

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 15/2020/DS-PT  
Ngày 07 - 5 - 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 ĐẮK NÔNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Quốc Hương

*Các Thẩm phán:* Ông Đỗ Đồng Chung và ông Nguyễn Hồng Chương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đào Hải Thịnh là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa:**  
Ông Dương Phúc Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 102/2019/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2019/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2020/QĐPT-DS ngày 04 tháng 03 năm 2020 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Văn Thị Y; địa chỉ: Số Q, đường W, thôn Z, xã H, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk - Có mặt.

*Bị đơn:* Ông Lê Minh H và bà Nguyễn Thị S; địa chỉ: Bon B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông - Có mặt.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Phạm C; địa chỉ: Số Q, đường W, thôn Z, xã H, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk - Có mặt.

- Anh Phạm Ngọc B; địa chỉ: Số Q, đường W, thôn Z, xã H, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk - Có mặt.

*Người kháng cáo:* Bà Văn Thị Y và anh Phạm Ngọc B.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 27-12-2017 và 28-11-2017, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn bà Văn Thị Y và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Ngọc B như sau:*

Ngày 25-5-2016 vợ chồng ông Lê Minh H và bà Nguyễn Thị S chuyển nhượng cho vợ chồng bà Văn Thị Y, ông Phạm C diện tích đất 10.000 m<sup>2</sup>, là một phần của thửa đất số 17 tờ bản đồ số 68 tại Bon P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; đất có giấy chứng nhận QSDĐ số BS 300471 cấp ngày 16-12-2015 mang tên ông Lê Minh H và bà Nguyễn Thị S; giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 đồng; hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản nhưng chỉ có chữ ký của ông H và không được công chứng, chứng thực; mục đích nhận chuyển nhượng để cho anh B đứng tên làm ăn, kinh doanh; vợ chồng ông H có nghĩa vụ thực hiện thủ tục sang tên; vợ chồng bà Y đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông H và nhận đất, tuy nhiên diện tích đất được nhận chỉ có 7.000 m<sup>2</sup>, còn thiếu 3.000 m<sup>2</sup>; sau khi nhận đất vợ chồng bà Y và anh B đã trồng 1.000 cây quýt trên diện tích đất 7.000 m<sup>2</sup> và nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông H thực hiện thủ tục sang tên đổi với diện tích đất nhưng vợ chồng ông H không thực hiện. Vì vậy, bà Y khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông H là vô hiệu; yêu cầu vợ chồng ông H trả lại 300.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại giá trị chênh lệch diện tích đất và tài sản vợ chồng bà và anh B đã tạo lập trên đất sau khi có kết quả thẩm định giá. Tại phiên tòa bà Y giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nêu rõ số tiền chênh lệch giá trị đất là 700.000.000 đồng theo cách tính diện tích đất trên theo giá trị trường hiện nay là 1.000.000.000 đồng; trừ 300.000.000 đồng bà Y đã giao nên chênh lệch là 700.000.000 đồng; ngoài ra nguyên đơn còn yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại bị mất do không thực hiện được hoạt động kinh doanh khu nghỉ dưỡng trên đất trong thời gian 03 năm là 1.500.000.000 đồng, tương ứng với lợi nhuận dự kiến thu được là 500.000.000 đồng/năm.

