TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 84/2021/DS-PT
Ngày: 31 - 8 - 2021
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 LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Mạnh Hùng

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh L.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Đỗ Thị Thúy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 98/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2021 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 215/2021/QĐ-PT ngày 02/8/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 232/2021/QĐ-PT ngày 25/8/2021, giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1979; địa chỉ: Số 10 P, Phường 1, thành phố Đ. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H:

Ông Nguyễn Huy T, sinh năm: 1962; địa chỉ: Số 79 N, Phường 2, thành phố Đ. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2021.

2- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1965; bà Phan Thị H2, sinh năm: 1971; địa chỉ: Thôn R, xã P, huyện L, tỉnh L. Có mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 28/10/2020 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H là ông Nguyễn Huy T trình bày:

Ngày 30/7/2020, bà H và ông Đ, bà H2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc giao dịch mua bán có người làm chứng là ông Tạ Văn Thắng và ông Tạ Văn Thiệp; diện tích đất chuyển nhượng khoảng 45.000m^2 và tài sản gắn liền trên đất là một căn nhà gỗ 2 gian và một ao thả cá, tại thôn Bãi Sái, xã P, huyện L; giá chuyển nhượng là 2.790.000.000đ, bà H đã trả trước cho ông Đ, bà H2 số tiền 1.000.000.000đ, số tiền còn lại 1.790.000.000đồng hai bên hẹn đến ngày 01/11/2020 bà H thanh toán hết cho ông Đ, bà H2. Khi giao tiền bà H2 có giới thiệu ông Phụng là cán bộ địa chính xã P vào tại hiện trường đất chuyển nhượng thì ông Phụng nói cho bà H biết, diện tích đất hai bên chuyển nhượng là đất lâm nghiệp nên bà H không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất nữa và yêu cầu ông Đ, bà H2 trả lại cho bà H số tiền 1.000.000.000đ đã nhận.

Đến tháng 9/2020, bà H2 có đến gặp bà H và hứa trả lại số tiền 1.000.000.000đ đã nhận nhưng bà H2 không trả và từ thời gian đó đến tháng 12/2020 bà H đã đòi nhiều lần nhưng ông Đ, bà H không trả lại số tiền 1.000.000.000đ cho bà H.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 30/7/2020 giữa bà H và ông Đ, bà H2; yêu cầu ông Đ, bà H2 trả lại cho bà H số tiền 1.000.000.000đ.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H2 trình bày:

Vào khoảng tháng 8/2020, ông bà có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 45.000m^2 và tài sản gắn liền trên đất, tại thôn Bãi Sái, xã P, huyện L cho bà H, giá chuyển nhượng là 2.790.000.000đ. Sau khi thỏa thuận, bà H đã giao trước cho ông bà số tiền 1.000.000.000đ, số tiền còn lại 1.790.000.000đ hai bên hẹn đến ngày 01/11/2020 bà H thanh toán hết cho ông bà theo thỏa thuận; đến hạn, bà H không trả số tiền còn lại cho ông bà. Nay bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và yêu cầu ông bà trả lại số tiền 1.000.000.000đ thì ông bà không đồng ý.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không được do ông Đ, bà H2 vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện L đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H2.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H2 lập ngày 30/7/2020 đối với diện tích đất khoảng 45.000m^2 và tài sản trên đất, tọa lạc tại thôn Bãi Sái, xã P, huyện L, tỉnh L.

- Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H2 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền là 1.000.000.000đ *(một tỷ đồng).*

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 01/6/2021, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H2 kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện L. Ông Đ, bà H2 đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Đ, bà H2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn bà H (do ông Tài là người đại diện theo ủy quyền) không kháng cáo và không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, bà H2, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; 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 ông Đ, bà H2; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 30/7/2020 giữa bà H và ông Đ, bà H2 và yêu cầu ông Đ, bà H2 trả lại cho bà H số tiền 1.000.000.000đ. Còn bị đơn ông Đ, bà H2 thì không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà H. Vì vậy, các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là

"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện L là có căn cứ.

Kháng cáo của ông Đ, bà H2 là trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Đ, bà H2 thì:

[2.1] Theo hợp đồng chuyển nhượng, trao tặng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (bút lục số 24-26) thể hiện: Giữa bà H và ông Đ, bà H2 lập giấy tờ viết tay về việc chuyển nhượng đất thể hiện ông Đ, bà H2 có chuyển nhượng cho bà H diện tích đất khoảng 45.000m^2 và tài sản gắn liền trên đất tại thôn Bãi Sái, xã P, huyện L, giá chuyển nhượng là 2.790.000.000đ, bà H đã thanh toán cho ông Đ, bà H2 số tiền 1.000.000.000đ, số tiền còn lại 1.790.000.000đ hai bên hẹn đến ngày 01/11/2020 bà H thanh toán hết cho ông Đ, bà H2. Hợp đồng chuyển nhượng không ghi thời gian tiến hành chuyển nhượng nhưng cả bà H, ông Đ, bà H2 đều thừa nhận ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên là ngày 30/7/2020.

