

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 133/2021/DS-PT

Ngày 22/9/2021

“V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huân

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Tuấn

Ông Y Phi Kbuôr.

- Thư ký phiên tòa: Bà: Lê Thị Hồng Yến – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Mở phiên tòa ngày 22/9/2021, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 77/2021/TLPT-DS ngày 18/5/2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2021/DS-ST ngày 06/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 114a/2021/QĐXXPT-DS ngày 16/7/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phan Thị Ngọc Th - Có mặt.

Địa chỉ: Số 60/5 đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phan Thị Ngọc M - Vắng mặt (theo văn bản uỷ quyền ngày 11/4/2019).

Địa chỉ: Số 60/5 đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Bà Ngô Thị Bích Th1- Có mặt.

Địa chỉ: Số 126/57/8 đường Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị N - Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn 8, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 14/3/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/4/2019, ngày 06/8/2020 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn là

bà Phan Thị Ngọc Th trình bày: Ngày 23/12/2011, bà Ngô Thị Bích Th1 chuyển nhượng cho bà 150m² đất (chiều ngang 05m, chiều dài 30m) Thuộc thửa đất số 67A, tờ bản đồ số 15, diện tích 300m² tại thôn 8, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 45.000.000đ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực; Bà Th1 cam kết sẽ làm thủ tục tách thửa diện tích chuyển nhượng cho bà, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đối với diện tích đất đã chuyển nhượng.

Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết, bà đã Th toán đủ cho bà Th1 tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà Th1 chưa chuyển giao đất cho bà, không làm thủ tục tách thửa cho bà đối với diện tích đất đã chuyển nhượng; Bà được biết bà Trần Thị N là mẹ ruột của bà Th1 đã làm thủ tục và được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760216 cho bà Trần Thị N, đối với thửa đất số 67A vào ngày 09/9/2015. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Ngô Thị Bích Th1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chuyển giao đất và làm thủ tục tách thửa cho bà, đối với diện tích đất đã chuyển nhượng; Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760216, do UBND thành phố B cấp cho bà Trần Thị N ngày 09/9/2015, đối với thửa đất số 67A, tờ bản đồ số 15 tại thôn 8, xã C, thành phố B.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là bà Ngô Thị Bích Th1 trình bày: Ngày 23/12/2011, bà có chuyển nhượng cho bà Phan Thị Ngọc Th 150m² đất, Thuộc thửa đất số 67A, tờ bản đồ số 15, diện tích 300m² tại thôn 8, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Với giá chuyển nhượng 45.000.000đ, đúng như bà Th đã trình bày; Nguồn gốc diện tích đất nêu trên, do bố mẹ bà chuyển nhượng cho vợ chồng bà; Tháng 9/2011, bà và chồng ly hôn và được Tòa án giao cho quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên; Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Th diện tích đất nêu trên, bà không thể làm thủ tục tách thửa cho bà Th đối với diện tích đất nêu trên, vì diện tích đất nêu trên là đất nông nghiệp; Việc bà Th khởi kiện yêu cầu bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà không đồng ý; Bà đồng ý trả lại cho bà Th 45.000.000đ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cùng với tiền lãi suất theo quy định của Nhà nước tính từ năm 2011 đến nay.

Quá trình tham gia vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị N trình bày: Bà là mẹ ruột của bà Ngô Thị Bích Th1; Thửa đất số 67A, tờ bản đồ số 15, diện tích 300m² tại thôn 8, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc quyền sử dụng đất của bà; Năm 2011, bà có chuyển nhượng cho vợ chồng bà Th1 150m² đất nông nghiệp, thuộc thửa đất số 67A nhưng bà có thoả thuận với bà Th1 chỉ

