TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2019/DS-PT
Ngày 20-3-2019
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 NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Ngọc;

Các Thẩm phán: Ông K'Tiêng và bà Phạm Thị Thông.

- Thư ký phiên toà: Ông Trương Ngọc Thanh là Thẩm tra viên Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên toà: Ông Dương Phúc Trường - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 20-3-2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2019/TLPT-DS, ngày 07-01-2019 về việc: ***"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"***. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2018/DS-ST ngày 15-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện K bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 06/2019/QĐ-PT, ngày 18-02-2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nông Văn Ch - Có mặt;

Bà Nông Thị R - Có mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã S, huyện K, tỉnh Đăk Nông

- *Bị đơn:* Ông La Văn Ô - Có mặt;

Bà Nông Thị E - Có mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã S, huyện K, tỉnh Đăk Nông.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông La Văn Ô và bà Nông Thị E: Ông Phan Văn Cảnh – Luật sư văn phòng luật sư Phan Anh Cảnh thuộc đoàn luật sư tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

- *Những người làm chứng:*

Bà Đinh Thị T - Vắng mặt;

Bà Tô Thị Th - Vắng mặt;

Ông Nguyễn Văn X - Có mặt;

Ông Ngô Văn B - Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã S, huyện K, tỉnh Đăk Nông

Ông Lục Văn K – Có mặt;

Địa chỉ: Thôn Đ, xã S, huyện K, tỉnh Đăk Nông.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nông Thị E.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện K, tỉnh Đăk Nông kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 24-4-2018 và lời trình bày của nguyên đơn ông Nông Văn Ch và bà Nông Thị R trình bày:

Năm 2006, ông Ch và bà R có chuyển nhượng cho ông La Văn Ô, bà Nông Thị E diện tích đất 1.190m^2 đất nông nghiệp, thuộc thửa đất số 236 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại thôn N, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Đông giáp đất của ông L, rộng khoảng 16,4m; phía Tây giáp tỉnh lộ 4 (nay là quốc lộ 28) rộng khoảng 16,4m; phía Nam giáp đất của bà Th, dài khoảng 70m; phía Bắc giáp đất Hội trường thôn N, dài khoảng 70m, giá chuyển nhượng thửa đất là 11.000.000 đồng; việc chuyển nhượng không lập thành văn bản, chỉ thỏa thuận bằng miệng, tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi thỏa thuận, ông Ô và bà E đã thanh toán cho ông Ch và bà R 6.000.000 đồng, còn lại 5.000.000 đồng các bên thỏa thuận sau 01 tháng ông Ô và bà E phải thanh toán cho ông Ch và bà R; ông Ch và bà R đã bàn giao đất cho ông Ô và bà E sử dụng. Tuy nhiên, khi hết thời thời hạn 01 tháng ông Ô và bà E không thanh toán 5.000.000 đồng cho ông Ch và bà R như thỏa thuận nên hai bên tiếp tục thỏa thuận bằng miệng với nội dung: ông Ch và bà R sẽ lấy lại ½ diện tích đất bên phía giáp Hội trường thôn N theo chiều ngang mặt đường Tỉnh lộ 4 (nay là QL 28) rộng 8,2m, chiều dài hết thửa đất khoảng 70m, nhưng ông Ch và bà R không sử dụng mà tiếp tục cho ông Ô và bà E mượn và sử dụng. Đến năm 2017, do có nhu cầu sử dụng nên ông Ô và bà E thỏa thuận bằng miệng với ông Ch và bà R nhận chuyển nhượng lại ½ diện tích đất ông Ch và bà R đã lấy lại theo giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng 179.000.000 đồng, được ông Ch và bà R đồng ý; ông Ô và bà E đưa cho ông Ch và bà R 10.000.000 đồng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ); việc thỏa thuận giữa hai bên chỉ bằng miệng. Ngày 25-5-2017, ông Ch và bà R đã xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 1.190m^2 thuộc thửa đất số 236, tờ bản đồ số 6 và được Ủy ban nhân dân xã Đắk Sôr chứng thực. Ngày 05-7-2017, Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông đã cấp GCNQSĐ số CI 417551, diện tích 1.190m^2, thuộc thửa đất số 236 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại thôn Nam Cao, xã Đắk Sôr, huyện K, tỉnh Đắk Nông đứng tên ông La Văn Ô và bà Nông Thị E, nhưng ông Ô và bà E không trả tiền cho ông Ch và bà R theo nội dung hai bên thỏa thuận trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 01-9-2017, giữa hai bên đã thỏa thuận xác lập *"Biên bản sang nhượng đất"* ông Ô hẹn đến ngày 30-01-2018 sẽ trả cho ông Ch và bà R số 179.000.000 đồng, nếu không trả số tiền trên thì ông Ch và bà R sẽ lấy lại ½ diện tích đất trong

diện tích đất 1.190m^2 đã chuyển nhượng cho ông Ô và bà E, nhưng ông Ô và bà E vẫn chưa trả số tiền trên. Vì vậy, ông Ch và bà R khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ô và bà E phải thanh toán 179.000.000 đồng theo thỏa thuận ngày 01-9-2017; không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ô và bà E và không yêu cầu bồi thường thiệt hại nào khác, không yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