*Lời khai của bị đơn ông Lê Minh H và bà Nguyễn Thị S:* Ngày 25-5-2016 ông H có ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho vợ chồng bà Y đổi với diện tích 10.000 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 17 tờ bản đồ số 68; việc chuyển nhượng có lập hợp đồng bằng văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực; sau khi ký kết hợp đồng vợ chồng bà Y đề nghị được đổi sang nhận diện tích đất tại vị trí khác trong thửa số 17; tuy nhiên do vị trí khác có giá trị cao hơn nên diện tích vợ chồng bà Y nhận nhỏ hơn so với hợp đồng các bên đã ký kết là 7.000 m<sup>2</sup>; vợ chồng bà Y và anh B đã cắm cọc bê tông để xác định vị trí, tứ cận và diện tích đất, vợ chồng ông H đã bàn giao đất cho vợ chồng bà Y theo diện tích đất được đóng cọc, vợ chồng bà Y đã tiến hành trồng quýt trên đất, canh tác được khoảng 04 đến 05 tháng thì bỏ đi không thông báo cho vợ chồng ông H biết; các bên thỏa thuận bên chuyển nhượng thực hiện thủ tục sang tên, khi trao đổi việc chuyển nhượng vợ chồng ông H nghe nói sẽ thực hiện thủ tục sang tên cho anh B nhưng vợ chồng ông H không nhận được chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu của bên nhận chuyển nhượng nên không làm thủ tục sang tên được; về yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn, vợ chồng ông H đồng ý Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 25-5-2016 giữa các bên vô hiệu do không có giá trị pháp lý; đồng ý trả lại 300.000.000 đồng với điều kiện nguyên đơn cung cấp được giấy tờ hợp pháp về việc giao nhận tiền; không đồng ý với yêu cầu bồi thường thiệt hại 700.000.000 đồng và 1.500.000.000 đồng vì không có căn cứ và không phù hợp.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2019/DS-ST ngày 24-10-2019 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Glông đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 2 Điều 122; khoản 2 Điều 124; Điều 127; Điều 128; Điều 137; Điều 410; Điều 697; Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Văn Thị Y. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-5-2016 giữa ông Lê Minh H, bà Nguyễn Thị S và bà Văn Thị Y, ông Phạm C là vô hiệu, buộc ông H, bà S phải hoàn trả cho bà Văn Thị Y, ông Phạm C 300.000.000 đồng. Buộc bà Văn Thị Y, ông Phạm C và anh Phạm Ngọc B phải di dời 02 trụ bê tông để trả lại cho ông H, bà S 6.571,4m<sup>2</sup>, có tứ cận: Phía đông giáp đất khu bảo tồn thiên nhiên TĐ; phía tây giáp đường đất; phía nam giáp đất ông H, bà S; phía bắc giáp đất ông H, bà S (theo sơ đồ trích đo).

**2.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Văn Thị Y về bồi thường thiệt hại đối với số tiền 700.000.000 đồng.

**3.** Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại 1.500.000.000 đồng vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, nguyên đơn có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản, thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 29-10-2019, bà Văn Thị Y và anh Phạm Ngọc B kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc phía ông H, bà S phải thực hiện việc tách thửa, sang tên thửa đất cho phía nguyên đơn theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết đồng thời buộc ông H, bà S phải bồi thường các chi phí đầu tư trên đất mà phía nguyên đơn bà Y đã bỏ ra.

Ngày 25-11-2019, bà Văn Thị Y và anh Phạm Ngọc B sửa đổi, bổ sung đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ công chứng, tách thửa sang tên cho phía nguyên đơn theo hợp đồng đã

ký kết; xem xét bồi thường thiệt hại và các chi phí trong thời gian phía bị đơn không thực hiện hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận cho nguyên đơn thỏa thuận với bị đơn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng bị vô hiệu, yêu cầu bị đơn trả số tiền 300.000.000 đồng cho nguyên đơn và rút toàn bộ các nội dung khởi kiện và nội dung kháng cáo khác. Ông Lê Minh H, bà Nguyễn Thị S đồng ý trả số tiền 300.000.000 đồng cho người chuyển tiền là chị Nguyễn Thị Vân A.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu quan điểm:*

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 và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự; công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 26/2019/DS-ST ngày 24-10-2019 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của bà Văn Thị Y và anh Phạm Ngọc B làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí và đã nộp biên lai cho Tòa án đúng thời hạn là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng tranh chấp là bất động sản có địa chỉ tại huyện Đắk Glong nên Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong thụ lý, giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Minh H với bên nhận chuyển nhượng là bà Văn Thị Y, xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có ông Lê Minh H ký vào bên chuyển nhượng, không có chữ ký của bà Nguyễn Thị S là vợ của ông H hơn nữa hợp đồng chuyển nhượng này cũng chưa được công chứng, chứng thực nên không hợp pháp theo quy định tại khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vi phạm cả về hình thức lẫn nội dung nên dẫn đến hợp đồng này bị vô hiệu toàn bộ theo Điều 127, Điều 410 của Bộ luật Dân sự 2005. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Văn Thị Y và người có quyền lợi nghĩa

