TOÀ ÁN NHÂN DÂN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
TỈNH ĐẮK LẮK	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 159/2018/DSPT

Ngày 16- 11 - 2018

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:*Bà Nguyễn Thị Hằng.

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dần.

Ông Nguyễn Văn Bằng.

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Hà - Thư ký 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.

Ngày 16 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 127/2018/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2018, về việc*"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2018/DSST ngày 20/8/2018 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 167/QĐPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Phú H; trú tại: Đường Y, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt);

- *Bị đơn:* Ông Cao Huy L; trú tại: Đường N, phường AB, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt);

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Cao Thị Hoàng O;

Đại diện theo ủy quyền của bà O: Ông Phạm Phú H;

Cùng trú tại: Đường Y, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 5 năm 2018 - Có mặt);

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Cao Huy L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Phú H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Hoàng O trình bày:

Vào ngày 20/01/2017, ông Cao Huy L có chuyển nhượng cho tôi 01 thửa đất và nhà ở trên đất, tọa lạc tại tổ dân phố Z, phường AB, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Lô đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 033154, thửa đất số 105, tờ bản đồ số 50, diện tích 349.2 m^2, trong đó có 150m^2 đất ở, 199.2m^2 đất trồng cây hàng năm khác. Giá tiền sang nhượng là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng chẵn). Tôi đã thanh toán đủ cho ông Cao Huy L. Hai bên có lập hợp đồng và hẹn đến ngày 28/01/2017 sẽ làm thủ tục sang tên theo quy định và bên bán là ông Cao Huy L sẽ giao nhà cho tôi. Tôi đã nhiều lần yêu cầu ông L sang tên, giao nhà cho tôi nhưng ông L không thực hiện. Nay tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2017 giữa tôi và ông L. Theo đó buộc ông Cao Huy L trả lại cho tôi số tiền 300.000.000 đồng. Tôi không yêu cầu tính lãi suất phát sinh. Ngoài ra tôi không có ý kiến gì khác.

Tại biên bản làm việc ngày 18/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, ông Phạm Phú H trình bày: Ông chỉ khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2017 giữa ông và ông L, buộc ông Cao Huy L trả lại cho ông số tiền 300.000.000 đồng, ông không yêu cầu tính lãi suất phát sinh và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng dân sự vô hiệu.

***Bị đơn ông Cao Huy L trình bày*:**

Bị đơn thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn là đúng. Căn nhà và lô đất thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 50, diện tích 349.2m^2, trong đó có 150m^2 đất ở, 199.2m^2 đất trồng cây hàng năm khác, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 033154 trước đây là của gia đình ông Cao Huy L. Vợ ông L là bà Nguyễn Thị Kim L1 do làm ăn thua lỗ nên ông L đã đứng ra trả ngân hàng. Sau đó ông L, bà L1 ly hôn và căn nhà, lô đất là của ông L cùng các con. Khoảng đầu năm 2017, bà L1 có nhờ ông L đứng ra vay giúp số tiền 300.000.000 đồng, ông L đã vay ông H số tiền này, có thế chấp nhà (bằng hình thức mua bán) và có lập hợp đồng chuyển nhượng, không công chứng hay chứng thực. Thực chất đây không phải là mua bán lô đất và căn nhà trên. Nay ông H khởi kiện, ông L đồng ý trả lại cho ông H số tiền 300.000.000 đồng, nhưng đến khi nào bà L1 trả tiền cho ông L, thì ông L mới có tiền trả cho ông H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2018/DSST ngày 20/8/2018 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 266; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Khoản 2 Điều 117; điểm b khoản 1 Điều 423; khoản 2 Điều 427; Điều 429 của Bộ luật dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Phú H.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 20/01/2017 giữa ông Cao Huy L và ông Phạm Phú H.

Ông Cao Huy L có trách nhiệm hoàn trả cho ông Phạm Phú H số tiền 300.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/9/2018 bị đơn ông Cao Huy L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 09/2018/DSST ngày 20/8/2018 của Toà án nhân dân thị xã B với nội dung: Ông L cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông L phải trả tiền cho ông H là không đúng, vì số tiền 300.000.000 đồng này ông L không sử dụng mà bà Nguyễn Thị Kim L1 (vợ cũ ông L) sử dụng. Do vậy khi nào bà L1 trả tiền cho ông L thì ông L mới có tiền trả cho ông H.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Phạm Phú H vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện. Bị đơn ông Cao Huy L giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

-*Về tố tụng:* Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Cao Huy L, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 09/2018/DSST ngày 20/8/2018 của Toà án nhân dân thị xã 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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định và bị đơn đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Cao Huy L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được lập ngày 20/01/2017 giữa ông Phạm Phú H và ông Cao Huy L chưa đảm bảo về mặt hình thức nhưng trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn thống nhất với nhau về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 20/01/2017, vì vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

và tài sản gắn liền trên đất ngày 20/01/2017 giữa ông Cao Huy L và ông Phạm Phú H là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Cao Huy L cho rằng: Khoảng đầu năm 2017, ông L có chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 105, tờ bản đồ số 50, diện tích 349.2 m^2, tọa lạc tại tổ dân phố Z, phường AB, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, với giá tiền 300.000.000 đồng. Số tiền này sau đó ông L đã đưa cho bà Nguyễn Thị Kim L1 sử dụng chứ ông L không sử dụng. Ông L yêu cầu khi nào bà L1 trả tiền cho ông L thì ông L mới có tiền trả cho ông H. Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm ông L đều thừa nhận ông là người trực tiếp nhận số tiền 300.000.000 đồng từ ông H để chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 105, tờ bản đồ số 50, diện tích 349.2 m^2, tọa lạc tại tổ dân phố Z, phường AB, thị xã B cùng tài sản gắn liền trên đất nhưng ông chưa giao nhà và đất cho ông H cũng như chưa trả lại cho ông H số tiền 300.000.000 đồng đã nhận. Mặt khác, ông L không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà L1 đã sử dụng số tiền trên, giao dịch giữa ông L và ông H không liên quan gì đến bà L1 và ông H không đồng ý yêu cầu của ông L là khi nào bà L1 trả tiền thì ông L mới trả cho ông H. Do vậy, kháng cáo của ông Cao Huy L là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do không được chấp nhận đơn kháng cáo nên bị đơn ông Cao Huy L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Cao Huy L.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DSST ngày 20/8/2018 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ.

Tuyên xử:

[1]Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Phú H.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 20/01/2017 giữa ông Cao Huy L và ông Phạm Phú H.

Ông Cao Huy L có trách nhiệm hoàn trả cho ông Phạm Phú H số tiền 300.000.000 đồng.

Áp dụng khoản 2 điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án.

[2]Về án phí DSST:

- Ông Cao Huy L phải chịu số tiền 300.000 đồng đối với việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng và số tiền 15.000.000 đồng đối với khoản tiền 300.000.000 đồng mà ông L phải trả lại cho ông H. Tổng số tiền án phí DSST ông L phải chịu là 15.300.000 đồng.

- Nguyên đơn ông Phạm Phú H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0003921 ngày 11/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B.

[3] Về án phí DSPT:

Ông Cao Huy L phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mà ông L đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai số AA/2017/0005424 ngày 10/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B.

[4] 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.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự".

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Đương sự;
- Cổng TTĐT Tòa án;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đã ký

Nguyễn Thị Hằng