| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH ĐẮK NÔNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 01/2022/DS-PT
Ngày 05/01/2022
"*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD 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 Tài Sử;

*Các Thẩm phán:* Ông Bùi Danh Đại và bà Phạm Thị Thông;

***- Thư ký pH tòa:*** Ông Trừ Minh Quốc – Là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

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

Ngày 05 tháng 01 năm 20212 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2021 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 97/2021/DS-ST ngày 17/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 56/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:*** Bà Phan Thị H – Vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn 1, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông;

*Người được nguyên đơn ủy quyền:* Ông Y Thanh L – Có mặt.

Địa chỉ: Tổ 1, TT Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

***Bị đơn:*** Ông Hắc Ngọc T và bà Nguyễn Thị Th.

*Người được bà Th ủy quyền:* Ông Hắc Ngọc T – Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 10, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Do có kháng cáo của ông Hắc Ngọc T là bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 26/9/2016 bà Phan Thị H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) của vợ chồng ông Hắc Ngọc T bà Nguyễn Thị Th diện tích chiều ngang QL14 là 18,5m, chiều sâu là 50m tại thôn 10, xã T, huyện Đ; nguồn gốc đất do ông T và bà Th nhận chuyển nhượng của ông Y M trước đó. Sau khi nhận chuyển nhượng bà H đã dựng đã rào xung quanh lô đất nhưng chưa canh tác, sử dụng. Đến năm 2019 UBND xã T có dọn và trồng thông trên một phần diện tích lô đất, bà H hỏi thì được UBND xã T trả lời diện tích đất này thuộc đất rừng cảnh quan, không cho phép dựng nhà. Trước khi bà H làm đơn khởi kiện lên Tòa án thì bà H cũng đã làm đơn kiến nghị gửi UBND thì được trả lời là đất thuộc rừng cảnh quan; sau đó bà H nói lại cho ông T và bà Th được biết nhưng ông T bà Th không có ý kiến gì. Do đó bà H làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 26/9/2016 vô hiệu và buộc ông T bà Th trả lại số tiền là 333.000.000 đồng, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

*Bị đơn ông Hắc Ngọc T và bà Nguyễn Thị Th trình bày:* Ngày 26/9/2016 vợ chồng ông có chuyển nhượng cho bà Phan Thị H diện tích đất chiều ngang giáp QL14 rộng 18,5m; chiều sâu 50m, đất tọa lạc tại thôn 10, xã T, huyện Đ. Nguồn gốc đất này trước đây vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Y M, có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau khi bà H tìm hiểu về lô đất thì bà mới năn nỉ vợ chồng ông T chuyển nhượng cho bà với giá hai bên thỏa thuận. Khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông T đã giao cho bà H diện tích đất; bà H đã đóng cọc bốn xung quanh lô đất. Trong hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên có thỏa thuận nếu cá nhân nào lấn chiếm thì ông T đứng ra chịu trách nhiệm giải quyết tranh chấp, còn đối với nhà nước thu hồi thì người nhận chuyển nhượng đất phải chiu. Bà H biết rõ nguồn gốc diện tích đất nên bà mới đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) lập ngày 26/9/2016 vô hiệu, buộc vợ chồng ông T trả lại tiền mua đất thì ông T không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

*Người làm chứng ông Lê Minh T1 trình bày:* Khoảng năm 2016 ông T1 được ông T nói có diện tích đất hơn 10 mét chiều sang tọa lạc tại thôn 10, xã T, diện tích đất này đã có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân (UBND) xã cần bán nên ông T1 giới thiệu cho bà Phan Thị H xuống gặp ông T và xem đất; bà H đã đưa người nhà xuống nhà ông T và được ông T cho xem giấy tờ có xác nhận của UBND xã bản phô tô, sau đó bà H quyết định mua diện tích đất của ông T. Hai bên lập giấy tờ chuyển nhượng tại nhà ông T. Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của vợ chồng ông T với diện tích đất chiều ngang là 11m và chiều sâu là 50m. Sau đó, bà H và vợ chồng ông T thỏa thuận mua thêm 7m và ông T cho thêm 50cm nên hai bên mới làm giấy sang nhượng là 18,5m và chiều sâu là 50m. Số tiền hai bên thỏa thuận như thế nào thì ông Tiến không rõ, Ông T1 chỉ biết lúc đó hai bên thỏa thuận là 18 triệu/m. Trong giấy sang nhượng giữa hai bên cũng nói về diện tích đất này nếu xảy ra tranh chấp thì ông T sẽ là người đứng ra chịu trách

nhiệm, còn nếu nhà nước thu hồi thì bên phía bà H chịu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 97/2021/DS-ST ngày 17/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô đã quyết định:

*1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H.*

*Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị H với ông Hắc Ngọc T và bà Nguyễn Thị Th xác lập ngày 29/6/2016 vô hiệu.*

*Buộc ông Hắc Ngọc T và bà Nguyễn Thị Th phải trả lại cho bà Phan Thị H số tiền là 333.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi ba triệu đồng).*

