

TOÀ ÁN NHÂN DÂN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TỈNH ĐẮK LẮK

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 03/2018/DS-PT

Ngày 04- 01 - 2018

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng.

Các Thẩm phán: 1. Ông Trương Công Bình;

2. Ông Hoàng Kim Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khánh Chi- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Hoàn- Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 220/2017/DS - PT ngày 21/11/2017 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 237/2017/QĐ - PT ngày 20/12/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn T, bà Võ Thị M.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị M: Ông Nguyễn T; cùng trú tại: Buôn A, xã DN, huyện B, tỉnh Đắk Lắk(có mặt).

(Theo giấy ủy quyền ngày 15/3/2017)

2. *Bị đơn*: Bà Huỳnh Thị Hồng V; địa chỉ: Buôn C, xã BK, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Đức D; địa chỉ: 159 LTT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

(Theo giấy ủy quyền ngày 15/6/2017)

3. *Người làm chứng*:

3.1. Ông Trần Văn T2; địa chỉ: Thôn QĐ, xã HS, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

3.2. Ông Võ Thành Ch; địa chỉ: Thôn E, xã HS, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

3.3. Ông Nguyễn Văn Ch2 và bà Nguyễn Thị Tr (tên thường gọi là ông V1, bà L); địa chỉ: Làng BR, xã ĐS, huyện ĐĐ, tỉnh Gia Lai (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo*: Bà Huỳnh Thị Hồng V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án Ông Nguyễn T vừa là nguyên đơn vừa là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị M trình bày:

Vào khoảng cuối năm 2011, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Ch2 và bà Nguyễn Thị Tr (tên thường gọi là ông V1 và bà L) thửa đất số 49, tờ bản đồ số 22, diện tích sử dụng 378 m², trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4; một mảnh đất rẫy khoảng 4,8 sào và khoảng 1,6 sào đất ruộng lúa tại thôn QĐ, xã HS, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk với giá tiền là 190.000.000đ (Một trăm chín mươi triệu đồng).

Sau khi nhận chuyển nhượng phần diện tích đất trên, do không có nhu cầu sử dụng nên ông bà đã sang nhượng lại 4,8 sào đất rẫy và 1,6 sào đất ruộng cho ông Võ Thành Ch với giá tiền là 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng). Còn đối với ngôi nhà và đất ở tại thửa đất số 49 tờ bản đồ số 22, diện tích 378m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 577090 cấp ngày 17/10/2011 tại thôn QĐ, xã HS, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, ông T là người trực tiếp quản lý và sử dụng nhưng do gia đình ông ở xa nên ông đã nhờ ông Trần Văn T2 coi giữ nhà và trông cỏ trên đất. Thời gian đầu, ông T đưa chìa khóa nhà cho ông T2 giữ và con ông T2 đến ở để tiện

việc học bài ôn thi rồi trông coi căn nhà trên. Sau đó thì ông T2 trả lại chìa khóa nhà cho ông T, ông T2 vẫn trông coi trên mảnh đất này và trông coi nhà dùm, còn căn nhà thì ông T2 đóng cửa để đó cho đến nay.

