

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2018/DS-PT
Ngày 29 - 01 - 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 NÔNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quốc Hương

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thông và ông Nguyễn Văn Thuyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Trí là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2017/TLPT-DS ngày 18-10-2017 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” do Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2017/DS-ST ngày 15-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 68/2017/QĐ-PT ngày 18-12-2017 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc L, bà Hoàng Thị H - Có mặt;

Địa chỉ: Thôn 3/2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

2. *Bị đơn:* Ông Trương Trọng T - Có mặt;

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

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Võ Thị L - Có mặt;

3.2. Ông Lê Doãn P, bà Nguyễn Thị Thu H - Vắng mặt;

3.3. Ông Cao Huy H, bà Trần Thị N - Vắng mặt;

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

3.4. Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị K - Vắng mặt;

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

3.5. Ông Nguyễn Đức T, bà Trần Thị H - Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 142, đường T, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

3.6. Ngân hàng A;

Địa chỉ: Số 35, H, quận H, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Minh T. Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch huyện Đ. Địa chỉ: Tổ dân phố 01, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Văng mặt.

4. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc L, bà Hoàng Thị H.

5. *Kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01-10-2015 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc L, bà Hoàng Thị H trình bày:

Vào ngày 17-02-2013 vợ chồng ông L, bà H nhận chuyển nhượng của ông Trương Trọng T một thửa đất rẫy, trên đất có khoảng 1.200 cây cà phê, tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 368.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận, ngày 27-02-2013 ông L, bà H đặt cọc cho ông T 30.000.000 đồng, số tiền còn lại 338.000.000 đồng thỏa thuận đến ngày 20-3-2013 sẽ giao đủ. Đến ngày 20-3-2013 ông L, bà H giao thêm cho ông T 320.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất, ông T nói với ông L, bà H là “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) của thửa đất rẫy này ông T đang thế chấp ở ngân hàng, nếu ông L, bà H đồng ý nhận chuyển nhượng thì cuối năm ông T mới lấy GCNQSDĐ về để sang tên cho ông, bà được vì ông T mới đáo hạn ngân hàng...*”. Vì tin vào lời hứa của ông T nên ông L, bà H đã đặt cọc và giao cho ông T 02 lần tiền, tổng cộng 350.000.000 đồng, còn lại 18.000.000 đồng khi nào ông T hoàn chỉnh hồ sơ chuyển nhượng và giao GCNQSDĐ thì ông L, bà H sẽ thanh toán hết, ông T cam kết là ngày 30-4-2014 ông T sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông L, bà H. Sau khi thỏa thuận, hai bên viết giấy chuyển nhượng đề ngày 20-3-2013 được ông T và ông L ký xác nhận, ông Lữ Văn Q làm chứng. Sau ngày 30-4-2014 ông L, bà H đến nhà gặp ông T và bà L (vợ ông T) thì ông T, bà L nói GCNQSDĐ còn nằm trong tay chủ cũ là ông Lê Doãn P nên chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông L, bà H được. Sau đó ông L, bà H mới tìm hiểu về nguồn gốc đất chuyển nhượng thì biết thửa đất rẫy này được sang nhượng qua lại nhiều lần, đến ông L, bà H là chủ thứ 6 và hiện GCNQSDĐ ông P đang thế chấp tại Ngân hàng A - Phòng Giao dịch huyện Đ. Ông L, bà H đã nhiều lần yêu cầu ông T, bà L hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cho ông bà nhưng ông T, bà L vẫn không thực hiện. Vì vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu ông T, bà L phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà các bên đã thỏa thuận chuyển

