

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 19/2018/DS-PT

Ngày 26-01-2018

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 LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Kim Khánh.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Đức và bà Nguyễn Thị Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Phan Văn Hoàn – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 195/2017/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án sơ thẩm số 25/2017/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’leo bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2018/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đăng H; Trú tại: Buôn K, xã EI, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Phạm Thị B; Trú tại: Buôn K, xã EI, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 05/6/201 và trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên ông Nguyễn Đăng H trình bày:

Vào ngày 02/8/2008 ông Nguyễn Đăng H nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị B 01 lô đất có diện tích 250m² (chiều ngang 05m, chiều dài 50m), với giá 75.000.000 đồng. Thửa đất có vị trí tứ cận: Phía bắc và phía tây giáp đất ông Th; phía nam giáp đường đi và phía đông giáp đất bà B, đất tọa lạc tại Buôn K, xã EI, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Việc chuyển nhượng chỉ viết giấy tay, chưa làm thủ tục chuyển nhượng tại các cơ quan có thẩm quyền theo quy định nhưng ông H đã giao

đủ số tiền cho bà B, sau đó ông H đã xây 2 phòng ngủ và 01 mái che để kinh doanh cà phê giải khát. Đến năm 2013 thì Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ đã ra Quyết định kê biên tài sản của bà B là thửa đất số 95, tờ bản đồ 02, với tổng diện tích 1.782,0 m², để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bà B và kê biên cả phần đất, tài sản trên đất mà ông H đã nhận chuyển nhượng. Nay, ông H yêu cầu bà B phải trả lại diện tích mà ông đã nhận chuyển nhượng là 250m² nói trên đồng thời yêu cầu yêu cầu Cục thi hành án tỉnh Đ kê biên lại để trả lại đất và tài sản cho ông vì ông cho rằng phần đất ông nhận chuyển nhượng của bà B nằm ngoài phần diện tích đất bà B thế chấp để vay vốn tại ngân hàng.

Tại biên bản làm việc ngày 04/8/2017 và tại phiên tòa hôm nay ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án hủy quyết định kê biên thửa đất nói trên và yêu cầu Cục thi hành án tỉnh Đ trả lại đất cho ông. Ông H không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu bà B phải bồi thường thiệt hại.

** Trong quá trình tham gia tố tụng, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Phạm Thị B trình bày:*

Bà Phạm Thị B thừa nhận, các nội dung ông H trình bày về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông H là đúng. Tuy nhiên, bà cho rằng ông H yêu cầu bà B phải trả lại diện tích 250m² đã chuyển nhượng nói trên thì bà B không thực hiện được vì phần diện tích đất này hiện nay đã bị Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ kê biên và bán đấu giá cho người khác. Bà B cho rằng việc Cục thi hành án tỉnh Đ kê biên phần đất nói trên của ông H là không đúng vì phần đất này không nằm trong diện tích 1.782 m² đất, thửa số 95, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AK 47948. Phần diện tích này do bà mua của người đồng bào nhưng hiện nay không có giấy tờ, chứng cứ gì để chứng minh.

** Tại bản án số 13/2017/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo đã quyết định như sau:*

Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35; các điểm a, c khoản 1 Điều 39 và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Các Điều 127, 134, 137, 401, 689, 692, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC, ngày 07/4/2017 về việc giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất) giữa ông Nguyễn Đăng H và bà Phạm Thị B, lập vào ngày 02/8/2008 đối với diện tích đất 250 m² (chiều rộng 5m, chiều dài 50m), có vị trí tứ cận: Phía đông giáp bà Phạm Thị B, phía tây giáp đất ông Th, phía nam giáp đường liên thôn, phía bắc giáp rẫy cà phê ông Th, đất tọa lạc tại Buôn K, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

Đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Phạm Thị B đã nhận của ông H là 75.000.000đ và phần thiệt hại do vi phạm hợp đồng gây ra, ông Nguyễn Đăng H không yêu cầu nên không đặt ra để giải quyết.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đăng H về việc yêu cầu hủy Quyết định kê biên tài sản và yêu cầu Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ trả lại diện tích đất 250m² đã kê biên bán đấu giá của ông H.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

* Không đồng ý với quyết định bản án, ngày 12/10/2017 ông Nguyễn Đăng H đã có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 25/2017/DS-ST ngày 27-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo với lý do: Yêu cầu bà B thực hiện hợp đồng trả lại phần đất đã chuyển nhượng cho ông H.

* Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Xét về đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đã bị kê biên, bán đấu giá và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người thứ ba, nên không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đăng H với bà Phạm Thị B vô hiệu là đúng pháp luật. Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã giải thích quyền yêu cầu này cho ông H, nhưng ông H không yêu cầu bà B phải trả lại tiền và bồi thường thiệt hại. Do đó cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả pháp lý trong trường hợp này là đúng pháp luật. Đối với yêu cầu hủy quyết định kê biên tài sản thi hành án của ông H không thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án, nên Tòa sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu này là có căn cứ.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đăng H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại Phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập được trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên – Tòa án nhận định như sau:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đăng H được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm và được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

Về nội dung:

Ngày 02/8/2008 ông Nguyễn Đăng H nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị B 01 lô đất có diện tích 250m² (chiều ngang 05m, chiều dài 50m), với giá 75.000.000 đồng. Thửa đất có vị trí tứ cận: Phía bắc và phía tây giáp đất ông Th;

phía nam giáp đường đi và phía đông giáp đất bà B, đất tọa lạc tại Buôn K, xã EI, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Việc chuyển nhượng chỉ viết giấy tay, ông H đã giao đủ số tiền cho bà B, sau đó ông H đã xây 2 phòng ngủ và 01 mái che để kinh doanh cà phê giải khát. Đến năm 2013 thì Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ đã ra Quyết định kê biên tài sản của bà B là thửa đất số 95, tờ bản đồ 02, với tổng diện tích 1.782 m², để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bà B và kê biên cả phần đất, tài sản trên đất mà ông H đã nhận chuyển nhượng. Nay, ông H yêu cầu bà B phải trả lại diện tích mà ông đã nhận chuyển nhượng.

Xét việc chuyển nhượng lô đất giữa bà B với ông H nêu trên là chưa tuân thủ theo quy định của pháp luật về lĩnh vực đất đai, nên hợp đồng chuyển nhượng viết giấy tay chưa có hiệu lực pháp luật. Mặt khác, sau khi chuyển nhượng một phần đất trong thửa đất số 95, tờ bản đồ số 02 diện tích 1.782 m², thì đến ngày 21/3/2011 bà B lại ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng N – chi nhánh K để vay 800.000.000 đồng, đồng thời thế chấp toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà B, trong đó có thửa đất mà bà B đã bán một phần cho ông H. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà B đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên Ngân hàng đã khởi kiện bà B. Tại bản án sơ thẩm số 27/2012/KDTM-ST của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã tuyên buộc bà B phải trả nợ cho Ngân hàng nợ gốc và lãi, ngoài ra bản án còn tuyên nếu bà B không trả được nợ thì Ngân hàng được quyền đề nghị Cục Thi hành án tỉnh Đ bán phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bà B kháng cáo bản án sơ thẩm và Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng đã tuyên không chấp nhận kháng cáo của bà B. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, đến ngày 25/3/2012 Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đ đã ra quyết định cưỡng chế, kê biên toàn bộ thửa đất bà B đã thế chấp để vay vốn nói trên, sau đó được tiến hành bán đấu giá theo quy định của pháp luật, và ông Lê Hữu Th, bà Đinh Thị L là người mua được lô đất 1.782 m² thửa số 95, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AK 47948 do UBND huyện Ea H'leo cấp cho bà Phạm Thị B, hiện nay ông Lê Hữu Th và bà Đinh Thị L đã được UBND huyện E cấp giấy mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 11178 ngày 24/3/2016. Do vậy việc ông H yêu cầu bà B thực hiện hợp đồng chuyển nhượng một phần của thửa đất mà hai bên đã viết tay trước đây là không thể thực hiện được nữa, nên việc Tòa cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông H không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, mặc dù đã được giải thích theo quy định của pháp luật. Vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Trường hợp sau này ông H có yêu cầu thì sẽ được quyền khởi kiện thành một vụ án khác.

Xét yêu cầu của ông H về việc hủy Quyết định kê biên tài sản và yêu cầu Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ, trả lại diện tích đất đã kê biên nói trên cho ông H là không có cơ sở. Bởi ông H là người không được quyền yêu cầu việc kê biên, bán đấu giá của Cục thi hành án tỉnh Đ đối với tài sản mà bà B là người phải thi hành án dân sự, để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Tòa án cấp sơ thẩm đã

tuyên đình chỉ yêu cầu này là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Cục thi hành án tỉnh Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này, tuy nhiên xét thấy cấp sơ thẩm cũng đã có văn bản yêu cầu Cục thi hành án trả lời một số nội dung về việc thi hành án, và Cục thi hành án cũng đã có văn bản trả lời về việc cưỡng chế lô đất của bà B đã thế chấp cho ngân hàng để thực hiện bản án có hiệu lực thi hành của Tòa án là có cơ sở. Nên việc Tòa cấp sơ thẩm không đưa Cục thi hành án tỉnh Đ vào tham gia tố tụng không ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc giải quyết vụ án giữa bà B với ông H.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông H là không có cơ sở để chấp nhận, mà cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo là phù hợp.

[2] Xét quan điểm của Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đăng H và giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp cần chấp nhận.

[3] Về án phí: Do kháng không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí DSPT theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/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, lệ phí Tòa án.

[1] Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đăng H - Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 25/217/DSST ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo.

[2] Về án phí: Nguyễn Đăng H phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002096 ngày 17/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Ea H'leo;
- TAND huyện Ea H'leo;
- Chi cục THADS huyện E;
- Đương sự;
- Lưu.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Hoàng Kim Khánh

