

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 33/2018/DS-PT

Ngày 28-6-2018

*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 ĐẮK NÔNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Chiến

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thông và ông Lương Đức Dương

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Ngọc Thanh là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 28-6-2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2018/TLPT-DS ngày 11-4-2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2018/DS-ST ngày 30-01-2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 39/2018/QĐ-PT, ngày 06-6-2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Ngô Hồng A – Vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của anh Ngô Hồng A: Bà Hoàng Thị B (văn bản ủy quyền ngày 16-9-2017) – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Tổ 10, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

- Bị đơn: Anh Hắc Ngọc C – Có mặt;

Chị Nguyễn Thị D – Vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị D: Anh Hắc Ngọc C (văn bản ủy quyền ngày 06-3-2017) – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn 10, xã X, huyện S, tỉnh Đắk Nông.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Ngô Đình E – Vắng mặt;

Bà Hoàng Thị B – Có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Đình E: Bà Hoàng Thị B (văn bản ủy quyền ngày 13-01-2017) – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Tổ 10, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

- *Do có kháng cáo:* của bị đơn anh Hắc Ngọc C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 23-11-2016 của nguyên đơn anh Ngô Hồng A và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hoàng Thị B trình bày:

Do có nhu cầu về đất để xây dựng trang trại chăn nuôi, ngày 01-4-2016 vợ chồng ông Ngô Đình E, bà Hoàng Thị B và anh Ngô Hồng A (*anh A là con ông E, bà B*) đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Hắc Ngọc C, chị Nguyễn Thị D diện tích đất 16.025m², tọa lạc tại xã H, huyện Đ, có tứ cận: phía Đông giáp suối; phía Tây giáp đất ông N và đất nghĩa địa; phía Nam giáp đường điện cao thế và đất ông M; phía Bắc giáp đất ông L.

Tại thời điểm chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), chỉ đăng ký kê khai đứng tên anh C, chị D; giá chuyển nhượng 350.000.000đồng/ha, giá chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tạm tính 560.000.000đồng, việc chuyển nhượng chỉ lập giấy viết tay, không có xác nhận hay công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; người đứng tên bên mua là anh A và phải thanh toán tiền theo diện tích đất thực tế sau khi đã kiểm tra. Anh A đã đặt cọc trước cho anh C, chị D 70.000.000 đồng và sẽ được trừ vào tiền mua đất; bên nào sai phải bồi thường gấp 03 lần tiền cọc, trường hợp anh A không mua thì mất tiền cọc; khi anh C, chị D làm xong các thủ tục cấp GCNQSDĐ từ Ủy ban nhân dân (UBND) xã đến UBND huyện thì anh A phải thanh toán 480.000.000 đồng; khi nào anh C, chị D giao GCNQSDĐ anh A phải trả hết số tiền 10.000.000 đồng còn lại; anh C, chị D thống nhất trích lại cho anh A 5.000.000 đồng.

Tuy nhiên, khi nhận đất, phát dọn xong và kiểm tra thì diện tích đất chuyển nhượng chỉ có 14.000m², thiếu 2.000m² dẫn đến tranh cãi về diện tích, giá tiền chuyển nhượng. Khoảng tháng 5-2016, bà B về Bắc, anh C đã tự ý làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đứng tên anh C, chị D, tạo lập tài sản trên đất và lấy lại đất sử dụng. Do đó, anh A khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-4-2016 giữa anh Ngô Hồng A với vợ chồng anh Hắc Ngọc C, chị Nguyễn Thị D là vô hiệu; trả lại số tiền 70.000.000 đồng.

- Bị đơn anh Hắc Ngọc C trình bày: Anh C thừa nhận về nội dung hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 01-4-2016 như bà B đã trình bày là đúng. Trước khi đặt cọc tiền mua đất, bà B, ông E đã được xem đất trên thực địa, ranh giới tứ cận thửa đất và hai bên đã thống nhất việc chuyển nhượng, đặt cọc. Sau khi đặt cọc, bên chuyển nhượng được quyền phát dọn đối với diện tích đất đã mua, nhưng chưa giao đất ngoài thực địa.