Đến cuối năm 2014, ông T, bà M sang nhượng căn nhà và đất trên cho bà Huỳnh Thị Hồng V với giá là 210.000.000đ (Hai trăm mười triệu đồng), bà V trả trước cho ông 10.000.000đ (Mười triệu đồng) và hẹn sẽ giao số tiền còn lại khi nào bà V nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sự việc này được hai bên ký vào giấy bán nhà ghi ngày 30/10/2014. Trong giấy bán nhà phía trên có ghi: Hôm nay 30/11/2014 là do nhầm lẫn về tháng, lẽ ra là 30/10/2014 như phần cuối giấy bán nhà có ghi nhưng do chưa gặp được bà Huỳnh Thị Hồng V để thống nhất lại nên ông T không dám sửa vào giấy bán nhà. Giấy bán nhà này được lập thành hai bản, ông T giữ một bản, bà V giữ một bản. Khi hai bên thỏa thuận bán nhà và viết giấy bán nhà là ngày 30/10/2014 và vợ chồng ông là người chịu trách nhiệm nộp thuế, làm thủ tục sang nhượng, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V. Khi ra xã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hai bên thống nhất ghi vào hợp đồng số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), và lại trong hợp đồng chỉ ghi là chuyển nhượng đất nên giá chuyển nhượng đất là 100.000.000đ, còn hai bên thỏa thuận mua bán với nhau là mua bán nhà và đất với giá là 210.000.000đ. Vợ chồng ông đã làm thủ tục sang nhượng đất, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V và nộp các khoản thuế phát sinh như đã thỏa thuận. Sau khi làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T có báo cho bà V nhiều lần, nhưng bà V vẫn không mang số tiền còn lại trả cho ông để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về như đã thỏa thuận ban đầu, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông. Có lần bà V còn cho người đến hù dọa ông buộc ông phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông không đồng ý giao vì bà V chưa trả tiền đầy đủ cho ông và ông cũng chưa giao nhà cho bà V. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Bông giải quyết hủy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất (mua bán nhà và đất) giữa vợ chồng ông và bà Huỳnh Thị Hồng V để ông bà chuyển lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông, bà như ban đầu.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn bà Huỳnh Thị Hồng V và người đại diện theo ủy quyền của bà V là ông Nguyễn Đức D trình bày:

Trước đây, bà và ông T có quan hệ tình cảm với nhau, khi mua căn nhà và thửa đất số 49, tờ bản đồ số 22, diện tích sử dụng 378 m² tại thôn QĐ, xã HS,

huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4 thì bà và ông T cùng đến gặp anh Ch2 và chị Tr (chủ cũ của căn nhà) và cùng đi xem nhà, ông T là người giao dịch trực tiếp với anh Ch2 và chị Tr, thỏa thuận giá cả để mua nhà. Căn nhà này trị giá lúc đó là 80.000.000đ, bà nghe ông T nói với bà như vậy và bà đã góp 60.000.000đ còn ông T góp 20.000.000đ mua căn nhà này để hai người có chỗ đi về cùng chung sống với nhau. Khi đưa 60.000.000đ để ông T mua nhà vì là chỗ sống với nhau như vợ chồng nên bà không yêu cầu ông T viết giấy tờ gì cả. Và lúc đó bà chưa có quyết định ly hôn với chồng cũ nên bà đã để cho ông T và vợ ông T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Tuy nhiên, đến nay ông T cho rằng bà không đưa cho ông số tiền này, bà cũng không có chứng cứ gì để chứng minh nên bà chấp nhận không đề cập đến số tiền này nữa.

Đến năm 2014, ông Nguyễn T và bà Võ Thị M có thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa đất số 49 này cho bà, thực tế nhà và đất nói trên thuộc quyền sở hữu của bà mua lại của vợ chồng anh Ch2 và chị Tr, nhưng vì bà có mối quan hệ thân thiết với ông T nên bà đã nhờ ông T và bà M đứng tên hộ bà trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã trình bày ở trên. Sau đó, bà muốn sang tên lại nên đã làm thủ tục chuyển nhượng với vợ chồng ông T và bà M cho hợp pháp. Bà công nhận giấy bán nhà ghi ngày 30/11/2014 (phía trên) và ghi ngày 30/10/2014 (phía dưới) là do bà ký và ghi họ tên, còn nội dung trong giấy là do ông T viết, bà không đọc rõ nội dung, theo bà nội dung giấy bán nhà có ghi giá bán nhà là 210.000.000đ và số tiền đặt cọc là 10.000.000đ đều là thỏa thuận không, chứ thật ra không hề có. Bà không đưa cho ông T số tiền 10.000.000đ như ông T trình bày và giấy bán nhà mà ông T viết, chỉ có ông T giữ chứ không đưa cho bà giữ tờ nào. Ngoài ra, bà còn ký không một số giấy tờ khác để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Việc đi làm giấy tờ thủ tục sang tên cho bà là do bà và ông T cùng đến ủy ban nhân dân xã HS, huyện KB để làm thủ tục và giá thỏa thuận bán nhà và đất ghi trong hợp đồng này là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Bà đã trả cho ông T đủ 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) tiền mặt, khi đưa tiền thì ông T không viết giấy nhận tiền và cũng không có người làm chứng. Khi làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T gửi cho ông T2 cất mà không hề báo với bà, bà chỉ nghe ông T2 nói là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã làm xong. Qua ông T2 thì ông T có yêu cầu bà phải đưa cho ông T thêm một số tiền nữa, lúc thì nói đưa thêm

