TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 73/2024/DS-PT Ngày 05/9/2024 "*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 NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ửng.

Các Thẩm phán: Ông K'Tiêng và ông Nguyễn Hồng Chương.

- Thư ký phiên 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 phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2024, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông và điểm cầu thành phần trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số: 36/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 7 năm 2024 về việc "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2024/DS-ST ngày 23/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 42/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Vũ Thị T, sinh năm 1989, địa chỉ: Bon Đ, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Hoàng Xuân T1, sinh năm 1974 và chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1976, cùng địa chỉ: Bon Đ, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Trung đoàn 726 thuộc Binh đoàn A, địa chỉ: Bon B, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H - Chức vụ: Thượng tá, Trung đoàn trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn Đ – Chức vụ: Trung tá, Phó Trung đoàn trưởng KT (theo Giấy ủy quyền số 10/GUQ – TĐ ngày 28/02/2024) – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Do có kháng cáo của anh Hoàng Xuân T1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Vũ Thị T *trình bày:*

Do có nhu cầu mua đất và biết được vợ chồng anh T1 có một diện tích đất cần chuyển nhượng, qua tìm hiểu được vợ chồng anh T1, chị N nói rằng diện tích này là của gia đình sử dụng, cam kết không có tranh chấp với ai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 12/02/2022, hai bên đã thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 3.172,5m^2 trong đó chiều ngang theo mặt đường bê tông là 70,5m, chiều dài 45m tọa lạc tại bon Đ, xã Q, huyện T với số tiền tiền sang nhượng là 700.000.000 đồng. Chị T đã giao đủ tiền sang nhượng đất và anh T1, chị N đã bàn giao đất trên thực địa cho chị T.

Ngày 18/02/2022 chị T sang nhượng diện tích đất trên lại cho anh Trần Nam T2 với diện tích đất khoảng 1800m^2 trong đó chiều ngang theo mặt đồng bê tông là 40m, chiều dài là 45m (phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của anh T1, chị N) và ngày 17/4/2022 chị có sang phần diện tích đất còn lại khoảng 1372m^2 có chiều ngang 30,5m, chiều dài 45m cho chị Hứa Thị P. Nhưng Trung đoàn 726 không cho và cho rằng diện tích này đã được giao và cấp cho Trung đoàn 726. Sau đó, anh T2 đã khởi kiện chị ra Tòa án nên chị đã đồng ý trả lại toàn bộ tiền sang nhượng đất cho anh T2 và trả lại tiền sang nhượng đất cho chị P. Chị T có đến gia đình anh T1 để tìm hướng giải quyết nhưng anh T1, chị N không hợp tác vì cho rằng đất đã sang nhượng xong cho chị T.

Nay chị T đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị với anh Hoàng Xuân T1, chị Nguyễn Thị N đã ký kết ngày 12/02/2022 và yêu cầu anh T1, chị N phải trả lại số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 700.000.000 đồng. Ngoài ra không có yêu cầu gì thêm.

Bị đơn anh Hoàng Xuân T1*, chị* Nguyễn Thị N *trình bày:*

Ngày 12/02/2022, vợ chồng anh, chị có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị T để sang nhượng diện tích khoảng 3.175,5m^2 tọa lạc tại bon Đ, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông với số tiền sang nhượng là 700.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng đất không ghi số tiền trên. Nguồn gốc diện tích đất chuyển nhượng cho chị T, vợ chồng anh, chị được cán bộ Binh đoàn 16 cho bằng miệng, không có giấy tờ gì và anh chị đã sử dụng từ năm 2001 đến nay, trên đất đã trồng điều không có tranh chấp với ai. Trước đây, anh chị có đồng ý trả lại số tiền sang nhượng đất cho chị T nhưng chị T đòi thêm tiền bồi thường nên anh, chị không đồng ý trả nữa.