*Buộc bà Phan Thị H phải trả lại cho ông Hắc Ngọc T, bà Nguyễn Thị Th diện tích đất có tứ cận: Phía Đông giáp rừng (nhà máy tiêu Sam, ông Tăng) dài 18,5m; phía Tây giáp QL14 dài 18,5m; phía Nam giáp rừng, ông Sơn dài 50m; phía Bắc giáp rừng, ông Sơn dài 50m. Đất tọa lạc tại thôn 10, xã T, huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông.*

*Ông Hắc Ngọc T, bà Nguyễn Thị Th phải chấp hành theo các quyết định về quản lý đất đai của UBND huyện Đăk Song và UBND xã T.*

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/9/2021 ông Hắc Ngọc T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi nêu nội dung, phân tích, đánh giá các chứng cứ đã đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hắc Ngọc T, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

## NHẬN ĐỊNH:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Hắc Ngọc T, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Hắc Ngọc T kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của ông T thì thấy:

Căn cứ Quyết định số 364/QĐ-UBND ngày 02/3/2017 của Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Đăk Nông thu hồi 64.368.590m$^2$ đất của Công ty TNHH MTV lâm nghiệp T giao cho UBND huyện Đ quản lý (BL 80).

Căn cứ Quyết định số 1227/QĐ-UBND ngày 05/9/2017 của UBND huyện Đ giao 6.436,86ha đất thu hồi của Công ty TNHH MTV lâm nghiệp T giao cho UBND xã T quản lý (BL 78).

Ngày 20/6/2006 ông Y M chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Th (Vợ ông T) diện tích 30m x 53m = 1590m$^2$, có xác nhận của UBND xã T. Ngày 26/9/ 2017 ông Hoắc Ngọc T và bà Nguyễn Thị Th (bên bán), viết giấy tay chuyển nhượng cho bà Phan Thị H (bên mua) chiều ngang 18,5m, chiều dài 50m trừ lộ giới, tại giấy viết tay ghi *"nếu sau này có ai tranh chấp tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm với người mua và đền bù thiệt hại theo thị trường, về chuyện cá nhân, còn với nhà nước thì người mua chịu trách nhiệm"* (Bl 47).

Sau một thời gian bà H nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà Th thì bà H thấy chính quyền trồng thông trên đất, bà H khiếu nại, UBND xã T trả lời đơn của bà H xác định việc trồng thông trên đất rừng cảnh quan và một phần đất lâm nghiệp đã giao cho UBND xã T quản lý (BL 77).

Như vậy về nguồn gốc đất chuyển nhượng: Do các bên khai phá phá rừng trái phép của Công ty TNHH MTV lâm nghiệp T và chuyển nhượng đất rừng trái phép UBND huyện Đăk Song đã giao cho UBND xã T quản lý là vi phạm pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là đúng pháp luật. Xét thấy QSDĐ là do UBND xã T quản lý trồng thông. Tuy nH trong quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND xã T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bỏ sót đương sự xử lý QSDĐ đã giao cho UBND xã T quản lý. Trường hợp UBND xã T yêu cầu độc lập buộc phải giao trả lại đất chuyển nhượng trái phép thì tuyên trả lại đất cho UBND xã T. Trường hợp UBND xã T không yêu cầu độc lập mà có ý kiến đồng ý thì tuyên tạm giao trả đất cho đương sự.

Tại Công văn số 178/TB-UBND tháng 11/2019 của UBND xã T thể hiện trên đất bà H chuyển nhượng của ông T bà Th ông Nguyễn Văn Trường ký hợp đồng trồng rừng với Hạt kiểm lâm huyện Đăk Song; tại pH tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác đinh trên đất chuyển nhượng có trồng thông. Tuy nhiên Bên bán xem xét thẩm dịnh tại chỗ ngày 02/7/2020 không thể hiện, nội dung này mâu thuẫn chưa được làm rõ và không thể khắc phục tại phiên tòa phúc thẩm.

Mặt khác, nội dung cam kết trong giấy chuyển nhượng đất thể hiện bà H biết đất đó có nguồn gốc trái pháp luật nhưng vẫn nhận chuyển nhượng nên hai bên còn cam kết *"còn với nhà nước thì người mua chịu trách nhiệm"*. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc trách nhiệm của bà H và ông T nên cần buộc các bên cùng chịu chi phí, án phí theo quy định, cấp sơ thẩm chỉ buộc ông T và bà Th chịu án phí và chi phí là đánh giá lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu không khách quan.

[3]. Do đó có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Hắc Ngọc T và chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 97/2021/DS-ST ngày 17/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Đăk Song giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Hắc Ngọc T không phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

**1.** Chấp nhận yêu cầu kháng cáo ông Hắc Ngọc T. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 97/2021/DS-ST ngày 17/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Song , tỉnh Đắk Nông, chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Đăk Song giải quyết lại theo thủ tục chung.

**2.** Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hắc Ngọc T không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Hắc Ngọc T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên số 0001032 ngày15/10/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

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

***Nơi nhận:***
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- TAND thành huyện Đ (02 bản);
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

*(đã ký, đóng dấu)*

**Nguyễn Tài Sử**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ** **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PH TÒA**

**Nguyễn Tài Sử**