

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 11/2024/DS-PT
Ngày 23-01-2024
Vụ 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 Tài Sử.

Các Thẩm phán tham gia: Ông Lương Đức Dương, ông Nguyễn Anh Ứng

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Nông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Nông tham gia phiên tòa: Ông Dương Phúc Trường – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 115/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2023/QĐXXPT-DS ngày 01-12-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Nông, đối với các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tuấn N, sinh năm 1966; địa chỉ: Bon B, xã Q, huyện T, tỉnh Đắc Nông - Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phương Ngọc D, sinh năm 1982; địa chỉ: Số A đường T, phường N, thành phố G, tỉnh Đắc Nông - Có mặt.

Bị đơn: Anh Lê Hữu H, sinh năm 1976; địa chỉ: Bon B, xã Q, huyện T, tỉnh Đắc Nông - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Những người làm chứng:

- Anh Nguyễn Huy C, sinh năm 1985 –Vắng mặt;

- Anh Mạc Tiến B, sinh năm 1982 – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Bon B, xã Q, huyện T, tỉnh Đắc Nông.

- Anh Nguyễn Sỹ L, sinh năm 1993; địa chỉ: Thôn B, xã S, huyện T, tỉnh Đắc Nông – Vắng mặt.

- Người kháng cáo – Nguyên đơn ông Nguyễn Tuấn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 04-10-2022 và quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Tuấn N và người đại diện theo uỷ quyền của ông N là ông Phương Ngọc D trình bày:

Ngày 24-01-2012, ông Nguyễn Tuấn N nhận chuyển nhượng của anh Lê Hữu H 01 lô đất (diện tích 09m x 100m) tọa lạc tại Bon B, xã Q, huyện T với giá 8.000.000 đồng/m x 09m = 72.000.000 đồng, việc chuyển nhượng bằng giấy viết tay. Ông N đã giao đủ 72.000.000đ cho anh H thông qua việc khấu trừ vào số tiền anh H mua bộ bàn ghế gỗ cẩm của ông còn nợ lại và đã nhận bàn giao đất chuyển nhượng.

Năm 2014 ông N về quê ở Bắc Ninh sinh sống. Năm 2020, ông N vào lại xã Q thì phát hiện lô đất trên UBND huyện T thu hồi để làm dự án ổn định dân cư biên giới giai đoạn 2. Do lô đất này có nguồn gốc của Nhà nước quản lý nên khi thu hồi ông N không được đền bù hay hỗ trợ gì.

Vì vậy, ông N khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-01-2012 giữa ông với anh H; yêu cầu anh H trả lại số tiền sang nhượng đất là 72.000.000 đồng và tiền chênh lệch đất theo giá thị trường tương đương với giá trị đất hiện nay (khoảng 500.000.000đ).

(Lô đất ông N nhận chuyển nhượng không liên quan đến vợ ông, hiện vợ chồng ông cũng đã ly hôn).

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Lê Hữu H trình bày:

Năm 2012, anh H mua của ông N 01 bộ bàn ghế cẩm với giá 140.000.000 đồng, đã trả 120.000.000 đồng, còn nợ lại 20.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ông N phải xít lại PU bộ bàn ghế nhưng ông N không làm nên anh gọi công thợ hết 5.000.000 đồng. Số tiền 15.000.000đ còn lại, anh có 1 lô đất cần bán nên thỏa thuận với ông N để cân trừ số tiền này vào lô đất bán cho ông N, ông N đồng ý. Sau đó, hai bên đã cân trừ nợ và giao đất trên thực địa. Ông N về quê sinh sống.

Anh chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-01-2012 của ông N, nhưng chỉ đồng ý trả 15.000.000 đồng, không trả số tiền 72.000.000 đồng và tiền chênh lệch giá trị lô đất. Bởi lô đất này anh nhận chuyển nhượng lại của người khác không có tranh chấp, thời điểm chuyển nhượng ông N biết rõ là đất chưa có GCN QSDĐ và anh không có lỗi trong việc đất bị thu hồi.

Người làm chứng anh Nguyễn Huy C trình bày: Năm 2012, anh có ký làm chứng trong giấy sang nhượng đất giữa ông N với anh H, anh cũng giúp khiêng bộ bàn ghế anh H mua của ông N. Tuy nhiên việc thanh toán tiền cụ thể thế nào thì anh không rõ.

Người làm chứng anh Mạc Tiến B trình bày: Năm 2011, ông N có bán cho

anh H 01 bộ bàn ghế gỗ cầm lai, anh là người giúp khiêng bàn ghế. Ngày 24-01-2012, ông N có nhờ anh làm chứng việc ông N nhận chuyển nhượng đất của anh H nhưng anh bận việc nên không có mặt. Sau này anh hỏi thì nghe nói lại hai bên thỏa thuận mỗi mét ngang là 8.000.000 đồng, tổng cộng 09m ngang là 72.000.000 đồng. Ngoài ra anh không biết gì thêm.

