

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 78/2020/DS-PT

Ngày 28/4/2020

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển đổi quyền sử dụng đất”*

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

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 Huân

Các thẩm phán: Lưu Thị Thu Hường và bà Lê Thị Thanh Huyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Công Bình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2020/TLPT-DS ngày 02/01/2020 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”*; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2019/DS-ST ngày 12/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 63a/2020/QĐXXPT-DS ngày 25/02/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 69/2020/QĐ-PT ngày 19/3/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị T - Có mặt (bà Nguyễn Thị T ủy quyền cho ông Trần Quang V, theo văn bản ủy quyền ngày 25/01/2020);

Địa chỉ: Thôn M, xã K, huyện K1, tỉnh Đắk Lắk

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Văn C - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đắk Lắk - Có mặt;

Bị đơn: Bà Đào Thị M - Có mặt;

Địa chỉ: Thôn M, xã K, huyện K1, tỉnh Đắk Lắk

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên C1.

Địa chỉ: Thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Ngọc L - Đội trưởng đội 11, Công ty TNHH một thành viên C1 - Có mặt (theo văn bản uỷ quyền ngày 27/4/2020);

2. Ngân hàng C2;

Địa chỉ: Số 169 phố L, phường H, quận H, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Huỳnh Đức M1 - Giám đốc Phòng giao dịch huyện K1, tỉnh Đắk Lắk (theo Quyết định uỷ quyền số: 4716/QĐ-NHCS ngày 25/11/2016) - Vắng mặt;

Người làm chứng: Ông Đào Văn B - Vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn M, xã K, huyện K1, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 18/12/2018 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị T trình bày: Quyền sử dụng đất thửa đất số 58, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.420m² tại thôn M, xã K, huyện K1, tỉnh Đắk Lắk là của vợ chồng ông, bà; Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/11/2002; Năm 2010, vợ chồng ông, bà vay Ngân hàng C2 tại Phòng giao dịch huyện K1 8.000.000đ theo Quyết định số: 167/QĐ-TTg ngày 12/12/2008 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở, xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất.

Tháng 8/2015, vợ chồng ông, bà thoả thuận miệng với bà Đào Thị M chuyển đổi cho bà M thửa đất nêu trên cùng với tài sản trên đất, để nhận 2.974m² đất cùng với cây trồng và tài sản trên đất, mà bà M đang thuê khoán quyền sử dụng đất và cây Cà Phê trên đất, của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên C1 (sau đây gọi tắt là Công ty C), tại thôn M, xã K, huyện K1, tỉnh Đắk Lắk; Bà M phải thanh toán cho vợ chồng ông, bà chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 60.000.000đ. Sau khi thoả thuận, hai bên đã chuyển giao đất và tài sản trên đất cho nhau; Được sự đồng ý của Công ty C, ngày 22/9/2016, vợ chồng ông, bà đã ký hợp đồng thuê khoán quyền sử dụng đất diện tích đất nêu trên với Công ty C; Bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 58 vào ngày 12/5/2016. Tuy nhiên, tháng 9/2016, bà M mới thanh toán cho vợ chồng ông, bà 40.000.000đ tiền chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất chuyển đổi; Số tiền còn lại 20.000.000đ vợ chồng ông, bà đã đòi nhiều lần nhưng bà M không thanh toán. Vì vậy, ông và bà khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc bà

