TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 141/2021/DS-PT
Ngày 23/9/2021
"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 phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huờn.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng và ông Trần Anh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Quang Hùng là Thư ký Tòa án

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

Mở phiên tòa ngày 23/9/2021, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 87/2021/TLPT-DS, ngày 26/5/2021 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2021/DS-ST ngày 15/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo và kháng R của Viện trưởng VKSND huyện Cư M'gar; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 112/2021/QĐXXPT-DS, ngày 16/7/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 105a/2021/QĐ-PT, ngày 30/8/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị W - Có mặt

Địa chỉ: Số 97 đường CMT, thị trấn M, huyện Q, tỉnh Đắk Lắk

Bị đơn:

1.Ông Hoàng Xuân E - Có mặt

Địa chỉ: Số 142A, đường 16A, thôn 7, xã HT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng Xuân E: Luật sư Phạm Văn R - Văn phòng luật sư B, Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk- Có mặt

2. Ông Nguyễn Văn T và bà Hoàng Thị Y: Có mặt (bà Hoàng Thị Y uỷ quyền cho Nguyễn Văn T tham gia tố tụng, theo văn bản uỷ quyền ngày 07/01/2020)

Địa chỉ: Số 07 đường BT, thị trấn M, huyện Q, tỉnh Đắk Lắk

3. Ông Hoàng Anh U và bà Lê Thị I (ông U có mặt, bà I vắng mặt)

Địa chỉ: Số 56 đường TK, thị trấn M, huyện Q, tỉnh Đắk Lắk

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Uỷ ban nhân dân huyện Q

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Tuấn O; chức vụ: Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Q - Vắng mặt (theo văn bản uỷ quyền ngày 24/02/2020)

2. Nông trường cao su 01/5 (nay là Nông trường Q).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Đức A; chức vụ: Phó Giám đốc Nông trường- Vắng mặt (theo văn bản uỷ quyền ngày 25/11/2020).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 06/3/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/8/2020 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Trần Thị W trình bày: Diện tích đất trồng cây Cà Phê 0,96 ha thuộc lô đất số 27, tại Tổ dân phố 8, thị trấn M, huyện Q, tỉnh Đắk Lắk, có nguồn gốc là đất do bà và chồng là ông Hoàng Xuân E nhận khoán của Nông trường cao su 1/5 vào 04/7/1998. Ngày 18/7/2016, bà và ông E được Toà án giải quyết cho ly hôn; Tài sản chung của vợ chồng, bà và ông E không yêu cầu Toà án giải quyết.

Sau khi ly hôn, bà và ông E tự phân chia tài sản chung của vợ chồng; Riêng rẫy cà phê 0,96 ha nêu trên, vì là đất nhận khoán, nên bà và ông E chưa phân chia tài sản gắn liền với đất; Ngày 16/8/2016, ông E tạm ứng của bà 200.000.000đ; Ngày 20/8/2016, ông E tạm ứng thêm của bà 200.000.000đ; Tổng cộng 400.000.000đ, với thoả thuận ông E giao cho bà quản lý, sử dụng toàn bộ 0,96 ha rẫy cà phê nêu trên và lô đất gần nhà S D; Số tiền 400.000.000đ ông E tạm ứng của bà, sẽ được khấu vào trị giá chia tài sản chung là 0,96 ha rẫy cà phê và lô đất gần nhà S D. Tuy nhiên, sau khi tạm ứng tiền của bà, ông E không thực hiện đúng thoả thuận, không giao cho bà quản lý, sử dụng 0,96 ha rẫy cà phê nêu trên.

Ngày 10/7/2017, ông E chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị Y 5.600m^2 đất cùng với cây Cà phê trên đất, thuộc lô đất số 27.

