

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 35/2019/DS-PT
Ngày 06 - 8 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

- Với thành phần xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông K'Tiên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Chiến và bà Phạm Thị Thông

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Vụ – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông: Bà Đào Thị Óng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 37/2019/TL - DSPT ngày 30 tháng 5 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2019/DS-ST ngày 02-4-2019 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 51/2019/QĐXX-PT ngày 22-7-2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đặng Hoài A; địa chỉ: Ấp 08, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau - Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Hoài A: Ông Huỳnh Đ (Văn bản ủy quyền ngày 05/4/2018); địa chỉ: Số 21, đường 3/2, tổ 2, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

Bị đơn: - Anh Lê Duy T - Có mặt;

- Chị Hà Thị H - Có mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Duy T và bà Hà Thị H: Luật sư Lê Văn H, công ty TNHH L, thuộc đoàn luật sư thành phố H;

địa chỉ: 414/12/6A, quốc lộ 13, khu phố 6, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh - Có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án: Bà Tạ Hồng Đ;
địa chỉ: Ấp 08, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau - Có đơn xét xử vắng mặt.

Người làm chứng:

- Ông Đặng Nghĩa V; địa chỉ: Ấp 08, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau - Vắng mặt;

- Bà Lê Thị P; địa chỉ: Ấp 15, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau - Vắng mặt;

- Anh Lê Công T; địa chỉ: Thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt;

- Anh Lê Việt S; địa chỉ: Thôn 11, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn anh Lê Duy T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19-01-2018 của ông Đặng Hoài A và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Huỳnh Đ là đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 29/4/2017, ông Đặng Hoài A nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 1,7 ha của vợ chồng anh Lê Duy T và chị Hà Thị H, trên đất đã trồng cà phê và cây hồ tiêu, đất tọa lạc tại thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông với số tiền 970.000.000đ. Vị trí đất chuyển nhượng có tứ cận phía đông giáp suối, phía tây giáp đất ông K, phía nam giáp suối, phía bắc giáp suối. Hai bên lập giấy bán rẫy không có công chứng hoặc chứng thực. Ông A đưa trước cho vợ chồng anh T số tiền 100.000.000đ, số tiền còn lại ông A sẽ thanh toán sau như thỏa thuận của các bên. Sau khi ông A giao cho vợ chồng anh T 100.000.000đ, anh T đã bàn giao rẫy cho gia đình ông A canh tác và chăm sóc cây cà phê, hồ tiêu trên diện tích đã chuyển nhượng. Đến ngày 03/6/2017 (âm lịch), vợ chồng anh T lấy lại diện tích đất rẫy đã bán cho ông A, ông A yêu cầu vợ chồng anh T trả lại số tiền 100.000.000đ và tiền công mà ông A đã thuê người làm cỏ và cào bồn cà phê, hồ tiêu nhưng anh T không trả.

Ngày 19-01-2017 ông A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, hủy bỏ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Hoài A với anh Lê Duy T và chị Hà Thị H, buộc anh T, chị H phải trả cho ông A 100.000.000đ đã nhận và số tiền công mà ông A đã thuê người làm cỏ, cào bồn cà phê, hồ tiêu là 10.000.000đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với 10.000.000đ tiền công chăm sóc, cào bồn cà phê, chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại số tiền 100.000.000đ. Bị đơn giữ nguyên quan điểm của mình.

Bị đơn anh Lê Duy T và chị Hà Thị H trình bày: Anh chị thừa nhận vào ngày 29/4/2017, giữa anh chị và ông Đặng Hoài A có thỏa thuận việc chuyển nhượng đối với thửa đất rẫy diện tích 1,7ha tại thôn 11, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Hai bên có lập 01 giấy tay không có công chứng chứng thực, nội dung thể hiện ông Đặng Hoài A đặt cọc trước 100.000.000đ, hẹn ngày 02/5/2017 ông A sẽ giao tiếp 50.000.000đ, số tiền còn lại hẹn đầu tháng 9/2019 sẽ trả đủ. Trên đất đã có khoảng 1.400 cây cà phê kinh doanh, 300 trụ tiêu, hơn 100 cây sầu riêng, 01 nhà cấp bốn diện tích 100m², 01 hồ cá và công trình phụ và máy nổ, ống tưới, cối xay cà, điện sinh hoạt. Một phần thửa đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng anh chị đối với 1,2ha. Anh chị đã giao đất cho ông A ngày 29/4/2017. Tuy nhiên, đến thời hạn giao tiếp 50.000.000đ, ông A không giao tiền cho anh chị theo thỏa thuận và tự ý bỏ ra khỏi nhà không làm trên đất nữa mà không thông báo cho vợ chồng anh chị. Anh chị có gọi điện mời ông A lên nhà để giải quyết nhưng ông A không lên. Do đó, anh chị không đồng ý trả cho ông Đặng Hoài A 110.000.000đ theo yêu cầu khởi kiện của ông A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Hồng Đ trình bày: Bà đồng ý với phần trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông Đặng Hoài A. Ngoài ra, bà không có ý kiến gì khác đồng thời bà có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2019/DS-ST ngày 02-4-2019 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; Điều 143; khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị định số 8019/VBHN-BTP ngày 10 tháng 12 năm 2019 của Bộ tư pháp về giao dịch bảo đảm.