Đào Thị M phải thanh toán cho vợ chồng ông, bà 20.000.000đ tiền chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất chuyển đổi; Vợ chồng ông, bà không yêu cầu bà M trả lãi suất chậm thanh toán.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là bà Đào Thị M trình bày: Việc thoả thuận giữa bà và vợ chồng ông Trần Quang V, bà Nguyễn Thị T chuyển đổi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, thửa số 58 của vợ chồng ông V và 2.974m² đất bà đang thuê khoán của Công ty C; Bà phải thanh toán cho vợ chồng ông V chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất chuyển đổi 60.000.000đ, đúng như nguyên đơn đã trình bày; Sau khi thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất, hai bên đã chuyển giao đất và tài sản trên đất cho nhau; Tháng 9/2016, bà đã thanh toán tiền cho vợ chồng ông V 03 lần, tổng cộng 60.000.000đ tại nhà ông Đào Văn B; cụ thể: Lần thứ nhất 12.000.000đ; lần thứ hai 13.000.000đ và lần thứ ba 35.000.000đ; Việc bà trả tiền cho vợ chồng ông V không lập giấy tờ; Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông V, vì bà đã thanh toán đủ tiền chênh lệch cho vợ chồng ông V.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng C2 trình bày: Vợ chồng ông Trần Quang V, bà Nguyễn Thị T thuộc diện hộ nghèo; Ngày 11/8/2010, Ngân hàng cho vợ chồng ông V vay 8.000.000đ, với lãi suất 0,25%/tháng, để vợ chồng ông V xây dựng nhà ở, theo Quyết định số:167/QĐ-TTg ngày 12/12/2008 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở; Theo quy định của pháp luật, các hộ gia đình nghèo được hỗ trợ về nhà ở, chỉ được chuyển nhượng nhà ở, khi đã trả xong tiền nợ gốc đã vay và tiền lãi cho Ngân hàng chính sách xã hội. Hiện tại, vợ chồng ông V chưa trả xong cho Ngân hàng khoản tiền nợ gốc đã vay và lãi suất nhưng Ngân hàng không yêu cầu Toà án xem xét việc vợ chồng ông V chuyển đổi quyền sử dụng đất cho bà M, thửa đất số 58, trên đất có căn nhà ở được xây dựng bằng khoản tiền vay Ngân hàng.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty C trình bày: Trước năm 2015, Công ty ký hợp đồng với bà Đào Thị M, cho bà M thuê khoán 2.974m² đất và cây Cà Phê trên đất của Công ty, tại thôn M, xã K, huyện K1, tỉnh Đắk Lắk; Ngày 22/9/2016, bà M có đơn xin Công ty được chuyển nhượng cho Trần Quang V diện tích đất thuê khoán nêu trên của Công ty, với lý do sức khỏe yếu, không đi làm xa được; Công ty chấp nhận và ký hợp đồng với ông Trần Quang V, cho ông V thuê khoán quyền sử dụng đất diện tích nêu trên và cây Cà Phê trên đất; Việc vợ chồng ông V khởi kiện yêu cầu bà M thanh toán khoản tiền chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất chuyển đổi, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người làm chứng là ông Đào Văn B trình bày: Ông là anh ruột của bà Đào Thị M; Năm 2015, ông nghe thông tin ông Trần Quang V và bà M chuyển đổi quyền sử dụng đất cho nhau; Sau khi hai bên làm xong thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất, ông V và bà B có đến nhà ông 03 lần để thanh toán tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất chuyển đổi; mỗi lần bà M thanh toán cho ông V bao nhiêu tiền, ông không biết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2019/DS-ST ngày 12/11/2019 của TAND huyện Krông Pắc đã áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 184, Điều 195, Điều 203, Điều 235 BLTTDS; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 429, Điều 500 BLDS năm 2015; Khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 191, Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị T về việc buộc bà Đào Thị M phải thanh toán số tiền chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất chuyển đổi còn thiếu 20.000.000đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 22/11/2019, nguyên đơn là ông Trần Quang V có đơn kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Quang V, VKSND tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Tháng 8/2015, vợ chồng ông V, bà T thoả thuận với bà Đào Thị M chuyển đổi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa đất số 58, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.420m² tại thôn M, xã K, huyện K1, tỉnh Đắk Lắk của vợ chồng ông V cho M, để nhận 2.974m² đất cùng với cây trồng và tài sản trên đất, mà bà M đang thuê khoán quyền sử dụng đất của Công ty C, tại thôn M, xã K, huyện K1, tỉnh Đắk Lắk; Bà M phải thanh toán cho vợ chồng ông V chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất chuyển đổi là 60.000.000đ; Vợ chồng ông V khởi kiện cho rằng bà M mới thanh toán cho vợ chồng ông, bà 40.000.000đ, còn lại 20.000.000đ chưa thanh toán; Bà M cho rằng đã thanh toán đủ cho vợ chồng ông V 60.000.000đ; Ông V và bà T không cung cấp được chứng cứ để chứng minh mà M chưa thanh toán số tiền còn thiếu 20.000.000đ; Toà án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, bà T là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu 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.