Ngày 20/7/2017, ông E chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hoàng Anh U, bà Lê Thị I 4.500m^2 đất cùng với cây Cà phê trên đất, thuộc lô đất số 27.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 10/7/2017 giữa ông Hoàng Xuân E và ông Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị Y; Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 20/7/2017 giữa ông Hoàng Xuân E và ông Hoàng Anh U, bà Lê Thị I; Buộc ông Hoàng Xuân E phải giao cho bà quản lý, sử dụng 0,96ha đất cùng với tài sản gắn liền với đất, thuộc lô đất số 27 tại tổ dân phố 8, thị trấn M, huyện Q, tỉnh Đắk Lắk.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông Hoàng Xuân E trình bày: Sau khi ông và bà Trần Thị W ly hôn, ông và bà W thoả thuận chi tài sản chung của vợ chồng; Ông được chia quyền sử dụng đất 0,96ha thuộc lô đất số 27 cùng với cây Cà phê trên đất; Bà W được chia quyền sử dụng đất lô đất gần nhà S D và phải thanh toán cho ông 400.000.000đ trị giá tài sản chênh lệch được chia. Vì vậy, ngày 10/7/2017, ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị Y 5.600m^2 đất thuộc lô đất số 27, cùng với cây Cà phê trên đất, với giá chuyển nhượng 408.800.000đ; Ngày 20/10/2017, ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hoàng Anh U, bà Lê Thị I 4.500m^2 đất thuộc lô đất số 27, cùng với cây Cà phê trên đất, với giá chuyển nhượng 325.000.000đ; Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà W.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Hoàng Thị Y trình bày: Ngày 10/7/2017, ông Hoàng Xuân E chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà 5.600m^2 đất thuộc lô đất số 27, cùng với cây Cà phê trên đất, đúng như ông E đã trình; Vợ chồng ông, bà đã thanh đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông E; Ông E đã chuyển giao đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông bà; Bà W biết rõ việc chuyển nhượng này và đồng ý. Vì vậy, ông và bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà W.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông Hoàng Anh U và bà Lê Thị I trình bày: Ngày 10/7/2017, ông Hoàng Xuân E chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà 4.500m^2 đất thuộc lô đất số 27, cùng với cây Cà phê trên đất, đúng như ông E đã trình; Vợ chồng ông, bà đã thanh đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông E; Ông E đã chuyển giao đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông bà; Vì vậy, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà W.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nông trường cao su 1/5 (nay là Nông trường Q) trình bày: Diện tích đất 0,96ha thuộc lô đất số 27, mà các bên tranh chấp, là đất của Nông trường cao su 1/5, giao cho hộ gia đình ông Hoàng Xuân E nhận khoán cùng với cây Cà phê trên đất vào ngày 04/7/1998; Năm 2003, UBND tỉnh Đắk Lắk đã ban hành Quyết định thu hồi đất của Nông trường, giao cho UBND huyện Q quán lý, trong đó có 0,96ha đất vợ chồng ông E, bà W nhận khoán.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Q trình bày: Diện tích đất 0,96ha thuộc lô đất số 27, mà các bên tranh chấp, là đất thuộc quyền sử dụng của Nông trường cao su 1/5, giao cho hộ gia đình ông Hoàng Xuân E nhận khoán cùng với cây Cà phê trên đất; Ngày 27/8/2003, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số: 2831/QĐ-UB, thu hồi 1.760.100m^2 đất của Nông trường và giao cho UBND huyện Q quản lý; Việc ông E chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất nêu trên cho người khác, là trái với quy định của pháp luật, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2021/DS-ST, ngày 15/4/2021 của TAND huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã áp dụng: Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 BLTTDS.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị W.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 10/7/2017, giữa ông Hoàng Xuân E và vợ chồng Nguyễn Văn T, và Hoàng Thị Y và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 20/7/2017 giữa ông Hoàng Xuân E và vợ chồng ông Hoàng Anh U, bà Lê Thị I, là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị W về việc buộc ông Hoàng Xuân E phải trả cho bà diện tích đất 0,96ha thuộc lô đất số 27, tại tổ dân phố 8, thị trấn M, huyện Q, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 192/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/4/2021, của Viện trưởng VKSND huyện Cư M'gar đã kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm nêu trên với lý do: Diện tích đất 0,96ha thuộc lô đất số 27, hiện nay do UBND huyện Q quản lý. Tuy nhiên, căn cứ vào lời trình bày của UBND huyện Q, thì diện tích đất nêu trên sẽ được quy hoạch phê duyệt phương án cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân đang sử dụng đất, nếu phù hợp với quy hoạch và không có tranh chấp. Toà án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà W đối với diện tích đất nêu trên là không đúng, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại và tính lại án phí.

Ngày 29/4/2021, nguyên đơn là bà Trần Thị W có đơn kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án và buộc ông Hoàng Xuân E phải giao cho bà quản lý, sử dụng 0,96ha đất thuộc lô đất số 27, cùng với tài sản gắn liền với đất.

