

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 57/2018/DS-PT

Ngày 04-4-2018

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 BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ánh Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh

Ông Lương Thanh Chín

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Hoàng Huy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2018/TLPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2018 về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 51/2017/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện TL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 74/2018/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 1, xã ĐP, huyện TL, tỉnh Bình Thuận.

- Bị đơn: Ông Trần Bá T, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 1, xã ĐP, huyện TL, tỉnh Bình Thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Th, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 1, xã ĐP, huyện TL, tỉnh Bình Thuận.

2. Bà Hồ Thị T1, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 1, xã ĐP, huyện TL, tỉnh Bình Thuận.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Bá T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Th: Ông Lê Hồng K, sinh năm 1971 (theo giấy ủy quyền ngày 09/5/2017) (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 1, xã Đức Chính, huyện TL, tỉnh Bình Thuận.

- *Người kháng cáo*: bị đơn ông Trần Bá T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

Nguyên đơn - ông Trần Văn H trình bày:

Vào ngày 14/4/2016, ông H có nhận sang nhượng của ông Trần Bá T và bà Lê Thị Th một lô đất thổ canh tại xóm 5 thôn 1, xã ĐP, lô đất có diện tích 679m², thuộc thửa số 245, tờ bản đồ số 01 xã ĐP với giá sang nhượng là 140.000.000đ. Mục đích ông H sang nhượng lô đất của ông T và bà Th là để hợp đồng với công ty viễn thông viettel Bình Thuận xây dựng trạm phát sóng. Sau khi thỏa thuận viết giấy sang nhượng đất thì ông H có đưa cho ông T và bà Th 50.000.000đ tiền cọc, số tiền còn lại khi nào hoàn thành xong thủ tục sang nhượng thì ông H sẽ trả đủ. Khi công ty viettel đến khảo sát để tiến hành xây dựng trạm phát sóng trên lô đất thì có một hộ dân ở xung quanh làm đơn khiếu nại lên UBND xã ĐP, không đồng ý cho xây dựng trạm ở khu vực này. Sau khi họp dân, UBND xã ĐP đã quyết định không cho tiến hành xây dựng trạm phát sóng, phía công ty viettel Bình Thuận đi tìm nơi khác. Sau đó ông H có đến thỏa thuận với ông T và bà Th đề nghị trả lại đất cho ông T, bà Th để lấy lại 50.000.000đ, lúc này ông T và bà Th có hứa khi nào làm xong thủ tục sang tên sổ đỏ sẽ đi vay tiền trả cho ông H và bà T1, nhưng sau đó ông T và bà Th không giữ lời hứa mà buộc ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó ông H đã làm đơn khởi kiện yêu cầu tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T và bà Th ngày 14/4/2016, buộc ông T và bà Th phải trả cho ông H số tiền cọc 50.000.000đ đã nhận từ việc sang nhượng đất.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lê Thị Th (có yêu cầu phản tố) và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Lê Hồng K cùng trình bày:*

- Bà Th thừa nhận, vào ngày 14/4/2016, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho ông Trần Văn H diện tích đất thổ canh 679m² thuộc thửa 245, tờ bản đồ số 01 xã ĐP với giá 140.000.000đ. Sau khi thỏa thuận viết giấy sang nhượng đất, vợ chồng ông T, bà Th có nhận của ông H tiền cọc hai lần 50.000.000đ. Nay ông H không muốn tiếp tục sang nhượng đất nữa mà đòi lại 50.000.000đ tiền cọc thì bà Th không chấp nhận trả số tiền trên cho ông H. Ông T và bà Th có yêu cầu phản tố đề nghị ông Trần Văn H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mà hai bên đã ký trước đây.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Th và ông Trần Bá T - ông Lê Hồng K trình bày: Căn cứ vào giấy chuyển nhượng đất lập ngày 14/4/2016, ông T và bà Th có chuyển nhượng cho ông H một lô đất tọa lạc tại thôn 1 xã ĐP, có diện tích 679m², thuộc thửa số 245, tờ bản đồ 01 với giá 140.000.000 đồng. Do tại thời điểm chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Bá T2 là cha ruột ông T nên chưa làm thủ tục sang tên cho ông H

được. Hiện nay diện tích đất trên đã đứng tên ông T. Do đó ông Kỳ đề nghị ông H, bà T1 tiếp tục thực hiện thỏa thuận sang nhượng đất theo giấy sang nhượng ngày 14/4/2016, theo đúng như sơ đồ bản vẽ và đề nghị nếu như trường hợp ông H không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận ngày 14/4/2016 thì ông H phải chịu mất tiền cọc là 50.000.000đ và còn phải bồi thường thiệt hại về tài sản do đã chặt hạ 04 cây điều với số tiền là 4.200.000đ/01năm x 6 năm = 25.200.000đ.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hồ Thị T1 trình bày:*

Bà T1 là vợ của ông Trần Văn H, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông H đối với bị đơn - ông Trần Bá T và người liên quan là bà Lê Thị Th. Bà T1 yêu cầu ông T và bà Th phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng bà số tiền 50.000.000đ đã nhận từ việc sang nhượng đất ngày 14/4/2016.

