

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **44/2022/DS-PT**

Ngày: 24 - 02 - 2022

*“V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.*

**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: Bà Lê Thị Thanh Huyền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Huồn, ông Vũ Văn Tú.

-Thư ký phiên tòa: Ông Lê Khắc Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu- Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 24/02/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 248/2021/TLPT-DS, ngày 05/11/2021 về việc *“Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 115/2021/DS-ST ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 202/2021/QĐ-PT ngày 24/12/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn H; trú tại: Đường N, phường T thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đặng Anh T; trú tại: Đường G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

2. Bị đơn: Ông Quách Văn C; trú tại: Thôn A xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị H; trú tại: Đường P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông C: Ông Phạm Văn Nghị, Luật sư thuộc văn phòng luật sư B, Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Đường P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Quách Thị N; trú tại: Thôn A xã C thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

3.2. Bà Lê Thị H; trú tại: đường Liên thôn A xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Ông Cung Trọng Đăng K; trú tại: Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.4. Bà Bùi Thị M; trú tại: Thôn A, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.5. Ông Quách Văn Thiêm; trú tại: Thôn A, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

3.6. Bà Nguyễn Thị Tuyết; trú tại: Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.7. Văn phòng Công chứng Đ; địa chỉ: Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Xuân B; trú tại: Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Anh Tiến trình bày:

Ngày 14/3/2013 ông Lê Văn H thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Quách Văn C thửa đất số 115A, tờ bản đồ số 12; diện tích 2000m²; địa chỉ thửa đất tại Thôn A, xã C, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. Hợp đồng được ký và công chứng tại Văn phòng công chứng Đ ngày 14/3/2013, giá tiền chuyển nhượng là 50.000.000đồng, không ghi thời hạn thực hiện hợp đồng. Ông Lê Văn H đã giao đủ tiền cho ông Quách Văn C số tiền 50.000.000 đồng lúc mới công chứng xong nhưng không có giấy biên nhận tiền. Đất chưa giao cho ông H mà ông C vẫn quản lý đợi khi nào làm bì đỏ xong mới giao đất. Do thời hạn sử dụng đất đã hết năm 2013 nên hai bên thỏa thuận miệng với nhau là ông C đi làm thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đất xong mới giao các giấy tờ bì đỏ cho ông H đi làm các thủ tục nhưng sau đó ông C hứa hẹn nhiều lần mà không đưa giấy tờ cho ông H đi làm các thủ tục. Đến năm 2019 ông H làm đơn khởi kiện ông C thì mới biết 01 phần diện tích đất đã bán cho bà Lê Thị O và quá trình giải quyết vụ án mới biết 01 phần đã bán cho bà Mân, việc ông C bán diện tích trên không hỏi ý kiến ông H là vi phạm pháp luật. Vì vậy ông H làm đơn khởi kiện yêu cầu ông C tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu thay đổi nội dung khởi kiện: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

2. Bị đơn ông Quách Văn C trình bày tại bản tự khai ngày 06/11/2019 và quá trình tham gia tố tụng đại diện theo ủy quyền của ông C là bà Nguyễn Thị Huệ trình bày:

Theo nội dung khởi kiện ông Lê Văn H yêu cầu ông Quách Văn C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2013 đối với thửa đất số 115A, tờ bản đồ số 12; diện tích 2000 m², địa chỉ thửa đất tại Thôn A, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Hợp đồng được ký và công chứng tại Văn phòng công chứng Đ ngày 14/3/2013, giá tiền chuyển nhượng là 50.000.000đồng. Trên

thực tế, ông Lê Văn H mới chỉ đặt cọc nhiều lần cho ông Quách Văn C số tiền khoảng 20.000.000 đồng (làm tròn 20.000.000 đồng). Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Quách Văn C đã giao các giấy tờ gốc cho ông Lê Văn H để ông H làm các thủ tục còn lại. Khoảng 03 ngày sau ông Quách Văn C nhiều lần yêu cầu ông Lê Văn H trả đủ số tiền chuyển nhượng nhưng ông H nói rằng gia đình có việc và không mua đất nữa nên ông H chủ động trả lại toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Quách Văn C. Do ông H đã vi phạm hợp đồng, không trả đủ tiền cho ông Quách Văn C, đơn phương chấm dứt việc chuyển nhượng từ năm 2013 đến nay không có ý kiến gì đến việc chuyển nhượng đất nữa nên ông Quách Văn C đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Cung Trọng Đăng K. Đến nay, (đã qua hơn 06 năm) ông Lê Văn H lại khởi kiện yêu cầu ông Quách Văn C tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/3/2013 thì ông C không đồng ý.

Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự 2015 thì thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Như vậy, tính đến thời điểm Tòa án nhận đơn khởi kiện của ông H thì thời hiệu khởi kiện đã hết.

Do đó, căn cứ Điều 184; 85; điểm e khoản 1 Điều 217 của BLTTDS năm 2015, đề nghị TAND Tp. Buôn Ma Thuột áp dụng quy định về thời hiệu, ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án đối với vụ án thụ lý số 523/2019/TLST-DS ngày 29/8/2019 do đã hết thời hiệu khởi kiện.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3.1 Ông Cung Trọng Đăng K trình bày tại bản tự khai 01/6/2020:

Ngày 08/5/2013 tôi nhận chuyển nhượng thửa đất 115A, tờ bản đồ số 12; diện tích 1220 m² của ông Quách Văn C. Hợp đồng được ký và công chứng tại Văn phòng công chứng Đ theo quy định, lúc chuyển nhượng không có tranh chấp, tôi sử dụng ổn định cho đến năm 2018 chuyển nhượng cho bà Lê Thị O. Hiện nay ông H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất với ông C thì tôi không liên quan gì nữa.

3.2 Tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng bà Lê Thị O trình bày:

Năm 2018 tôi nhận chuyển nhượng thửa đất 115A, tờ bản đồ số 12; diện tích 1.220m² tại Thôn A, xã C, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk của ông Cung Trọng Đăng K. Hợp đồng đã được ký và công chứng tại Văn phòng công chứng Đ theo quy định của pháp luật, lúc nhận chuyển nhượng đất không có tranh chấp gì và tôi sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Hiện nay ông H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C liên quan đến thửa đất của tôi đang quản lý, sử dụng thì tôi không đồng ý. Tôi nhận chuyển nhượng đất của ông K là đúng quy định của pháp luật, còn việc chuyển nhượng trước đây giữa ông H và ông C thì tôi không biết, không liên quan nên tôi không có yêu cầu gì mà chỉ đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

3.3 Bà Quách Thị N trình bày tại bản tự khai ngày 06/11/2019:

Tôi là vợ của ông C, nguồn gốc thửa đất 115A do bố mẹ chồng tôi tặng cho chồng tôi. Vào ngày 14/3/2013 chồng tôi có bán đất cho ông H thửa đất 115A (được tách từ thửa 115), quá trình mua bán đất trên tôi đều có biết, ông H có đặt cọc cho vợ chồng tôi khoảng 20 triệu đồng, hai bên đã đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất. Sau khi công chứng xong chồng tôi đưa hết giấy tờ cho ông H đi làm bìa đỏ, sau 03 ngày vợ chồng tôi ra nhà ông H yêu cầu trả hết tiền đất nhưng ông H nói không mua nữa và trả lại toàn bộ hồ sơ và bìa đỏ cho vợ chồng tôi. Nguyên vọng của tôi là ông H không mua đất nữa nên tôi không trả lại tiền cọc cho ông H.

3.4 Tại đơn trình bày ngày 01/6/2021 bà Bùi Thị M trình bày:

Khoảng năm 2019 tôi có nhận chuyển nhượng đất của ông Quách Văn C nhưng chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng, tôi đã tạm nhận đất để quản lý sử dụng. Giữa tôi và ông C không xảy ra tranh chấp gì và quá trình sử dụng đất tôi không tranh chấp với ai. Tôi đã nộp bản pho to cho Tòa án hợp đồng đặt cọc giữa tôi và ông C cho Tòa án nhưng do viết sai nên đã hủy bản gốc hợp đồng đặt cọc này nên không thể cung cấp bản gốc cho Tòa án. Việc thỏa thuận mua bán giữa ông H và ông C thì tôi không biết, không liên quan. Tuy nhiên hợp đồng đã trên 06 năm ông H mới khởi kiện yêu cầu thực hiện hợp đồng là không có căn cứ. Tôi không làm đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông H và ông C vì không cần thiết và tôi không có yêu cầu giải quyết vấn đề gì. Tôi yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên từ chối tham gia tố tụng và đề nghị xét xử vắng mặt.

