

Bản án số: 10/2019/DS-PT
Ngày 27 - 3 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thông

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thuyên và bà Bùi Thị Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huế - Thẩm tra viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Thanh Hoà - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2019/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2018/DS-ST, ngày 15 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R’Lấp, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2019/QĐ-PT, ngày 14 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Văn P, bà Trương Thị H - Có mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Bị đơn: Ông Trần Văn Q - Có mặt; bà Nguyễn Thị M - Vắng mặt Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ 2. Địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Ninh Viết Khoa, Luật sư - Văn phòng luật sư Ninh Viết Khoa thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn Q - Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02-11-2017 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phạm Văn P, bà Trương Thị H trình bày:

Ngày 26-5-2012, ông bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị M diện tích đất 120m², tọa lạc tại thôn Q, xã N, huyện Đắk R’Lấp, tỉnh Đắk Nông. Hai bên có làm giấy viết tay, có xác nhận của Ủy ban

nhân dân xã N, đất đã được cấp GCNQSD đất số BC 828612, thửa 355, tờ bản đồ 07, diện tích 373m², cấp ngày 31-12-2010 đứng tên hộ ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị M. Giá chuyển nhượng 150.000.000đ, ông bà đã trả đủ tiền và nhận đất làm nhà ở kiên cố sử dụng từ năm 2012 đến nay, đất có tứ cận:

- Phía Tây giáp đường liên xã dài 06m;
- Phía Đông giáp đất ngập nước dài 06m;
- Phía Bắc giáp đất còn lại của thửa đất 355 dài 20m;
- Phía Nam giáp đất gia đình ông P đang sử dụng dài 20m.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, diện tích đất của ông Q là đất nông nghiệp nên không thể tách thửa sang tên quyền sử dụng đất cho ông P, bà H được. Do đó, hai bên đã thỏa thuận chuyển đổi mỗi gia đình 90m² đất ở, tiền thuế chuyển đổi là 29.700.000 đ. Đến năm 2017, thủ tục chuyển đổi đất ở đã hoàn tất, ông bà nhiều lần yêu cầu ông Q, bà M giao GCNQSD đất để làm thủ tục tách thửa, sang tên nhưng ông Q, bà M không thực hiện. Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Q, bà M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-5-2012, diện tích 120m², trong đó có 90m² đất ở và 30 m² đất nông nghiệp.

Bị đơn ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị M trình bày:

Ông bà thừa nhận việc chuyển nhượng đất đúng như nguyên đơn đã trình bày. Tuy nhiên, ông bà cho rằng, vợ chồng ông P sử dụng đất nhưng đã lấn chiếm của gia đình ông khoảng 300m² nên ông bà không giao GCNQSD đất cho ông P để làm thủ tục tách thửa, sang tên. Ông bà yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng đất ngày 26-5-2012 giữa gia đình ông với ông P, bà H.

Tại bản án sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 15-10-2018 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp đã quyết định:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-5-2012 giữa ông Phạm Văn P, bà Trương Thị H với ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị M đối với diện tích đất 120m² (06 x 20m), trong đó có 90m² đất ở là một phần của diện tích 373m², thửa đất 355, tờ bản đồ 07 theo GCNQSD đất số BC 828612 do UBND huyện Đắk R'Lấp cấp ngày 31-12-2010 mang tên ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị M, đất tọa lạc tại thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Thửa đất có vị trí, tứ cận như sau:

- Phía Tây giáp đường liên xã dài 06m.
- Phía Đông giáp đất ngập nước dài 06m;
- Phía Bắc giáp đất còn lại của thửa đất 355 gia đình ông Q đang sử dụng dài 20m;
- Phía Nam giáp đất gia đình ông P đang sử dụng dài 20m.

2. Buộc ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị M phải có nghĩa vụ giao GCNQSD đất số BC 828612 do UBND huyện Đắk R'Lấp cấp ngày 31-12-2010 mang tên ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị M cho ông P, bà H để làm thủ tục tách thửa, sang tên theo quy định của pháp luật.

