

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 154/2021/DS-PT

Ngày: 26-9-2021

*“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 LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Anh Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuần, bà Nguyễn Thị Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Minh Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trương Thị Thu Thủy- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 110/2021/TLST-DS ngày 02/7/2021, về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2021/DS-ST, ngày 07/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 137A/2021/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 130/2021/QĐ-PT ngày 17 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Dương Thu H, sinh năm 1971; địa chỉ: Phường A, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1965 và bà Dương Thị T1, sinh năm 1970; địa chỉ: Xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang; vắng mặt không có lý do.

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

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Ông Trần Công T2, sinh năm 1959 và bà Hà Thị Kiều H1, sinh năm 1961; địa chỉ: Phường A, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

- Bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1991; địa chỉ: Phường A, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị Thảo L1, sinh năm 1999; địa chỉ: Phường A, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Dương Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Nguyên đơn bà Dương Thu H trình bày:** Ngày 04/5/2016, vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị T1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Dương Thu H nhà và đất tại phường A, thành phố T. Nhà gồm 01 trệt, 01 lầu nằm trên thửa đất số 03, tờ bản đồ số 04, diện tích 89,5m² với giá 1.600.000.000 đồng. Thỏa thuận thanh toán làm 04 đợt; đợt 1 thanh toán 1.100.000.000 đồng vào ngày 28/4/2016; đợt 2 thanh toán 100.000.000 đồng vào ngày 24/8/2017; đợt 3 thanh toán 200.000.000 đồng vào ngày 28/4/2018; đợt 4 thanh toán 200.000.000 đồng vào ngày 28/4/2019. Vợ chồng ông Đ, bà T1 có nghĩa vụ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên cho bà H. Theo đúng thỏa thuận thì bà H đã thanh toán cho ông Đ và bà T1 1.080.000.000 đồng (Theo thỏa thuận trong hợp đồng là 1.100.000.000 đồng nhưng thực tế đã thanh toán 1.080.000.000 đồng). Sau khi ký thỏa thuận chuyển nhượng và thanh toán tiền, vợ chồng ông Đ đã bàn giao nhà, đất cho bà H. Sau khi nhận bàn giao nhà, đất thì gia đình bà H đã chuyển đến sinh sống ổn định và cam kết thanh toán tiền cho ông Đ, bà T1 theo đúng như thỏa thuận hai bên đã giao kết. Sau khi nhận tiền xong, ông Đ và bà T1 không thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đem giấy tờ nhà đất thế chấp cho người khác để vay tiền. Hiện nay, chưa đến hạn thanh toán nhưng ông Đ và bà T1 yêu cầu bà H thanh toán đủ cho ông bà toàn bộ số tiền còn lại là 500.000.000 đồng. Nếu không thanh toán đủ thì ông Đ và bà T1 sẽ không làm thủ tục sang tên và sẽ lấy lại nhà. Nhận thấy quyền lợi của mình bị xâm phạm nên bà H khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông Đ, bà T1 thực hiện đúng cam kết theo thỏa thuận mua bán và giao nhà cho bà H sử dụng ổn định; bà H có nghĩa vụ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng theo đúng thời hạn đã thỏa thuận.

Bà H đề nghị Tòa án tuyên buộc ông Đ, bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết với bà H. Trong trường hợp không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả theo quy định pháp luật; bà H đã giao cho ông Đ, bà T1 số tiền 1.080.000.000 đồng và có xây dựng thêm một số công trình phía trước để bán quán cà phê, có trị giá theo như biên bản định giá, tổng cộng là 40.732.000 đồng (gồm Tường xây trị giá 17.000.000 đồng, mái che khung sắt trị giá 23.372.000 đồng, 02 cây xanh trị giá 360.000 đồng).

*** Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:** Ông Đ là chồng bà Dương Thị T1; bà Dương Thu H là em gái ruột của bà T1. Ngày 04/5/2016, vợ chồng ông Đ, bà T1 và bà H có lập văn bản thỏa thuận với nội dung: Vợ chồng ông Đ chuyển nhượng cho bà H quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 4, diện tích 89,5m² và căn nhà 02 tầng trên đất, tại địa chỉ: Phường A, thành phố T với giá 1.600.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thanh toán số tiền trên làm 04 đợt; đợt 1 thanh toán 1.100.000.000 đồng vào ngày 28/4/2016; đợt 2 thanh toán 100.000.000 đồng vào ngày 24/8/2017; đợt 3 thanh toán 200.000.000 đồng vào ngày 28/4/2018; đợt 4 thanh toán 200.000.000 đồng vào ngày 28/4/2019. Nguồn gốc thửa đất do vợ chồng ông Đ nhận chuyển nhượng của ông Trần Công T2, bà Hà Thị Kiều H1 vào khoảng năm 1996-1998, thời điểm chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; vợ chồng ông T2, bà H1 có giao cho vợ chồng ông Đ 01 Quyết định giao đất của nông trường cà phê 11/3 với nội dung giao đất cho bà Hà Thị Kiều H1 năm 1989. Do đất thuộc diện quy hoạch mở đường nên từ sau khi nhận

