

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 81/2019/DS-PT

Ngày: 16/5/2019

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 LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huồn.

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr, ông Trần Anh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Huyền Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Dung - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 16/5/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 13/2019/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2018/DSST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’leo, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 66/2019/QĐ-PT ngày 07/3/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 51/2019/QĐ-PT ngày 02/4/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Dương Văn Q, sinh năm 1971 - Có mặt

Địa chỉ: Xã P, huyện E, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hoài Q, sinh năm 1983 - Có mặt (theo văn bản ủy quyền ngày 24/4/2018).

Địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1959 - Có mặt

Địa chỉ: Xã H, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thái T, sinh năm 1978 - Có mặt (theo văn bản ủy quyền ngày 27/11/2018).

Địa chỉ: Thị trấn K, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Q, sinh năm 1958 - Có mặt

Địa chỉ: Xã H, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn T (theo văn bản ủy quyền ngày 24/10/2018).

2. Bà Bùi Thị N, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Xã P, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hoài Q - Có mặt (theo văn bản ủy quyền ngày 15/01/2019).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 03/5/2018 và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn là ông Dương Văn Q trình bày: Ngày 03/3/2013 âm lịch (tức là ngày 12/4/2013 dương lịch) ông Lê Văn T chuyển nhượng cho gia đình ông, diện tích đất nông nghiệp 03ha, tại xã H, huyện E, tỉnh Đắk Lắk với giá 210.000.000 đồng, trên đất không có tài sản. Diện tích đất có tứ cận: hướng Đông giáp rẫy cà phê của ông C; hướng Tây giáp rẫy của ông D; hướng Bắc giáp rẫy cà phê của ông C; hướng Nam giáp suối nước.

Do diện tích đất chuyển nhượng, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay. Ngay sau khi hợp đồng được ký kết, ông đã thanh toán cho ông T 60.000.000 đồng và ông T đã chuyển giao đất cho gia đình ông sử dụng; số tiền còn lại 150.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận ông sẽ thanh toán cho ông T vào tháng 12/2013; ông T phải có trách nhiệm thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sang tên thửa đất cho ông.

Đến tháng 12/2013, ông thanh toán cho ông T 150.000.000 đồng như thỏa thuận; ông T thấy đất tăng giá, nên không đồng ý chuyển nhượng cho ông diện tích đất nêu trên và lấy lại đất chuyển nhượng cho người khác, không trả lại cho gia đình ông 60.000.000 đồng đã nhận.

Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết giữa ông và ông T ngày 12/4/2013 là vô hiệu; buộc ông T phải trả cho gia đình ông 60.000.000đ đã nhận; buộc ông T bồi thường thiệt hại cho gia đình ông 200.000.000đ, do giá trị quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất chuyển nhượng tăng giá, gây thiệt hại cho gia đình ông.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn là ông Lê Văn T trình bày: Ngày 03/3/2013 âm lịch, ông ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Q 03ha đất, tại xã H, huyện E, với giá 210.000.000 đồng, đúng như ông Q đã trình bày. Sau khi hợp đồng được ký kết, ông đã chuyển giao đất cho ông Q sử dụng; ông Q đã thanh toán cho ông 60.000.000 đồng; số tiền còn lại là 150.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận ông Q phải thanh toán cho ông vào tháng 12/2013, cùng với lãi suất 1,5%/tháng.

Đến tháng 12/2013, ông Q không thanh toán cho ông số tiền còn lại 150.000.000đ như thỏa thuận, mặc dù ông đã đòi nhiều lần. Sau đó, ông Q bỏ đi đâu ông không biết. Do không liên lạc được với ông Q, đến tháng 3/2015, ông lấy lại diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Q và chuyển nhượng cho người khác.

Việc ông T khởi kiện yêu cầu ông phải trả lại 60.000.000đ đã nhận và bồi thường thiệt hại 200.000.000đ, ông không đồng ý, vì ông Q là người vi phạm hợp đồng. Trước đây, ông sử dụng diện tích đất nêu trên để trồng ngô và nuôi cá. Do ông Q sử dụng đất của ông từ ngày 03/3/2013 âm lịch đến năm 2015, vì vậy ông đề nghị Tòa án buộc ông Q phải trả cho ông 30 tấn ngô và 03 tấn cá các loại với giá 50.000đ/kg cá. Ngoài ra, ông Q còn vay ông 16.500.000đ để cày đất và mua cây

giống, ông yêu cầu ông Q trả lại cho ông số tiền đã vay.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị N trình bày: Bà là vợ của ông Dương Văn Q, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Q.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Q trình bày: Bà là vợ của ông Lê Văn T, bà đồng ý với lời trình bày của ông T.

Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DSST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, đã căn cứ: khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 122, 123, 124, 134, 137, Điều 689 và Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 148 Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP, ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai; khoản 4 Điều 26 và điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn Q.

Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/3/2013 giữa ông Dương Văn Q với ông Lê Văn T do vô hiệu về hình thức và nội dung.

Buộc ông Lê Văn T có trách nhiệm giao trả cho ông Dương Văn Q số tiền 60.000.000 đồng.

Ông Dương Văn Q không phải giao lại cho bị đơn toàn bộ diện tích đất đã mua của ông Lê Văn T. Vì hiện nay, toàn bộ diện tích đất mà ông T đã bán cho ông Q, đang do ông Vũ Văn L và ông Lê Thanh T quản lý sử dụng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả tiền trong giai đoạn thi hành án, quyết định về chi phí thẩm định, định giá tài sản, án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 29/11/2018, bị đơn là ông Lê Văn T có đơn kháng cáo với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông phải trả lại cho ông Dương Văn Q 60.000.000đ đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là không khách quan, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại.

Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 1011/QĐKNPT-VKS-DS ngày 14/12/2018, của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, đã kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm nêu trên với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lập ngày 03/3/2013 giữa ông Lê Văn T và ông Dương Văn Q vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định do nguyên đơn là ông Dương Văn Q vi phạm thỏa thuận, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nên không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại cho ông Q là chưa đúng với quy định của pháp luật; Đề nghị Tòa án cấp xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn là ông Lê Văn T phải bồi thường thiệt hại cho ông Dương Văn Q, tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất, do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị và cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa phúc

thẩm, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn kháng cáo yêu cầu không phải trả lại cho nguyên đơn 60.000.000đ đã nhận là không có căn cứ. Bởi lẽ, hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu là các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xử sửa bản án sơ thẩm theo nội dung kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Bị đơn không rút đơn kháng cáo; Các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[2] Xét đơn kháng cáo của bị đơn còn trong hạn luật định, nên hợp lệ.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Ngày 12/4/2013, ông Lê Văn T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn Q, diện tích đất 30.000m² tại xã H, huyện E, tỉnh Đắk Lắk với giá 210.000.000đ. Hai bên thỏa thuận ngay sau khi hợp đồng được ký kết, ông T chuyển giao đất cho ông Q; ông Q thanh toán cho ông T 60.000.000đ; số tiền còn lại 150.000.000đ, ông Q sẽ thanh toán vào tháng 12/2013 và lãi suất 1,5%/tháng; khi nào đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q.

Căn cứ vào biên bản thẩm định tại chỗ, thì diện tích đất nêu trên, hiện nay được chia thành hai thửa, được ngăn cách bởi con đường đi.

Thửa đất thứ nhất có diện tích 21.800m² có tứ cận: hướng Bắc giáp đất của ông S; hướng Nam giáp đất của ông T; hướng Đông giáp đường đi; hướng Tây giáp suối nước.

Thửa đất thứ hai có diện tích 13.354m² có tứ cận: hướng Bắc giáp đất của ông T; hướng Nam giáp đất của ông T; hướng Đông giáp đất của ông L; hướng Tây giáp đường đi.

[4] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Q, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Hợp đồng không được công chứng, chứng thực là vi phạm hình thức của hợp đồng, được quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Diện tích đất mà ông T chuyển nhượng cho ông Q, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; việc các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau, là vi phạm điều cấm của pháp luật. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày

12/4/2013, giữa ông T và ông Q vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử hợp đồng vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức, là không đúng với quy định của pháp luật. Bởi lẽ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông T và ông Q vào ngày 12/4/2013; đến ngày 03/5/2018, ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu là đã quá hai năm, nên đã hết thời hiệu yêu cầu, được quy định tại khoản 1 Điều 136 Bộ luật dân sự năm 2005.

[5] Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Năm 2015, ông Lê Văn T đã lấy lại diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Dương Văn Q và chuyển nhượng cho người khác. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc ông T phải hoàn trả lại cho ông Q 60.000.000đ đã nhận là có căn cứ. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T là không trả lại cho ông Q 60.000.000đ.

[6] Về lỗi của các bên dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu: Ông T và ông Q đều biết, diện tích đất mà các bên chuyển nhượng cho nhau, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng vẫn giao kết hợp đồng, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; lỗi của các bên là như nhau. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông T không có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, nên không buộc ông T bồi thường thiệt hại cho ông Q, là không đúng.

[7] Về thiệt hại và bồi thường thiệt hại: Tại thời điểm chuyển nhượng, các bên thỏa thuận giá trị quyền sử dụng đất, diện tích đất chuyển nhượng là 210.000.000đ; ông Q đã thanh toán cho ông T 60.000.000đ, tương ứng 28,57% giá trị hợp đồng. Căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 24/10/2018, diện tích đất nêu trên có giá trị 808.542.000đ. Như vậy, khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất, do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là $808.542.000đ - 210.000.000đ = 598.542.000đ$. Thiệt hại so với số tiền ông Q đã thanh toán cho ông T là $598.542.000đ \times 28,57\% = 171.000.000đ$; mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại là 85.500.000đ. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, cần chấp nhận yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, sửa bản án sơ thẩm, buộc ông T phải bồi thường thiệt hại cho ông Q là 85.500.000đ.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[8] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Lê Văn T; Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DSST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 128, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn Q.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 12/4/2013 (ngày 03/3/2013 âm lịch) giữa ông Lê Văn T và ông Dương Văn Q là vô hiệu.

2. Buộc vợ chồng ông Lê Văn T, bà Trần Thị Q phải hoàn trả cho vợ chồng ông Dương Văn Q, bà Bùi Thị N 60.000.000 đồng.

3. Buộc vợ chồng ông Lê Văn T, bà Trần Thị Q phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Dương Văn Q, bà Bùi Thị N 85.500.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn Q về việc buộc ông Lê Văn T phải bồi thường thiệt hại cho gia đình ông 114.500.000 đồng.

5. Về án phí: Ông Lê Văn T và bà Trần Thị Q phải chịu 4.575.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0008905 ngày 03/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E, được khấu trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm phải nộp.

Ông Dương Văn Q phải chịu 5.725.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKS ND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea H'Leo;
- Chi cục THADS huyện E;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Nguyễn Huân