Ông Phạm Văn P, bà Trương Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, sang tên GCNQSD đất đối với diện tích đất đã được xác định tại mục 1 phần quyết định của bản án này.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và quyền kháng của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30-10-2018, ông Trần Văn Q làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án cùng với đơn phản tố của ông, để vụ án được giải quyết một cách khách quan, dứt điểm, bảo đảm quyền lợi hợp pháp cho gia đình ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng mục đích của ông P, bà H là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q, bà M là nhằm lấn chiếm đất phía sau và hiện tại ông bà đã lấn chiếm khoảng 300m² đất của gia đình ông Q. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên đã vi phạm điều cấm của pháp luật, nên bị vô hiệu.

Quá trình giải quyết ông Q đã làm đơn yêu cầu phản tố nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận và thông báo trả lại đơn phản tố. Ông Q đã làm đơn khiếu nại được Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông giải quyết hủy thông báo trả lại đơn phản tố đồng thời yêu cầu Tòa án nhận lại đơn và tài liệu, chứng cứ kèm theo để xem xét các thủ tục phản tố theo quy định của pháp luật. Ngày 10/9/2018, Tòa án lại tiếp tục thông báo trả lại đơn yêu cầu phản tố của bị đơn để làm thủ tục hoà giải cơ sở. Tuy nhiên, trong quá trình UBND xã làm thủ tục hoà giải thì Tòa án lại đưa vụ án ra xét xử, mặc dù bị đơn đã có đơn xin hoãn phiên tòa nhiều lần nhưng vẫn không được chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 15-10-2018 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp để giải quyết lại cùng với đơn kiện phản tố của ông Q về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông 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 hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 15-10-2018 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Q không được chấp nhận, nên ông Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn Q, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Quá trình giải quyết, các đương sự đều thừa nhận vào ngày 26-5-2012, ông Phạm Văn P, bà Trương Thị H có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị M diện tích đất 120m², tọa lạc tại thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Hai bên có làm giấy viết tay, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N, đất đã được cấp GCNQSD đất số BC 828612, thửa 355, tờ bản đồ 07, diện tích 373m², cấp ngày 31-12-2010 đứng tên hộ ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị M. Giá chuyển nhượng 150.000.000đ, ông P, bà H đã trả đủ tiền và nhận đất làm nhà ở kiên cố sử dụng từ năm 2012 đến nay. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà M với ông P, bà H chỉ làm giấy viết tay, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N, hai bên chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng là vi phạm Điều 689, Điều 692 của Bộ luật dân sự năm 2005 và điểm a.6 mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Tuy nhiên, sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ông P, bà H đã làm nhà ở kiên cố trên toàn bộ diện tích đất, tại thời điểm làm nhà ông Q, bà M không có ý kiến gì, cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Dó đó, áp dụng điểm b.3 mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà M với ông P, bà H lập ngày 26-5-2012 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2] Sau khi chuyển nhượng, do diện tích đất chuyển nhượng 120m² đất nông nghiệp, nên không thể làm thủ tục tách thửa sang tên cho ông P, bà H được. Do đó, giữa ông P với ông Q đã thỏa thuận chuyển đổi 180m² đất ở, thủ tục chuyển đổi đã được hoàn tất, mỗi gia đình được quyền sử dụng 90m² đất ở, việc thỏa thuận trên là phù hợp pháp luật và có đầy đủ điều kiện tách thửa sang tên quyền sử dụng đất cho ông P, bà H, nhưng ông Q, bà M vẫn không thực hiện là do lỗi của ông bà.

[3] Việc ông Q, bà M cho rằng lý do ông không giao GCNQSD đất để làm thủ tục tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho ông P, bà H là vì ông P lấn chiếm diện tích đất phía sau liền kề thửa đất số 355, tờ bản đồ 07 nên ông bà không chấp nhận và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