3.5 Ông Quách Văn Thiểm trình bày tại bản tự khai ngày 25/5/2021:

Tôi là anh trai của ông C, thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R452085 được UBND thành phố B cấp ngày 19/6/2001 đứng tên hộ ông Quách Công Cơ. Tuy nhiên năm 2007 bố tôi chết, anh em trong gia đình thống nhất tặng cho ông C. Năm 2013 tôi có nghe ông C bán đất cho ông H nhưng tôi không rõ lắm, đến ngày 19/4/2019 tôi có làm chứng cho ông C bán đất cho bà Bùi Thị Mân, diện tích cụ thể tôi không nắm rõ. Do ông C hay đi làm ăn xa nên tôi nhận dùm tiền đất của bà Mân trả cho ông C số tiền 200.000.000đồng, số tiền này tôi đã đưa hết cho ông C. Hiện nay tôi không có quyền lợi gì về thửa đất trên nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3.6 Bà Nguyễn Thị Tuyết trình bày tại bản tự khai ngày 28/6/2021:

Tôi là vợ của ông H, vừa qua tôi có nhận được thông báo của Tòa án về việc tham gia tố tụng trong vụ án giữa chồng tôi khởi kiện ông C nhưng do tôi bận công việc nên không tham gia tố tụng được. Về nội dung vụ án tôi xác nhận số tiền ông H mua đất của ông C là tiền của ông H, tôi không liên quan gì đến số tiền này, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên xin vắng mặt tại các buổi làm việc và tại phiên tòa xét xử.

3.7 Đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng Đ là ông Phạm

Xuân B trình bày tại bản tự khai ngày 20/5/2021; Văn bản trình bày ngày 10/6/2021 và biên bản làm việc ngày 13/7/2021:

Ngày 14/3/2013 ông C và ông H có đến phòng công chứng Đ để yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó ông C chuyển nhượng cho ông H thửa đất 115A(tách từ thửa 115), tờ bản đồ 12, diện tích 2000m² tại xã C, thành phố B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R452085 do UBND thành phố B cấp ngày 19/6/2001, thay đổi chủ sử dụng ngày 04/3/2013 cho ông Quách Văn C. Sau khi kiểm tra đầy đủ thông tin cá nhân của các bên, thông tin thửa đất không có ngăn chặn trên mạng nội bộ của Văn phòng công chứng, Văn phòng công chứng thấy hồ sơ đầy đủ, hợp lệ nên soạn thảo hợp đồng đưa cho 2 bên đọc, đồng ý và nhân viên văn phòng đọc lại 01 lần nữa cho 2 bên nghe, giải thích từng quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng, hai bên đồng ý ký, ghi rõ họ tên vào từng tờ của hợp đồng trước công chứng viên tại văn phòng công chứng. Văn phòng công chứng Đ đã công chứng hợp đồng số 1871, quyển số 03/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2013. Tại thời điểm công chứng 2 bên yêu cầu để giá chuyển nhượng là 50.000.000đồng, hai bên tự thanh toán tiền với nhau, việc các bên có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc và giao nhận tiền hay không thì văn phòng công chứng không biết vì không diễn ra tại Văn phòng công chứng.

Ngày 15/4/2013 ông Quách Văn C tiếp tục đến Văn phòng công chứng Đ để yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên nhận chuyển nhượng là ông Cung Trọng Đăng K. Theo đó ông Quách Văn C chuyển nhượng cho ông Cung Trọng Đăng K quyền sử dụng đất đối với thửa đất 115A (tách từ thửa 115), tờ bản đồ 12, diện tích 1.220m² tại xã C, thành phố B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R452085 do UBND thành phố B cấp ngày 19/6/2001, thay đổi chủ sử dụng đất ngày 04/3/2013 cho ông Quách Văn C. Văn phòng công chứng Đ đã tiến hành thủ tục công chứng theo yêu cầu của 02 bên (số hợp đồng công chứng 2807, quyển số 04/CC-SCC/HĐGD ngày 15/4/2013). Hiện nay Văn phòng công chứng Đ có ý kiến như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông C và ông H các bên thỏa thuận bên nhận chuyển nhượng (ông H) có nghĩa vụ đăng kí quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền và chịu trách nhiệm nộp thuế. Nghĩa là sau khi công chứng 02 bên sẽ bàn giao hồ sơ gốc để đi sang tên cho ông H để ông H tự thực hiện thủ tục sang tên. Tuy nhiên vì không biết lý do gì mà ông H không thực hiện thủ tục sang tên mà lại đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông C, cần xác định lý do vì sao sau khi công chứng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc do ông C giữ chứ không phải ông H giữ như trong thỏa thuận.