***- Bị đơn ông La Văn Ô và bà Nông Thị E trình bày*:**

Ông Ô và bà E thừa nhận, về việc chuyển nhượng diện tích đất, tứ cận, số tiền và việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận miệng như ông Ch và bà R đã trình bày là đúng. Ông bà cũng thừa nhận đã trả cho ông Ch và bà R 6.000.000 đồng, nhưng không thừa nhận việc ông Ch và bà R cho rằng giữa các bên có thỏa thuận thời hạn trả 5.000.000 đồng là sau một tháng, mà chỉ thỏa thuận khi nào ông bà được cấp GCNQSDĐ thì sẽ trả hết 5.000.000 đồng. Do ông Ch và bà R không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông Ô và bà E chưa trả 5.000.000 đồng, vẫn sử dụng diện tích đất 1.190m^2 từ năm 2006 đến nay.

Năm 2017, ông Ô và bà E có đưa cho ông Ch và bà R 10.000.000 đồng, trong đó 5.000.000 đồng là để trả nợ theo hợp đồng, còn 5.000.000 đồng là để làm GCNQSDĐ. Ngày 25-5-2017, hai bên đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy đinh, được Ủy ban nhân dân xã S chứng thực. Ngày 05-7-2017, Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông đã cấp GCNQSĐ số CI 417551, diện tích 1.190m^2, thuộc thửa đất số 236 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại thôn N, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Nông đứng tên ông La Văn Ô và bà Nông Thị E.

Ông Ô và bà E không đồng ý việc ông Ch và bà R cho rằng giữa hai bên có thỏa thuận ông Ch và bà R nhận chuyển nhượng lại ½ diện tích đất 1.190m^2 theo giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng 179.000.000 đồng và sau khi được cấp GCNQSDĐ sẽ trả cho ông Ch và bà R số tiền 179.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông Ô và bà E thừa nhận ngày 01-9-2017, giữa ông Ô với ông Ch và bà R có xác *lập "Biên bản sang nhượng đất"* do bà Đinh Thị T lập, bà E không có mặt ở đó, nhưng đến tối cùng ngày ông Ô có nói cho bà E biết sự việc bà E không có ý kiến gì mà chỉ nói *"...đã có bìa đỏ là sao lại ký thế..."*. Do đó, ông Ô và bà E không đồng ý trả 179.000.000 đồng theo yêu cầu khởi kiện của ông Ch và bà R, vì tại thời điểm lập biên bản ông Ô say rượu, bà E không có mặt tại thời điểm lập biên bản, nội dung biên bản không được thông qua cho các bên cùng nghe; ông Ô và bà E không có yêu cầu phản tố.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2018/DS-ST ngày 15-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện K đã Quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nông Văn Ch và bà Nông Thị R.

Buộc ông La Văn Ô và bà Nông Thị E có nghĩa vụ thanh toán tiền phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 179.000.000 đồng.

Áp dụng khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự để tính lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22-11-2018 bị đơn bà Nông Thị E kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình bà.