[2.2] Theo biên bản chứng kiến việc đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/01/2021 (bút lục số 41-42) và họa đồ đo đạc thửa đất ngày 15/3/2021 (bút lục số 43) thể hiện: Diện tích đất mà các bên tiến hành chuyển nhượng nêu trên chưa được đo đạc thể hiện trên tờ bản đồ địa chính xã P, huyện L; diện tích đất chuyển nhượng nêu trên thuộc quy hoạch đất rừng phòng hộ theo Quyết định 1408/QĐ ngày 27/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh L, thuộc quy hoạch đất Lâm nghiệp theo quyết định 2016 và diện tích đất này không phục vụ cho mục đích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, diện tích đất mà hai bên tiến hành chuyển nhượng không xác định được ranh giới, tứ cận cụ thể, rõ ràng, không có số lô, số thửa.

[3] Theo quy định tại Điều 191 Luật Đất đai năm 2013 thì không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau:

"1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.

2. Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân, trừ

trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.

4. Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó".

[4] Như vậy, tại thời điểm các bên tiến hành chuyển nhượng đất thì diện tích đất mà các bên tiến hành chuyển nhượng là đất lâm nghiệp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 30/7/2020 là hợp đồng viết tay, không có công chứng chứng thực nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không tuân thủ quy định về hình thức. Về nội dung của hợp đồng thì đối tượng mà các bên tiến hành chuyển nhượng là đất lâm nghiệp thuộc trường hợp không được chuyển nhượng, đất không phục vụ cho mục đích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà H2 và bà H vào ngày 30/7/2020 là giao dịch dân sự vô hiệu tại thời điểm giao kết vì hợp đồng không tuân thủ về hình thức và nội dung.

[5] Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì:

"Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận".

[6] Ông Đ, bà H2 cũng thừa nhận việc tiến hành chuyển nhượng đất cho bà H thì mới chỉ thực hiện trên giấy tờ viết tay, việc chỉ ranh giới phần diện tích đất chuyển nhượng thì chỉ là ước tính chứ không cắm mốc cụ thể và ông Đ, bà H2 cũng chưa giao đất cho bà H trên thực địa. Ông Đ, bà H2 chỉ mới chỉ mới nhận đặt cọc nên không giao đất, khi nào giao đủ tiền thì ông Đ, bà H2 sẽ cắm mốc trên thực địa. Vì vậy, trên thực tế thì ông Đ, bà H2 vẫn chưa giao đất cho bà H.

Do giao dịch dân sự vô hiệu, nên ông Đ, bà H2 phải trả lại cho bà H số tiền 1.000.000.000đ mà ông Đinh, bà H2 đã nhận của bà H là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[7] Với những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H để tuyên

bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2020 là vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Đ, bà H2 lập ngày 30/7/2020 đối với diện tích đất khoảng 45.000m^2 và tài sản trên đất, tọa lạc tại thôn Bãi Sái, xã P, huyện L. Buộc ông Đ, bà H2 phải trả lại cho bà H số tiền là 1.000.000.000đ là đúng pháp luật.

Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Đ, bà H2; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[8] Về chi phí tố tụng**:** Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H được chấp nhận nên bị đơn ông Đ, bà H2 phải thanh toán cho bà H số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.797.000đ.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H được chấp nhận nên bị đơn ông Đ, bà H2 phải chịu 42.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

[10] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đ, bà H2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện L về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H; bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H, cụ thể như sau:

- Căn cứ các Điều 122; Điều 500; 501; 502 và 503 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H2.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H2 lập ngày 30/7/2020 đối với diện

tích đất khoảng 45.000m^2 và tài sản trên đất, tọa lạc tại thôn Bãi Sái, xã P, huyện L, tỉnh L là vô hiệu.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H2 lập ngày 30/7/2020 đối với diện tích đất khoảng 45.000m^2 và tài sản trên đất, tọa lạc tại thôn Bãi Sái, xã P, huyện L, tỉnh L.

- Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H2 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền là 1.000.000.000đ *(một tỷ đồng).*

2. Về chi phí tố tụng**:** Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H2 phải thanh toán cho bà H số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.797.000đ *(bốn triệu bảy trăm chín mươi bảy nghìn đồng).*

3.Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H2 phải chịu 42.000.000đ *(bốn mươi hai triệu đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại bà Nguyễn Thị H 21.300.000đ *(hai mươi mốt triệu ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí mà bà H đã tạm nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0014888 ngày 10/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H2 mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 600.000đ mà ông Đ, bà H2 đã tạm nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015407 ngày 22/6/2021 và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015403 ngày 21/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L. Ông Đ, bà H2 đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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:
- VKSND tỉnh L;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự (03);
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Bùi Hữu Nhân