

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số:41/2019/DS-PT

Ngày: 18/10/2019

V/v: “Về việc tranh chấp hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Trường

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

Ông Lại Anh Vân

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Hà – Th- ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Bà Đàm Thị Hạnh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18/10/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 30/2019/DS-PT ngày 13/5/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất”. Do bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 20/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2019/QĐXX-PT ngày 12/7/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2019/QĐ-PT ngày 07/8/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2019/QĐ-PT ngày 28/8/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2019/QĐ-PT ngày 27/9/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Bùi Hoài K** (tên gọi khác: Bùi Văn K), sinh năm 1964 và bà **Nguyễn Thị A**, sinh năm 1970.

Đều trú tại: Số nhà 53A, phố S, phường Q, Tp. Hải Dương.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1973.

Trú tại: Thôn L, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1982.

Trú tại: Thôn L, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương.

3.2. **Trường THPT Quang Trung, huyện Ninh Giang.**

Địa chỉ: Thôn L, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Văn Y** – Chức vụ: Hiệu trưởng.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L.

Ông K, ông H, bà L có mặt. Bà A, ông Y vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Trong đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn ông Bùi Hoài K bà Nguyễn Thị A trình bày:* Vợ chồng ông, bà có thửa đất và nhà tại thôn L, xã VãH, huyện N. Do không có nhu cầu sử dụng, khoảng tháng 7/2009 ông bà đã bán lại cho ông Nguyễn Văn H với giá thỏa thuận là 750 triệu đồng. Tuy nhiên, sau đó ông H chỉ thanh toán cho vợ chồng ông bà số tiền 610 triệu đồng mà không chịu thanh toán số tiền 140 triệu đồng còn lại. Sau nhiều lần đôn đốc thì đến tháng 4/2014 ông H có hẹn tháng 12/2014 sẽ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại và khi đó ông, bà sẽ viết giấy để giao nhà đất. Đến tháng 6/2014 ông H đến gặp ông, bà và nói sẽ không mua thửa đất trên nữa, vợ chồng ông bà nhất trí về việc chấm dứt giao dịch mua bán nhưng hai bên không thống nhất được việc xử lý hậu quả. Ông K, bà A đã chuyển trả lại cho ông H số tiền 430 triệu đồng trong tổng số 610 triệu đồng mà vợ chồng ông H đã trả tiền mua đất trước đó. Do ông H không đồng ý trả lại nhà và đất nên ông K, bà A làm đơn đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch bằng miệng về việc mua bán đất và tài sản trên đất giữa các bên vô hiệu và xử lý hậu quả về việc giao dịch dân sự vô hiệu.

** Tại các biên bản lấy lời khai có trong hồ sơ và lời khai tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày như sau:* Do ông là em ruột bà Nguyễn Thị A, ông Bùi Hoài K là anh rể ông, tháng 7/2009, vợ chồng ông có đặt vấn đề mua lại nhà và đất của vợ chồng ông K tại thôn L, xã H, huyện N. Vợ chồng ông K đồng ý bán lại nhà và đất với giá 750 triệu đồng. Quá trình thực hiện giao dịch mua bán, đến tháng 6/2014 vợ chồng ông K có gọi vợ chồng ông đến và nói sẽ hủy giao dịch, không muốn bán thửa đất trên cho vợ chồng ông. Vợ chồng ông nhất trí về việc chấm dứt giao dịch mua bán với điều kiện vợ chồng ông K phải thanh toán trả vợ chồng ông số tiền 1.068.000.000đ. Nay ông K, bà A khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu ông không đồng ý. Ông xác định tuy giao dịch mua bán đất và tài sản trên đất giữa các bên chưa đảm bảo một số thủ tục theo quy định của pháp luật nhưng giao dịch giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, vợ chồng ông đã giao tiền, quản lý tài sản và cải tạo đất từ năm 2007 đến nay. Do đó, ông xác định giao dịch giữa các bên đã xong, không đồng ý trả lại đất cho vợ chồng ông K.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Trường THPT Quang Trung – Người đại diện theo pháp luật ông Phạm Văn Y – Hiệu trưởng xác định:* Thửa đất vợ chồng ông K và ông H đang tranh chấp có nguồn gốc là của Trường PTTH Quang Trung (Trước đây gọi là Trường THPT Ninh Thanh 1). Trong quá trình quản lý sử dụng đất đai của nhà trường, Hiệu trưởng nhà trường là ông Phạm Văn B đã tự ý cho phép ông Lê Mạnh C – nguyên giáo viên nhà trường được quyền quản lý, sử dụng. Đến năm 1992, ông C đã chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông K.