được xây dựng nhà ở trên diện tích đất nêu trên, không được chuyển nhượng cho người khác; Việc bà Th1 chuyển nhượng cho bà Th diện tích nêu trên bà không biết; Việc bà Th khởi kiện yêu cầu bà Th1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là chuyển giao cho bà Th diện tích đất nêu trên và làm thủ tục tách thửa cho bà Th, bà không đồng ý, vì diện tích 150m² đất nêu trên, là đất nông nghiệp, nên không thể làm thủ tục tách thửa.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2021/DS-ST ngày 06/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 BLTTDS; Điều 105, Điều 106, Điều 107 Luật Đất đai năm 2003; Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Ngọc Th.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà Phan Thị Ngọc Th và bà Ngô Thị Bích Th1, đối với 150m² đất, Thuộc thửa đất số 67A, tờ bản đồ số 15, tại thôn 8, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

Buộc bà Ngô Thị Bích Th1 có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị Ngọc Th số tiền 350.400.000đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định huỷ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời, quyết định về lãi suất trong giai đoạn thi hành án, án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 09/4/2021, nguyên đơn là bà Phan Thị Ngọc Th có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Phan Thị Ngọc Th, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Diện tích 150m² đất, Thuộc thửa đất số 67A, tờ bản đồ số 15, tại thôn 8, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, Thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng bà Trần Thị N; Diện tích đất nêu trên là đất nông nghiệp, chưa được tách thửa, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Ngày 23/12/2011, bà Ngô Thị Bích Th1 chuyển nhượng cho bà Phan Thị Ngọc Th 150m² đất nêu trên, là vi phạm về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất được ký kết ngày 23/12/2011, giữa bà Th1 và bà Th vô hiệu, buộc Th1 phải hoàn trả cho bà Th 45.000.000đ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận, buộc bà Th1 phải bồi thường thiệt hại cho bà Th 305.400.000đ, là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn, N hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phan Thị Ngọc Th, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Thửa đất số 67A, tờ bản đồ số 15, tại thôn 8, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, Thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng bà Trần Thị N, có diện tích 300m², trong đó có 75m² đất ở và 225m² đất trồng cây hàng năm; Bà N thừa nhận vào năm 2011, bà chuyển nhượng cho vợ chồng bà Ngô Thị Bích Th1 150m² đất nông nghiệp Thuộc thửa đất 67A, để bà Th1 sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở. Tuy nhiên, bà Th1 chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên; Ngày 23/12/2011, bà Th1 chuyển nhượng cho bà Phan Thị Ngọc Th 150m² đất nêu trên, khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là vi phạm về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003, vi phạm điều cấm của pháp luật; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Th và bà Th1, không được công chứng hoặc chứng thực, là vi phạm về hình thức của hợp đồng, được quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết, bà Th đã thanh toán đủ cho bà Th1 45.000.000đ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà Th1 chưa chuyển giao đất cho bà Th; Bà Th chưa xây dựng nhà ở trên diện tích đất nhận chuyển nhượng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 23/12/2011, giữa bà Phan Thị Ngọc Th và bà Ngô Thị Bích Th1, đối với diện tích đất 150m² Thuộc thửa đất số 67A, tờ bản đồ số 15, tại thôn 8, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vô hiệu và buộc bà Th1 phải hoàn trả cho bà Th 45.000.000đ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận; Buộc bà Th1 phải bồi thường thiệt hại cho bà Th 305.400.000đ, là có căn

cứ, đúng với quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Phan Thị Ngọc Th, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà Th không được Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận, bà Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Phan Thị Ngọc Th; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 128, Điều 137, khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Ngọc Th.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 23/12/2011, giữa bà Ngô Thị Bích Th1 và bà Phan Thị Ngọc Th, đối với 150m² đất thuộc thửa đất số 67A, tờ bản đồ số 15, tại địa chỉ thôn 8, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, là vô hiệu.

2. Buộc bà Ngô Thị Bích Th1 phải hoàn trả cho bà Phan Thị Ngọc Th 45.000.000đ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận và bồi thường thiệt hại cho bà Th 305.400.000đ; Tổng cộng là 350.400.000đ (*ba trăm năm mươi triệu bốn trăm nghìn đồng*).

3. **Về án phí phúc thẩm:** Bà Phan Thị Ngọc Th phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp, tại biên lai số: 0003903 ngày 20/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(đã ký)

Nguyễn Huồn

