

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 94/2018/DS-PT

Ngày: 13 – 8 – 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 HẬU GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hồng Thanh

- *Các Thẩm phán:* Ông Phạm Hoàng Lâm

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Trần Phương Khánh – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:* Ông Nguyễn Văn Hòa - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 58/2018/TLPT-DS ngày 20 tháng 6 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2018/DS-ST, ngày 17 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 221/2018/QĐ-PT, ngày 16 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn P, sinh năm: 1984.

Địa chỉ: ấp T, xã H, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

2. *Bị đơn:* Ông Huỳnh Văn K, sinh năm: 1945.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Trần Thị H, sinh năm: 1947. (theo văn bản uỷ quyền ngày 22/5/2018)

Cùng địa chỉ: ấp C, xã H, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người kháng cáo: Ông Huỳnh Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ kiện như sau:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Văn P trình bày: Vào ngày 27/8/2016 âm lịch, ông có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn K một phần đất ngang 7m, dài từ lộ nông thôn

xuống sông với diện tích là 170m², không rõ loại đất gì với giá thỏa thuận là 30.000.000đ, hai bên có làm giấy tay với nhau nhưng không có công chứng, chứng thực. Ông P đã đưa trước cho ông K số tiền 15.000.000đ và thỏa thuận khi nào làm giấy tờ đất xong sẽ trả đủ số tiền còn lại. Sau đó, ông P đi làm thủ tục chuyển nhượng thì chính quyền vì đất này cặp mé sông và không đủ diện tích để tách thửa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông có cho ông K biết việc không làm thủ tục chuyển nhượng được và ông yêu cầu ông K trả lại cho ông số tiền chuyển nhượng mà anh đã đưa trước là 15.000.000đ nhưng ông K không đồng ý. Nay ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Huỳnh Văn K là vô hiệu và yêu cầu ông K trả lại cho ông số tiền đã nhận là 15.000.000đ.

Tại văn bản ngày 20/12/2017, bị đơn ông Huỳnh Văn K trình bày: Ông thừa nhận có chuyển nhượng cho ông Trần Văn P một phần đất như ông P trình bày là đúng và ông đã nhận trước của ông P số tiền là 15.000.000đ, sau đó ông P có cho ông biết phần đất ông chuyển nhượng không làm thủ tục sang tên được và yêu cầu ông trả lại 15.000.000đ. Ông không đồng ý yêu cầu của ông P, ông yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông tách thửa sang tên cho anh P, ông không có khả năng để trả lại 15.000.000đ cho ông P, nếu ông P không mua đất nữa thì phải mất tiền đặt cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2018/DS-ST, ngày 17/4/2018 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn P và ông Huỳnh Văn K lập ngày 27/8/2016 là vô hiệu. Buộc ông Huỳnh Văn K phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông P số tiền đã nhận là 15.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 22/5/2018, ông Huỳnh Văn K có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn K đối với ông Trần Văn P. Yêu cầu ông Trần Văn P nhận chuyển nhượng thêm diện tích đất của ông K để ông giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông sang tên, tách thửa cho đủ điều kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông K là vô hiệu và buộc ông K trả lại số tiền đã nhận là 15.000.000 đồng. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại cây trồng của phía bị

đơn với số tiền là 10.000.000 đồng thì ông P chỉ đồng ý trả 5.000.000 đồng nhưng yêu cầu được cản trừ tiền ông P thuê xăng cạp để san lấp mặt bằng là 3.300.000 đồng, ông P đồng ý trả cho phía bị đơn số tiền 1.700.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2016 vì phía ông P đã trả tiền đặt cọc và đã san lấp mặt bằng. Nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại số cây trồng mà bị đơn bị tổn thất trong 02 năm gồm: 02 cây mù u, 01 cây sắn, 02 bụi tre, 03 cây cau và lá dừa nước với số tiền là 10.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm nhân dân tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về tố tụng: Theo quy định tại Điều 21 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và điểm b, khoản 3 Điều 27 của Thông tư liên tịch số 02/2016/TTLT-VKSNDTC-TANDTC ngày 31/8/2016 quy định việc phối hợp giữa Viện kiểm sát nhân dân và Tòa án nhân dân trong việc thi hành một số quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc trường hợp Kiểm sát viên phải tham gia tố tụng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Kiểm sát viên tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân thành phố V để xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2016 giữa nguyên đơn với bị đơn Huỳnh Văn K là vô hiệu, ngoài ra nguyên đơn còn yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền mà bị đơn đã nhận trước là 15.000.000 đồng. Xét thấy, nơi bị đơn cư trú và phần đất nơi thỏa thuận chuyển nhượng đều tọa lạc tại ấp C, xã H, thành phố V, tỉnh Hậu Giang nên Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang thụ lý, giải quyết theo quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[1.2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/5/2018, ông Huỳnh Văn K có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự

năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.3] Theo quy định tại Điều 21 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và điểm b, khoản 3 Điều 27 của Thông tư liên tịch số 02/2016/TTLT-VKSNDTC-TANDTC, ngày 31/8/2016 quy định việc phối hợp giữa Viện kiểm sát nhân dân và Tòa án nhân dân trong việc thi hành một số quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án này thuộc trường hợp Kiểm sát viên phải tham gia phiên tòa, nhưng khi xét xử sơ thẩm Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành các hoạt động tố tụng để Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn Trần Văn P có thỏa thuận chuyển nhượng của bị đơn Huỳnh Văn K một phần đất ngang 7m, dài từ lộ nông thôn đến sông với diện tích theo nguyên đơn và bị đơn xác định là khoảng 170m², phần đất tọa lạc tại ấp C, xã H, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Khi chuyển nhượng hai bên có lập giấy tay chuyển nhượng (giấy bán đất) với nội dung ông Huỳnh Văn K có để cho ông Trần Văn P một nền nhà diện tích rộng 7m và chiều dài tới sông Cái với số tiền là 30.000.000đ, ngoài ra trong giấy bán đất còn thể hiện ông P có đưa trước cho ông K 15.000.000đ và hai bên thỏa thuận là khi nào làm giấy tờ xong thì sẽ trả đủ số tiền còn lại. Sau khi thỏa thuận thì ông P tiến hành làm thủ tục sang tên nhưng chính quyền địa phương không cho phép vì diện tích đất chuyển nhượng nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu để tách thửa nên ông P yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu ông K trả lại cho ông 15.000.000đ.

[2.2] Xét hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất) giữa ông P và ông K được xác lập ngày 27/8/2016, chỉ lập bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực, đối chiếu với Điều 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai”* và khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 quy định *“a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực...”*, do việc chuyển nhượng giữa ông P và ông K không tuân thủ về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bị vô hiệu về hình thức. Xét nội dung của hợp đồng chuyển nhượng, trong giấy bán đất hai bên không có thỏa thuận cụ thể diện tích đất, vị trí đất tại đâu, thuộc thửa nào, loại đất gì, do ai đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình tố tụng, ông Phước và ông K xác định diện tích là khoảng 170m², loại đất CLN, là không đủ diện tích

tách thửa quy định tại Điều 5 Quyết định số 23/2013/QĐ-UBND, ngày 18/9/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về ban hành hạn mức tối thiểu tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Hậu Giang cũng như quy định tại Điều 6 của Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Hậu Giang (Ban hành kèm theo Quyết định số 01/2018/QĐ-UBND ngày 11 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang) là lớn hơn hoặc bằng 300m² ở khu vực nông thôn, lớn hơn hoặc bằng 200m² ở khu vực đô thị. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng đất (Giấy bán đất) ngày 27/8/2016 vô hiệu là có căn cứ pháp luật.

[2.3] Do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực (ngày 01/01/2017) nên căn cứ khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án. Theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự khai thống nhất là phần đất chuyển nhượng hiện nay bỏ hoang, nguyên đơn ông P chưa giao trả lại cho ông K và ông K cũng chưa nhận lại đất. Tại phiên tòa, các đương sự cũng thống nhất sau khi chuyển nhượng nguyên đơn nhận đất và có đốn một số cây trồng của bị đơn như: 02 cây mù u, 01 cây sắn, 02 bụi tre, 03 cây cau, lá dừa nước và có san lấp mặt bằng. Tòa án cấp sơ thẩm không buộc nguyên đơn trả lại phần đất chuyển nhượng cho bị đơn và cũng không xem xét lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu để xem xét trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là không giải quyết triệt để vụ án.

[3] Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng; việc thu thập chứng cứ và chứng minh của Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các khoản 1, 2 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 21, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn K.

Hủy Bản án sơ thẩm số 92/2018/DS-ST, ngày 17 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Ông Huỳnh Văn K được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0016074, ngày 22/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực từ ngày tuyên án./.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND TP. V, tỉnh Hậu Giang;
- Chi cục THADS TP. V.
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Hồng Thanh