Trong quá trình quản lý sử dụng thửa đất nhận chuyển nhượng của ông C, vợ chồng ông K đã làm nhà và một số công trình phụ trên đất. Do chuyển công tác lên

thành phố Hải Dương nên vào thời điểm giữa năm 2009 vợ chồng ông K đã chuyển nhượng lại thửa đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông H. Hiện thửa đất đang do vợ chồng ông H quản lý, sử dụng.

Quan điểm của Trường THPT Quang T là tiếp tục giao cho vợ chồng ông K được quản lý, sử dụng. Sau này, cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông K phải có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 20/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Giang đã quyết định: Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 273 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 122, 127, 134, 137 và 450 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 93 Luật nhà ở năm 2005; Căn cứ điểm a khoản 5 Điều 27, tiểu mục 1.1 Mục 1 Phần II (Danh mục án phí) Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Hoài K và bà Nguyễn Thị A. Tuyên bố giao dịch mua bán đất và nhà ở bằng lời nói giữa ông Bùi Hoài K, bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Văn H vô hiệu.

+ Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả lại thửa đất và nhà tại thôn L, xã H, huyện N cho ông Bùi Hoài K và bà Nguyễn Thị A. Tạm giao cho ông Bùi Hoài K và bà Nguyễn Thị A được quyền quản lý, sử dụng thửa đất. Trường hợp sau này, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông K, bà A phải có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật.

+ Buộc ông Bùi Hoài K và bà Nguyễn Thị A phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L số tiền **180.000.000đ** (hoàn trả tiền mua bán đất) và giá trị các công trình xây dựng trên đất mà vợ chồng ông H đã xây dựng trong thời gian quản lý thửa đất là: **57.602.000đ**. Cộng bằng: **227.602.000đ**.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/3/2019, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ký giữa ông K, bà A với ông H là hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm: ông K vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông H và bà L vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương có quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết: Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS 2015:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L. Giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 20/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, xem xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, quan điểm các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục xác minh thu thập chứng cứ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự .

[2]. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1]. Nguồn gốc thửa đất: Diện tích đất đang có tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của Trường PTTH Quang Trung thuộc tờ bản đồ số 03, số thửa 06, có diện tích 25.258m² nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình quản lý sử dụng đất đai của nhà trường, Hiệu trưởng nhà trường là ông Phạm Văn B tự ý cho ông Lê Mạnh C – nguyên giáo viên nhà trường được quyền quản lý, sử dụng. Đến năm 1992, ông C đã chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông K, bà A. Trong quá trình quản lý sử dụng thửa đất nhận chuyển nhượng của ông C, vợ chồng ông K, bà A đã làm nhà và một số công trình phụ trên đất. Do chuyển công tác lên thành phố Hải Dương nên vào thời điểm giữa năm 2009 vợ chồng ông K, bà A đã chuyển nhượng lại thửa đất và tài sản trên đất cho ông H. Hiện thửa đất đang do vợ chồng ông H quản lý, sử dụng. Quá trình sử dụng đất vợ chồng ông H, bà L có xây dựng một số công trình trên đất. Việc chuyển nhượng đất giữa ông K, bà A với ông H không thông qua chính quyền địa phương, nhà trường cũng không biết việc chuyển nhượng này.

[2.2]. Về giao dịch mua bán đất:

Các bên đều xác định việc mua bán đất và tài sản trên đất được thỏa thuận miệng với giá nhận chuyển nhượng là 750.000.000đ. Việc mua bán này không được lập bằng văn bản, không thông qua cơ quan có thẩm quyền.