Ngày 15 tháng 12 năm 2017, Tòa án nhân dân huyện TL đã đưa vụ án ra xét xử tại bản án số 51/2017/DS-ST, quyết định:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 146, 147, 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 188 luật đất đai năm 2013;
- Các Điều 122, 124, 127, 134, 137, 608, 689 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - ông Trần Văn H.

- Tuyên bố giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng “đơn xin sang nhượng đất” xác lập vào ngày 14/4/2016, giữa ông Trần Văn H và vợ chồng ông Trần Bá T và bà Lê Thị Th là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Xử buộc: Ông Trần Bá T và bà Lê Thị Th phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho ông Trần Văn H và bà Hồ Thị T1 số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

- Xử buộc ông Trần Văn H và bà Hồ Thị T1 phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho ông Trần Bá T và bà Lê Thị Th số tiền là 4.200.000đ (Bốn triệu hai trăm nghìn đồng).

- Ông Trần Văn H phải hoàn trả cho ông Trần Bá T và bà Lê Thị Th số tiền 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

- Bác yêu cầu phản tố của bị đơn: ông Trần Bá T và bà Lê Thị Th về việc yêu cầu nguyên đơn - ông Trần Văn H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2016, giữa ông Trần Văn H và vợ chồng ông Trần Bá T và bà Lê Thị Th.

Về án phí:

Ông Trần Bá T và bà Lê Thị Th phải nộp số tiền 2.800.000đ án phí DS/ST sung công quỹ Nhà nước (gồm: 2.500.000đ án phí có giá ngạch và 300.000đ án phí không có giá ngạch).

Ông Trần Văn H phải chịu 300.000đ án phí DSST sung công quỹ nhà

nước nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông H đã nộp là 1.250.000 đồng, theo biên lai N 0011627, ngày 11/11/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện TL. Trả lại cho ông H 950.000đ tạm ứng án phí đã nộp.

Ngoài ra, bản án còn tuyên nghĩa vụ do chậm trả tiền; các quy định của Luật thi hành án dân sự và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự biết.

Ngày 25/12/2017, bị đơn ông Trần Bá T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Trần Bá T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Th vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 51/2017/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện TL.

Nguyên đơn ông Trần Văn H có ý kiến không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông T và bà Th, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm .

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu việc kiểm sát tuân theo pháp luật trong vụ án:

Về thủ tục: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành tổ tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật;

Về nội dung: Việc bổ sung người làm chứng tham gia tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự thì không cần phải báo cho đương sự. Mặc dù lúc đầu Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Kiện đòi tài sản” nhưng sau đó qua quá trình giải quyết vụ án, xác minh thu thập chứng cứ, yêu cầu phản tố của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định lại quan hệ tranh chấp “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là phù hợp. Việc 04 cây điều bị chặt hạ không phải lỗi hoàn toàn của ông H, bà T1 nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông H và bà T1 phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho ông T và bà Th số tiền là 4.200.000đ là có căn cứ. Ông H lần đầu có đặt cọc cho ông T 5 triệu đồng để đảm bảo giao kết hợp đồng, sau đó đưa thêm 45 triệu đồng nữa cho ông T nhưng sau đó ông H không giao kết thực hiện hợp đồng nữa thì ông H phải mất tiền cọc 5 triệu đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, bà Th, buộc ông H, bà T1 phải mất tiền cọc 5 triệu đồng, trả lại cho ông H, bà T1 45 triệu đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời khai của đương sự và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Theo nội dung vụ án thì vào ngày 14/4/2016, ông H có nhận sang nhượng của ông Trần Bá T và bà Lê Thị Th một lô đất có diện tích 679m², thuộc thửa số 245, tờ bản đồ số 01 xã ĐP, huyện TL với giá là 140.000.000đ, ông H đã đặt cọc 50 triệu đồng, mục đích ông H sang nhượng lô đất của ông T và bà Th là để hợp đồng với công ty viễn thông viettel Bình Thuận xây dựng trạm phát