Áp dụng Điều 129; 131, 398, 501, 502 Bộ luật dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Hoài A về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/4/2017 giữa ông Đặng Hoài A và anh Lê Duy T, chị Hà Thị H. Buộc anh Lê Duy T, chị Hà Thị H phải trả cho ông Đặng Hoài A và bà Tạ Hồng Đ 100.000.000 đồng. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu số tiền công chăm sóc 10.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17-4-2019, bị đơn anh Lê Duy T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và lời khai như trong quá trình giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng văn bản lập ngày 29/4/2017 chỉ là thoả thuận nhận cọc, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định số tiền 100.000.000 đồng là tiền giao trước là không chính xác vì trong văn bản đã ghi rõ là tiền đặt cọc. Mặt khác, nguyên đơn cũng không có chứng cứ chứng minh anh T đã bàn giao đất cho ông A nhận sử dụng, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng anh T đã bàn giao đất cho ông A nhận sử dụng là không chính xác, không đúng thực tế. Sau khi ông A đặt cọc tiền mua rẫy, do không có đủ tiền để trả, nên đã từ bỏ việc nhận sang nhượng đất, vi phạm Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Lê Duy T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát đối với việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo bị đơn anh Lê Duy T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHÂN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của bị đơn anh Lê Duy T nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật, nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm:

[1]. Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Lê Duy T, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Ngày 29-4-2017, anh T và chị H có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông A 1,7 ha diện tích đất rẫy tọa lạc tại thôn 10, xã N, huyện Đăk Song với số tiền chuyển nhượng là 970.000.000 đồng (trong đó có 1,2 ha diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Hai bên có làm giấy bán rẫy viết tay, không có công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Ngay sau khi viết giấy bán rẫy, ông A đã đưa cho anh T và chị H số tiền 100.000.000 đồng; phía anh T và chị H đã giao đất cho ông A quản lý sử dụng, đến ngày 03/6/2017 âm lịch anh T, chị H đã lấy lại toàn bộ diện tích đất, không cho anh Ân làm nữa. Do đó, có căn cứ xác định thực tế anh T và chị H đã chuyển nhượng đất cho ông A.

[2.2]. Xét hợp đồng chuyển nhượng (*giấy bán rẫy ngày 29-4-2017, bản gốc*). Về hình thức hợp đồng chỉ làm bằng giấy viết tay, không có công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền là vi phạm Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013.

[2.3]. Về nội dung hợp đồng thì các bên không thỏa thuận về diện tích, vị trí, địa chỉ thửa đất. Tuy nhiên, quá trình giải quyết, anh T thừa nhận thửa đất anh chuyển nhượng cho ông A có diện tích 1,7ha trong đó có 1,2ha đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận, nhưng hai bên vẫn thực hiện việc chuyển nhượng là vi phạm khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Duy T, chị Hà Thị H với ông Đặng Hoài A đã bị vô hiệu cả về hình thức và nội dung, quy định tại Điều 123, Điều 129 của Bộ luật Dân sự 2015.

[2.4]. Đối với số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, nhưng nội dung giấy bán rẫy các bên không có thỏa thuận về việc nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì số tiền đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc, nên không có căn cứ để xem xét. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh T, chị H phải trả cho ông A 100.000.000 đồng tiền nhận đặt cọc là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của anh Lê Duy T.

Tuy nhiên, do Tòa án cấp sơ thẩm nhận định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự, nhưng phần quyết định của bản án lại tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/4/2017 giữa ông Đặng Hoài A và anh Lê Duy T, chị Hà Thị H là chưa đúng với nội dung vụ án và điều luật đã áp dụng. Do đó, cần phải sửa bản án sơ thẩm

về nội dung này, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A với anh T, chị H bị vô hiệu.

[3]. Xét quan điểm đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên toà là có căn cứ. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên toà là không có căn cứ, nên HĐXX không chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa, nên anh Lê Duy T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho anh T 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 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.

Sửa bản án sơ thẩm số: 04/2019/DS-ST ngày 02-4-2019 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Hoài A. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/4/2017 giữa ông Đặng Hoài A và anh Lê Duy T, chị Hà Thị H vô hiệu. Buộc anh Lê Duy T, chị Hà Thị H phải trả cho ông Đặng Hoài A và bà Tạ Hồng Đ 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*).

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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Anh Lê Duy T và chị Hà Thị H đã nhận lại thửa đất và đang canh tác sử dụng nên không đặt ra vấn đề buộc ông Đặng Hoài A giao lại thửa đất tranh chấp cho anh T, chị H.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu số tiền công chăm sóc 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Lê Duy T và chị Hà Thị H phải nộp 5.300.000đ (Năm triệu ba trăm nghìn đồng). Hoàn trả cho ông Đặng Hoài A 2.750.000đ (Hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông A đã nộp theo biên lai số 0001900 ngày 01/02/2018 tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho anh Lê Duy T 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0004830 ngày 07-5-2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Trường hợp bản án, quyết định 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; 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:

- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Song;
- THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: TTL, HS.

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

(đã ký)

K'Tiêng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Xuân Chiến Phạm Thị Thông

K'Tiêng