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 về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Trần Thị W, VKSND tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Diện tích đất 0,96ha thuộc lô đất số 27, tại tổ dân phố 8, thị trấn M, huyện Q, có nguồn gốc là đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của Nông trường cao su 1/5, giao cho gia đình ông E, bà W nhận khoán cây cà phê trên đất vào ngày 04/7/1998, hiện nay do UBND huyện Q quản lý; Tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của ông E, bà W; Ngày 10/7/2017, ông E chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị Y 5.600m^2 đất thuộc lô đất số 27 cùng với tài sản gắn liền với đất; Ngày 20/7/2017, ông E chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hoàng Anh U, bà Lê Thị I 4.500m^2 đất thuộc lô đất số 27 cùng với tài sản gắn liền với đất, là vi phạm điều cấm của pháp luật. Toà án cấp sơ thẩm tuyên xử hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu, là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Toà án cấp

sơ thẩm không xem xét, giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, là giải quyết vụ án chưa đầy đủ, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án, theo thủ tục 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 không rút đơn khởi kiện và đơn 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 luật định, 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: Diện tích đất 0,96ha thuộc lô đất số 27, tại tổ dân phố 8, thị trấn M, huyện Q, có nguồn gốc là đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của Nông trường cao su 1/5, giao cho gia đình ông E, bà W nhận khoán cây Cà phê trên đất vào ngày 04/7/1998; Kể từ ngày 27/8/2003, diện tích đất nêu trên đã được UBND tỉnh Đắk Lắk, ban hành Quyết định thu hồi đất của Nông trường và giao cho UBND huyện Q quản lý, sử dụng đất; Ông E và bà W không có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên, nên không có quyền định đoạt chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác; Ngày 10/7/2017, ông E chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị Y 5.600m^2 đất thuộc lô đất số 27; Ngày 20/7/2017, ông E chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Hoàng Anh U, bà Lê Thị I 4.500m^2 thuộc lô đất số 27, là vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm Điều 158 BLDS năm 2015 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

[3] Tài sản gắn liền với diện tích đất 0,96ha thuộc lô đất số 27, là tài sản chung của vợ chồng ông E, bà W được tạo ra trong thời kỳ hôn nhân; Sau khi ông E, bà I ly hôn, tài sản này chưa được phân chia; Việc ông E chuyển nhượng cho vợ chồng ông T và chuyển nhượng cho vợ chồng ông U tài sản gắn liền với diện tích đất nêu trên, không được sự đồng ý của bà W, là vi phạm Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2015, vi phạm điều cấm của pháp luật.

Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm tuyên xử hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên vô hiệu là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu với lý do các đương sự không yêu cầu, là trái với quy định của pháp luật. Bởi lẽ, bà W cho rằng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 0,96ha thuộc lô đất số 27 và tài sản gắn liền với đất, là tài sản chung của bà và ông E; Ông E thoả thuận giao cho bà quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản nêu trên và bà đã thanh toán cho ông E 400.000.000đ là trị giá chia tài sản chung; Do ông E chuyển nhượng cho người khác diện tích đất nêu trên, cùng với tài sản gắn liền với đất, nên bà khởi kiện yêu cầu Toà huỷ hai hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, buộc ông E giao cho bà quản lý sử dụng tài sản nêu trên. Toà án phải căn cứ các quy định của

pháp luật để xem xét tính hợp pháp của hợp đồng; Nếu hợp đồng có hiệu lực, thì buộc các bên thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng; Nếu hợp đồng vô hiệu, thì tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, buộc bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Về quan hệ tranh chấp: Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh vụ án là tranh chấp hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất là không đúng, dẫn đến việc áp dụng pháp luật giải quyết vụ án chưa đúng. Bởi lẽ, thực tế các bên tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, không có tranh chấp với nhau về việc thực hiện hợp đồng; Đây là tranh chấp chia tài sản chung sau ly hôn, giữa nguyên đơn là bà Trần Thị W; Bị đơn là ông Hoàng Xuân E; Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị Y và vợ chồng ông Hoàng Anh U, bà Lê Thị I, tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Do Toà án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, nên Toà án cấp phúc thẩm không thể xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm, cần huỷ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Do huỷ bản án sơ thẩm, để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, nên bà Trần Thị W không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 BLTTDS: Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2021/DS-ST ngày 15/4/2021 của Toà án nhân dân huyện Q và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị W không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số: 0001104 ngày 29/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Q.

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

Nơi nhận:
- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M’gar;
- Chi cục THADS huyện Cư M’gar;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Huờn