Nay, chị T yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng đất ngày 12/02/2022 và yêu cầu trả lại số tiền 700.000.000 đồng, anh T1, chị N không đồng ý vì đất đã chuyển nhượng cho chị T hơn sáu tháng coi như việc sang nhượng đất đã xong, khi chuyển nhượng đất không có cam kết về vấn đề tranh chấp, bên cạnh đó trong giấy sang nhượng đất không ghi số tiền 700.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của Trung đoàn G *trình bày:*

Toàn bộ diện tích đất vợ chồng anh Hoàng Xuân T1, chị Nguyễn Thị N sang nhượng cho chị Vũ Thị T tọa lạc tại bon Đ, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông nằm toàn bộ trong phần diện tích đất dự án khu kinh tế quốc phòng đã được Nhà nước giao và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Binh đoàn A,Binh đoàn 16 giao cho Trung đoàn G (thuộc Binh đoàn A) quản lý, sử dụng. Trung đoàn 726 không giao cho anh T1, chị N diện tích đất này mà anh T1, chị N tự ý lấn chiếm và sang nhượng cho chị T. Việc các bên sang nhượng đất với nhau là vi phạm quy định của pháp luật, khi các bên sang nhượng Trung đoàn 726 cũng không biết. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, Trung đoàn 726 không có yêu cầu gì.

Người làm chứng anh Nguyễn Ngọc P1 *trình bày:*

Ngày 12/02/2022 anh có được chứng kiến việc anh T1, chị N sang nhượng cho chị T 01 thửa đất có diện tích 70,5m x 45m tọa lạc tại bon Đ, xã Q với số tiền là 700.000.000đồng. Anh T1, chị N đã giao đất trên thực địa cho chị T và chị đã trả đủ số tiền 700.000.000 đồng cho vợ chồng anh T1, chị N. Sau đó, tôi được biết chị T có sang nhượng lại diện tích đất này cho một số người và xảy ra tranh chấp do đất sang nhượng đã được giao cho Trung đoàn 726 quản lý, sử dụng nên chị T phải trả lại tiền sang nhượng cho những người mua đất.

Tại bản án số: 05/2024/DS-ST ngày 23/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử:

"Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Vũ Thị T *đối với anh* Hoàng Xuân T1*, chị* Nguyễn Thị N.

1.1. Tuyên hợp đồng sang nhượng đất ngày 12/02/2022 giữa chị Vũ Thị T *với anh* Hoàng Văn T3*, chị* Nguyễn Thị Nghĩa l *vô hiệu.*

1.2. Buộc anh Hoàng Xuân T1*, chị* Nguyễn Thị N *phải trả cho chị* Vũ Thị T *số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).*

Áp dụng Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tính lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định của pháp luật."

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/5/204 anh Hoàng Xuân T1 kháng cáo kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và cung cấp tài liệu, chứng cứ mới là 02 giấy đặt cọc sang nhượng đất ở bản góc ngày 10/2/2022; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Toà án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 05/2024/DS-ST ngày 23/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của anh Hoàng Xuân T1, 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 thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Hoàng Xuân T1 kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

[2]. *Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:*

[2.1]. Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các bên đương sự thể hiện: Ngày 12/02/2022, anh Hoàng Xuân T1 viết giấy sang nhượng cho chị Vũ Thị T 01 lô đất có diện tích 3.172,5m^2 trong đó chiều ngang theo mặt đường bê tông là 70,5m, chiều dài 45m tọa lạc tại bon Đ, xã Q, huyện T. Mặc dù hợp đồng không thể hiện giá trị chuyển nhượng nhưng căn cứ biên bản làm việc ngày 25/4/2023 về việc xác định tình hình mua, bán sang nhượng đất dự án trên địa bàn đội sản xuất số 5 thuộc Nông trường G quản lý thì ông T1 có thừa nhận có bán diện tích đất của B đoàn 16 (được ông Phạm Ngọc C cho) cho 02 cá nhân trong đó có gia đình chị T diện tích 3.172,5m^2 với giá 700.000.000 đồng nên có cơ sở xác định giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng.

[2.2]. Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng không đủ căn cứ chứng minh nguyên đơn đã giao 700.000.000đ cho bị đơn. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không hợp tác, cố tình tránh né, không ký vào các biên bản làm việc với Tòa án nhưng theo lời trình bày của bị đơn tại phiên tòa thừa nhận có nhận tiền của nguyên đơn nhưng cho rằn do nhận tiền trong lúc say nên không đếm lại là bao nhiêu. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thừa nhận đã bàn giao đất cho nguyên đơn sử dụng và xác định nguyên đơn không còn nợ tiền mua đất của bị đơn. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định bị đơn đã nhận của nguyên đơn đủ số tiền chuyển nhượng đất 700.000.000 đồng. Do đó, nội dung kháng cáo này của bị đơn là không có căn cứ.