80.000.000đ, lúc lại nói phải đưa thêm 100 triệu đồng thì mới đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Đối với căn này thì trước đó do bà và ông T có thời gian sống chung, nên đồ đạc của bà ở trong này rất nhiều như bàn ghế, giường, bếp, tủ, ... , ông T cũng đã giao chìa khóa nhà cho bà nhưng đến tháng 11/2016, ông T tự động thay ổ khóa khác và chuyển đồ đạc của bà đi đâu bà không biết.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn T, bà Võ Thị M với bà được ký kết và chứng thực tại ủy ban nhân dân xã HS, huyện KB là hợp pháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 577090 cấp ngày 17/10/2011 tại thôn QĐ, xã HS, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cũng đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện KB chứng thực chuyển nhượng cho bà. Do vậy, hợp đồng này là hợp pháp nên bà yêu cầu Tòa án công nhận và buộc ông T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 575.090 cho bà. Đối với giấy bán nhà (viết tay) ở trên ghi ngày 30/11/2014, ở dưới ghi ngày 30/10/2014 do ông T viết, có chữ ký của bà. Giấy bán nhà này thực chất viết ngày 30/11/2014 chứ không phải viết ngày 30/10/2014), sau khi làm thủ tục sang nhượng tại Ủy ban nhân dân xã, ngày 12/11/2014, không được cấp có thẩm quyền chứng thực do vậy không hợp pháp, bà đồng ý hủy giấy bán nhà này.

Ông D- người đại diện theo ủy quyền của bà V cho biết, sau khi chứng thực hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, bà V đã trả đủ cho ông T 100.000.000đ như thỏa thuận trong hợp đồng, thì ông T đã giao nhà và đất cho bà V quản lý và sử dụng. Nhưng do bà V ở xa không trực tiếp sinh sống tại căn nhà mới nhận chuyển nhượng từ ông T nên nhờ ông T2 trông nom và trông cỏ trên đất. Khi đó ông T đã giao chìa khóa nhà cho bà V. Nhưng sau đó ông T tự động thay ổ khóa rồi tự động dọn đồ đạc trong nhà và khóa nhà không cho bà V vào. Hiện nay, bà V đã làm đơn tố cáo đến Công an huyện KB về sự việc này. Khi ông T giao nhà cho bà V có ông T2 là người chứng kiến. Khi bà V giao tiền chuyển nhượng nhà đất cho ông T hai bên trực tiếp giao nhận với nhau mà không có người làm chứng và cũng không lập thành văn bản. Trên cơ sở chứng thực hợp đồng và thanh toán đủ tiền, thì ông T mới thực hiện nghĩa vụ đăng ký với cơ quan có thẩm quyền để sang tên cho bà V.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người làm chứng ông Trần Văn T2 trình bày:

