

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 36/2021/DS-PT

Ngày: 18/11/2021

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu
cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Đình Phương

Các thẩm phán: Bà Lê Thúy Phương

Bà Lê Thị Hiền

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Anh Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thiên Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm C khai vụ án thụ lý số 29/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 4 năm 2021 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu*".

Do Bản án sơ thẩm số: 20/2020/DS-ST ngày 07/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 53/2021/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Võ Thị C, sinh năm 1967

Nơi cư trú: Tổ dân phố K, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Minh T, sinh năm 1985; nơi cư trú: Tổ dân phố N, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

*** Bị đơn:** Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1986

Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1984

Cùng nơi cư trú: Tổ dân phố K, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn B, sinh năm 1965; Nơi cư trú: Tổ dân phố K, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Nguyễn D, sinh năm 1938

Nơi cư trú: Tổ dân phố K, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1967

Nơi cư trú: Tổ dân phố K, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Nguyễn Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Văn C và bà Huỳnh Thị T rao bán đất tại tổ dân phố Khánh Cam 1, phường Ba Ngòi. Vì vậy, bà Võ Thị C đã đến gặp ông C và ông Nguyễn D (là cha của ông C). Khi bà hỏi thông tin giấy tờ đất thì ông D xác định toàn bộ lô đất là của ông và đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang chờ lấy sổ đỏ. Ông đã cho con trai là ông C một phần đất thổ cư. Khi có sổ đỏ, ông sẽ tách thửa cho ông C nên ông C được quyền bán lấy tiền làm ăn, bà C cứ yên tâm mua. Vì tin tưởng ông D cũng như vợ chồng anh C nên bà đồng ý mua diện tích đất 4,5 m x 21,5 m với giá tiền 270.000.000 đồng. Ngày 18/3/2017, tại nhà anh C, hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có sự chứng kiến của ông D. Bà C và ông C, ông D thỏa thuận ghi vào hợp đồng là chuyển nhượng đất ở. Bà C đã giao trước tại nhà ông C 225.000.000 đồng, ông C và ông D trực tiếp đếm tiền, bà đã chụp lại ảnh làm bằng chứng. Ông D và ông C hứa lúc nào lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm thủ tục tách thửa cho bà xong sẽ lấy 45.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên, ngày 02/02/2018, ông C gặp bà năn nỉ xin nhận một số tiền còn lại vì đang kẹt vốn làm ăn, vì tin tưởng ông C và nghĩ trước sau cũng phải trả tiền nên bà đã đưa cho ông C thêm 45.000.000 đồng. Sau đó, bà giục ông C nhiều lần nhanh chóng hoàn tất thủ tục tách thửa cho bà nhưng ông C cứ nói đang chờ lấy sổ đỏ. Tháng 11/2018, gia đình bà dự định xây nhà và chuẩn bị vật tư đến đổ trên đất thì gia đình ông C ngăn cản, nói bao giờ hoàn chỉnh thủ tục giấy tờ mới được xây. Vì nghi ngờ nên cuối năm 2018, bà đi hỏi thăm thì mới được biết ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đầu tháng 03/2019, bà được biết ông D đã làm thủ tục tách thửa xong cho ông C, vì vậy bà đã đến yêu cầu vợ chồng ông C sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà nhưng gia đình ông C thấy giá đất lên đã lật lọng không chịu sang tên cho bà nhằm mục đích lấy lại lô đất.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất nêu trên và làm thủ tục sang tên cho bà theo quy định của pháp luật.

** Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn Bảo trình bày:*

Quá trình sang nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Huỳnh Thị T với bà Võ Thị C vào ngày 18/3/2017 với số tiền 270.000.000 đồng hoàn toàn đúng như nguyên đơn bà C đã trình bày tại Tòa. Tuy nhiên ông C, bà T không thể chuyển nhượng đất cho bà C vì đất đó không thuộc quyền quản lý sử dụng của ông C, bà T mà của người khác nên không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn yêu cầu phản tố: Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C và bà Huỳnh Thị T với bà Võ Thị C vào ngày 18/3/2017 vô hiệu. Ông C, bà T sẽ trả lại cho bà C số tiền 270.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn D (có sự chứng kiến của chính quyền địa phương) trình bày:*

Lô đất mà hiện nay bà Võ Thị C đang tranh chấp với anh Nguyễn Văn C, chị Huỳnh Thị T có nguồn gốc là do con gái ông là bà Nguyễn Thị B tặng cho. Sau đó, ông đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 306,6 m². Ông đã tặng cho con trai ông là Nguyễn Văn C một phần trong diện tích đất trên vào năm nào ông không nhớ rõ. Khi ông C bán đất cho bà C, ông có chứng kiến việc mua bán và nhận tiền. Sự việc tranh chấp giữa ông C và bà C để con ông tự giải quyết.