Ngày 19-3-2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện K ban hành Quyết định kháng nghị số: 648/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm số: 20/2018/DS-ST ngày 15-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện K, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Ch và bà R với ông Ô và bà E từ năm 2006, nhưng không lập thành văn bản, hai bên đã giao đất. Từ năm 2006 đến nay ông Ô, bà E sử dụng ổn định không có tranh chấp. Ông Ô và bà E đã trả đủ tiền cho ông Ch và bà R, cụ thể: năm 2006 trả 6.000.000 đồng, tháng 5-2017 trả 5.000.000 đồng và hỗ trợ cho ông Ch và bà R 5.000.000 đồng để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, hai bên ra Ủy ban nhân dân xã chứng thực hợp đồng. Tháng 5-2017, ông Ô và bà E được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Nông cấp GCNQSDĐ. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành. Biên bản sang nhượng đất ngày 01-9-2017 không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm nhận định áp dụng Bộ luật dân sự và Luật Hôn nhân và Gia đình để giải quyết buộc ông Ô và bà E trả tiền cho ông Ch và bà R là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 chấp nhận kháng cáo của bà E và chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông rút toàn bộ quyết định kháng nghị và phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông rút toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Nông, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2018/DS-ST ngày 15-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Nông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nông Thị E, Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện K, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận năm 2006, vợ chồng ông Ch và bà R có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ô và bà E diện tích đất 1.190m^2 đất nông nghiệp, thuộc thửa đất số 236 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại thôn N, xã S, huyện K, với giá 11.000.000 đồng; việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận bằng miệng, tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Ô và bà E đã thanh toán cho ông Ch và bà R 6.000.000 đồng, còn lại 5.000.000 đồng ông Ô và bà E vẫn chưa thanh toán nên các bên thỏa thuận ông Ch và bà R sẽ lấy lại ½ diện tích đất bên phía giáp Hội trường thôn N sử dụng. Đến năm 2017, do có nhu cầu sử dụng nhưng không có tiền trả nên ông Ô và bà E thỏa thuận với ông Ch và bà R nhận chuyển nhượng lại ½ diện tích đất ông Ch và bà R đã lấy lại theo giá thị trường là 179.000.000 đồng với điều kiện ông Ch và bà R lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm thủ tục sang tên đứng tên ông Ô và bà E, sau đó mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho Ngân hàng lấy tiền về trả cho ông Ch và bà R, được ông Ch và bà R đồng ý. Ngày 25-5-2017, ông Ch và bà R đã xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, được Ủy ban nhân dân xã S chứng thực. Ngày 05-7-2017, Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông đã cấp GCNQSĐ số CI 417551, diện tích 1.190m^2, thuộc thửa đất số 236 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại thôn N, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Nông đứng tên ông La Văn Ô và bà Nông Thị E, nhưng ông Ô và bà E không trả tiền cho ông Ch và bà R theo nội dung hai bên thỏa thuận trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông La Văn Ô và bà Nông Thị E có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Nông Văn Ch và bà Nông Thị R số tiền 179.000.000 đồng là có căn cứ.

[2]. Bà E kháng cáo cho rằng tại thời điểm lập *"Biên bản sang nhượng đất"* ông Ô bị say rượu, bà hoàn toàn không biết việc ông Ô thỏa thuận trả cho ông Ch và bà R 179.000.000 đồng, xét thấy: Nội dung biên bản do bà Đinh Thị T lập thể hiện: *"Ngày 10 tháng 5 năm 2017 gia đình ông Nông Văn Ô đã trả thêm cho gia đình tôi 10.000.000đ…Gia đình ông La Văn Ô bảo sang bìa cho ông Ô , bà E để đi vay Ngân hàng về trả nốt số tiền còn lại…Vì vậy, hôm nay gia đình ông Nông Văn Ch thỏa thuận với ông La Văn Ô đến ngày 30 tháng 01 năm 2018 sẽ hoàn trả số tiền 179.000.000 đồng. Nếu gia đình ông La Văn Ô không trả được số tiền nêu trên thì gia đình ông Nông Văn Ch sẽ lấy lại một nửa đất trong diện tích là 1.190m^2"* (BL 21). Sau khi lập xong, bà T đã đọc lại toàn bộ nội dung cho mọi người cùng nghe, cả ông Ô, ông Ch và bà R đồng ý ký vào biên bản. Khi ông Ô ký, bà E không có mặt ở đó, nhưng đến tối cùng ngày ông Ô có nói cho bà E biết sự việc, bà E không có ý kiến gì mà chỉ nói *"...đã có bìa đỏ là sao lại ký thế....*

[3]. Lời khai của những người làm chứng ông Ngô Văn B, ông Lục Văn K và bà Tô Thị Th đều khẳng định, tại thời điểm ký vào biên bản ông Ô hoàn toàn tỉnh táo, không bị say rượu như ông Ô trình bày.

[4]. Tại phiên tòa sơ thẩm, cũng như phiên tòa phúc thẩm ông Ô thừa nhận chữ ký và chữ viết trong biên bản ngày 01-9-2017 là của ông. Căn cứ Điều 92 của

Bộ luật tố tụng dân sự thì những tình tiết, sự kiện trên là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[5]. Trong quá trình giải quyết vụ án, do các đương sự không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[6]. Tại phiên tòa phúc thẩm Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông rút kháng nghị, xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên tòa là có căn cứ.

[7]. Từ phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nông Thị E, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 20/2018/DS-ST ngày 15-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Nông.

[8]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nông Thị E phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm bà E đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 235, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 107, 121, 122, 127, 128, 137, 358, 674 và 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm a, khoản 1 Điều 106 của Luật đất đai 2003; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nông Thị E.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2018/DS-ST ngày 15-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nông Văn Ch và bà Nông Thị R.

Buộc ông La Văn Ô và bà Nông Thị E có nghĩa vụ thanh toán tiền phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 179.000.000 đồng.

Áp dụng Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự để tính lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc La Văn Ô và bà Nông Thị E phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 8.950.000 đồng.

Hoàn trả ông Nông Văn Ch và bà Nông Thị R 4.475.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000217 ngày 03-5-2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Nông.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nông Thị E phải nộp 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí bà E đã nộp theo biên số 0003084 ngày 27-11-2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Nông.

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, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- TAND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký và đóng dấu)

Bùi Thị Ngọc