TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 118/2021/DSPT
Ngày 17 - 9- 2021
V/v: "*Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

NHÂNDANH
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 Y Phi Kbuôr
Các Thẩm phán: Ông Vũ Văn Tú
Ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Thành Trung - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân thụ lý số: 96/2021/TLPT-DS ngày 10/6/2021, về việc "*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2021/DSST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 103/2021/QĐPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T ; Địa chỉ: 72 Lê Văn H, phường E, Tp. M, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Y Lum N và bà H' J Buôn Krông; Địa chỉ: 39 Phùng H, phường E, Tp. M, tỉnh Đắk Lắk (Đều có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành L (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Buôn B, phường E, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk.

3. *Người, kháng cáo:* Bị đơn Bà H'J Buôn Krông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Nguyễn Thị T trình bày:

Năm 2014 bà có nhận chuyển nhượng với bị đơn 02 lô đất tại tổ 13, khối 3, đường Phùng H, phường E, Tp. M với tổng cộng số tiền là 181.000.000 đồng, cụ thể:

Ngày 26/01/2014 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông bà Y L Niê và bà H J Buôn Krông, một lô đất với diện tích 12m ngang và dài hết đất (khoảng 18m) với số tiền 126.000.000 đồng. thửa đất tại địa chỉ tổ 13 khối 3, đường Phùng H, phường E, thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 118 phường Ea. Ngày 09/5/2014 nhận chuyển nhượng thêm của vợ chồng ông Y L và bà H J một lô đất với chiều ngang 6m và dài hết đất (khoảng 15m-17m) với số tiền 55.000.000 đồng. Diện tích lô đất này liền kề với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng ngày 26/01/2014 thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 118 phường E, thành phố M.

Khi chuyển nhượng hai bên thỏa thuận bên nhận chuyển nhượng sẽ trả cho bên chuyển nhượng số tiền 171.000.000 đồng. Số tiền còn lại 10.000.000 đồng đến khi nào hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên nhận chuyển nhượng sẽ trả số tiền là 10.000.000 đồng, về chi phí thì bên nhận chuyển nhượng sẽ chịu, bên chuyển nhượng có nghĩa vụ hợp tác, cung cấp thông tin, giấy tờ để bên nhận chuyển nhượng hoàn tất thủ tục pháp lý theo quy định.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì bị đơn đã bàn giao đất và tôi đã xây dựng nhà trên diện tích đất nhận chuyển nhượng. Mặc dù, tôi đã yêu cầu nhiều lần nhưng bị đơn không hợp tác để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ như đã cam kết nên tôi đề nghị Tòa án tuyên buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hoặc tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 26/01/2014 và ngày 09/5/2014 vô hiệu. Đồng thời yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

***- Bị đơn ông Y L Niê và bà H'J Buôn Krông và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Thành L trình bày*:**

Việc bà Nguyễn Thị T trình bày về nội dung có chuyển nhượng đất là đúng. Tuy nhiên, về số tiền chuyển nhượng thì nguyên đơn là bà T chưa trả đủ. Nay bà T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc chúng tôi phải tiếp tục thực hiện làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 118, phường E, thành phố M thì chúng tôi có ý kiến như sau:

Đối với việc chuyển nhượng lô đất 12m chiều ngang, chiều sâu hết đất dài khoảng 15m theo giấy chuyển nhượng viết tay ngày 26/01/2014 với số tiền thỏa thuận là 126.000.000 đồng, giấy mua bán được lập thành 2 bản mỗi bên giữ một bản và bà T đã đặt cọc 26 triệu đồng. Sau đó, bà T trả nhiều lần, cụ thể đến ngày 26/02/2014 bà T trả 20.000.000 đồng, ngày 08/3/2014 là 13.000.000 đồng (thực tế chỉ nhận 3.000.000 đồng, bà T trừ 10.000.000 đồng vào việc con bà H J vay tiền trả góp của bà T), ngày 12/3/2014 trả 5.000.000 đồng, ngày 03/4/2014 là 12.000.000 đồng, số tiền còn lại là 50.000.000 đồng (theo giấy viết tay bà H J giữ). Như vậy, đối với hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này bà T chưa thanh toán 50 triệu đồng. Bà T cung cấp giấy tờ thể hiện ngày 17/4/2014 là bà T trả

cho bà H J số tiền 30.000.000 đồng, số còn lại là 20.000.000 đồng hẹn đến ngày 10/5/2014 sẽ trả số tiền 10.000.000 đồng. Số tiền còn lại thực hiện như cam kết khi nào hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sẽ trả. Tuy nhiên, đối vối số tiền bà T trả 30.000.000 đồng vào ngày 17/4/2014 thì bà H J có ký nhận nhưng thực tế bà T không đưa số tiền trên mà nói bà H J ra nhà lấy. Khi bà H J đến nhà thì bà T không có tiền nên nói bà H J đến chiều tối khoảng 5h chiều sang nhà bố bà T là ông Đ để lấy tiền. Nhưng đến chiều sang nhà ông Đ cũng không có tiền nên bà H J đã không nhận được số tiền này. Việc này có thể hiện trong giấy viết tay mà bà H J đang giữ, vì bà T thường buộc vợ chồng bà H J ký tên nhận trước rồi chờ lấy tiền sau nhưng thực tế không được nhận số tiền này.