Sau khi thống nhất, bà B cưa dọn 800 cây cao su trên đất, tự thực hiện việc đo đạc và cho rằng diện tích đất bị thiếu nên không mua nữa. Anh C và chị D đã đồng ý cho bà B thanh toán tiền theo diện tích đất thực tế nhưng khi gặp bà B yêu cầu thanh toán 480.000.000 đồng; cùng anh C hoàn thành thủ tục cấp GCNQSDĐ thì bà B không đồng ý, lấy lý do để tránh mặt. Cho rằng bà B không mua đất nữa, nên anh C đã lấy lại đất trồng 1.200 cây cà phê, hồ tiêu, rào lưới B40, làm cổng bằng sắt, kéo điện 3 pha, chôn ống tưới; đăng ký, kê khai cấp GCNQSDĐ và đã được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số CD 571925 ngày 18-5-2016, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 85, diện tích 16.025,8m² đứng tên hộ anh Hắc Ngọc C và chị Nguyễn Thị D. Vì vậy, anh C và chị D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Hồng A trả lại 70.000.000 đồng, lý do chính gia đình bà B đã tự ý chấm dứt hợp đồng; không thanh toán 480.000.000 đồng theo yêu cầu của anh C.

Quá trình giải quyết vụ án, anh C có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông E, bà B và anh A bồi thường thiệt hại 800 cây cao su, giá trị 80.000.000 đồng, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm anh C đã rút yêu cầu phản tố nói trên.

Tại Bản án sơ thẩm số: 01/2018/DS-ST ngày 30-01-2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã Quyết định:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-4-2016 giữa anh Ngô Hồng A với anh Hắc Ngọc C và chị Nguyễn Thị D là vô hiệu. Buộc anh C và chị D trả cho anh A 70.000.000 đồng (*bảy mươi triệu đồng*) tiền cọc.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của anh Hắc Ngọc C và chị Nguyễn Thị D về việc yêu cầu anh Ngô Hồng A, bà Hoàng Thị B và ông Ngô Đình E bồi thường 80.000.000 đồng (*tám mươi triệu đồng*).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05-02-2018 anh Hắc Ngọc C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Hắc Ngọc C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của anh Hắc Ngọc C, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Ngày 01-4-2016, anh Hắc Ngọc C và chị Nguyễn Thị D có chuyển nhượng đất cho anh Ngô Hồng A, hai bên có làm giấy sang nhượng (*mua bán*) đất rẫy với nhau nhưng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, diện tích 16.025m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngay sau khi viết giấy sang nhượng, anh A đã đặt cọc 70.000.000 đồng; phía anh C và chị D đã giao đất cho anh A được quyền cắt cây, dọn đất sử dụng. Như vậy, việc đặt cọc nêu trên là để thực hiện hợp đồng (*giấy mua bán đất rẫy*) ngày 01-4-2016 chứ không phải đặt cọc để đảm bảo việc ký kết hợp đồng.

[2]. Xét hợp đồng (*giấy mua bán đất rẫy, bản gốc*): Về hình thức và nội dung là không tuân thủ, đảm bảo đúng quy định pháp luật, vi phạm Điều 167, Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 689, Điều 691 của Bộ luật Dân sự năm 2005, cụ thể: diện tích đất tại thời điểm hai bên chuyển nhượng cho nhau chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chuyển nhượng (*giấy mua bán đất rẫy*) chỉ là giấy viết tay, không được công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà 02 bên xác lập nêu trên là vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Hắc Ngọc C và chị Nguyễn Thị D với anh Ngô Hồng A bị vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3]. Xét quan điểm đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên tòa là có căn cứ.

[4]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Hắc Ngọc C, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 01/2018/DS-ST ngày 30-01-2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên anh Hắc Ngọc C phải nộp 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm anh C đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; áp dụng khoản 2 Điều 122; khoản 2 Điều 124; Điều 127; Điều 128; Điều 137; Điều 410; Điều 689, Điều 691 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 147; điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều

26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Hắc Ngọc C.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 01/2018/DS-ST ngày 30-01-2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Hồng A.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Hồng A với anh Hắc Ngọc C và chị Nguyễn Thị D lập ngày 01-4-2016 bị vô hiệu. Anh Hắc Ngọc C và chị Nguyễn Thị D phải hoàn trả cho anh Ngô Hồng A 70.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Áp dụng Điều 357 của Bộ luật Dân sự để tính lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với số tiền chậm trả trong giai đoạn thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phản tố của anh Hắc Ngọc C và chị Nguyễn Thị D.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Hắc Ngọc C và chị Nguyễn Thị D phải chịu 3.500.000 đồng (*ba triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh Hắc Ngọc C và chị Nguyễn Thị D 2.000.000 đồng (*hai triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004372 ngày 31-5-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Hoàn trả cho anh Ngô Hồng A 1.750.000 đồng (*một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003042 ngày 27-12-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Hắc Ngọc C phải nộp 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí anh C đã nộp theo biên số 0002118 ngày 25-02-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

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, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu 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:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Xuân Chiến

