

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 20/2018/DSPT
Ngày 22 - 3 - 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 SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lò Văn Điệt.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Trung Thành, bà Hoàng Thị Bích Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Ông Phạm Quốc Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2017/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2017 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2017/DSST ngày 31 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện PY bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2018/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Vũ Thị T - Trú tại: Khối 3, thị trấn PY, huyện PY, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị P – Địa chỉ: Khối 3, thị trấn PY, huyện PY, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Đào Quang T, bà Hà Thị B - Trú tại: Khối 3, thị trấn PY, huyện PY, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Đào Quang T, bà Hà Thị B

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Vũ Thị T trình bày:

Ngày 06/6/2007, chị và bà Hà Thị B, ông Đào Quang T (là vợ chồng) có thỏa thuận, lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Địa chỉ thửa đất tại Khối 3, thị trấn PY, huyện PY, chiều rộng là 4,5m; chiều dài là 30m (đến Suối Ngọt). Tổng diện tích là 135m². Vị trí tiếp giáp phía Đông giáp đường dân sinh, phía Tây giáp Suối Ngọt, phía Bắc giáp nhà anh M, chị H, phía Nam giáp nhà ông T, bà B, tổng số tiền là 67.000.000đ.

Khi thực hiện việc tách sổ mọi phí tổn do chị T chịu, nếu có gì vướng mắc hai bên sẽ cùng bàn bạc, giải quyết để hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Trong hợp đồng còn ghi nhận, chị T đã trả trước số tiền là 57.000.000đ, còn lại 10.000.000đ, khi nào tách sổ xong sẽ trả nốt. Theo sự thỏa thuận giữa các bên, quá trình thực hiện hợp đồng tính đến ngày 17/01/2009, chị T đã trả được số tiền là 63.000.000đ, số tiền còn lại 4.000.000đ chờ tách sổ xong sẽ trả nốt. Để làm thủ tục chuyển nhượng bà B, ông T đã không hợp tác nên không tách được bìa. Ngày 29/3/2010 và ngày 26/10/2016, chị T đã có đơn đề UBND thị trấn PY hòa giải cho các bên nhưng không thành.

Nay chị T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà B, ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao lại diện tích đất đã chuyển nhượng và có trách nhiệm cùng chị đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục tách bìa.

Bị đơn bà Hà Thị B và ông Đào Quang T trình bày:

Ngày 06/6/2007, ông bà thừa nhận được thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị T. Khi lập hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc, việc chuyển nhượng giữa hai bên chỉ lập giấy viết tay không được công chứng, chứng thực.

Quá trình thực hiện hợp đồng tính đến ngày 17/01/2009, bà B đã nhận của chị T số tiền là 63.000.000đ, còn lại 4.000.000đ. Bà B cho rằng hai bên không thỏa thuận được việc tách bìa nên gia đình bà chưa làm thủ tục tách bìa cho chị T được. Lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) đang trong thời gian hoàn tất, khi nào xong sẽ có trách nhiệm giao GCNQSDĐ cho chị T đi làm thủ tục tách bìa. Việc chưa làm thủ tục tách bìa là do chị T chưa trả hết tiền (còn

4.000.000đ). Do không hợp với chị T, không thể sống cạnh chị T, thời gian làm thủ tục chuyển nhượng quá lâu nên đến nay gia đình không có nhu cầu chuyển nhượng nữa.

Tại bản án số: 05/2017/DSST ngày 31/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện PY xét xử quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; 147; 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, 274, 279, 500, 501 502 của Bộ luật dân sự 2015.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Vũ Thị T, buộc bà Hà Thị B và ông Đào Quang T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 06/6/2007 với chị Vũ Thị T.

- Chị Vũ Thị T được sử dụng thửa đất phía Bắc giáp nhà ông H dài 24,9m, phía Nam giáp nhà bà B ông T dài 23,5m, phía Đông giáp đường nội thị rộng 4,1m; phía Tây giáp Suối Ngọt rộng 4,3m. Trên đất không có tài sản gì (nằm trong lô đất có diện tích 240,2m², tờ bản đồ số 10, tại khối 3 thị trấn PY, huyện PY, tỉnh Sơn La. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 441638 do UBND huyện PY cấp ngày 10/9/2007 mang tên hộ bà Hà Thị B và ông Đào Quang T.

- Bà Hà Thị B và ông Đào Quang T có trách nhiệm cùng chị Vũ Thị T làm thủ tục sang tên đổi chủ diện tích đất nêu trên cho chị Vũ Thị T.

2. Chị Vũ Thị T có trách nhiệm hoàn trả cho ông Đào Quang T và bà Hà Thị B số tiền 4.000.000đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn xử lý về án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/9/2017, bị đơn ông Đào Quang T, bà Hà Thị B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến tranh luận của bị đơn, giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, việc gia đình ông bà không bán đất nữa là do chị T chưa trả hết tiền, yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên.