nhượng. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, cần phải xem xét hậu quả bồi thường thiệt hại thì ông L, bà H lời khai trước sau không thống nhất, cụ thể tại biên bản hòa giải ngày 09-6-2016 ông L, bà H yêu cầu ông T, bà L phải bồi thường thiệt hại 100.000.000 đồng (Bút lục số 153-154), sau đó biên bản hòa giải ngày 12-5-2017 lại thay đổi không yêu cầu ông T, bà L phải bồi thường thiệt hại (Bút lục số 207-208). Tại phiên tòa, mặc dù đã được Hội đồng xét xử giải thích đầy đủ về quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu nhưng ông L, bà H và ông T, bà L vẫn không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Bị đơn ông Trương Trọng T trình bày: Ngày 27-02-2013 ông T và ông L, bà H thỏa thuận chuyển nhượng một thửa đất rẫy, diện tích hơn 01 ha, trên rẫy có khoảng 1.200 cây cà phê. Nguồn gốc thửa rẫy là do ông T nhận chuyển nhượng từ ông Cao Huy H vào ngày 24-02-2011. Khi nhận chuyển nhượng ông H có nói bìa đồ đang thế chấp ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang nhượng được. Ông H có hẹn ông T để làm thủ tục sang nhượng nhưng vì ông H không đứng tên quyền sử dụng đất mà mua lại từ ông Nguyễn Đức T nên không thể làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất được. Do cần tiền nên khi ông L, bà H hỏi mua, ông đã đồng ý chuyển nhượng cho ông L, bà H. Ngày 27-02-2013, các bên làm giấy đặt cọc cho vợ chồng ông 30.000.000 đồng, giấy đặt cọc do Võ Thị L (vợ ông T) viết, ông T và ông L ký, hẹn đến ngày 20-3-2013 sẽ thanh toán số tiền còn lại. Đến ngày 20-3-2013 hai bên tiếp tục lập giấy tay sang nhượng ông L, bà H trả thêm 320.000.000 đồng và thỏa thuận đến ngày 30-4-2014 vợ chồng ông hoàn thành thủ tục sang tên, ông L bà H thanh toán số tiền còn lại là 18.000.000 đồng. Vì ông Cao Huy H nói với ông bà bìa đồ đang thế chấp ngân hàng, hứa với ông đến tháng 4-2014 sẽ giao bìa đồ cho ông nên ông mới hẹn ông L, bà H như vậy. Sau này khi xảy ra tranh chấp ông mới biết ông Lê Doãn P là chủ sử dụng đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà H thì ông cũng rất muốn làm thủ tục sang tên cho ông bà, nhưng vì ông Lê Doãn P là chủ sử dụng đất, thửa đất đã được bán cho 5-6 người, bìa đồ ông P vẫn đang thế chấp tại ngân hàng nên ông không thể thực hiện theo yêu cầu khởi kiện của ông L, bà H. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp nếu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng sử dụng thì ông đồng ý nhận lại diện tích rẫy, thanh toán trả lại cho ông L, bà H số tiền 350.000.000 đồng. Về bồi thường thiệt hại yêu cầu xử lý theo lỗi của các bên. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông L, bà H không yêu cầu ông Thiệu phải bồi thường nên ông T đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị L trình bày: Bà L đồng ý với lời khai của ông Trương Trọng T về nội dung và hình thức thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi các bên thỏa thuận, bà L có tham gia và nhận tiền nhưng không ký vào giấy đặt cọc và giấy chuyển nhượng. Ông L, bà H chỉ khởi