Về việc chuyển nhượng thửa đất có chiều rộng 6m chiều sâu hết đất, có viết giấy tay mua bán ngày 09/5/2014 với số tiền 55.000.000 đồng, bà T đặt cọc 10.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn đến ngày 09/6/2014 sẽ thanh toán hết nhưng bà T đã không thực hiện cam kết trong giấy mua bán của cả 2 lô đất nói trên. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận giữa các bên không được thực hiện, bà T không trả tiền chuyển nhượng đầy đủ nên chúng tôi không đồng ý thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đã ký kết. Trong 2 giấy mua bán đất thì ông Y L Niê và bà H J Buôn Krông đã xác nhận là chữ ký của ông Y L và bà H J. Do nguyên đơn thực hiện không đúng nội dung của giấy mua bán đất nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên bị đơn không đồng ý.

Mặt khác, theo quy định của Luật đất đai về chuyển nhượng đất nông nghiệp thì diện tích dưới 500m^2 sẽ không sang được tên người sử dụng. Do vậy, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng mua bán giữa bà T với ông bà Y Lum và H J là vô hiệu. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Bị đơn bà H J và ông Y L trình bày thêm: Về phần giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì bị đơn không đồng ý. Bà H J cho rằng quan hệ giữa bà với bà T chỉ là vay mượn tiền, đóng tiền góp, không có việc mua bán đất như bà T trình bày. Thực tế bà chỉ được nhận số tiền góp từ bà T là 75.000.000 đồng và bà đồng ý trả lại đúng số tiền đã nhận.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2021/DSST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 105,106,107 Luật Đất đai 2003; Điều 134 Bộ luật dân sự 2005; Nghị quyết 01/2003/ NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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 một phần nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với yêu cầu khởi kiện tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất ngang 6m, dài hết đất ngày 09/5/2014 và thửa đất ngang 12m, dài hết đất ngày 26/01/2014, tổng diện tích 269,1m^2 thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 118, phường E, Tp. M giữa ông Y L Niê, bà H J Buôn Krông với bà Nguyễn Thị T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất ngang 6m, dài hết đất ngày 09/5/2014 và thửa đất ngang 12m, dài hết đất ngày 26/01/2014, tổng diện tích 269,1m^2 thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 118, phường E, Tp. M, tỉnh Đắk Lắk giữa ông Y L Niê, bà H J Buôn Krông với bà Nguyễn Thị T là vô hiệu.

Buộc ông Y L Niê và bà H J Buôn Krông có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 389.494.500 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả lại phần diện tích 269,1m^2 thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 118, phường E, Tp. M, tỉnh Đắk Lắk cho ông Y L Niê và bà H J Buôn Krông. Đất có tứ cận: Phía Nam và phía Bắc giáp phần đất còn lại của bà H J Buôn Krông, Phía Tây giáp đất ông L, Phía Đông giáp đường tự mở của bà H J Buôn Krông.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn giải quyết về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/5/2021, bị đơn bà H'J Buôn Krông kháng cáo Bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm, tại biên bản làm việc ngày 07/9/2021 nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và vợ chồng bị đơn ông Y L Niê và bà H'J Buôn Krông đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm như sau:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dung Điều 300; khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn và ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2021/DS-ST ngày 29/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột

theo hướng chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo biên bản thỏa thuận ngày 07/9/2021 và sự thỏa thuận tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn và nội dung kháng cáo của bị đơn, thì thấy: Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm vào ngày 07/9/2021 và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay (chỉ có ông Y L Niê, bà H J Buôn Krông có mặt), các đương sự đã tự nguyện thoả thuận được với nhau về nội dung giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

[1.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và vợ chồng bị đơn ông Y L Niê, bà H J Buôn Krông đều đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/01/2014 và ngày 09/5/2014 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và vợ chồng ông Y L Niê, bà H' J Buôn Krông (có tổng diện tích là 296,1m^2) thuộc thửa số 46, tờ bản đồ số 118 tại phường E, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

[1.2] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Bà Nguyễn Thị T đồng ý giao lại toàn bộ diện tích đất 296,1m^2 thuộc thửa số 46, tờ bản đồ số 118 tại phường E, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Y L Niê, bà H J Buôn Krông và các tài sản công trình, cây trồng trên đất do bà T xây dựng (Nhà ở cấp 4, giếng nước, hàng rào và cổng xây trước nhà) cho vợ chồng ông Y L Niê, bà H J Buôn Krông quản lý sử dụng. Thực tế hiện nay toàn bộ diện tích đất, căn nhà cấp 4 mà bà Nguyễn Thị T xây dựng và các tài sản, cây trồng trên đất vợ chồng ông Y L Niê, bà H J Buôn Krông đã và đang quản lý, sử dụng.