sóng. Tuy nhiên, do sau đó UBND xã ĐP quyết định không cho tiến hành xây dựng trạm phát sóng, phía công ty Viettel Bình Thuận đi tìm nơi khác nên ông H đề nghị ông T và bà Th trả lại cho ông 50 triệu đồng, ông H trả lại cho ông T và bà Th diện tích đất sang nhượng nhưng ông T và bà Th không chấp nhận mà đề nghị ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng và thanh toán đủ số tiền còn lại cho ông T và bà Th, do đó ông H đã khởi kiện ra Tòa. Mặc dù, lúc đầu Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Kiện đòi tài sản” nhưng qua quá trình xác minh, thu thập, đánh giá chứng cứ, bản chất của mối quan hệ tranh chấp, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xác định lại quan hệ tranh chấp “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, là đúng quy định của pháp luật, phù hợp với chức năng và quyền hạn của Hội đồng xét xử sơ thẩm.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và vợ chồng ông T, bà Th chỉ thể hiện bằng giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực là đã vi phạm về hình thức theo quy định của Bộ luật dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm đã ra quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức và ấn định thời gian để các bên thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật dân sự nhưng các bên vẫn không thực hiện. Mặt khác, tại thời điểm thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chủ sở hữu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích 679m², thuộc thửa số 245, tờ bản đồ số 01 mà hai bên thực hiện chuyển nhượng là ông Trần Bá T2, cha ruột của ông Trần Bá T, chứ không phải thuộc quyền sở hữu của ông T, bà Th. Do đó, việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với vợ chồng ông T, bà Th là đã không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và vợ chồng ông T, bà Th là giao dịch dân sự vô hiệu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nhưng do diện tích đất sang nhượng vẫn do vợ chồng ông T và bà Th vẫn quản lý, sử dụng, ông H chưa canh tác, sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm không buộc ông H phải hoàn trả lại 679m² đất cho ông T, bà Th mà chỉ buộc ông T, bà Th phải hoàn trả cho ông H số tiền 50.000.000 đồng đã đặt cọc, đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[3] Đối với yêu cầu phản tố đòi bồi thường thiệt hại 04 cây điều bị chặt hạ của bị đơn: việc chặt hạ 04 cây điều là do nhân viên Viettel chặt để tiến hành xây dựng trạm phát sóng nhưng sau đó do UBND xã ĐP quyết định không cho phép xây dựng nên hai bên không thực hiện việc chuyển nhượng nữa, dẫn đến thiệt hại cho bị đơn, việc này không phải lỗi hoàn toàn do nguyên đơn gây ra nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn bồi thường giá trị 04 cây điều bị thiệt hại là 4.200.000đ theo văn bản thẩm định tại chỗ là có căn cứ.

[4] Với những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kháng cáo của bị đơn ông Trần Bá T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Th không có cơ sở để chấp nhận mà nghĩ nên bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã tuyên.

[5] Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, và không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét đến.

[6] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Trần Bá T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Th phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Bá T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Th. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 51/2017/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện TL;

Căn cứ vào:

Khoản 3, Điều 26; điểm b, khoản 1, Điều 38; Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 188 luật đất đai năm 2013;

Các Điều 122, 124, 127, 134, 137, 608, 689 Bộ luật dân sự năm 2005;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Văn H.

Tuyên bố giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng “đơn xin sang nhượng đất” xác lập vào ngày 14/4/2016, giữa ông Trần Văn H và vợ chồng ông Trần Bá T và bà Lê Thị Th là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc: Ông Trần Bá T và bà Lê Thị Th phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho ông Trần Văn H và bà Hồ Thị T1 số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Buộc ông Trần Văn H và bà Hồ Thị T1 phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho ông Trần Bá T và bà Lê Thị Th số tiền là 4.200.000đ (Bốn triệu hai trăm nghìn đồng).

Ông Trần Văn H phải hoàn trả cho ông Trần Bá T và bà Lê Thị Th số tiền 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn: ông Trần Bá T và bà Lê Thị Th về việc yêu cầu nguyên đơn ông Trần Văn H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2016, giữa ông Trần Văn H và vợ chồng ông Trần Bá T và bà Lê Thị Th.

về án phí:

Bị đơn ông Trần Bá T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số 0012354 ngày 04/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TL. Ông Trần Bá T và bà Lê Thị Th đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần còn lại như án sơ thẩm đã tuyên

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (04/4/2018).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện TL;
- THADS huyện TL;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Trần Thị Ánh Tuyết