Đối với thửa đất và ngôi nhà xây cấp bốn ông T và bà V đang tranh chấp tại thôn QĐ, xã HS, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk là do ông giới thiệu cho ông T mua vì là chỗ bạn bè làm ăn với nhau, khi đó ông thấy ông T đi với người phụ nữ đến cùng gặp chủ nhà để bàn chuyện mua bán nhà, lúc đó ông nghĩ người phụ nữ đi cùng ông T là vợ ông T nhưng đến nay ông mới biết họ không phải là vợ chồng. Người phụ nữ đi cùng ông T khi đó là bà Huỳnh Thị Hồng V. Ông nhớ, có một tối tại nhà ông, trước khi làm giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông thấy ông T có giao cho anh Ch2 và chị Tr một số tiền mua đất, ông T đi một mình. Còn việc họ mua bán chồng tiền với nhau ở đâu, bao nhiêu, như thế nào ông không biết. Sau khi mua bán nhà xong, ông Nguyễn T và bà Huỳnh Thị Hồng V có chung sống ở ngôi nhà này một thời gian và làm cơm mời bà con lối xóm qua chơi để ra mắt mọi người. Sau đó, ông T có cho con ông ở nhờ căn nhà trên để tiện việc học ôn thi, đồng thời trông giữ nhà hộ ông T, thời gian khoảng một năm rưỡi, sau đó ông có trả chìa khóa nhà lại cho ông T. Ngay sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ông không nhớ rõ năm), ông T có nhờ ông giữ hộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn nhà đang tranh chấp. Tuy nhiên, thửa đất này mang tên ông Nguyễn T và bà Võ Thị M chứ không phải mang tên bà Huỳnh Thị Hồng V. Đến khoảng năm 2014, ông T lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một thời gian, sau đó lại mang về gửi cho ông, khi này chuyển sang tên là Huỳnh Thị Hồng V nên ông có báo cho bà V biết, có mấy lần ông T nói ông bảo bà V đưa cho ông T lúc thì 80.000.000đ, lúc thì bảo đưa 100.000.000đ nữa thì mới giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V. Khu vườn và căn nhà trên ông T cho ông trông cỏ và nhờ trông coi nhà kể từ khi ông T mua nhà cho đến nay, nhưng chìa khóa nhà thì ông T giữ.

Tại bản tự khai ngày 28/7/2017 người làm chứng ông Võ Thành Ch trình bày:

Ông và ông Nguyễn T có biết nhau, vì ông đã mua của ông Nguyễn T khoảng 1,7 sào ruộng nước và khoảng 4,8 sào đất rẫy ở thôn QĐ, xã HS vào khoảng năm 2011 với giá khoảng 90.000.000đ. Vì lâu nên ông không nhớ số liệu chính xác. Khi đó ông đưa tiền mặt cho ông T và ông chỉ giao dịch mua bán với một mình ông T, ông T đến nhà ông rồi vợ chồng ông chồng tiền cho ông T, ngoài ra không còn ai đi cùng ông T đến nhà ông để lấy tiền nữa. Khi đó hai mảnh đất này đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ). Sau khi mua bán xong vợ chồng ông tự đi sang tên vì khi đó sổ đỏ còn mang tên ông Nguyễn Văn Ch2 và bà Nguyễn Thị Tr. Ông không biết bà Huỳnh Thị Hồng V là ai và cũng chưa gặp bà V bao giờ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/9/2017 ông Nguyễn Văn Ch2 và bà Nguyễn Thị Tr trình bày:

Ông bà có chuyển nhượng cho ông Nguyễn T thửa đất số 49, tờ bản đồ số 22, diện tích sử dụng 378 m², trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4; một mảnh đất rẫy khoảng 4,8 sào và khoảng 1,6 sào đất ruộng lúa tại thôn QĐ, xã HS, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk (vì đã lâu không nhớ rõ thời gian chuyển nhượng). Khi giao dịch mua bán có ông T và bà V, ông T là người trực tiếp đưa tiền và khi đưa tiền có bà V ở đó.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 127 Luật đất đai năm 2003; các Điều 116; 119; 280; khoản 1 Điều 351; Điều 353; Điều 385; khoản 1 Điều 410; Điều 413; Điều 430; Điều 440; Điều 500; Điều 502 Bộ luật dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T và bà Võ Thị Mai.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn T và bà Võ Thị M với bà Huỳnh Thị Hồng V. Lý do hủy hợp đồng là do bà Huỳnh Thị Hồng V vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông Nguyễn T và bà Võ Thị M khi sang nhượng quyền sử dụng thửa đất số 49, tờ bản đồ số 22, diện tích 378m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 577090 cấp ngày 17/10/2011. Địa chỉ thửa đất: Thôn QĐ, xã HS, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

