

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 59/2020/DS-PT

Ngày: 11 - 6 - 2020

*V/v 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 LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Vân

Ông Dư Thành Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 24/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đạ Đàng Cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 130/2020/QĐ-PT ngày 07/5/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 142/2020/QĐ-PT ngày 29/5/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Toue Prong L, sinh năm: 1970; địa chỉ: 37 thôn K, xã K, huyện Đ, tỉnh L. Có mặt.

- *Bị đơn:* Chị Tou Prong Nai T, sinh năm: 1986; bà Ka M, sinh năm: 1948; địa chỉ: 59 thôn K, xã K, huyện Đ, tỉnh L. Bà T có mặt; bà M vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Chị Tou Prong Nai T, bà Ka M – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Toue Prong L trình bày:

Tháng 12/2017, bà và chị T, bà Mcó thỏa thuận mua bán diện tích đất 2.000m² thuộc tờ bản đồ số 313a, 313c, 313g tại vị trí Ma Ha Pơ Nát trên đường lên núi A Lô; hai bên có lập giấy viết tay. Các bên có thỏa thuận chị T, bà Mcó

trách nhiệm lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng để làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà L. Sau khi thỏa thuận xong thì bà đã giao cho chị T, bà Mhai lần tiền với tổng số tiền là 300.000.000 đồng. Từ khi nhận được tiền xong thì chị T, bà M không làm thủ tục sang tên cho bà. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc chị T, bà M trả cho bà số tiền 300.000.000 đồng.

Bị đơn chị Tou Prong Nai T, bà Ka M trình bày:

Chị Tou Prong Nai T, bà Ka M thừa nhận lời trình bày của bà L về việc chuyển nhượng đất là đúng. Thời điểm chuyển nhượng đất cho bà L thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng cho bà L thì bị đơn đang thế chấp ở Ngân hàng và bị đơn có hứa sẽ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong Ngân hàng ra để làm thủ tục tách thửa cho bà L. Bị đơn thừa nhận đã bán đất cho người khác nhưng phần diện tích đất mà bị đơn đã bán cho bà L thì bị đơn vẫn giữ lại cho bà L chứ chưa bán cho ai. Nay bị đơn không đồng ý trả số tiền 300.000.000 đồng cho bà L vì bị đơn chỉ trả đất chứ không đồng ý trả tiền.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không được do bà L đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 24/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tou Prong L.

Buộc chị Tou Prong Nai T và bà Ka M phải trả cho bà Tou Prong L 300.000.000 đồng.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về án phí, về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 20/6/2019, bị đơn chị Tou Prong Nai T, bà Ka M kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 24/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ. Chị Tou Prong Nai T, bà Ka M đồng ý giao cho bà L 2.000m² đất theo như thỏa thuận của hai bên, không đồng ý trả 300.000.000 đồng cho bà L, không đồng ý chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà M vắng mặt; chị T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo. Nguyên đơn bà L không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Mai, chị T, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn chị T; sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng miễn nộp toàn bộ án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho bị đơn bà Mai, chị T; đình

chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Mdo bà Mđã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Ka M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Ka M là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà T thì:

[2.1] Theo giấy chuyển nhượng đất (bút lục số 67) thể hiện: Ngày 19/7/2017, bà Mai, chị T có chuyển nhượng cho bà L diện tích đất 2 sào thuộc thửa đất số 313a, 313c, 313g theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G676752 do UBND huyện Đcấp cho ông Ya Thao ngày 15/6/1996, diện tích đất chuyển nhượng có vị trí nằm tại Ma Ha Pơ Nát đường lên núi A Lô với giá 300.000.000 đồng, có chữ ký xác nhận của bên chuyển nhượng đất là chị T và điểm chỉ của bà Mai.

[2.2] Bà L đã thanh toán cho bà Msố tiền 200.000.000 đồng vào ngày 19/7/2017, còn 100.000.000 đồng thì bà L sẽ thanh toán vào ngày 27/7/2017, giấy nhận tiền có điểm chỉ của bà Mlà người nhận tiền và có chữ ký xác nhận của người làm chứng là chị T (bút lục số 68). Đến ngày 12/10/2017, bà T xác nhận nội dung: “Đã nhận đủ tiền của chị Loan, tổng cộng hết số tiền”; giấy xác nhận có chữ ký của chị T và người làm chứng là Ma Na (bút lục số 69). Như vậy, có căn cứ xác định bà L đã thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất 300.000.000 đồng cho bà Mai, chị T.

