

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 63 /2019/DS-PT

Ngày 22 – 4 – 2019

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ.

**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 Trịnh Văn Toàn.

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Bằng

Bà Lê Thị Thanh Huyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nguyên –Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk

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

Ông Nguyễn Trọng Vượng - Kiểm sát viên.

Ngày 22/4/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 167/2018/TLPT-DS ngày 10/12/2018, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS - ST ngày 29/10/2018, của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 73/2019/QĐ - PT ngày 11/3/2019 và Thông báo chuyển lịch phiên tòa phúc thẩm số 08/2019/TB-TA ngày 28/3/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Số nhà 111 tổ dân phố TT, thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1978.

Địa chỉ: 165/6 Y, phường TH, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Trọng C, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Tổ dân phố TT, thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H1 (Giấy ủy quyền ngày 06/6/2018);

Địa chỉ: 164 P, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

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

- Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Tổ dân phố TT, thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Bà Hoàng Thị B, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Tổ dân phố TT, thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 10/6/2010 bà H cùng chồng là Nguyễn Văn T1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trọng C lô đất với diện tích 250m² tại thôn 5, thị trấn EP, huyện CM có tứ cận: phía Bắc giáp đường xóm, phía Nam giáp vườn ông Cảnh, phía Đông giáp vườn ông Lanh, phía Tây giáp vườn của vợ chồng bà H, ông T1.

Phần đất chuyển nhượng cho ông C nằm trong thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 398318 do UBND huyện CM cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H ngày 11/10/2013, thửa đất số 78, tờ bản đồ số 14, tổng diện tích 627m². Hai bên có viết giấy tay nhưng không công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật, giá trị hợp đồng là 37.000.000 đồng, ông C đã đưa trước 20.000.000đ, còn 17.000.000đ hai bên thỏa thuận khi nào vợ chồng bà H, ông T1 tách thửa và làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông C sẽ giao đủ.

Khi làm thủ tục tách thửa đối với phần đất chuyển nhượng cho ông C thì vợ chồng bà H, ông T1 chỉ tách được cho ông C 168m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 550871 do UBND huyện CM cấp cho hộ ông bà Nguyễn Thị H ngày 27/3/2014, thửa đất số 214, tờ bản đồ số 14, diện tích 168m². Trên đất có một số cây trồng như: 01 cây bơ, 01 cây vải, 01 cây xoài, 01 cây ổi, 01 cây keo. Sau khi nhận đất thì ông C có làm 01 nhà tạm bằng gỗ lợp tôn, 01 lán tạm dựng bằng tôn và sinh sống trên đó. Bà H đã nhiều lần yêu cầu ông C cùng với vợ chồng bà H hoàn tất thủ tục sang tên và giao đủ số tiền còn lại nhưng ông C không đồng ý với lý do diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đủ 250m² mà ông C đã thỏa thuận với vợ chồng bà H trước đó. Do đó, bà H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/6/2010 giữa vợ chồng bà H và ông C đồng thời giải quyết hậu quả khi hủy hợp đồng.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Trọng C trình bày:*

Ông C đồng ý với lời trình bày của bà H về việc thỏa thuận sang nhượng đất là đúng. Ngày 10/6/2010, ông C có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà H, ông T1 250m² đất (trong đó có 100m² đất ở, còn lại là đất nông nghiệp) tại thôn 5, thị trấn EP huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Đất được UBND huyện CM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 398318 ngày 11/10/2013 cho hộ bà Nguyễn Thị H. Khi chuyển nhượng, hai bên chỉ viết giấy tay, ông C đã giao cho vợ chồng bà H số tiền 20.000.000đ. Tuy nhiên do bà H tách thửa thiếu so với diện tích hai bên thỏa thuận và không làm thủ tục sang tên nên ông C không đồng ý trả số tiền còn lại là 17.000.000đ cho bà H. Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng sang nhượng lập ngày 10/6/2010 giữa ông C và vợ chồng bà H, ông C không chấp

nhận, ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với diện tích 250m². Sau khi nhận sang nhượng, ông C đã làm 01 nhà tạm bằng gỗ lợp tôn, 01 lán dựng bằng tôn, đào 01 giếng nước và trồng một số cây như: 01 cây dừa, 05 cây lồng mứt, 01 bụi chuối, 04 cây sra, 01 cây sao, 01 cây chè.

