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

Bản án số**: 50**/2018/DS-PT
Ngày 12-4-2018
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng QSD đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Mừng
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Hồng
Bà Vũ Thị Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Ông H Văn Tỏ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông H Thế Trọng - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 34/2018/TLDS-PT ngày 08 tháng 3 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đ L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 72/2018/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lưu T L, sinh năm 1967.
Cư trú tại: Số 110 (số cũ 1B) N T N, phường 2, thành phố Đ L, tỉnh Lâm Đồng.

- *Bị đơn*: Ông Lê Q T, sinh năm 1965, bà Trần Thị M N, sinh năm 1973
Cùng cư trú tại: Số 73 C L, phường 2, thành phố Đ L, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trần T H – Văn phòng luật sư Trần T H, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: Ông Đỗ T D, sinh năm 1963
Cư trú tại: 18/8 K Đ, phường 6, thành phố Đ L, tỉnh Lâm Đồng.

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Lưu T L, kháng cáo của bị đơn ông Lê Q T, bà Trần Thị M N và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

(*Các đương sự, luật sư đều có mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện ngày 04/01/2017 bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn bà Lưu T L trình bày:

Ngày 31/8/2010 bà có bán một phần nhà và đất tại số 110 đường N T N, phường 2, thành phố Đ L cho vợ chồng ông Lê Q T, bà Trần Thị M N với diện tích đất ngang mặt đường 7m, dài 10m, tổng diện tích là 70m^2 với giá là 235.000.000đ. Tại thời điểm sang nhượng trên, diện tích đất bán đang là đất nằm trong quy hoạch giải tỏa để làm Công viên nên hai bên tự viết giấy tay bán nhà, bà có thỏa thuận nếu sau này bà không bán thì bà sẽ đền lại số tiền gấp đôi cho ông T bà N. Sau đó bà không bán nhà và đất nói trên nữa và yêu cầu ông T, bà N hủy việc chuyển nhượng và bà đồng ý trả lại tiền như đã thỏa thuận nhưng ông T, bà N không đồng ý.

Bị đơn ông Lê Q T và bà Trần Thị M N trình bày:

Vợ chồng ông bà thừa nhận nội dung mua bán nhà như bà L trình bày là đúng. Tuy nhiên, việc mua bán đã hoàn thành, ông bà đã giao đủ tiền và đã nhận nhà đất, nay bà L yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng mua bán nhà và đồng ý trả lại cho ông bà gấp đôi số tiền đã nhận thì ông, bà không đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Đỗ T D trình bày:

Ông và bà L là vợ chồng, đăng ký kết hôn năm 1986, năm 1987 ông và bà L mua nhà và đất của ông Nguyễn V H tại số 1B N T N, phường 2, thành phố Đ L, tỉnh Lâm Đồng. Đến năm 2004 vợ chồng ly hôn, nhưng không giải quyết về tài sản mà toàn bộ tài sản tạm giao cho bà L quản lý. Việc bà L tự ý bán nhà và đất cho ông T bà N ông không được biết và ông không đồng ý. Nay ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông T bà N lập ngày 31/8/2010.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2018 của Toà án nhân dân thành phố Đ L đã xử

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu T L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ T D về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn ông Lê Q T, bà Trần Thị M N.

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2010 giữa bà Lưu T L và ông Lê Q T bà Trần Thị M N vô hiệu.

Ông T, bà N trả lại cho bà L quyền sử dụng đất diện tích 70m^2 (chiều ngang mặt tiền đường N T N 7m, chiều sâu hết lô đất là 10m) tại một phần thửa 27, tờ bản đồ số 8, phường 2, thành phố Đ L.

Bà Lưu T L phải thanh toán cho ông Lê Q T, bà Trần Thị M N số tiền 835.945.000đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 02/02/2018 nguyên đơn bà L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc không đồng ý bồi thường thiệt hại cho bị đơn số tiền 600.945.000đ. Bà chỉ đồng ý bồi thường số tiền như trong thỏa thuận giữa các bên lập ngày 31/8/2010.

Ngày 29/01/2018 vợ chồng bị đơn ông T, bà N kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đ L. Yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa các bên ngày 31/8/2010.

Ngày 09/02/2018 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng có Quyết định số 200/QĐKNPT-VKS kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Công nhận ông Lê Q T, bà Trần Thị M N có quyền sử dụng diện tích đất 70m^2, thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 8, phường 2, thành phố Đ L.

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn bà Lưu T L, bị đơn ông Lê Q T, bà Trần Thị M N và Luật sư của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự tại giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Đồng thời nêu quan điểm đề nghị: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án sơ thẩm: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Công nhận Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2010 giữa bà Lưu T L và ông Lê Q T bà Trần Thị M N đối với diện tích đất 70m^2, thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 8, phường 2, thành phố Đ L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp*: Nguyên đơn bà Lưu T L khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 31/8/2010 đối với vợ chồng ông Lê Q T, bà Trần Thị M N. Về phía bị đơn ông T, bà N không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp: "*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" là đúng quy định của pháp luật