Ý kiến tranh luận của nguyên đơn: Không nhất trí với yêu cầu của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Nếu không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải hoàn trả số tiền đã được định giá theo giá thị trường.

Tại phiên toà phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu về quá trình thực hiện tố tụng của Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không được công chứng, chứng thực; không buộc hai bên đến UBND thị trấn để hoàn thiện hợp đồng về mặt hình thức trong một thời hạn theo Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005 là thiếu sót. Tại cấp phúc thẩm nội dung này đã được khắc phục nhưng ông T, bà B không chấp nhận nên xác định hợp đồng vô hiệu do vi phạm về hình thức. Việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu lỗi thuộc về ông T, bà B.

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Đào Quang T, bà Hà Thị B với chị Vũ Thị T lập ngày 06/6/2007, không có công chứng hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền nên vi phạm về hình thức. Tại thời điểm lập hợp đồng ông T, bà B chưa được cấp GCNQSDĐ đến tận tháng 02/2009 mới được nhận bìa, khi đang làm thủ tục tại UBND thị trấn thì đã xảy ra tranh chấp. Không buộc hai bên đến cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện hợp đồng về hình thức trong một thời hạn theo Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005 là thiếu sót. Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015, xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T, buộc bà B, ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng là không chính xác. Trong vụ án này phải tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo lỗi của các bên để hợp đồng vô hiệu thì mới đảm bảo.

[2] Để xác định lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp phúc phẩm đã khắc phục, buộc các bên đến cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện hợp đồng về hình thức. Nhưng ông T, bà B không không đến UBND thị trấn PY để hoàn thiện hợp đồng về hình thức nên xác định là người có lỗi.

Tại thời điểm lập hợp đồng ngày 06/6/2007, ông T, bà B chưa được cấp GCNQSDĐ, quá trình thực hiện hợp đồng tính đến ngày 17/01/2009 đã nhận số

tiền là 63.000.000đ, còn thiếu 4.000.000đ, hai bên thỏa thuận khi nào làm xong bìa đỏ sẽ trả nốt. Nhưng không thực hiện việc giao đất và hợp tác cùng chị T để làm thủ tục tách bìa. Ngày 15/3/2010, ông T, bà B đã đem bìa đi thế chấp vay Ngân hàng nên được xác định là người có lỗi hoàn toàn.

[3] Ngày 05/3/2018, Hội đồng định giá công bố kết luận định giá tài sản đang tranh chấp gồm: Diện tích đất $99,3m^2 \times 6.000.000đ/m^2 = 595.800.000đ$, các bên đều nhất trí mức giá của Hội đồng định giá đưa ra theo giá thị trường tại thời điểm định giá. Tuy nhiên, chị T mới trả 63/67 triệu đồng tương đương 94,03% so với kết luận định giá ($595.800.000đ \times 94,03\%$) = 560.230.000đ, xác định là lỗi của hợp đồng vô hiệu, buộc ông T, bà B phải trả cho chị T.

Từ sự phân tích nêu trên chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, bà B, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện PY.

[4] Về án phí: Ông Đào Quang T và bà Hà Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, án phí dân sự sơ thẩm sẽ được tính lại.

Đối với số tiền chi phí định giá là 6.200.000đ, chị T đã bỏ ra trước để chi phí, cần buộc ông T bà B phải hoàn trả lại cho chị T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122; 134; 137; 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 106, Điều 127, Điều 136 Luật đất đai năm 2003.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đào Quang T, bà Hà Thị B. Sửa bản án sơ thẩm số: 05/2017/DSST ngày 31/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện PY như sau:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Vũ Thị T với ông Đào Quang T, bà Hà Thị B là Hợp đồng vô hiệu.

2. Ông Đào Quang T, bà Hà Thị B có trách nhiệm thanh toán trả cho chị Vũ Thị T số tiền là 560.230.000đ (*Năm trăm sáu mươi triệu hai trăm ba mươi nghìn đồng*).

Kể từ ngày chị Vũ Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, ông Đào Quang T, bà Hà Thị B không tự nguyện thi hành thì phải chịu lãi suất chậm trả theo mức lãi suất

quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền chậm trả tại thời điểm trả nợ.

3. Về án phí: Ông Đào Quang T, bà Hà Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 26.409.000đ, số tiền 300.000đ, tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số: 04213 ngày 14/9/2017, được khấu trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm phải nộp, còn phải nộp tiếp số tiền là 26.109.000đ (*Hai mươi sáu triệu một trăm nghìn đồng*).

- Ông Đào Quang T, bà Hà Thị B có trách nhiệm thanh toán trả cho chị Vũ Thị T số tiền 6.200.000đ (*Sáu triệu hai trăm nghìn đồng*) chi phí định giá tài sản.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ của chị Vũ Thị T, không có kháng cáo cần được giữ nguyên.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 22/3/2018).

“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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án 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”.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sơn La;
- Chi cục THADS huyện PY;
- Các đương sự;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

(đã ký)

Lò Văn Diệt