Theo ông C thì hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C với bà H và số tiền 20.000.000đồng và một số tài sản trên đất là tài sản riêng của ông C có trước khi kết hôn với bà Hoàng Thị B (vợ ông). Nay tranh chấp bà B không có liên quan.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T1 đồng ý với yêu cầu của bà H và không có bổ sung gì thêm.

*** Tại bản án số 21/2018/DS-ST ngày 29/10/2018, của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

Căn cứ Điều 147, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Điều 127; Điều 410; Điều 137; khoản 2 Điều 689; Điều 679; Điều 699 Bộ luật dân sự 2005.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy giao kèo sang nhượng đất) ngày 10/6/2010 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Trọng C đối với lô đất diện tích 250m² tại thôn 5, thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc ông Nguyễn Trọng C có trách nhiệm giao trả 241m² đất và toàn bộ tài sản trên đất (thửa đất số 214, tờ bản đồ số 140) tại thôn 5, thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk cho bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T1.

Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T1 phải trả cho ông Nguyễn Trọng C 126.022.000đ (trong đó 20.000.000đ đã nhận, 90.000.000đ tiền bồi thường, 16.022.000đ tiền tài sản trên đất do ông C tạo lập).

Áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự 2015 để tính lãi suất chậm trả kể từ ngày đương sự có đơn yêu cầu thi hành án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/11/2018, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên đơn khởi kiện và nội dung kháng cáo, nếu bị đơn đồng ý thỏa thuận bớt số tiền mà án sơ thẩm đã tuyên thì phía nguyên đơn đồng ý trả ngay số tiền 80.000.000 đồng, không thì ông yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông C do bị vô hiệu cả về nội dung và hình thức, ông cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi vi phạm hợp đồng của vợ chồng bà H 2/3 là chưa phù hợp, ông đồng ý mỗi bên phải chịu lỗi là 50%, ông không đồng ý với án sơ thẩm căn cứ kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá là

cao so với thực tế và buộc bà H ông T1 trả số tiền trị giá ngôi nhà cho ông C dựng trên lô đất đang tranh chấp, ông yêu cầu giải quyết buộc ông C phải tháo dỡ ngôi nhà trên.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và ý kiến của đại diện ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa xin thỏa thuận trả ngay số tiền 80.000.000 đồng và yêu cầu buộc bị đơn ông C tháo dỡ ngôi nhà xây dựng trên lô đất đang tranh chấp. Bởi, hợp đồng trên bị vô hiệu là do lỗi của nguyên đơn không giao đủ diện tích đất và không làm thủ tục sang tên như hợp đồng đã ký kết; việc cấp sơ thẩm xác định lỗi vi phạm của nguyên đơn và bị đơn là phù hợp với thực tế, số tiền buộc nguyên đơn trả cho bị đơn là căn cứ vào lỗi các bên và kết quả định giá của Hội đồng định giá. Khi định giá nguyên đơn cũng tham gia và sau đó không có ý kiến khiếu nại gì. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đơn kháng cáo của nguyên đơn phù hợp và trong hạn luật định, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên là tự nguyện, nhưng không được chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, do các bên tự ký với nhau, sau khi thực hiện bà H giao đất không đủ diện tích và không làm thủ tục sang tên nên ông C không giao đủ tiền. Do đó, hợp đồng trên đã bị vô hiệu cả về nội dung và hình thức; căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 29/10/2018, của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