** Bà Nguyễn Thị B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không có văn bản thể hiện ý kiến.*

Bản án sơ thẩm số: 20/2020/DS-ST ngày 07/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa đã tuyên xử:

- Bác yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Văn C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tổ dân phố Khánh Cam 1, phường Ba Ngòi, thành phố C ký kết ngày 18/3/2017 giữa bà Võ Thị C và ông Nguyễn Văn C, bà Huỳnh Thị T.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại tổ dân phố Khánh Cam 1, phường Ba ngòi, thành phố C ký kết ngày 18/3/2017 giữa bà Võ Thị C với ông Nguyễn Văn C, bà Huỳnh Thị T là vô hiệu.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn C phải hoàn trả cho bà Võ Thị C số tiền đã nhận sang nhượng đất là 270.000.000 đồng và bồi thường cho bà C 2/3 thiệt hại thực tế với số tiền là 723.000.000 đồng. Tổng cộng ông Nguyễn Văn C phải hoàn lại cho bà Võ Thị C tổng số tiền là 993.000.000đ (*Chín trăm chín mươi ba triệu*).

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

Ngày 18/9/2020, bị đơn ông Nguyễn Văn C có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Ngày 24/9/2020, ông C kháng cáo bổ sung yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn.

Bị đơn cho rằng Bản án sơ thẩm tính án phí không đúng, xác định vị trí đất tranh chấp không đúng nên định giá sai vị trí nên yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 07/9/2020, Tòa án nhân dân thành phố C xét xử vụ án nhưng vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Ngày 14/9/2020, bị đơn nhận được bản án sơ thẩm. Ngày 18/9/2020 và ngày 24/9/2020, bị đơn ông Nguyễn Văn C kháng cáo bản án nêu trên. Như vậy, đơn kháng cáo của ông C trong hạn luật định nên được xem xét.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị B gửi đơn xác định các đơn trình bày đã gửi cho Tòa án không phải là đơn kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở xem xét theo quy định pháp luật.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa vắng mặt tại phiên tòa do tình hình dịch bệnh Covid-19 nên cách ly. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2]. Hội đồng xét xử xét:

[2.1] Về nguồn gốc đất:

Nguồn gốc thửa đất số 49, tờ bản đồ 37, diện tích 306,6m² tại phường Ba Ngòi, thành phố C do ông Nguyễn Trường và bà Trần Thị Mỹ chuyển nhượng cho ông Lê Văn Bảo và bà Nguyễn Thị B ngày 16/09/1991 và có xác nhận của UBND thị trấn Ba Ngòi (ngày 19/9/1991). Ngày 05/12/1991, ông Bảo và bà B đã lập giấy viết tay tặng cho ông Nguyễn D và bà Hà Thị Đóm (chết năm 2014). Ngày 26/02/2018, các đồng thừa kế của bà Đóm đồng ý tặng cho toàn bộ phần thừa kế được hưởng cho ông D. Ngày 12/12/2018, ông Nguyễn D đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Sau đó, ông D đã làm thủ tục tách thửa đất trên thành 03 thửa: 291, 292 và 293. Ngày 26/12/2018, ông D lập hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị B thửa đất 293, diện tích 98,6m². Ngày 28/02/2019, ông D lập hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Văn C thửa đất 292, diện tích 119,4m². Còn lại thửa 291, diện tích 88,6m² là của ông D.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2017 giữa bà Võ Thị C và ông Nguyễn Văn C:

Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất do ông D và các đồng thừa kế của bà Đóm quản lý. Ông Nguyễn Văn C chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng không có chữ ký bà Huỳnh Thị T (vợ ông C) và không được

công chứng chứng thực. Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vô hiệu là có cơ sở.

[2.3] Xét yêu cầu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn C cho rằng Bản án sơ thẩm xác định vị trí thửa đất không đúng và xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu không phù hợp:

- Xét việc xác định vị trí đất: Bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp mô tả của hợp đồng nhưng bản án sơ thẩm xác định sai vị trí. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/3/2017 cho thấy toàn bộ thửa đất 49, tờ bản đồ 47 (chưa được tách thửa) có tứ cận đúng như trong hợp đồng mô tả và được bên bị đơn thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm. Tuy nhiên, bên nguyên đơn và bị đơn ký kết chuyển nhượng trong hợp đồng chỉ 96,75m² (một phần thửa 49). Do đó, bản án sơ thẩm xác định vị trí đất ông C đang quản lý, sử dụng (thuộc một phần thửa 49 trước đây) và căn cứ vào diện tích chuyển nhượng theo hợp đồng để giải quyết vụ án là có cơ sở.

- Xét việc xác định lỗi để giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Các bên đương sự giao kết hợp đồng khi chưa đủ điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định pháp luật lỗi thuộc về cả bên nguyên đơn và bị đơn. Tuy nhiên, mức độ lỗi của mỗi bên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn đã nhận đủ số tiền của nguyên đơn 270.000.000đồng. Sau đó, bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 192 (tách 01 phần từ thửa 49); như vậy, đã khắc phục được điều kiện được phép chuyển nhượng theo quy định pháp luật nhưng quá trình giải quyết vụ án bên bị đơn vẫn không có thiện chí thỏa thuận tiếp tục thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn. Do đó, Bản án sơ thẩm xác định lỗi cho bên bị đơn với tỉ lệ 2/3 là có cơ sở.

- Cấp sơ thẩm đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần tiếp tục áp dụng để đảm bảo thi hành án.

[3] Về án phí:

- Bản án dân sự sơ thẩm xác định án phí chưa phù hợp nên sửa phần án phí bị đơn phải nộp theo quy định pháp luật.

- Không chấp nhận kháng cáo nên ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Trên cơ sở phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*** Tuyên xử:** Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C, sửa Bản án dân sự sơ thẩm:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Huỳnh Thị T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 18/3/2017 giữa bà Võ Thị C và ông Nguyễn Văn C, bà Huỳnh Thị T đối với thửa đất tại tổ dân phố Khánh Cam 1, phường Ba Ngòi, thành phố C.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Huỳnh Thị T: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại tổ dân phố Khánh Cam 1, phường Ba ngòi, thành phố C ký kết ngày 18/3/2017 giữa bà Võ Thị C với ông Nguyễn Văn C, bà Huỳnh Thị T là vô hiệu.

3. Bị đơn ông Nguyễn Văn C phải trả cho bà Võ Thị C số tiền đã nhận sang nhượng đất là 270.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại thực tế với số tiền là 723.000.000 đồng. Tổng cộng ông Nguyễn Văn C và bà Huỳnh Thị T phải trả cho bà Võ Thị C tổng số tiền là 993.000.000 đồng (*Chín trăm chín mươi ba triệu*).

4. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2019/QĐ-BPKCTT ngày 22/11/2019 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 08/2019/QĐ-BPBD ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố C được áp dụng để đảm bảo thi hành án.

*** Về án phí:**

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Võ Thị C phải chịu 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.750.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0000331 ngày 26/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C. Như vậy, bà C được nhận lại số tiền 6.150.000 đồng (*Sáu triệu một trăm năm mươi nghìn*).

+ Ông Nguyễn Văn C và bà Huỳnh Thị T phải nộp 41.790.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0000698 ngày 16/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C. Như vậy, ông C và bà T phải tiếp tục nộp 41.490.000 đồng (*Bốn mươi một triệu, Bốn trăm chín chục nghìn đồng*).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2019/0000868 ngày 15/10/2020 của Chi cục thi hành án thành phố C. Ông C đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

*** Quy định:** Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có

quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND Tp. C;
- Chi cục THADS Tp. C;
- Lưu: Tòa DS, VP, hồ sơ vụ án.

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

Võ Đình Phương