chuyển nhượng của ông T2, bà H1 cho đến khi chuyển nhượng cho bà Dương Thu H thì vợ chồng ông Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H thì vợ chồng ông Đ có vay tiền của ông Dương Công T2, bà Hà Thị Kiều H1 và có đưa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ với vợ chồng ông T2 cho vợ chồng ông T2 để làm tin, bà Dương Thu H biết nhưng không có ý kiến gì. Còn quyết định cấp đất ông Đ không nhớ đưa cho bà Dương Thu H hay cho vợ chồng ông T2. Khi chuyển nhượng, vợ chồng ông Đ và bà Dương Thu H còn thỏa thuận: Vợ chồng ông Đ có nghĩa vụ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên cho bà H khi Nhà nước có chính sách cấp giấy chứng nhận đối với loại đất này. Khi nào Nhà nước thu hồi, bồi thường thì bà H được nhận và định đoạt toàn bộ tiền bồi thường, nếu trong 03 năm kể từ ngày chuyển nhượng mà đất bị thu hồi và tiền đền bù thấp hơn 1.600.000.000 đồng thì vợ chồng ông Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho bà H 300.000.000 đồng, nếu tiền đền bù cao hơn 1.600.000.000 thì bà H được hưởng toàn bộ. Ngoài thỏa thuận trong văn bản thỏa thuận ngày 04/5/2016 và văn bản ủy quyền ngày 04/5/2016 thì vợ chồng ông Đ thỏa thuận miệng với bà H khi nào gặp khó khăn khi làm thủ tục thu hồi, đền bù thì vợ chồng ông Đ có trách nhiệm hỗ trợ bà H hoàn tất các thủ tục. Vợ chồng ông Đ đã thực hiện đúng theo thỏa thuận là bàn giao nhà, đất cho bà H quản lý, sử dụng ngay sau khi lập văn bản thỏa thuận ngày 04/5/2016. Thỏa thuận khi nào Nhà nước có chính sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất này thì mới làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận và sang tên chứ không thỏa thuận cụ thể thời điểm nào. Vì vậy, vợ chồng ông Đ không vi phạm nghĩa vụ gì. Trước khi chuyển nhượng thì các bên vẫn biết đất quy hoạch nên không làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Ông Đ, bà T1 đã nhận của bà H số tiền 1.080.000.000 đồng, đã đến hạn thanh toán đợt tiền tiếp theo nhưng bà H chưa thanh toán. Hiện nay, ông Đ và bà T1 vẫn đang giữ giấy tờ gốc của nhà và đất trên. Nếu bà H thanh toán đủ tiền thì ông Đ, bà T1 sẽ giao toàn bộ giấy tờ gốc của thửa đất trên cho bà H. Ông Đ, bà T1 không có tranh chấp gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông Đ không đồng ý.

*** Bị đơn bà Dương Thị T1 trình bày:** Bà Dương Thị T1 là chị gái ruột của bà Dương Thu H. Vào ngày 04/5/2016, vợ chồng bà T1 và bà Dương Thu H có lập văn bản thỏa thuận với nội dung: Vợ chồng bà T1 chuyển nhượng cho bà Dương Thu H quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 4, diện tích 89,5m² và căn nhà 02 tầng trên đất, tại địa chỉ 155 C, phường A, thành phố Buôn Ma Thuột với giá 1.600.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thanh toán tiền làm 04 đợt; đợt 1 thanh toán 1.100.000.000 đồng vào ngày 28/4/2016; đợt 2 thanh toán 100.000.000 đồng vào ngày 24/8/2017; đợt 3 thanh toán 200.000.000 đồng vào ngày 28/4/2018; đợt 4 thanh toán 200.000.000 đồng vào ngày 28/4/2019. Ngoài thỏa thuận trong văn bản thỏa thuận này và văn bản ủy quyền ngày 04/5/2016 thì các bên không có thỏa thuận nào khác. Tại thời điểm chuyển nhượng nhà đất thì ngôi nhà và đất của vợ chồng bà T1 đang nằm trong dự án mở đường vành đai thành phố nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; do đó các bên cũng chỉ viết giấy tay với nhau chứ không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận. Hiện nay các giấy tờ liên quan đến thửa đất bà T1 đang gửi ở chỗ người thân chứ không có việc đem giấy tờ nhà đất đi tín chấp để vay tiền. Nếu bà H trả đủ tiền thì vợ chồng