[1] Về nội dung vụ án: Ngày 16/10/2010, vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trọng C 01 lô đất diện tích 250m² tại thôn 5, thị trấn EP, huyện CM với giá chuyển nhượng là 37.000.000đ. Hai bên lập hợp đồng mua bán bằng giấy viết tay với nội dung “Giấy giao kèo sang nhượng đất”, không được công chứng, chứng thực tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ông C đã trả trước cho vợ chồng bà H số tiền 20.000.000đ, số tiền còn lại các bên thỏa thuận khi vợ chồng bà H sang tên quyền sử dụng đất cho ông C thì ông C giao đủ. Tuy nhiên, khi thực hiện việc tách thửa để chuyển nhượng cho ông C thì vợ chồng bà H chỉ tách diện tích 168m² (thửa 214) để chuyển nhượng là không đúng với thỏa thuận ban đầu giữa các bên. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H với ông C đã vi phạm về hình thức và nội dung. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 127, Điều 410 Bộ luật Dân sự 2005; điểm a.4, điểm a.6 khoản 2.3, mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để xác định hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[2] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của vợ chồng bà là 2/3 để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không thỏa đáng, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 16/10/2010 giữa vợ chồng bà H và ông C lập “Giấy giao kèo sang nhượng đất” với nội dung vợ chồng bà H chuyển nhượng cho ông C 01 lô đất diện tích 250m², giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của hợp đồng nhưng các bên không thực hiện, vì vậy cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không đảm bảo về hình thức. Khi vợ chồng bà H làm thủ tục tách thửa để chuyển quyền sử dụng đất cho ông C thì thửa đất được tách ra là thửa 214 chỉ có diện tích 168m² chứ không phải 250m² như thỏa thuận ban đầu, trong khi vợ chồng bà H hoàn toàn có thể tách đủ 250m² trong thửa đất số 78, tờ bản đồ số 14 với tổng diện tích 627m², dẫn đến các bên không thể tiếp tục thực hiện giao dịch. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi phần lớn thuộc về vợ chồng bà H là 2/3 để xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu là phù hợp.

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm, bà H cho rằng trong số các tài sản được định giá thì có một số cây bơ, xoài, vải là do bà H trồng, tại thời điểm sang nhượng cho ông C đã cho thu hoạch, đồng thời kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá là cao so với thực tế. Hội đồng xét xử nhận thấy, việc định giá tài sản tại cấp sơ thẩm đã được tiến hành đúng quy định pháp luật, khi xác định giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để làm căn cứ cho việc tính trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu thì Tòa án cấp sơ thẩm đã trừ đi giá trị các tài sản được tạo lập trước khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng như một số cây bơ, xoài, vải... Khi định giá tài sản, vợ chồng bà H không có ý kiến gì và cũng không có yêu cầu định giá lại nên đối với ý kiến của bà H về việc định giá tài sản là không có căn cứ.

[4] Với những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 29/10/2018, của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do không được chấp nhận đơn kháng cáo nên bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[1] Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 29/10/2018, của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ Điều 147, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 127; Điều 410; Điều 137; khoản 2 Điều 689; Điều 679; Điều 699 Bộ luật dân sự 2005;

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy giao kèo sang nhượng đất) ngày 10/6/2010 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Trọng C đối với lô đất diện tích 250m² tại thôn 5, thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc ông Nguyễn Trọng C có trách nhiệm giao trả 241m² đất và toàn bộ tài sản trên đất (thửa đất số 214, tờ bản đồ số 140) tại thôn 5, thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk cho bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T1.

Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T1 phải trả cho ông Nguyễn Trọng C số tiền là 126.022.000đ (trong đó 20.000.000đ đã nhận, 90.000.000đ tiền bồi thường, 16.022.000đ tiền tài sản trên đất do ông C tạo lập).

Áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự 2015 để tính lãi suất chậm trả kể từ ngày đương sự có đơn yêu cầu thi hành án.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ đã nộp theo biên lai số AA/2017/0006874 ngày 12/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

[3] 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.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THA huyện CM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Trịnh Văn Toàn