kiện ông T nhưng đây là tài sản chung của vợ chồng nên bà cũng có trách nhiệm cùng với ông T giải quyết vụ việc. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà H thì bà L thống nhất với ý kiến của ông T, vì không có điều kiện để thực hiện việc sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, bà H như nội dung giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-3-2013 nên bà L đề nghị được nhận lại rẫy và thanh toán cho ông L, bà H số tiền đã nhận và bồi thường nếu có lỗi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Huy H, bà Trần Thị N trình bày: Về nguồn gốc diện tích rẫy ông Trương Trọng T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc L, bà Hoàng Thị H là do ông bà chuyển nhượng cho ông T vào ngày 24-02-2011. Khi chuyển nhượng, các bên lập giấy viết tay, giá thỏa thuận là 280.000.000 đồng, ông T đã thanh toán 265.000.000 đồng còn lại 15.000.000 đồng, khi nào sang tên bìa đỏ thì ông T trả đủ. Lý do ông bà không sang tên được cho ông T là vì ông bà không đứng tên quyền sử dụng đất. Năm 2005 ông H, bà N nhận chuyển nhượng diện tích rẫy trên từ ông Nguyễn Đức T và bà Trần Thị H với giá 75.000.000 đồng, ông bà đã trả đủ tiền. Khi nhận chuyển nhượng từ ông T, bà H thì ông bà có biết đất đứng tên ông Lê Doãn P nhưng do ông T hứa sẽ làm được bìa đỏ nên ông bà mới đồng ý mua. Sau nhiều lần yêu cầu nhưng ông T không làm được bìa đỏ nên ông bà mới chuyển nhượng cho ông T, bà L. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà H với ông T, bà L thì hiện nay ông H, bà N không còn liên quan đến diện tích rẫy trên, vì vậy ông H, bà N không có ý kiến gì, không có yêu cầu khởi kiện độc lập nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T, bà Trần Thị H trình bày: Ngày 05-02-2004 ông T, bà H nhận chuyển nhượng một thửa rẫy từ ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị K, trên rẫy có 1.200 cây cà phê kinh doanh, giá 66.000.000 đồng có viết giấy tay nhưng không làm thủ tục sang nhượng theo quy định vì ông Nguyễn Văn H nói bìa đỏ đang đứng tên ông Lê Doãn P. Ông Nguyễn Văn H nói khi nào cần thì ông sẽ làm bìa đỏ. Năm 2001, do khó khăn nên ông chuyển nhượng cho ông Cao Huy H và bà Trần Thị N, khi sang nhượng ông bà có nói rẫy chưa có bìa đỏ, đang đứng tên người khác, khi nào cần thì sang tên cho ông Cao Huy H. Sau đó, ông bàn giao rẫy cho vợ chồng ông Cao Huy H, hiện nay ông bà không còn liên quan nên ông bà không có yêu cầu khởi kiện độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị K trình bày: Ông H, bà K xác nhận có chuyển nhượng diện tích rẫy của ông Lê Doãn P và đã bán lại cho ông Nguyễn Đức T, ông bà không còn liên quan nên ông bà không có yêu cầu khởi kiện độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Doãn P trình bày: Năm 1994 ông khai hoang được một thửa đất, diện tích hơn 1ha, trên đất khoảng 1.000 cà phê. Đến năm 1995 ông P được cấp GCNQSDĐ thuộc thửa số 17 và 19 tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ. Năm 1997 ông P chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn

Văn H với giá 30.000.000 đồng, khi chuyển nhượng chỉ viết giấy tay. Ngoài ra, khi sang nhượng có 01 diện tích trên đất trồng khoảng 270 cây cà phê ông P và ông H không thỏa thuận sang nhượng nhưng ông H vẫn sử dụng. Vì vậy, ông P chưa làm thủ tục sang tên cho ông H. Sau khi chuyển nhượng, ông H canh tác khoảng 4-5 năm thì chuyển nhượng cho ông T, sau đó ông T chuyển nhượng lại cho ông Cao Huy H, ông H chuyển nhượng lại cho ông T. Đối với việc ông L, bà H khởi kiện ông T, bà L thì ông P có ý kiến: Hiện nay ông mới là người có quyền sử dụng đất, ông chỉ đồng ý làm thủ tục sang tên cho ông L, bà H nếu ông L, bà H, ông T thanh toán cho ông số tiền tương đương với 270 cây cà phê mà trước đây ông Nguyễn Văn H và ông chưa thỏa thuận chuyển nhượng. Tuy nhiên, đó chỉ là ý kiến của ông P, trong quá trình giải quyết vụ án, ông P không có yêu cầu khởi kiện độc lập và cho biết sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác khi quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A, chi nhánh Đắk Nông - Phòng giao dịch huyện Đ trình bày: Theo hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/HĐTC/2012 ngày 09-11-2012 thì ông Lê Doãn P và bà Nguyễn Thị Thu H thế chấp thửa đất số 19 tờ bản đồ số 26 diện tích 7.455m², GCNQSDĐ số: K511782; thửa đất số 17 tờ bản đồ số 26 diện tích 9.055m², GCNQSDĐ số: K511784 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 15-10-1997 mang tên hộ ông Lê Doãn P cho Ngân hàng A, chi nhánh Đắk Nông - Phòng giao dịch huyện Đ để vay tiền. Nội dung thế chấp để đảm bảo khoản vay theo hợp đồng tín dụng số: 63520150007666 ngày 16-10-2015 và hợp đồng tín dụng số: 63520155915 ngày 29-7-2015. Việc Ngân hàng hạn thế chấp tài sản là đúng trình tự thủ tục. Các đương sự chuyển nhượng thửa đất số 17 và 19 bằng giấy viết tay, không qua cơ quan có thẩm quyền, ông Lê Doãn P không thông báo về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cán bộ tín dụng đã xác minh đầy đủ các thông tin về tài sản thế chấp. Do vậy, việc tài sản thế chấp đã được chuyển nhượng không liên quan đến hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng với hộ ông Lê Doãn P. Trong vụ kiện này, ngân hàng không có yêu cầu khởi kiện độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2017/DS-ST ngày 15-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, quyết định: Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; áp dụng Điều 124, Điều 127, Điều 134, Điều 137, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, tuyên xử: Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc L, bà Hoàng Thị H về việc yêu cầu ông Trương Trọng T, bà Võ Thị L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-3-2013; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-3-2013 giữa ông Nguyễn Ngọc L, bà Hoàng Thị H với ông Trương Trọng T, bà Võ Thị L vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Ngọc L, bà Hoàng Thị H trả lại cho ông Trương Trọng T, bà Võ Thị L 12.597m² đất, thuộc thửa đất số 17 và 19 tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại khu vực L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Có tứ cận: Phía Đông giáp rẫy anh Trương Trọng Q, cạnh dài 81,6m + 16,1m + 5,4m + 18,1m + 31m, Phía Tây giáp rẫy anh H, cạnh dài 111,6m + 40,1m; phía Nam giáp rẫy ông T, ông L, cạnh dài 20,2 m + 12,2m + 28,1m + 1,7m + 38m; phía Bắc giáp rẫy ông Trương Trọng T, cạnh dài 13,3m + 12,5m + 7,1m + 8,8m + 40,6m. Tài sản trên đất gồm: 1184 cây cà phê, trong đó có 1104 cây cà phê kinh doanh; 02 cây bơ trồng năm thứ 7; 01 chòi tạm, diện tích khoảng 09m² (có trích đo địa chính ngày 28-3-2016 kèm theo). Tạm giao cho ông Trương Trọng T, bà Võ Thị L quản lý, sử dụng các tài sản trên. Buộc ông Trương Trọng T, bà Võ Thị L phải hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc L, bà Hoàng Thị H số tiền 350.000.000 đồng. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29-9-2017, ông Nguyễn Ngọc L, bà Hoàng Thị H kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm số: 13/2017/DS-ST ngày 15-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tiến hành xem xét thẩm định lại đối với diện tích tranh chấp, hủy hợp đồng thế chấp giữa ông Lê Doãn P với ngân hàng, yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao số tiền còn thiếu.

Ngày 29-9-2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông kháng nghị bản án sơ thẩm số: 13/2017/DS-ST ngày 15-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần tuyên bố hợp đồng vô hiệu, buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật và đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về phần thủ tục: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các Thẩm phán tham gia phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil và một phần kháng cáo của đương sự hủy định chỉ giải quyết phần tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Đức T, bà Trần Thị H, ông Cao Huy H, bà Trần Thị N để giải quyết vụ án, các đương sự có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa, ông Lê Doãn P, bà Nguyễn Thị Thu H mặc dù được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm mở phiên tòa xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc L, bà Hoàng Thị H và Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil trong thời hạn luật định, ông L bà H đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3]. Về nội dung:

Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc L, bà Hoàng Thị H và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[3.1]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20-3-2013 giữa bên chuyển nhượng ông Trương Trọng T, bà Võ Thị L và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc L, bà Hoàng Thị H có hình thức là giấy viết tay, do các bên tự lập và Nguyễn Ngọc L, Trương Trọng T ký xác nhận nhưng không được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận vào thời điểm bị đơn chưa được Nhà nước công nhận là người được quyền sử dụng thửa đất số 17, 19 tờ bản đồ số 26; quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 17, 19 tờ bản đồ số 26 tại thời điểm chuyển nhượng và hiện tại vẫn do ông Lê Doãn P đứng tên trên GCNQSDĐ và đang thế chấp tại ngân hàng nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn vào ngày 20-3-2013 là vi phạm quy định tại Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

[3.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đồng ý hủy hợp đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù tài sản đã được giao cho ông L, bà H (bên nhận chuyển nhượng) quản lý, canh tác ổn định từ năm 2013 đến nay, tiền nhận chuyển nhượng đã được thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch. Tuy nhiên, hợp đồng giao kết giữa các bên có vi phạm cả về hình thức và nội dung, ông T, bà L thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa được công nhận quyền sử dụng đất, tài sản tranh chấp đang được thế chấp tại Ngân hàng. Các bên liên quan đều xác định chủ sử dụng đất là ông P đã chuyển nhượng cho ông H từ

năm 1997, sau đó đất được chuyển nhượng cho 5 người khác nhau, đến năm 2012 ông P mới thể chấp quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng, tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không có yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông P, bà H với Ngân hàng nên Hội đồng xét xử không xem xét. Vì vậy, không có căn cứ để buộc bị đơn ông T, bà L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 20-3-2013 giữa ông L, bà H và ông T, bà L.