Ngày 12/3/2013 ông C được UBND xã C cấp trích lục với diện tích 2000m², ngày 15/4/2013 ông C lại được cấp trích lục với diện tích 1.220m² đối với thửa đất 115A như vậy ông C cắt trích lục với mục đích gì?. Sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H, không thực hiện giao dịch tiếp mà ngày 15/4/2013 ông C lại chuyển nhượng cho ông K. Tuy nhiên, ông C đã chủ

động đến Văn phòng công chứng Đ đề nghị soạn thảo hợp đồng tại 02 thư ký công chứng khác nhau (không đến gặp thư ký đã soạn công chứng trước đây đã soạn thảo hợp đồng cho ông H và ông C), không báo là trước đây đã công chứng thửa đất này tại văn phòng và không báo đề nghị hủy hợp đồng. Năm 2013 hệ thống dữ liệu của văn phòng công chứng chưa hoàn thiện nên văn phòng không kiểm tra được thửa đất đã được công chứng hay chưa, mà chỉ thấy các bên đầy đủ giấy tờ gốc và kiểm tra không có thông tin ngăn chặn thì sẽ thực hiện công chứng.

Theo quy định thì trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày hợp đồng được công chứng hai bên phải thực hiện thủ tục kê khai thuế để đăng ký sang tên cho người mua nhưng đến 6 năm ông H mới yêu cầu tiếp tục hợp đồng. Tại sao trong thời hạn 10 ngày đó ông H không yêu cầu ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng? nếu ông H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng ngay tại thời điểm đó hoặc ông H giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông C không thể chuyển nhượng đất cho ông K được. Cần xác định năm 2013 đến nay ông H có trực tiếp quản lý thửa đất hay không? Ông H đã giao cho ông C được bao nhiêu tiền? nguyên dẫn tới hợp đồng đến nay chưa thực hiện được, hợp đồng giữa ông H, ông C không thể thực hiện được do ai? Nếu xét thấy có lỗi 1 hoặc 2 bên thì đề nghị Tòa án hủy hợp đồng giữa ông H và ông C theo quy định. Văn phòng công chứng Đ không có yêu cầu độc lập, những nội dung còn lại đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.8 Ông Vũ Duy B trình bày tại bản tự khai ngày 21/8/2020 và đơn đề nghị xem xét ngày 06/7/2020:

Ông H có mượn của tôi số tiền 130.000.000đồng, hẹn ngày 30/6/2020 sẽ trả, ông H đã thế chấp cho tôi 01 hợp đồng chuyển nhượng đất bản gốc với bên chuyển nhượng ông Quách Văn C, bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn H được Văn phòng công chứng Đ công chứng số hợp đồng công chứng 1871, quyển số 03/CC-SCC/HĐGD Ngày 14/3/2013. Hiện nay tôi khởi kiện thành 01 vụ án tại Tòa án thành phố B, khi nào ông H trả hết tiền thì tôi sẽ trả lại hợp đồng trên cho ông H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 115/2021/DS-ST ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk:

-Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; 147; 157; 158; 165; 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; 266; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

-Áp dụng các Điều 121; 122; 123; 124; 127; 137; 138; 697; 698; 699; 700; 701; và Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 105; 106 và Điều 107 Luật đất đai 2003.

-Áp dụng nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu thay đổi đơn khởi kiện của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H và ông Quách Văn C đối với thửa đất số 115A, tờ bản đồ số 12; diện tích 2000m², mục đích sử dụng đất màu tại Thôn A, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ số 1871, quyển số 03/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2013 vô hiệu.