bà T1 sẽ giao toàn bộ giấy tờ nhà đất cho bà H. Vợ chồng bà T1 đã thực hiện theo đúng thỏa thuận là bàn giao nhà, đất cho bà H quản lý, sử dụng ngay sau khi lập văn bản thỏa thuận ngày 04/5/2016. Bà H mới thanh toán cho vợ chồng bà T1 số tiền 1.080.000.000 đồng và hiện nay đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, đề nghị bà H thực hiện theo đúng thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công T2, bà Hà Thị Kiều H1 trình bày:** Năm 1989, vợ chồng ông T2, bà H1 được Nông trường 0 (sau này là Công ty cà phê T) cấp cho 01 lô đất tại tổ dân phố 0, phường A, thành phố T, có chiều ngang 30m mặt đường C, chiều dài khoảng 20m tính từ lộ giới đường C, theo Quyết định cấp đất số 116 mang tên bà Hà Thị Kiều H1. Khoảng năm 1995-1996 thì vợ chồng ông T2 chuyển nhượng một phần diện tích đất này cho vợ chồng ông Đ, bà T1 (ngang 05 mét, dài 20 mét). Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên chỉ viết giấy tay và có xác nhận của UBND phường A, thành phố T. Các bên đã thực hiện việc chuyển nhượng đất, vợ chồng ông Đ đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông T2 và sử dụng đất ổn định cho đến nay. Năm 2014, vợ chồng ông T2 có cho vợ chồng ông Đ vay 300.000.000 đồng, khi vay tiền thì vợ chồng ông Đ có đưa cho vợ chồng ông T2 giấy tờ chuyển nhượng viết tay của thửa đất trên để làm tin, hiện nay vợ chồng ông Đ đã trả đầy đủ khoản vay và vợ chồng ông T2 cũng đã trả lại giấy tờ đất cho vợ chồng ông Đ. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vợ chồng ông T2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng ông Đỗ Văn M trình bày:** Ông M và bà Dương Thu H có quan hệ bạn bè. Ngày 04/5/2016, ông M có mặt tại nhà 0C, phường A, thành phố T và chứng kiến việc bà Dương Thu H thỏa thuận nhận chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông Đ, bà T1, đối với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 4, diện tích 89,5m², tại số 0 đường C, phường A, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng. Ông M có ký tên vào phần người làm chứng trong văn bản thỏa thuận. Ngoài ra ông M không trình bày gì thêm.

*** Quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng bà Nguyễn Thị H2 trình bày:** Bà Nguyễn Thị H2 là em dâu của bà Dương Thu H. Ngày 04/5/2016, bà có mặt tại nhà 0 đường C, phường A, thành phố T, có chứng kiến việc bà Dương Thu H nhận chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông Đ, bà T1, đối với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 4, diện tích 89,5m², với giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị H2 có ký vào phần người làm chứng trong văn bản thỏa thuận. Ngoài ra bà H2 không trình bày gì thêm.

*** Ý kiến của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T:** Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T nhận được đơn yêu cầu thi hành án của bà Hoàng Thị M1 đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 176/2016/QĐST-DS ngày 13/12/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Theo đó, vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị T1 có nghĩa vụ phải trả cho ông Phạm Văn C1 số tiền 7.000.000.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã ra Quyết định thi hành án số 1742/QĐ-CCTHADS ngày 15/3/2017, đối với ông Đ, bà T1. Tiếp đó là Quyết định cưỡng chế, kê biên số 94/QĐ-CCTHADS, ngày

23/7/2019 đối với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 4, diện tích 89,5m², tại số 0 đường C, phường A, thành phố T (tạm giao cho vợ chồng ông Đ quản lý, khai thác, sử dụng). Ngày 21/8/2019 đã thực hiện xong việc kê biên tài sản và đang được xử lý theo quy định pháp luật. Vì vậy, đề nghị Tòa án thông báo kết quả giải quyết vụ án cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 52/2021/DS-ST, ngày 07/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột 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; Điều 220; khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai; Điều 121; Điều 122; Điều 127; Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 116; Điều 117; Điều 122; Điều 131; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thu H về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/5/2016.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Dương Thu H đối với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 4, diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng là 89,5m² (diện tích đo thực tế là 213m²) tại phường A, thành phố T vô hiệu.

- Ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị T1 có nghĩa vụ trả cho bà Dương Thu H số tiền 1.120.732.000 đồng.

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Bà Dương Thu H có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị T1 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 4, diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng là 89,5m² (diện tích đo thực tế là 213m²) tại tổ dân phố 0, phường A, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk, đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường C dài 5,97m;

Phía Bắc giáp đường Nguyễn Viết X dài 35,35m;

Phía Nam giáp đất nhà ông T3 dài 35,81m;

Phía Tây giáp đất Nhà nước thu hồi, quản lý dài 5,96m.

Tài sản trên đất gồm có:

+ 01 nhà 02 tầng, tổng diện tích 171m², kết cấu móng xây đá hộc, tường xây gạch, có bả sơn tí, khung bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic 60x60cm, cửa đi, cửa sổ nhôm kính, sàn lầu bê tông cốt thép, mái lợp tôn thiếc, trần tầng 2 đóng thạch cao;

- + Nhà cấp 4 phía sau có diện tích 59m² có kết cấu trần đóng thạch cao và nhựa, nền lát gạch ceramic 40x40cm, móng xây đá hộc;
- + Tường hành lang dài 16,29m, có kết cấu móng xây đá hộc, tường xây gạch, cao bình quân 04m, phía trên có khung sập hộp, chiều cao bình quân 1,2m; khoảng cách bình quân giữa các trụ là 2,5m;
- + Tường phía trước dài 15,71m, có kết cấu móng xây đá hộc, tường xây gạch, cao 3,5m, có sơn trét ma tít;
- + Mái che khung ghép hình, mái lợp tôn thiếc, nền lát gạch ceramic 40x40cm.
- + 02 cây xanh chiều cao trên 5m, đường kính trên 40cm.

Xét thấy trước khi chuyển nhượng tài sản, các bên đều đã biết quyền sử dụng đất trên thuộc diện quy hoạch, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, xác định các bên đều có lỗi. Các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với giá 1.600.000.000 đồng; Hội đồng định giá tài sản xác định nhà và đất tại thời điểm định giá là 1.501.347.000 đồng (đất đang trong diện quy hoạch nên không xác định giá thị trường được). Như vậy, không buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị T1 phải bồi thường chênh lệch giá trị tài sản cho bà Dương Thu H là phù hợp.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Dương Thu H kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo của mình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

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: Việc Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bên chuyển nhượng là ông Đ, bà T1 với bên nhận chuyển nhượng là bà H vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên buộc ông Đ bà T1 phải trả cho bà H thêm phần công sức duy trì và bảo vệ tài sản theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015. Vì vậy, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS để chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà H và sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả trưng tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thu H nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị T1 vắng mặt lần thứ 02 không có lý do. Vì vậy, HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị T1.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Dương Thu H với ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị T1 là hợp pháp, cần được công nhận. HĐXX thấy rằng:

Ngày 04/5/2016, ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị T1 chuyển nhượng cho bà Dương Thu H thửa đất số 3, tờ bản đồ số 4, diện tích 89,5m², tại số 0 đường C, phường A, thành phố T, với giá cả nhà và đất là 1.600.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng thì bà H đã trả cho ông Đ, bà T1 số tiền 1.080.000.000 đồng. Quá trình sử dụng đất thì bà H có xây thêm một số công trình để bán quán cà phê.

Việc chuyển nhượng trên giữa ông Đ, bà T1 với bà H có lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo kết quả xác minh tại UBND phường A, thành phố T và Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố T thì: Thửa đất trên đã có thông báo thu hồi đất theo Quyết định thu hồi của UBND tỉnh Đắk Lắk năm 2007 đối với diện tích 374,694m² của Công ty cà phê T. Đến năm 2010, thửa đất trên của ông Đ, bà T1 bị thu hồi diện tích 51,4m² thuộc hành lang bảo vệ đường bộ và hiện nay toàn bộ thửa đất trên thuộc quy hoạch công trình làm đường nối từ H2 đến Quốc lộ 14, phường A, Tp. T, đã có thông báo thu hồi đất.