Đề nghị Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện KB chỉnh sửa, xóa tên bà Huỳnh Thị Hồng V trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 577090 tại phần: “Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận” đối với thửa đất số 49 tờ bản đồ số 22, diện tích 378 m² tại thôn QĐ, xã HS, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 577090 cấp ngày 17/10/2011 cho ông Nguyễn T và bà Võ Thị M.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và tuyên quyền thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/10/2017 nguyên đơn bà Huỳnh Thị Hồng V kháng cáo bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn bà Huỳnh Thị Hồng V vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/11/2014 giữa ông Nguyễn T và bà Huỳnh Thị Hồng V, được UBND xã HS chứng thực theo quy định. Theo đó, ông T chuyển nhượng cho bà V diện tích 378 m², thửa đất số 49, tờ bản đồ số 22, tại thôn QĐ, xã HS, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 577090 cấp ngày 17/10/2011 cho ông Nguyễn T và bà Võ Thị M với giá 100.000.000đ. Nội dung hợp đồng ghi rõ” Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật”, ông T đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà V. Tại giấy bán nhà xác lập ngày 30/10/2014 thể hiện giá nhà và đất là 210.000.000đ, bà V cọc trước cho ông T 10.000.000đ, còn lại 200.000.000đ khi nào ông T hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bà V thì bà V trả hết tiền cho ông T. Bà V cho rằng giá chuyển nhượng nhà và đất là 100.000.000đ như hợp đồng hai bên đã xác lập và bà V đã trả đủ cho ông T 100.000.000đ ông T mới đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà, khi giao tiền không có người làm chứng cũng không có chứng cứ chứng minh, ông T cho rằng bà V chưa giao tiền cho ông. Như vậy, ông T đã hoàn thành xong việc chuyển nhượng đất và nhà cho bà V, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà V nhưng bà V không thanh toán tiền cho ông T là vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng nên ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Bà V cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND xã HS tham gia tố tụng đã vi phạm tố tụng là không có căn cứ, vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/11/2014 được chứng thực tại UBND xã HS là đúng quy định. UBND xã HS có trách nhiệm chứng thực hợp đồng sau khi xem xét theo trình tự quy định của pháp luật. UBND xã HS không có

quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án nên không cần thiết đưa vào tham gia tố tụng. Do đó, đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị Hồng V không có căn cứ để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Hồng V. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Hồng V Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguồn gốc thửa đất số 49 tờ bản đồ số 22, diện tích 378 m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 577090 cấp ngày 17/10/2011 tại thôn QĐ, xã HS, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk mà các bên tranh chấp có nguồn gốc là của ông Nguyễn T nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Tr và ông Nguyễn Văn Ch2 vào cuối năm 2011. Đến 30/10/2014 ông Nguyễn T chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Hồng V căn nhà và diện tích đất trên. Khi chuyển nhượng hai bên đã lập thành văn bản và đã thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà và đất là 210.000.000đ, bà V đã đặt cọc trước cho ông T số tiền 10.000.000đ, khi nào sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Hồng V thì bà V giao đủ tiền cho ông T, ông T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V, nếu trong thời hạn 07 ngày ông T báo cho bà V sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V rồi bà V không giao đủ tiền thì bà V mất tiền cọc và ông T có quyền lấy lại nhà và sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông. Sau đó, đến ngày 12/11/2014 các bên đến UBND xã HS, huyện KB làm hợp đồng chuyển nhượng và đã được UBND xã HS chứng thực và đến ngày 12/12/2014 văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện KB chỉnh lý biên động sang tên bà Huỳnh Thị Hồng V. Tuy nhiên, sau khi ông T sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà V thì ông T đã báo cho bà V nhiều lần nhưng bà V không chịu thanh toán số tiền còn lại 200.000.000đ cho ông T. Tại Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nêu rõ “Việc thanh toán