[3.3]. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã giải thích và phân tích về điều kiện thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 106, Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 124, Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và giải thích hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu nhưng các bên không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại. Tại phiên tòa, ông L bà H xác định nếu quyền lợi bị ảnh hưởng, sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Đối với việc xác định nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm mà Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu án phí là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích, nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc L, bà Hoàng Thị H và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Ngọc L, bà Hoàng Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lý trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc L, bà Hoàng Thị H và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 13/2017/DS-ST ngày 15-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Áp dụng các Điều 124; Điều 127; Điều 134; Điều 137; Điều 697; Điều 698; Điều 699; Điều 700; Điều 701; Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1.1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc L, bà Hoàng Thị H về việc yêu cầu ông Trương Trọng T, bà Võ Thị L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-3-2013.

1.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20-3-2013 giữa ông Nguyễn Ngọc L, bà Hoàng Thị H với ông Trương Trọng T, bà Võ Thị L vô hiệu.

1.3. Buộc ông Nguyễn Ngọc L, bà Hoàng Thị H trả lại cho ông Trương Trọng T, bà Võ Thị L 12.597m² đất, thuộc thửa đất số 17 và 19 tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại khu vực L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Có tứ cận: Phía Đông giáp rẫy anh Trương Trọng Q, cạnh dài 81,6m + 16,1m + 5,4m + 18,1m + 31m, Phía Tây giáp rẫy anh H, cạnh dài 111,6m + 40,1m; phía Nam giáp rẫy ông T, ông L, cạnh dài 20,2 m + 12,2m + 28,1m + 1,7m + 38m; phía Bắc giáp rẫy ông Trương Trọng T, cạnh dài 13,3m + 12,5m + 7,1m + 8,8m + 40,6m. Tài sản trên đất gồm: 1184 cây cà phê, trong đó có 1104 cây cà phê kinh doanh; 02 cây bơ trồng năm thứ 7; 01 chòi tạm, diện tích khoảng 09m² (có trích đo địa chính ngày 28-3-2016 kèm theo). Tạm giao cho ông Trương Trọng T, bà Võ Thị L quản lý, sử dụng các tài sản trên.

1.4. Buộc ông Trương Trọng T, bà Võ Thị L phải hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc L, bà Hoàng Thị H số tiền 350.000.000đ (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*).

Áp dụng khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 để tính lãi suất đối với số tiền các đương sự chậm thi hành án.

1.5. *Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản:* Căn cứ Điều 157 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Buộc ông Trương Trọng T, bà Võ Thị L phải trả cho ông Nguyễn Ngọc L, bà Hoàng Thị H số tiền 2.060.500đ (*Hai triệu không trăm sáu mươi nghìn năm trăm đồng*) tiền chi phí thẩm định, định giá.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc L, bà Hoàng Thị H phải chịu 2.060.500đ (*Hai triệu không trăm sáu mươi nghìn năm trăm đồng*) tiền chi phí thẩm định, định giá, được khấu trừ vào số tiền 2.060.500đ (*Hai triệu không trăm sáu mươi nghìn năm trăm đồng*) mà ông L, bà H đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016: Buộc ông Nguyễn Ngọc L, bà Hoàng Thị H phải nộp 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Mil theo biên lai số 008589 ngày 07-10-2015.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; áp dụng khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326 /2016/UBTVQH14 của Quốc hội ngày 30-12-2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Buộc ông Nguyễn Ngọc L, bà Hoàng Thị H phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã

nộp theo biên lai số: 0000719, ngày 29-9-2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Mil;
- VKSND huyện Đắk Mil;
- THADS huyện Đắk Mil;
- 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)

Lê Quốc Hương