Người làm chứng anh Nguyễn Sỹ L trình bày: Ngày 01-01-2021, anh có đi cùng ông N xuống nhà anh H đòi lại tiền chuyển nhượng đất, do đất đã bị thu hồi. Sau đó Công an xã Q gọi lên nhắc nhở không được tổ chức đòi nợ thuê, nhưng anh không đi đòi nợ thuê mà ông N nhờ anh đi cùng để nói chuyện. Tại Công an xã, anh H có đồng ý trả cho anh Ngọc 36.000.000 đồng, là một nửa số tiền ông N mua đất nhưng ông N không đồng ý. Công an xã Q có lập biên bản hay không thì anh không rõ.

Bản án số 28/2023/DS-ST ngày 29-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91; khoản 2 Điều 92, Điều 147 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 117; Điều 122; Điều 131; Điều 275; khoản 2 Điều 468; Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội, tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tuấn N đối với anh Lê Hữu H.

Tuyên hủy hợp đồng sang nhượng đất ngày 24-01-2012 giữa ông Nguyễn Tuấn N với anh Lê Hữu H do bị vô hiệu. Buộc anh Lê Hữu H phải trả cho anh Nguyễn Tuấn N số tiền 15.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu bồi thường do chênh lệch giá trị đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 11-10-2023, ông Nguyễn Tuấn N kháng cáo yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bổ sung nội dung kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm để định giá lô đất tranh chấp.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia và Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với Bị đơn là đúng pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm bác yêu cầu của Nguyên đơn về việc đòi bồi thường số tiền 500.000.000 đồng nhưng không buộc

Nguyên đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm theo giá ngạch là vi phạm khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-QH13 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm buộc Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Tuấn N kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của Điều 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1]. Ông N và anh H đều thừa nhận năm 2012, ông N nhận chuyển nhượng một lô đất của anh H, hai bên viết giấy tay, thanh toán giá trị lô đất bằng việc cản trừ số tiền anh H còn nợ của ông N khi mua bộ bàn ghế cầm lai, hai bên thống nhất giá trị bộ bàn ghế cầm lai là 140.000.000 đồng.

Ông N cho rằng anh H trả được 68.000.000 đồng, còn nợ số tiền 72.000.000 đồng, được trừ vào giá trị lô đất anh H chuyển nhượng. Anh H cho rằng đã trả được 120.000.000 đồng tiền bộ bàn ghế cho ông N; còn nợ 20.000.000 đồng hai bên thỏa thuận ông N phải xịt lại PU bộ bàn ghế nhưng ông N không làm nên anh H gọi công thợ hết 5.000.000 đồng, còn lại 15.000.000 đồng hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất để trừ nợ, giá trị lô đất chuyển nhượng 15.000.000 đồng.

[2.2]. Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24-01-2012 giữa ông N và anh H không có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, anh H chưa được cấp GCN QSDĐ (căn cứ biên bản xác minh thì toàn bộ đất chuyển nhượng do UBND xã Q quản lý) nên không được quyền chuyển nhượng đất theo điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Hiện tại đất đã bị UBND huyện T thu hồi để thực hiện dự án. Như vậy, căn cứ điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005, hợp đồng này vô hiệu cả về hình thức và nội dung, Tòa án sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu là đúng.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các bên đã trả số tiền bàn ghế là 68.000.000 đồng hay 120.000.000 đồng, có nội dung PU giá tiền 5.000.000 đồng hay không để xác định đúng giá trị lô đất chuyển nhượng giữa hai bên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn yêu cầu định giá tài sản lô đất chuyển nhượng để giải quyết yêu cầu *trả tiền chênh lệch đất theo giá thị trường* nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét định giá là có vi phạm trong việc thu thập chứng cứ.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán 500.000.000 đồng giá trị chênh lệch, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu của nguyên đơn nhưng không buộc chịu án phí dân sự sơ thẩm là trái với khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và anh H vô hiệu cả về hình thức và nội dung, Tòa án sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu là đúng. Tuy nhiên, “hủy hợp đồng” là chế tài dành cho tranh chấp hợp đồng đã phát sinh hiệu lực, do đó Tòa án sơ thẩm tuyên “hủy hợp đồng do hợp đồng bị vô hiệu” là chưa chính xác, cần rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy thiếu sót, vi phạm của cấp sơ thẩm tại giai đoạn phúc thẩm không thể bổ sung khắc phục được nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận, án sơ thẩm bị hủy nên ông Nguyễn Tuấn N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tuấn N.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2023/DS-ST ngày 29-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức. Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét, quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho ông Nguyễn Tuấn N số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001119 ngày 16-10-2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đắk Nông.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao TP HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Tuy Đức;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Tài Sử