lập ngày 26-5-2012. Xét thấy, việc ông P, bà H có hành vi lấn chiếm đất của ông Q, bà M và ông bà cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm thì có quyền làm đơn khởi kiện ông P, bà H về tranh chấp quyền sử dụng đất để được giải quyết bằng vụ án dân sự khác nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[4] Ngày 19/6/2018, ông Q có đơn phản tố yêu cầu huỷ hợp đồng sang nhượng đất ngày 26-5-2012 và giải quyết hậu quả của việc huỷ hợp đồng theo quy định của pháp luật đồng thời buộc ông P, bà H phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất lấn chiếm trả lại nguyên hiện trạng đất (BL 73). Tại biên bản làm việc ngày 26/9/2018 (BL 104) ông Q yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông P, bà H phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất lấn chiếm và trả lại cho gia đình ông phần đất lấn chiếm ngoài diện tích đất gia đình đã chuyển nhượng năm 2012 là 06m x 20m. Toà án cấp sơ thẩm xác định đây là tranh chấp quyền sử dụng đất, nên phải thông qua hoà giải cơ sở thì Toà án mới thụ lý giải quyết theo quy định tại Điều 202 Luật đất đai năm 2014 và Điều 88 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Đó đó, Toà án cấp sơ thẩm đã thông báo trả lại đơn yêu cầu phản tố của ông Q là có căn cứ, đúng pháp luật. Việc ông Q nhiều lần làm đơn xin được hoãn phiên toà để chờ kết quả hoà giải cơ sở đối với đơn khởi kiện phản tố của ông, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận hoãn phiên toà là đúng pháp luật vì lý do xin hoãn phiên toà của ông Q là không có căn cứ.

[5]. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuyên buộc ông Q, bà M phải có nghĩa vụ giao giấy CNQSD đất số BC 828612 cấp ngày 31-12-2010 mang tên ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị M cho ông Phạm Văn P, bà Trương Thị H để làm thủ tục tách thửa, sang tên theo quy định của pháp luật. Xét thấy, Toà án cấp sơ thẩm tuyên như trên khó có thể thi hành án được vì sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Q, bà M không tự giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, bà H thì cơ quan thi hành án cũng không thể cưỡng chế để giao giấy chứng nhận được, nên ông P, bà H không thực hiện được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Do đó, cần phải sửa bản án sơ thẩm theo hướng không tuyên buộc ông Q, bà M phải giao giấy CNQSD đất cho ông P, bà H. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông P, bà H có quyền làm thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Toà án nhân dân quy định tại khoản 3 Điều 100 của Luật đất đai năm 2014.

[6]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên toà là có căn cứ; quan điểm đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ như đã nhận định tại mục [3] và [4] ở trên.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa, nên ông Trần Văn Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, Hoàn trả cho ông Trần Văn Q 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Sửa bản án sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 15-10-2018 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35, Điều 38, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 697, Điều 699, Điều 70 2 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 của Luật đất đai năm 2003; Điểm a.6, điểm b.3 mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2014 của Ủy ban Thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn P, bà Trương Thị H đối với ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị M.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn P, bà Trương Thị H với ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị M lập ngày 26-5-2012, diện tích đất 120m² (06 x 20m), trong đó có 90m² đất ở và 30m² đất nông nghiệp, nằm trong thửa đất số 355, tờ bản đồ 07, diện tích 373m², giấy CNQSD đất số BC 828612, cấp ngày 31-12-2010 mang tên ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị M. Đất tọa lạc tại thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Vị trí, tứ cận như sau:

- Phía Tây giáp đường liên xã dài 06m;
- Phía Đông giáp đất ngập nước dài 06m;
- Phía Bắc giáp đất còn lại của thửa đất 355 gia đình ông Q đang sử dụng dài 20m;
- Phía Nam giáp đất gia đình ông P đang sử dụng dài 20m.

Ông Phạm Văn P, bà Trương Thị H và ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho ông P, bà H đối với diện tích đất nêu trên. Chi phí làm thủ tục tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất do ông P, bà H phải chịu.

Trường hợp ông Q, bà M không phối hợp với ông P, bà H để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì ông P, bà H có quyền làm thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án nhân dân quy định tại khoản 3 Điều 100 của Luật đất đai năm 2014.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị M phải chịu 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*). Do ông P đã nộp tạm ứng số tiền 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) nên ông Q, bà M phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông P 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3. Về chi phí thẩm định giá tài sản: Ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị M phải chịu 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*), được khấu trừ vào số tiền

15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*) đã nộp tạm ứng, ông Q, bà M được nhận lại số tiền tạm ứng còn thừa là 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*), nhận tại Toà án nhân dân huyện Đắk R'Lấp.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị M phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

Trả lại cho ông Phạm Văn P, bà Trương Thị H 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo biên lai số 0001398 ngày 14-11-2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Trần Văn Q 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0003713 ngày 05-11-2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. H;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk R'Lấp;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(*Đã ký tên và đóng dấu*)

Phạm Thị Thông