Buộc ông Quách Văn C phải trả cho ông Lê Văn H số tiền 170.000.000 đồng (*Một trăm bảy mươi triệu đồng*)

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyết định về chi phí tố tụng, án phí, tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/10/2021, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên nội dung sau khi đã thay đổi đơn khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk nêu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Đề nghị xét xử vắng mặt những người không có mặt tại phiên tòa.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 của BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2021/DS-ST ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi ngH cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của nguyên đơn, bị đơn, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn được nộp trong thời hạn luật định, đã đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn, HĐXX thấy:

[2.1] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp, thấy: Ngày 04/3/2013, ông C nhận tặng cho từ bố là ông Quách Công O quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số R 452085, trong đó có thửa đất số 115, diện tích 3.400m², tờ bản đồ 12. Đất tọa lạc tại Thôn A, xã C, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, ông C là chủ sử dụng đất hợp pháp. Ngày 14/3/2013, ông C ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H diện tích 2000m² thuộc một phần thửa đất số 115A. Hợp đồng được công chứng tại Văn

phòng công chứng Đ. Tại điều 2 của hợp đồng các bên thỏa thuận “ *Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này là 50.000.000đ*”. Xét lời khai của nguyên đơn cho rằng, ông H đã thanh toán đủ 50.000.000đ cho ông C nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh mà chỉ được ông C thừa nhận đã nhận tổng 20.00.000đ tiền đặt cọc. Các bên đều thừa nhận ông H chưa được ông Chiêm giao nhận đất (chuyển giao quyền sử dụng đất), ông H chưa quản lý sử dụng đất nên có căn cứ xác định ông H chưa có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được quy định tại các Điều 166; 167 và 179 của Luật đất đai năm 2013. Vì vậy, quan hệ tranh chấp giữa các bên không phải tranh chấp về quyền sử dụng đất. Bởi lẽ, theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Luật đất đai quy định “ *Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai*”; tại điểm c khoản 2 Điều 23 của Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 hướng dẫn thi hành một số quy định trong phần thứ nhất “ *Những quy định chung*” của BLTTDS đã được sửa đổi, bổ sung theo luật sửa đổi bổ sung một số điều của BLTTDS quy định “ *Tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai là tranh chấp ai có quyền sử dụng đất đó*”. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông H chưa được ông C chuyển giao quyền sử dụng đất nên quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên không phải là tranh chấp quyền sử dụng đất nên không thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện quy định tại khoản 3 Điều 155 của Bộ luật dân sự.

Mặc dù, đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H nhưng đến ngày 08/5/2013, ông C lại chuyển nhượng cho ông Cung Trọng Đăng K diện tích 1220m², thuộc một phần thửa đất 115A, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ, ông K nhận đất và sử dụng ổn định cho đến năm 2018 thì chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị O, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K và bà O được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ, bà O nhận đất sử dụng ổn định cho đến nay.

Tại đơn khởi kiện (Bl 12), ông H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, tại phiên tòa sơ thẩm ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Xét thấy, quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên phát sinh từ giao dịch dân sự. (Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), không phải tranh chấp về quyền sử dụng đất (Tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất). Do đó, Bản án sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất và không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện của bị đơn là chưa phù hợp.

[2.2] Xét yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện, HĐXX thấy: Như nhận định và phân tích tại phần [2.1] quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên phát sinh từ giao dịch dân sự (Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) thuộc trường hợp áp dụng thời hiệu khởi kiện. Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ban hành bản án, bị đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện và cho rằng thời hiệu khởi kiện đã hết đề nghị đình chỉ vụ án là có căn cứ. Bởi lẽ, tại Điều 184 của BLTTDS quy định “ 1. *Thời hiệu khởi kiện, thời hiệu*

yêu cầu giải quyết vụ việc dân sự được thực hiện theo quy định của BLDS. 2 Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc”.

Tại Điều 149 của BLDS quy định. “1. Thời hiệu là thời hạn do pháp luật quy định mà khi kết thúc thời hạn đó thì phát sinh hậu quả pháp lý đối với chủ thể theo điều kiện do luật quy định”

Tại Điều 429 của BLDS quy định “ Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm”.