[3] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G676752 thì ông Ya Thao (là chồng của bà Ka M) được Ủy ban nhân dân huyện Đcấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 19.545m² thuộc các thửa đất số 601 tờ bản đồ số 313a; thửa đất số 492, 493, 491, 512, 513, 543 tờ bản đồ số 313c; thửa đất số 474, 494, 483, 482, 488, 476, 477, 478, 479, 468, 458, 459, 467, 466, 460, 463, 465, 364, 444, 462, 461, 447, 441, 446, 445, 443, 379, 341, 340, 338, 339, 381, 442 tờ bản đồ số 313g cùng tọa lạc tại xã K’Đon, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng vào ngày 15/6/1996 (bút lục số 25).

Theo trích lục bản đồ lô đất ngày 07/10/2010 của Ủy ban nhân dân xã Ka Đon thể hiện tên chủ sử dụng đất là ông Ya Thao (chết) hiện nay bà Ka M là chủ sử dụng đất nhưng chưa làm thủ tục mở thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định (bút lục số 24).

[4] Như vậy, tại thời điểm bà Mai, chị T tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông Ya Thao là chồng của bà Mai. Bản thân bà Mvà chị T đều chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng cho bà L. Ngoài ra, các bên đều xác định tại thời điểm chuyển nhượng đất thì diện tích đất chuyển nhượng đang thế chấp tại ngân hàng, bản thân bên nhận thế chấp là ngân hàng cũng không có bất cứ văn bản nào thể hiện ngân hàng đồng ý cho bà Mai, chị T chuyển nhượng đất cho bà L nên việc

bà Mai, chị T tự ý chuyển nhượng diện tích đất mà đang thế chấp tại ngân hàng là trái với quy định tại Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Với những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai, chị T và bà L vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và buộc bà Mai, chị T phải trả lại cho bà L số tiền nhận chuyển nhượng đất 300.000.000 đồng là có căn cứ và đúng pháp luật. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án Tòa án cấp sơ thẩm lại không tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay ngày 19/7/2017 giữa bà Mai, bà T và bà L vô hiệu và hủy bỏ giao dịch vô hiệu này là thiếu sót.

[6] Ngoài ra, bà L và bà Mai, chị T là người dân tộc thiểu số, sống ở xã đặc biệt khó khăn theo Quyết định số 582 ngày 28/4/2017 của Thủ tướng Chính phủ nên được miễn nộp toàn bộ án phí nhưng Tòa án sơ thẩm lại buộc bà L nộp tiền tạm ứng án phí và buộc Mai, chị T phải chịu 15.000.000 đồng án phí sơ thẩm là không đúng quy định của pháp luật.

[7] Với những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn chị T, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo hướng nhận định trên là có căn cứ.

[8] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn chị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, bà M và chị T thuộc trường hợp được miễn nộp án phí nên hoàn trả cho chị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn bà Ka M.
- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn chị Tou Prong Nai T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 24/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Toue Prong L; bị đơn chị Tou Prong Nai T, bà Ka M.
Xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Toue Prong L về việc “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn chị Tou Prong Nai T, bà Ka M.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay lập ngày 19/7/2017 giữa chị Tou Prong Nai T, bà Ka M và bà Toue Prong L vô

hiệu; hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay lập ngày 19/7/2017 giữa bà Mai, chị T và bà L.

2/. Buộc bị đơn chị Tou Prong Nai T, bà Ka M phải hoàn trả cho bà Toue Prong L số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, theo quy định khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015.

3/. Về án phí dân sự (sơ thẩm và phúc thẩm):

Miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bị đơn chị Tou Prong Nai T, bà Ka M. Hoàn trả lại cho chị Tou Prong Nai T 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0016186 ngày 26/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

Hoàn trả cho bà Toue Prong L 7.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004942 ngày 19/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự (02);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Bùi Hữu Nhân

