

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 14/2022/DS-PT

Ngày: 04/4/2022.

*“V/v Yêu cầu tuyên bố hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất vô hiệu và thực hiện
nghĩa vụ tiền”*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Đinh Thị Như Phượng

Các Thẩm phán: - Ông Lê Đình Nam

- Ông Giáp Bá Dự

- Thư ký phiên toà: Bà Phan Minh Chiến - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 04/4/2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 69/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2021 về việc *“Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và thực hiện nghĩa vụ trả tiền”*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2021/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/2022/QĐ-PT ngày 2 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị H; địa chỉ: hẻm 36 đường Nguyễn Văn C, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Th; địa chỉ: Thôn 6, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Đình K; địa chỉ: 144B Đinh Tiên H, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt

3. *Người kháng cáo:* Bị đơn là bà Nguyễn Thị Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thị H trình bày:

Ngày 12/12/2017, giữa bà và bà Nguyễn Thị Th có thỏa thuận và xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay ghi “Giấy bán rẫy” có nội dung bà Th chuyển nhượng cho bà 01 (Một) lô đất rẫy có diện tích 40.000m² địa chỉ tại thôn 6, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng. Bà đã thanh toán cho bà Th số tiền 210.000.000 đồng. Hình thức thanh toán tiền chia làm 04 lần, cụ thể như sau: Ngày 12/12/2017, bà Th nhận tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, ngày 13/6/2018 bà Th nhận 100.000.000 đồng, ngày 15/9/2018 bà Th nhận 20.000.000 đồng, đến ngày 12/10/2018 bà Th tiếp tục nhận 40.000.000 đồng. Sau khi bà Th nhận tiền, bà H nhiều lần yêu cầu bà Th hoàn thiện thủ tục để được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho bà theo quy định nhưng bà Th không thực hiện. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay ngày 12/12/2017 giữa bà với bà Nguyễn Thị Th là vô hiệu. Yêu cầu bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ trả lại cho bà số tiền 210.000.000 đồng mà bà Th đã nhận của bà. Ngoài ra bà Lê Thị H không trình bày gì thêm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Bà thừa nhận vào ngày 12/12/2017, bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H 01 (Một) lô đất rẫy có diện tích khoảng 40.000m² địa chỉ tại thôn 6, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất hai bên có lập hợp đồng bằng giấy viết tay ghi “*giấy bán rẫy*” đề ngày 12/12/2017. Tuy nhiên, bà chỉ mới nhận của bà H 100.000.000 đồng tiền đặt cọc chứ không phải 210.000.000 đồng như bà H trình bày. Bà H hẹn đến ngày 12/01/2018 sẽ trả đủ số tiền còn lại là 170.000.000 đồng. Nhưng bà H không thực hiện, do bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bà không bán đất cho bà H nữa và bà H phải chịu mất số tiền đã đặt cọc cho bà. Trường hợp bà H tiếp tục lấy đất thì phải thanh toán cho bà số tiền 170.000.000 đồng còn thiếu và 364.000.000 đồng tiền cải tạo đất và thanh toán cho bà giá trị của 300 cây Điều (mỗi cây trị giá 500.000 đồng). Ngoài ra bà Nguyễn Thị Th không trình bày gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2021/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 160, điểm b khoản 2 Điều

227, khoản 3 Điều 228, Điều 264, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 119, Điều 131, 132, 149, 405, Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng Nghị quyết số 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;

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lê Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H với bà Nguyễn Thị Th được xác lập vào ngày 12/12/2017 có nội dung bà Th chuyển nhượng cho bà H 01 lô đất rẫy có diện tích 04 ha (40.000m²) có địa chỉ tại thôn 6, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị H số tiền 210.000.000 đồng (Hai trăm mười triệu đồng).

Buộc bà Lê Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Th 01 bản gốc Giấy chứng minh nhân dân và 01 Sổ hộ khẩu gia đình. (Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai sẽ chuyển cho cơ quan thi hành án dân sự để thi hành khi bản án này có hiệu lực pháp luật thi hành).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 14/9/2021, bị đơn là bà Nguyễn Thị Th kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm:

* Nguyên đơn bà Lê Thị H có ý kiến như sau:

- Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H với bà Nguyễn Thị Th được xác lập vào ngày 12/12/2017 có nội dung bà Th chuyển nhượng cho bà H 01 lô đất rẫy có diện tích 04 ha (40.000m²) có địa chỉ tại thôn 6, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là vô hiệu.

- Thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị Th trả lại cho bà Lê Thị H số tiền 70.000.000 đồng mà bà Th đã nhận của bà H. Thời hạn trả nợ tính từ ngày 3/3/2022 đến ngày 3/9/2022.