[1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn, nên hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, thì tháng 8/2015, vợ chồng ông Trần Quang V, bà Nguyễn Thị T thoả thuận với bà Đào Thị M, chuyển đổi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, thửa đất số 58, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.420m² tại thôn M, xã K, huyện K1, tỉnh Đắk Lắk của vợ chồng ông V cho M, để nhận 2.974m² đất cùng với cây trồng và tài sản trên đất, mà bà M đang thuê khoán quyền sử dụng đất của Công ty C, tại thôn M, xã K, huyện K1, tỉnh Đắk Lắk; Sau khi thoả thuận, các bên đã chuyển giao đất và tài sản trên đất cho nhau; Để hợp thức hoá việc chuyển đổi quyền sử dụng đất, ngày 04/11/2015, vợ chồng ông V đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 58 cho bà M; Ngày 22/9/2016, bà M xin Công ty C chuyển nhượng cho ông V thuê khoán lại 2.974m² đất của Công ty; Công ty C đồng ý và ký hợp đồng với ông V, cho ông V thuê khoán quyền sử dụng đất diện tích đất nêu trên.

[3] Vợ chồng ông V, bà T khởi kiện cho rằng các bên có thoả thuận là M phải thanh toán cho ông, bà chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất chuyển đổi là 60.000.000đ; Mặc dù ông V và bà T, không cung cấp được chứng cứ để chứng minh các bên có thoả thuận nêu trên, nhưng quá trình tham gia giải quyết vụ án, bà M thừa nhận, nên ông V, bà T không phải chứng minh, được quy định tại khoản 2 Điều 92 BLTTDS.

[4] Về nghĩa vụ thanh toán chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất chuyển đổi: Vợ chồng ông V khởi kiện cho rằng bà M đã thanh toán cho vợ chồng ông, bà 40.000.000đ chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất chuyển đổi, còn lại 20.000.000đ chưa thanh toán; Bà M phản đối yêu cầu của vợ chồng ông V và cho rằng đã thanh toán đủ cho vợ chồng ông V 60.000.000đ nhưng không cung cấp được chứng cứ, để chứng minh cho sự phản đối của mình; Bà M có nghĩa vụ phải chứng minh đã thanh toán cho vợ chồng ông V 60.000.000đ, được quy định tại khoản 2 Điều 91 BLTTDS. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng hợp đồng

chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V và bà M vô hiệu, do vợ chồng ông V chưa trả cho Ngân hàng chính sách xã hội số tiền đã vay 8.000.000đ xây dựng căn nhà ở trên thửa đất số 58, từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông V, là không có căn cứ. Bởi lẽ, quá trình tham gia giải quyết vụ án, Ngân hàng không yêu cầu Toà án xem xét khoản tiền vợ chồng ông V vay Ngân hàng; Ngân hàng sẽ tự giải quyết với vợ chồng ông V; Đây là quyền tự định đoạt của đương sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V, sửa bản sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông V, buộc bà M phải thanh toán cho vợ chồng ông V 20.000.000đ chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất chuyển đổi chưa thanh toán.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông V, bà T được Toà án chấp nhận, ông V và bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm; Bà Đào Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lý do trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS; Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Quang V, sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 693, Điều 695 BLDS năm 2005; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số:326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang V, bà Nguyễn Thị T;

Buộc bà Đào Thị M phải thanh toán cho vợ chồng ông Trần Quang V, bà Nguyễn Thị T tiền giá trị chênh lệch quyền quyền sử dụng đất chuyển đổi chưa thanh toán là 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất các bên thoả thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; Nếu không thoả thuận về mức lãi suất, thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí: Ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm; bà Đào Thị M phải chịu 1.000.000đ (*Một triệu đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Pắc;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Huồn