số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật”.Như vậy, bà V đã không thực hiện đúng cam kết theo thỏa thuận trong hợp đồng và bà V là người đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng. Mặt khác, từ khi nhận chuyển nhượng nhà và đất cho bà V thì ông T vẫn là người quản lý căn nhà và đất, bà V chưa nhận nhà và đất, ông T cũng chưa nhận tiền. Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm Tòa án cấp sơ thẩm đã tạo điều kiện cho các bên thời gian để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà V không chấp nhận thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng. Do vậy, ông T, bà M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở và cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.2] Về phía bà V, bà thừa nhận rằng chữ ký và chữ viết trong giấy bán nhà ngày 30/10/2014 là do bà viết và ký ra nhưng bà cho rằng bà đã ký không, còn nội dung trong giấy bán nhà là do ông T tự viết chứ không có sự thỏa thuận như trong giấy bán nhà, ngoài ra bà còn cho rằng bà đã góp cùng ông T số tiền 60.000.000đ để mua nhà và đất, và bà cũng đã trả cho T số tiền 100.000.000đ theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/11/2014 nhưng bà không đưa ra chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

[2.3] Đối với số tiền 10.000.000đ bà V đặt cọc tiền mua nhà và đất, trong giấy mua bán nhà các bên thỏa thuận, nếu trong thời hạn 07 ngày ông T báo cho bà V sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V rồi, bà V không giao đủ tiền thì bà V mất tiền cọc. Do vậy, khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T, bà M không đồng ý trả lại tiền cọc và bà V cũng không thừa nhận là đã đặt cọc cho ông T 10.000.000đ nên cấp sơ thẩm không buộc ông T, bà M trả lại cho bà V 10.000.000đ tiền cọc là phù hợp.

[2.4] Ngoài ra, bà V cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND xã HS tham gia tố tụng đã vi phạm tố tụng là không có căn cứ, vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/11/2014 được chứng thực tại UBND xã HS là đúng quy định. UBND xã HS có trách nhiệm chứng thực hợp đồng sau khi xem xét theo trình tự quy định của pháp luật. UBND xã HS không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án nên không cần thiết đưa vào tham gia tố tụng.

[3] Từ những phân tích, nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Hồng V, cần giữ nguyên án sơ thẩm đã xét xử là phù hợp.

[4] Về án phí: Do không được chấp nhận kháng cáo nên bà Huỳnh Thị Hồng V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án;

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Hồng V.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T và bà Võ Thị M.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn T và bà Võ Thị M với bà Huỳnh Thị Hồng V. Lý do hủy hợp đồng là do bà Huỳnh Thị Hồng V vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông Nguyễn T và bà Võ Thị M khi sang nhượng quyền sử dụng thửa đất số 49, tờ bản đồ số 22, diện tích 378m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 577090 cấp ngày 17/10/2011. Địa chỉ thửa đất: Thôn QĐ, xã HS, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Nguyễn T có quyền liên hệ với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KB chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn T và bà Võ Thị M theo quy định của pháp luật.

[2] Về chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Thị Hồng V phải chịu 650.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, ông Nguyễn T được nhận lại 650.000đ sau khi thu được của bà Huỳnh Thị Hồng V.

[3] Về án phí :

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị Hồng V phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn T số tiền

300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện KB theo biên lai số AA/2013/29921 ngày 21/3/2017

-Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Hồng V phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai số AA/2016/0001740 ngày 19/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

[4]Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Bông;
- Chi cục THADS huyện KB;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng