

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 51/2018/DS-PT
Ngày: 20 – 3 – 2018
V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Lưu Thị Thu Hương

Thẩm phán: ông Hoàng Kim Khánh, bà Trần Thị Phụng.

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thanh Trang. Chức vụ: 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 Trọng Vượng. Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 20/3/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 170/2017/TLPT-DS về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’leo bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 251/2017/QĐXX-PT ngày 29 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thanh V, Sinh năm 1973, có mặt.

Địa chỉ: Thôn 5, xã E, huyện Ea, Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Huỳnh Tấn S, Sinh năm 1977 và bà Nguyễn Thị M, Sinh năm 1979. Bà M Ủy quyền cho ông S tham gia tố tụng, theo văn bản ủy quyền ngày 16/3/2018. (Ông S có mặt).

Địa chỉ: Buôn B, xã E, huyện Ea, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Phan Ngọc Nh. Luật sư văn phòng Luật sư Thanh Nh – Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk (Có mặt)

Địa chỉ: 02 Nguyễn Văn B, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Người làm chứng:

1. Ông Đào Xuân H, vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn 5, xã E, huyện Ea, Đắk Lắk.

2. Ông Nguyễn Xuân H1, vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn 5, xã E, huyện Ea, Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tố tụng, Nguyên đơn Trần Thị Thanh V trình bày:

Năm 2013 bà V nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Huỳnh Tấn S bà Nguyễn Thị M một lô đất thổ cư tại Buôn B, xã E, huyện Ea, tỉnh Đắk Lắk. Đất có

vị trí tứ cận: Đông giáp đất ông Nguyễn Xuân H1, dài 53 m; Tây giáp đất ông N (nay là ông Đào Xuân H), dài 40 m; Nam giáp đường liên huyện, dài 5 m; Bắc giáp đường đi, dài 5 m.

Diện tích thửa đất 388 m², giá trị chuyển nhượng 280.000.000 đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà V đã xây tường rào, trồng tiêu, xây chuồng heo và các công trình khác trên toàn bộ diện tích đất.

Thời điểm hai bên giao kết hợp đồng, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 137 m², còn lại, 251 m² phía sau chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, nhưng ông S, bà M đã kê khai đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tập trung. Khi làm thủ tục chuyển nhượng thì chỉ được các cơ quan có thẩm quyền xác nhận làm thủ tục sang tên cho bà V phần diện tích đất 137 m². Phần diện tích còn lại, hai bên thống nhất khi nào vợ chồng ông S, bà M làm xong thủ tục giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà V thì bà V trả hết số tiền còn lại là 30.000.000 đồng cho ông S, bà M.

Hiện nay, ông S bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 251 m² nhưng ông S bà M không chuyển tên cho bà V nên bà V khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông S phải chuyển tên cho bà V, bà V trả hết số tiền còn lại 30.000.000 đồng cho ông S bà M.

Quá trình tố tụng, Bị đơn ông Huỳnh Tấn S và bà Nguyễn Thị M trình bày:

Vào khoảng năm 2013 vợ chồng ông Huỳnh Tấn S bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho bà V hai lô đất tại Buôn B, xã E, huyện Ea, tỉnh Đắk Lắk.

Lô đất thứ nhất có vị trí tứ cận: Đông giáp đất ông Nguyễn Xuân H1; Tây giáp đất ông N; Nam giáp đường liên huyện; Bắc giáp phần đất còn lại của ông S bà M.

Chiều dài mỗi cạnh là bao nhiêu thì ông S bà M không nhớ. Giá trị chuyển nhượng đất khoảng 200.000.000 đồng. Ông S bà M đã làm xong giấy tờ và giao cho bà V, diện tích đất 137 m².

Lô đất thứ hai liền kề phía sau lô đất thứ nhất, giá trị chuyển nhượng 30.000.000 đồng, tứ cận lô đất như thế nào ông bà không nhớ. Lúc chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên thỏa thuận khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà V trả tiền. Tuy nhiên, khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S bà M đòi tiền thì bà V yêu cầu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải đứng tên bà V thì bà V mới giao tiền. Vì vậy, ông S bà M không bán thửa đất này cho bà V nữa, vì bà V chưa trả tiền.

Người làm chứng Đào Xuân H và Nguyễn Xuân H1 trình bày:

Trước đây, ông S bà M có một thửa đất giáp với đất ông H và ông H1 sau đó đã chuyển nhượng cho bà V, sau khi chuyển nhượng thì bà V đã xây hàng rào bao quanh thửa đất từ đó đến nay. Khi bà V xây hàng rào thì không thấy ai có ý kiến gì.

Tại bản án DSST số 18/2017/DS-ST ngày 31/8/2017 của TAND huyện Ea H'leo đã quyết định:

Aùp dụng các Điều 26, 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đại năm 2003, các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm

2005; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc Hội.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Trần Thị Thanh V. Buộc vợ chồng ông Huỳnh Tấn S, bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ chuyển tên và giao giấy tờ quyền sử dụng đất cho bà V đối với diện tích đất 251,5 m² mà UBND huyện Ea cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 787428 ngày 10/3/2017, thửa đất số 147, tờ bản đồ số 110. Bà V có nghĩa vụ trả cho ông S bà M 30.000.000 đồng khi nhận giấy tờ đất mang tên bà V.

Aùp dụng khoản 2 điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005 để tính lãi suất đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Nếu ông S bà M không thực hiện nghĩa vụ thì bà V có quyền tự làm thủ tục sang tên cho bà V đối với phần diện tích đất 251,5 m² mà UBND huyện Ea cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S bà M số BQ 787428 ngày 10/3/2017, thửa đất số 147, tờ bản đồ số 110 và kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Ea thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này của ông S bà M. Mọi chi phí hợp lệ phát S từ việc chuyển tên thửa đất do bà V thực hiện sẽ khấu trừ vào số tiền 30.000.000 đồng mà bà V phải thanh toán cho ông S bà M.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 06/9/2017, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng: Giấy hẹn nợ do bị đơn cung cấp thực chất là hứa bán thửa đất 147, không phải hợp đồng chuyển nhượng, cũng không phải giấy đặt cọc. Hai bên chỉ hứa hẹn mua bán thửa đất này với giá 30.000.000đ. Bên bán chưa giao đất, bên mua chưa giao tiền nên hợp đồng chưa thực hiện, chưa phát sinh quyền – nghĩa vụ của các bên. Giấy sang nhượng do nguyên đơn cung cấp là hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng lô đất 147, chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp việc hứa chuyển nhượng đất. Mặt khác, Giấy sang nhượng này nếu được coi là hợp đồng, thì cũng vi phạm về hình thức nên vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm khẳng định:

-Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

-Về nội dung: Năm 2013, bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn 02 thửa đất, nguyên đơn đã nhận đất sử dụng ổn định cho đến nay. Do đó, nội dung kháng cáo không chấp nhận chuyển nhượng thửa đất 147 là không có căn cứ. Trong thỏa thuận, không buộc bị đơn phải thực hiện thủ tục sang tên cho nguyên đơn, theo quy định của pháp luật thì người nhận chuyển nhượng phải thực hiện thủ tục sang tên và nộp lệ phí, nhưng cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải thực hiện thủ tục sang tên và chịu chi phí phát S từ việc sang tên là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử

chấp nhận một phần nội dung kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã phân tích.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về nội dung: Vợ chồng bị đơn có 02 thửa đất liền kề, gồm thửa đất 175, tờ bản đồ số 39 có diện tích 137m², và thửa đất số 147 tờ bản đồ số 110 có diện tích 251,5m². Vợ chồng bị đơn kháng cáo cho rằng, vào năm 2013 có thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất 175 và đã làm thủ tục chuyển nhượng xong; cũng trong năm 2013 có thỏa thuận chuyển nhượng cho bị đơn thửa đất 147 nhưng không làm hợp đồng chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 30.000.000đ, hẹn khi nào vợ chồng bị đơn được UBND huyện cấp GCNQSD đối với thửa đất này thì nguyên đơn sẽ giao tiền, nhưng khi bị đơn giao GCNQSD đất cho nguyên đơn, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn, nên bị đơn không đồng ý chuyển nhượng thửa đất 147 cho nguyên đơn nữa. Nguyên đơn cho rằng, năm 2013, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng cả 02 thửa đất với giá 280.000.000đ. Nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn gần hết số tiền chuyển nhượng, chỉ còn nợ lại 30.000.000đ. Do thửa đất 147 đang làm thủ tục để được cấp GCNQSD nên hai bên làm thủ tục sang tên thửa đất 175 trước, và viết giấy hẹn nợ với nội dung khi nào bị đơn làm sổ đỏ thì nguyên đơn trả đủ số tiền trên.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn và quan điểm của Luật sư, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1.2] Theo “Giấy sang chuyển nhượng đất” do nguyên đơn cung cấp thể hiện: nguyên đơn nhận chuyển nhượng của vợ chồng bị đơn một lô đất tại Buôn B, xã E, huyện Ea, tỉnh Đắk Lắk có tứ cận: Đông giáp đất ông Nguyễn Xuân H1; Tây giáp đất ông N (nay là đất của ông Đào Xuân H); Nam giáp đường nhựa liên xã; Bắc giáp đường đi. Giấy sang chuyển nhượng đất được viết tay, trong đó không thể hiện chiều dài, chiều rộng và diện tích của thửa đất.