vụ liên quan anh Phạm Ngọc B, tuyên bố hợp đồng vô hiệu, buộc ông Lê Minh H, bà Nguyễn Thị S phải trả cho bà Văn Thị Y số tiền 300.000.000 đồng là đúng pháp luật.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Văn Thị Y thay đổi, bổ sung kháng cáo chỉ yêu cầu ông Lê Minh H và bà Nguyễn Thị S phải trả cho bà số tiền 300.000.000 đồng và không yêu cầu gì thêm và ông H, bà S cũng đồng ý trả lại số tiền đã nhận. Xét thấy sự thỏa thuận này là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, căn cứ vào khoản 1 Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[4]. Giữ nguyên quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Minh H phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của bà Văn Thị Y được Tòa án chấp nhận về yêu cầu hoàn trả số tiền 300.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Văn Thị Y rút yêu cầu khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại đối với số tiền 700.000.000 đồng nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Văn Thị Y được trả lại số tiền 7.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0002116 ngày 21-02-2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định trường hợp các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm thì đương sự kháng cáo phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm do đó bà Văn Thị Y và anh Phạm Ngọc B mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ số tiền mỗi người đã nộp 300.000 đồng tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000464 và số 0000465 ngày 04-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147; khoản 1 khoản 2 Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 2 Điều 122; khoản 2 Điều 124; Điều 127; 134, Điều 137; Điều 410; Điều 697, Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, 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 án phí, lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

**1.** Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2019/DS-ST ngày 24-10-2019 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Văn Thị Y. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-5-2016 giữa ông Lê Minh H, bà

Nguyễn Thị S và bà Văn Thị Y, ông Phạm C là vô hiệu. Buộc ông Lê Minh H, bà Nguyễn Thị S phải hoàn trả cho bà Văn Thị Y, ông Phạm C số tiền 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*) thông qua người nhận là chị Nguyễn Thị Vân A (con dâu bà Văn Thị Y). Buộc bà Văn Thị Y, ông Phạm C và anh Phạm Ngọc B phải di dời 02 trụ bê tông để trả lại đất cho ông H, bà S 6.571,4 m<sup>2</sup>, có tứ cận: Phía đông giáp đất khu bảo tồn thiên nhiên TĐ; phía tây giáp đường đất; phía nam giáp đất ông H, bà S; phía bắc giáp đất ông H, bà S (theo sơ đồ trích đo).

2. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Ông Lê Minh H, bà Nguyễn Thị S phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc là 3.369.000đ (*Ba triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn đồng*); bà Văn Thị Y phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc là 3.369.000đ (*Ba triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn đồng*), được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp là 7.186.000đ (*Bảy triệu một trăm tám mươi sáu nghìn đồng*); ông H, bà S phải hoàn trả cho bà Y 3.369.000đ (*Ba triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn đồng*); trả lại cho bà Văn Thị Y 448.000đ (*Bốn trăm bốn mươi tám nghìn đồng*) tiền tạm ứng.

Bà Văn Thị Y phải chịu chi phí thẩm định giá là 4.500.000đ (*Bốn triệu năm trăm nghìn đồng*), được trừ vào tiền tạm ứng là 6.000.000đ (*Sáu triệu đồng*), hoàn trả lại cho bà Y 1.500.000đ (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*).

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Văn Thị Y về bồi thường thiệt hại đối với số tiền 700.000.000đ (*Bảy trăm triệu đồng*).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Minh H phải chịu 15.000.000đ (*Mười lăm triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của bà Văn Thị Y được Tòa án chấp nhận về yêu cầu hoàn trả số tiền 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*). Tại phiên tòa phúc thẩm bà Văn Thị Y rút yêu cầu khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại đối với số tiền 700.000.000đ (*Bảy trăm triệu đồng*) nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Văn Thị Y được trả lại số tiền 7.500.000đ (*Bảy triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0002116 ngày 21-02-2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định trường hợp các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm thì đương sự kháng cáo phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm do đó bà Văn Thị Y và anh Phạm Ngọc B mỗi người phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ số tiền mỗi người đã nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000464 và số 0000465 ngày 04-12-2019 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 của 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, 7a, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.*

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Glong;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, HSVA.

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

*(Đã ký và đóng dấu)*

**Lê Quốc Hương**