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lưu T L, kháng cáo của bị đơn ông Lê Q T, bà Trần Thị M N và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, đối chiếu với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự thể hiện:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của vợ chồng ông Đỗ T D, bà Lưu T L mua của ông Nguyễn V H vào năm 1998 với tổng diện tích khoảng 200m^2, năm 2004 vợ chồng ông D, bà L ly hôn theo Quyết định thuận tình ly hôn số 226/TTLH ngày 01 tháng 9 năm 2004 của Tòa án nhân dân thành phố Đ L. Do diện tích đất nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đất nằm trong quy hoạch giải tỏa để làm Công viên nên đã tạm giao cho bà L quản lý. Ngày 31/8/2010 bà L ký hợp đồng bán một phần diện tích nhà và đất cho vợ chồng ông T, bà N diện tích 70m^2 (chiều ngang 07m, dài 10m) với giá 235.000.000đ, thuộc một phần thửa 27, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại số 110 N T N, phường 2, thành phố Đ L, bà L đã nhận đủ tiền, ông T, bà N đã nhận nhà và đất để sử dụng. Ngày 04/01/2017 bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất đã bán cho ông T, bà N với lý do đây là tài sản chung của vợ chồng bà L và ông D nên việc bà L một mình đứng ra giao dịch chuyển nhượng cho ông T, bà N là vi phạm khoản 1, Điều 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 đã vi phạm về quyền định đoạt tài sản chung vợ chồng và khoản 2, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005, vi phạm về hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với vợ chồng ông T, bà N vô hiệu là không có căn cứ. Bởi lẽ bà L và ông D đã ly hôn từ năm 2004, tài sản bà L chuyển nhượng cho ông T, bà N ngày 31/8/2010 thì chỉ chuyển nhượng một phần diện tích đất 70/200m^2 trong khối tài sản chung giữa ông D với bà L; tại phiên tòa phúc thẩm bà L khai hiện bà đang quản lý, sử dụng khoảng 13m mặt tiền đường N T N. Như vậy khi chuyển nhượng nhà và đất bà L nhận thức rõ về quyền và nghĩa vụ và trách nhiệm đối với tài sản chung của vợ chồng nên bà L chỉ chuyển nhượng phần tài sản mà bản thân mình có quyền định đoạt. Do đó, bà L có quyền được hưởng và định đoạt phần tài sản của mình theo luật Hôn nhân và Gia đình mà không xâm phạm đến tài sản hợp pháp của ông D trong khối tài sản chung vợ chồng. Khi viết giấy sang nhượng 70m^2 nhà và đất cho vợ chồng ông T, bà N bà L còn cam kết: "*nếu xảy ra tranh chấp tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm và kể từ ngày 31/8/2010 ông T, bà N toàn quyền sử dụng căn nhà trên và định đoạ*t". Xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên chỉ được lập với nhau bằng giấy tay, tuy vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, nhưng Hợp đồng chuyển nhượng này đã thực hiện 100% nghĩa vụ, cụ thể phía vợ chồng ông T, bà N (bên nhận chuyển nhượng) đã giao đủ tiền 235.000.000đ, đã nhận nhà, đất và sử dụng ổn định từ năm 2010 cho đến nay và hiện nay nhà và đất không còn nằm trong khu quy hoạch nên cần công nhận Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/8/2010 giữa bà L với vợ chồng ông T, bà N là đúng pháp luật.

Từ những phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lưu T L, chấp nhận kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Lê Q T, bà Trần Thị M N, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng; sửa bản án sơ thẩm.

[3] *Về chi phí tố tụng*: Tại giai đoạn sơ thẩm chi phí tố tụng là 11.700.000đ. Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà L phải chịu toàn bộ chi phí (bà L đã nộp đủ).

[4] *Về án phí*:

Do yêu cầu khởi kiện hủy Hợp đồng mua bán nhà, đất và yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Lưu T L phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí phúc thẩm theo quy định. Riêng ông Đỗ T D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với tài sản chung đứng về phía nguyên đơn nên chỉ cần buộc bà L phải chịu án phí sơ thẩm là phù hợp, số tiền 300.000đ ông D đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm cần hoàn trả lại.

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn ông T, bà N không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lưu T L, chấp nhận kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Lê Q T, bà Trần Thị M N; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng; sửa bản án sơ thẩm. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu T L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ T D về việc "*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" với bị đơn ông Lê Q T, bà Trần Thị M N.

2. Công nhận hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2010 giữa bên chuyển nhượng là bà Lưu T L và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Q T, bà Trần Thị M N đối với diện tích đất 70m^2 (chiều ngang mặt tiền đường N T N 7m, chiều sâu hết lô đất là 10m) tại một phần thửa 27, tờ bản đồ số 8, phường 2, thành phố Đ L có giới cận như sau: Phía Đông giáp nhà ông H, phía Tây giáp nhà bà L, phía Nam giáp đường N T N, phía Bắc giáp hàng rào trường BT X.

Ông Lê Q T, bà Trần Thị M N có quyền và trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lưu T L phải chịu 11.700.000đ tiền chi phí tố tụng (đã nộp đủ).

4. Về án phí:

Nguyên đơn bà Lưu T L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí phúc thẩm, tổng cộng là 600.000đ nhưng được trừ vào số tiền 5.875.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008022 ngày 06/01/2017 và 300.000đ biên lai thu số 0004477 ngày 26/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ L, hoàn trả cho bà Lưu T L số tiền 5.575.000đ tiền tạm ứng án phí còn thừa.

Hoàn trả cho ông Đỗ T D 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004180 ngày 16/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ L.

Hoàn trả cho bị đơn ông Lê Q T, bà Trần Thị M N 300.000 tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004455 ngày 01/02/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ L

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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 dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND TP Đ L;
- CCTHADS TP Đ L;
- Phòng KTNV & THA;
- Các đương sự ;
- Lưu AV – HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm Phán – Chủ Tọa Phiên Tòa

Đã ký

Nguyễn Hữu Mừng