Tại Điều 93 Luật nhà ở năm 2005 và Điều 450 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định : “...Hợp đồng về nhà ở phải có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với nhà ở tại đô thị, chứng thực của Ủy ban nhân dân xã đối với nhà ở tại nông thôn, trừ các trường hợp sau đây:

“ Hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”.

Tại khoản 2 Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự: “...Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp pháp luật có quy định.”

Như vậy, việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông K, bà A với ông H không thực hiện đúng quy định của pháp luật. Mặt khác ông K bà A không có quyền chuyển nhượng một phần đất thửa 06, tờ bản đồ số 03 thuộc quyền quản lý và sử dụng Trường THPT Quang Tr. Nên việc thỏa thuận mua bán đất bằng miệng giữa các bên là vô hiệu. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên tạm giao cho ông Bùi Hoài K và bà Nguyễn Thị A được quyền quản lý, sử dụng thửa đất, vì diện tích đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng của Trường THPT Quang Tr, thuộc đất tập thể, khi không có chủ trương chính sách của Nhà nước thì không có cá nhân nào được chuyển nhượng, giao dịch mua bán đất. Mặt khác tại biên bản xác minh ngày 25/9/2019, đại diện theo pháp luật của nhà Trường THPT Quang Tr ông Phạm Văn Y có quan điểm đất đang có tranh chấp thuộc quản lý của nhà trường, không được phép giao dịch mua bán. Đề nghị các hộ dân xây dựng trái phép phải tháo dỡ trả lại mặt bằng cho nhà trường. Do đó, chỉ có căn cứ chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng mua bán đất giữa ông K, bà A với ông H là vô hiệu. Đối với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên: *“Trường hợp sau này, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông K, bà A phải có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật”* là thiếu căn cứ, cần sửa nội dung trên cho phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với nội dung kháng cáo đề nghị Công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ký giữa ông K, bà A với ông H là hợp pháp, thì thấy: Như phân tích ở trên, ông K bà A không có quyền chuyển nhượng một phần diện tích đất thửa 06, tờ bản đồ số 03. Mặt khác việc mua bán nhà đất chỉ thỏa thuận bằng miệng, không thiết lập văn bản hợp đồng, không qua cơ quan có thẩm quyền, nên yêu cầu kháng cáo này không có căn cứ chấp nhận.

[3]. Nội dung giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các bên không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên nội dung này có hiệu lực pháp luật. Các bên phải có trách nhiệm trả lại cho nhau những gì đã nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông H, bà L không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 273 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 122, 127, 134, 137 và 450 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 93 Luật nhà ở năm 2005; điểm a khoản 5 Điều 27, tiểu mục 1.1 Mục 1 Phần II (Danh mục án phí) Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án. Xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L .
Sửa một phần bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 20/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Giang như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Hoài K và bà Nguyễn Thị A. Tuyên bố giao dịch mua bán đất và nhà ở bằng lời nói giữa ông Bùi Hoài K, bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Văn H vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả lại thửa đất và nhà tại thôn L, xã H, huyện N cho ông Bùi Hoài K và bà Nguyễn Thị A.

Buộc ông Bùi Hoài K và bà Nguyễn Thị A phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L số tiền **180.000.000đ** (hoàn trả tiền mua bán đất) và giá trị các công trình xây dựng trên đất mà vợ chồng ông H đã xây dựng trong thời gian quản lý thửa đất là: **57.602.000đ**. Tổng cộng bằng: **227.602.000đ** (*Hai trăm hai bảy triệu sáu trăm linh hai nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Bùi Hoài K và bà Nguyễn Thị A số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Hải Dương theo biên lai thu số 0001734 ngày 07/3/2018.

Hoàn trả ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L mỗi người 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2017/0004727 và biên lai số AA/2017/0004726 ngày 29/3/2019 tại Chi cục thi hành dân sự huyện N.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện N;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã Ký)

Nguyễn Xuân Trường