[2.3]. Kết quả xác minh ngày 01/2/2024 và sơ đồ đo đạc xác định được toàn bộ diện tích 3.172,5m^2 các bên chuyển nhượng đã được Nhà nước cấp GCNQSDĐ cho Binh đoàn A thuộc Bộ A, hiện Binh đoàn A đã quyết định giao cho Trung đoàn 726 quản lý, sử dụng.

[2.4]. Như vậy, hợp đồng sang nhượng quyền sử đất ngày 12/02/2022 giữa anh Hoàng Xuân T1 với chị Vũ Thị T đối với diện tích đất 3.172,5m^2 là nằm trong một phần diện tích đất đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cho Binh đoàn A (thuộc Bộ A) là vi phạm Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 195, Điều 201 Bộ luật dân sự nên không đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự. Do vậy, hợp đồng sang nhượng quyền sử đất ngày 12/02/2022 giữa giữa các bên nêu trên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ

luật dân sự. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.5]. Tuy nhiên, khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu cấp sơ thẩm chưa tuyên buộc nguyên đơn hoàn trả diện tích đất cho chủ sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Binh đoàn 16 (Trung đoàn 726 được giao quản lý, sử dụng) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thiếu sót, giải quyết chưa triệt để. Bởi, theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự thì khi giao dịch vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nhưng do diện tích đất bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn là đất đã được Nhà nước giao cho đơn vị vũ trang nhân dân - Binh đoàn 16 Bộ Quốc phòng như nhận định nêu trên nên cần phải tuyên buộc nguyên đơn hoàn trả lại cho chính chủ sử dụng đất nên cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng tuyên buộc nguyên đơn hoàn trả diện tích đất nêu trên cho Binh đoàn A (Cơ quan được giao quản lý, sử dụng là Trung đoàn 726) mới đảm bảo giải quyết vụ án toàn diện, đúng pháp luật.

[3]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của anh Hoàng Xuân T1; chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 23/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức theo hướng như đã nhận định nêu trên.

[4]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5]. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Hoàng Xuân T1. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 23/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ Điều 144, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 195, Điều 201 và của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định 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 khởi kiện của chị Vũ Thị T đối với anh Hoàng Xuân T1, chị Nguyễn Thị N.

1.1. Tuyên bố hợp đồng sang nhượng đất ngày 12/02/2022 giữa chị Vũ Thị T với anh Hoàng Văn T3, chị Nguyễn Thị N đối với diện tích đất 3.172,5m^2 là vô hiệu.

1.2. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

- Buộc anh Hoàng Xuân T1, chị Nguyễn Thị N phải hoàn trả cho chị Vũ Thị T số tiền 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu đồng)*.

Áp dụng Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tính lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định của pháp luật.

- Buộc chị Vũ Thị T phải hoàn trả lại diện tích đất 3.172,5m^2 cho A (Cơ quan được giao quản lý, sử dụng là Trung đoàn 726) có vị trí, tứ cận: Cạnh phía Bắc giáp đường bê tông dài 70,5m; Cạnh phía Nam giáp đất của Trung đoàn 726 dài 70,5m; Cạnh phía Tây giáp đất anh Hoàng Xuân T1, chị Nguyễn Thị N đang sử dụng dài 45m; Cạnh phía Đông giáp đất Công ty T4 dài 45m, đất tọa lạc tại bon Đ, xã Q, huyện T, tỉnh Đăk Nông *(có sơ đồ đo đạc kèm theo)*.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Hoàng Xuân T1, chị Nguyễn Thị N phải chịu 3.000.000 đồng *(Ba triệu đồng)* tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do chị Vũ Thị T đã nộp tạm ứng số tiền 3.000.000 đồng nên buộc anh Hoàng Xuân T1, chị Nghuyễn Thị N1 phải hoàn trả cho chị Vũ Thị T số tiền 3.000.000 đồng *(Ba triệu đồng)*.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc anh Hoàng Xuân T1, chị Nguyễn Thị N phải chịu 32.300.000 đồng *(Ba mươi hai triệu ba trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho chị Vũ Thị T số tiền 16.490.000 đồng *(Mười sáu triệu bốn trăm chín mươi nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002761 ngày 26/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho anh Hoàng Xuân T1 số tiền 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007842 ngày 28/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy 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:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- TAND huyện Tuy Đức;
- Chi cục THADS huyện Tuy Đức;
- 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 PHIÊN TÒA

(Đã ký, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ửng

CÁC THẨM PHÁN THAM GIA

THẨM PHÁN –
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Anh Ửng