Xét, Tại Điều 3 của hợp đồng các bên thỏa thuận “ 1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại điều 1 của hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm hai bên tự thỏa thuận. 2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật”. Mặc dù, hợp đồng không thể hiện thời hạn cụ thể bên A phải giao giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B và cũng không thể hiện thời hạn bên B có nghĩa vụ phải thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền, Tuy nhiên quá trình tố tụng ông H trình bày: “Do thời hạn sử dụng đất đã hết nên các bên thỏa thuận, ông C có trách nhiệm đi làm thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đất sau đó mới giao giấy tờ cho ông H để ông H đi làm thủ tục sang tên”. Xét lời khai của ông H là không có căn cứ, bởi lẽ ông H không cung cấp được tài liệu chứng minh và không được ông C thừa nhận. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và ông C được các bên ký kết ngày 14/3/2013, sau đó đến ngày 08/5/2013, ông C lại chuyển nhượng cho ông Cung Trọng Đăng K và ngày 09/5/2013 ông K đã được UBND TP. B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 29/02/2018 ông K là người được cơ quan chức năng thay đổi nội dung cơ sở pháp lý tiếp tục sử dụng đất (gia hạn). Như vậy, lời khai ông H cho rằng thời hạn sử dụng thửa đất đã hết và các bên thỏa thuận miệng ông C phải làm thủ tục gia hạn xong mới giao giấy tờ cho ông H là không có căn cứ. Đồng thời, tại biên bản làm việc ngày 20/01/2022 tại TAND tỉnh Đắk Lắk, ông H xác nhận, “Hơn 1 tháng sau khi ký hợp đồng ông đã yêu cầu ông C giao giấy tờ để ông đi làm thủ tục sang tên nhưng ông C hẹn hết lần này đến lần khác và năm nào ông H cũng đến nhà yêu cầu ông C giao giấy tờ”. Như vậy, ông H buộc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm sau một tháng kể từ ngày các bên ký hợp đồng chuyển nhượng với nhau mà ông C không giao giấy tờ đất cho H để ông H hoàn tất thủ tục đăng ký biến động, sang tên quyền sử dụng đất. Tại khoản 6 Điều 95 của luật đất đai quy định “6. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, h, i, k và l khoản 4 Điều này thì trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động..”. Do đó, lời khai của ông H cho rằng đến năm 2019, sau khi khởi kiện ông H mới biết thửa đất nhận chuyển nhượng đã bị ông C chuyển nhượng một phần cho ông K, sau đó ông K lại tiếp tục chuyển nhượng cho người khác đồng nghĩa đến năm 2019 mới biết được quyền và lợi ích hợp pháp của ông H bị xâm phạm là không phù hợp với khoản 6 Điều 95 của luật đất đai và không phù hợp với chính lời khai của ông H.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông H đã hết thời hiệu khởi kiện. Đáng lẽ, cấp sơ thẩm cần áp dụng các Điều 184; 185; điểm e khoản 1 Điều 217; 218 của BLTTDS để đình chỉ giải quyết vụ án thì mới đúng pháp luật. Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần của yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông C vô hiệu đồng thời xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là không bảo đảm quyền và lợi ích của bị đơn.

Xét kháng cáo của bị đơn là căn cứ như nhận định phân tích tại [2]. Do đó, cần áp dụng khoản 4 Điều 308 và Điều 311 của BLTTDS, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí DSST: Căn cứ khoản 3 Điều 218 của BLTTDS, cần trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Về án phí DSPT: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí DSPT. Hoàn trả lại cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí DSPT đã nộp tạm ứng.

Về chi phí tố tụng. Do các chi phí tố tụng đã thanh toán hết nên cần buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 4 Điều 308; Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1]. Chấp nhận kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án số 115/2021/DS-ST ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

[2.1].Án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả cho nguyên đơn ông Lê Văn H 300.000đ(ba trăm ngàn đồng) án phí DSST đã nộp theo biên lai 0002281 ngày 22/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

[2.2].Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Quách Văn C không phải chịu án phí DSPT, hoàn trả cho ông C 300.000đ(ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí DSPT mà bà Nguyễn Thị H đã nộp thay ông C theo biên lai thu số 0004676 ngày 15/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B,

[2.3].Buộc ông Lê Văn H phải chịu tổng 6.415.000đ (Sáu triệu bốn trăm mười lăm ngàn đồng) chi phí tố tụng: Trong đó, 1.000.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; 3.415.000đ chi phí đo đạc kỹ thuật bằng máy; 2.000.000đ chi phí định giá. Ông H được khấu trừ số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TP. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS TP. B;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Lê Thị Thanh Huyền