* Bị đơn là bà Nguyễn Thị Th đồng ý với các yêu cầu của bà Lê Thị H.

* Các bên đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H với bà Nguyễn Thị Th được xác lập vào ngày 12/12/2017 có nội dung bà Th

chuyển nhượng cho bà H 01 lô đất rẫy có diện tích 04 ha (40.000m²) có địa chỉ tại thôn 6, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là vô hiệu.

- Bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị H số tiền 70.000.000 đồng. Thời hạn trả nợ tính từ ngày 3/3/2022 đến ngày 3/9/2022.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Th không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trong thời hạn đã thỏa thuận nêu trên thì bà Lê Thị H có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án Dân sự thi hành án đối với toàn bộ số nợ mà bà Nguyễn Thị Th phải trả.

Về chi phí giám định và án phí: Bà Nguyễn Thị Th tự nguyện chịu toàn bộ chi phí giám định; án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2021/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Ngày 12/7/2017, giữa nguyên đơn là bà Lê Thị H và bị đơn là bà Nguyễn Thị Th có thỏa thuận bà Th chuyển nhượng cho bà H 01 (Một) lô đất rẫy có diện tích 40.000m² tại thôn 6, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai là có thật. Tuy nhiên việc chuyển nhượng giữa hai bên chỉ viết giấy tay không có chứng thực và lô đất các bên chuyển nhượng không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là không đúng quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013, Điều 502 của Bộ luật Dân sự nên bà Lê Thị H khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và buộc bà Th trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng đất là có căn cứ, phù hợp theo quy định tại Điều 129, Điều 131, Điều 407 của Bộ luật dân sự. Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu; thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền tiền chuyển nhượng đất là 70.000.000 đồng. Bị đơn đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Về chi phí giám định và án phí: Bị đơn là bà Nguyễn Thị Th tự nguyện chịu toàn bộ chi phí giám định, án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Do tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là bà Nguyễn Thị Th yêu cầu được nhận lại Chứng minh nhân dân và Sổ hộ khẩu (bản gốc – mang tên Nguyễn Thị Th). Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, Chứng minh nhân dân và Sổ hộ khẩu là của bà Nguyễn Thị Th, khi bà Th nhận tiền của bà Lê Thị H đã đưa cho bà H và bà H đã giao nộp cho Tòa án sơ thẩm lưu trong hồ sơ vụ án. Đây là giấy tờ tùy thân của bà Nguyễn Thị Th không liên quan đến vụ án nên trả lại cho bà Th.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết số 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;

Áp dụng Điều 116, Điều 129, khoản 2 Điều 131, Điều 280, Điều 407, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật Dân sự và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2021/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H với bà Nguyễn Thị Th được xác lập vào ngày 12/12/2017 có nội dung bà Th chuyển nhượng cho bà H 01 lô đất rẫy có diện tích 04 ha (40.000m²) có địa chỉ tại thôn 6, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là vô hiệu.

- Bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị H số tiền 70.000.000 đồng. Thời hạn trả nợ tính từ ngày 3/3/2022 đến ngày 3/9/2022.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Th không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trong thời hạn đã thỏa thuận nêu trên thì bà Lê Thị H có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án Dân sự thi hành án đối với toàn bộ số nợ mà bà Nguyễn Thị Th phải trả.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán với mức lãi suất theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự, nếu các

bên không thỏa thuận thì mức lãi suất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Trả cho bà Nguyễn Thị Th 01 (Một) Giấy chứng minh nhân dân số 230943283 đề tên Nguyễn Thị Th và 01 (Một) Sổ hộ khẩu gia đình số 086 đề tên chủ hộ là Nguyễn Thị Th. Bà Nguyễn Thị Th đã được nhận lại giấy tờ trên.

3. Về chi phí giám định và án phí:

- Bà Nguyễn Thị Th tự nguyện chịu 3.240.000 đồng (*Ba triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng*) tiền chi phí giám định. Bà Nguyễn Thị Th đã nộp đủ chi phí giám định.

- Bà Nguyễn Thị Th tự nguyện chịu 3.500.000 đồng (*Ba triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Lê Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.550.000 đồng (*Năm triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng*) theo biên lai số 0011093 ngày 22 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, tỉnh Gia Lai.

- Bà Nguyễn Thị Th tự nguyện chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí tòa án số 0005583 ngày 01 tháng 10 năm 2021 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện C, tỉnh Gia Lai. Bà Nguyễn Thị Th đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. 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, 9 của 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện C;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THA Dân sự huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa DS, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đinh Thị Như Phượng