[2.2] Qua xem xét thẩm định tại chỗ, hiện nay nguyên đơn đang quản lý, sử dụng cả hai thửa đất, bao gồm thửa 147 và thửa 175 có vị trí, tứ cận như sau: Đông giáp đất ông Nguyễn Xuân H1, dài 53 m; Tây giáp đất ông Đào Xuân H, dài 40 m; Nam giáp đường liên huyện, dài 5 m; Bắc giáp đường đi, dài 5 m.

[3.2] Như vậy, vị trí trong “Giấy sang chuyển nhượng đất” mà hai bên giao kết hoàn toàn trùng khớp với thửa đất mà nguyên đơn đang quản lý, sử dụng, phù hợp với lời khai của nguyên đơn. Giấy hẹn nợ do chính bị đơn cung cấp, thể hiện nội dung “Bà V nợ vợ chồng S – M số tiền 30.000.000đ, hẹn khi ông S làm sổ đỏ Nông nghiệp đất ở sau nhà ở thì bà V trả đủ số tiền trên”. Việc bị đơn cho rằng, giấy sang chuyển nhượng đất do nguyên đơn cung cấp chỉ thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 175, không thỏa thuận chuyển nhượng thửa 147, trong khi người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn lại đánh giá “Giấy sang chuyển nhượng đất” này là hợp đồng đặt cọc để hứa chuyển nhượng thửa đất 147, là mâu thuẫn và không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[4.2] Đối với “Giấy sang nhượng nhà đất thổ cư” do bị đơn cung cấp và cho rằng đây chính là hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 175. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận giấy này được lập sau “Giấy sang chuyển nhượng đất” do nguyên đơn cung cấp, và được lập nhằm mục đích trốn thuế khi làm thủ tục sang tên đối với thửa 175. Do đó, nội dung về giá cả và đối tượng chuyển nhượng trong hợp đồng này là giả tạo. Mặt khác, thửa đất này các bên đã thực hiện xong việc chuyển nhượng và không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5.2] Mặc dù, lúc chuyển nhượng thửa đất 147, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là vi phạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003. không được công chứng, chứng thực là vi phạm hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, tại điểm B2 và điểm B3 tiêu mục 2.3, mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán, Tòa án nhân dân Tối cao quy định như sau:

“B.2. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiêu mục 2, 3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát S tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

B.3. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiêu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... Và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng.”

[6.2] Sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn đã xây tường rào xung quanh, trồng 30 trụ tiêu năm 2014, xây 01 chuồng nuôi heo diện tích 15,5 m², 01 nhà vệ sinh, 01 bể tự hoại, 02 giếng thăm nhưng bị đơn không phản đối. Ngày 10/3/2017, bị đơn đã được UBND huyện Ea cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 787428 đối với thửa đất này. Do vậy, việc chuyển nhượng thửa đất 147 là phù hợp quy định của pháp luật. Kháng cáo của bị đơn không đồng ý chuyển nhượng thửa đất 147 là không có cơ sở chấp nhận.

[7.2] Về nghĩa vụ đăng ký sang tên: Tại “Giấy hẹn nợ” (bản photocopy do bị đơn cung cấp, hai bên đều thừa nhận nội dung của bản photocopy này nên cần chấp nhận nội dung), có ghi: Trần Thị Thanh V có nợ vợ chồng Huỳnh Tấn S 30.000.000đ, hẹn ông S làm sổ đỏ nông nghiệp đất ở sau nhà ở thì bà V trả đủ số tiền trên. Theo quy định tại khoản 2 Điều 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005, thì bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Do hai bên không có thỏa thuận nào khác, do đó nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất thuộc về bên nhận chuyển nhượng (nguyên đơn). Cấp sơ thẩm buộc bị đơn có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên

cho nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, cần chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

-Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

-Áp dụng Điều 106 Luật đại năm 2003; các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 của BLDS 2015; Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc Hội.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án Dân sự sơ thẩm số 18/2017/DSST ngày 31/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo.

Chấp nhận một phần nội dung đơn khởi kiện của bà Trần Thị Thanh V.

Vợ chồng ông Huỳnh Tấn S, bà Nguyễn Thị M phải có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 787428 do UBND huyện Ea cấp ngày 10/3/2017 đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 110 cho bà Trần Thị Thanh V để bà V thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất sang tên bà V theo quy định của pháp luật. Bà V phải chịu các chi phí hợp lệ phát sinh khi thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Bà Trần Thị Thanh V có nghĩa vụ trả cho ông S, bà M số tiền 30.000.000 đồng.

Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất khi đương sự có đơn yêu cầu thi hành án.

2/ Về án phí:

Vợ chồng ông Huỳnh Tấn S, bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm;

Trả lại cho bà Trần Thị Thanh V 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'leo theo biên lai số 0043062 ngày 22/5/2017.

Vợ chồng ông Huỳnh Tấn S, bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Mỗi người được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0002026 và 0002027 cùng ngày 08/9/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea.

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

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea H'leo;
- Chi cục THA huyện Ea;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hương