[1.3] Vợ chồng bị đơn ông Y L Niê và bà H J Buôn Krông trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng, Bao gồm tiền đã nhận chuyển nhượng đất và tài sản, công trình do bà T xây dựng trên đất). Bà T đồng ý nhận và bớt số tiền 2.000.000 đồng để hỗ trợ cho bà H J Buôn Krông nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Như vậy, ông Y L Niê, bà H J Buôn Krông phải thanh toán cho bà T số tiền là 298.000.000 đồng. Tại buổi làm việc ngày 07/9/2021 ông Y L Niê, bà H J Buôn Krông đã thanh toán đầy đủ cho bà T số tiền 298.000.000 đồng và bà T đã ký nhận đầy đủ (có biên bản giao nhận tiền kèm theo biên bản thỏa thuận).

[2] Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Trong số tiền 298.000.000 đồng mà vợ chồng ông Y L Niê, bà H J Buôn Krông đã thanh toán cho bà T có bao gồm cả số tiền chi phí thẩm định định giá tài sản nên ông Y L Niê, bà H J Buôn Krông không còn phải thanh toán cho bà T nữa.

Xét thấy sự thoả thuận của các đương sự như đã nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, hợp lý, hợp tình, phù hợp với ý chí của các bên, không trái với đạo đức và quy tắc của xã hội, đồng thời không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người khác và phù hợp với nội dung kháng cáo của bị đơn nên cần chấp nhận.

Do đó, có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà H J là sửa Bản án dân sự sơ thẩm.

[3] **Về án phí dân sự sơ thẩm:**

[3.1] Bà Nguyễn Thị Thoa không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm

[3.2] Vợ chồng bị đơn ông Y L Niê và bà H' J Buôn Krông phải chịu án phí sơ thẩm là 15.000.000 đồng. Tuy nhiên, do ông Y L Niê là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí, do đó ông Y L Niê không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, còn bà H J Buôn Krông phải chịu 7.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[4] **Về án phí dân sự phúc thẩm**: Do sửa Bản án sơ thẩm nên bà H' J Buôn Krông không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà H'J Buôn Krông;

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2021/DS-ST ngày 29/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

[1] Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

[1.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 26/01/2014 và ngày 09/5/2014 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và vợ chồng bị đơn ông Y L Niê, bà H' J Buôn Krông đối với diện tích đất 269,1m^2 tại thửa số 46, tờ bản đồ số 118, phường E, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu;

[1.2] Chấp nhận việc nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đã trả lại toàn bộ diện tích đất 269,1m^2 tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 118, phường E, thành phố M,tỉnh Đắk Lắk cho ông Y L Niê, bà H J Buôn Krông và giao tài sản trên đất

bao gồm 01 căn nhà cấp 4, giếng nước và cổng nhà, tường rào cùng các cây trồng trên đất cho ông Y L Niê, bà H’ J Buôn Krông; Vợ chồng ông Y L Niê, bà H’ J Buôn Krông được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất và được quyền sử hữu các loại tài sản trên đất như đã nêu trên (Thực tế toàn bộ 01 căn nhà cấp 4, 01 giếng nước, cổng nhà, hàng rào, cây trồng và các tài sản gắn liền với đất, hiện nay do bị đơn ôngY L Niê và bà H’ J Buôn Krông đã và đang quản lý sử dụng);

[1.3] Chấp nhận việc vợ chồng ông Y L Niê và bà H J Buôn Krông đã thanh toán cho bà Nguyễn Thị T số tiền 298.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi tám triệu đồng), bao gồm số tiền đã nhận chuyển nhượng đất và giá trị tài sản trên đất. Như vậy, vợ chồng ông Y L Niê và bà H J Buôn Krông đã thanh toán đầy đủ cho bà Nguyễn Thị T và bà T đã nhận đầy đủ.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2019/0008388 ngày 15/7/2020 do bà Nguyễn Thị T nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố M.

- Ông Y L Niê được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm;

- Bà H J Buôn Krông phải nộp 7.500.000 đồng (*Bảy triệu năm trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả lại cho bà H’ J Buôn Krông số tiền đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 60AA/2021/0004079 (do ông Nguyễn Thành L nộp thay) ngày 19/5/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố M.

[4] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị 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.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Y Phi Kbuôr

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. M;
- Các đương sự;
- Lưu.