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã không tuân thủ quy định pháp luật về hình thức lẫn nội dung theo quy định tại khoản 3 Điều 167 và khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai. Các bên đều biết được thửa đất đã bị thu hồi và nằm trong quy hoạch nhưng vẫn tiến hành chuyển nhượng là không đúng quy định pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của bà H về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng và tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/5/2016 giữa vợ chồng ông Đ với bà H là vô hiệu, là có căn cứ.

[2.2] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 121 Bộ luật dân sự, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất giữa các bên là vô hiệu nên cần buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận: Bà H phải giao trả lại cho ông Đ, bà T1 quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 04, diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng là 89,5m²; diện tích đo đạc thực tế là 213m², tại tổ dân phố 8, phường A, Tp. T; cùng các tài sản gắn liền trên đất. Ông Đ, bà T1 phải hoàn trả lại số tiền 1.080.000.000 đồng đã nhận của bà H và giá trị tài sản mà bà H đã xây dựng thêm trên thửa đất. Cụ thể: Quá trình quản lý, sử dụng nhà đất, bà Dương Thu H có xây dựng thêm một số công trình với tổng trị giá 40.732.000 đồng. Vì vậy, án sơ thẩm buộc vợ chồng ông Đ, bà T1 phải trả cho bà H số tiền: 1.080.000.000 đồng + 40.732.000 đồng = 1.120.732.000 đồng, là phù hợp.

Khi chuyển nhượng, các bên đều biết đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nằm trong quy hoạch đường giao thông, vì vậy các bên có lỗi bằng nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Tại thời điểm chuyển nhượng, các bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng nhà đất là 1.600.000.000 đồng. Tại thời điểm Hội đồng định giá giá trị tài sản nhà và đất làm căn cứ giải quyết vụ án thì giá trị nhà và tài sản trên đất là 1.501.347.000 đồng, là thấp hơn giá chuyển nhượng. Căn cứ vào tiêu mục 2.4, mục 2, phần I, Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì không có thiệt hại xảy ra nên không buộc các bên phải bồi thường thiệt hại là phù hợp.

Việc xác định hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ; đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên buộc ông Đ bà T1 phải trả cho bà H thêm phần công sức duy trì và bảo vệ tài sản theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Từ những nhận định trên, HĐXX xét thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của bà Dương Thu H được mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[4] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thu H – Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 52/2021/DS-ST, ngày 07/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 220; khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai;

- Điều 121; Điều 122; Điều 127; Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 116; Điều 117; Điều 122; Điều 131; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;

- Khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử:

[2.1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thu H về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/5/2016.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Dương Thu H đối với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 4, diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng là 89,5m² (diện tích đo thực tế là 213m²) tại phường A, thành phố T vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị T1 có nghĩa vụ trả cho bà Dương Thu H số tiền 1.120.732.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

Bà Dương Thu H có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị T1 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 4, diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng là 89,5m² (diện tích đo thực tế là 213m²) tại tổ dân phố 0, phường A, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk, đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường C dài 5,97m;

Phía Bắc giáp đường Nguyễn Viết X dài 35,35m;

Phía Nam giáp đất nhà ông T3 dài 35,81m;

Phía Tây giáp đất Nhà nước thu hồi, quản lý dài 5,96m.

Tài sản trên đất gồm có:

+ 01 nhà 02 tầng, tổng diện tích 171m², kết cấu móng xây đá hộc, tường xây gạch, có bả sơn tí, khung bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic 60x60cm, cửa đi, cửa sổ nhôm kính, sàn lầu bê tông cốt thép, mái lợp tôn thiếc, trần tầng 2 đóng thạch cao;

+ Nhà cấp 4 phía sau có diện tích 59m² có kết cấu trần đóng thạch cao và nhựa, nền lát gạch ceramic 40x40cm, móng xây đá hộc;

+ Tường hành lang dài 16,29m, có kết cấu móng xây đá hộc, tường xây gạch, cao bình quân 04m, phía trên có khung sắp hộp, chiều cao bình quân 1,2m; khoảng cách bình quân giữa các trụ là 2,5m;

+ Tường phía trước dài 15,71m, có kết cấu móng xây đá hộc, tường xây gạch, cao 3,5m, có sơn trét ma tít;

+ Mái che khung ghép hình, mái lợp tôn thiếc, nền lát gạch ceramic 40x40cm.

+ 02 cây xanh chiều cao trên 5m, đường kính trên 40cm.

Xét thấy trước khi chuyển nhượng tài sản, các bên đều đã biết quyền sử dụng đất trên thuộc diện quy hoạch, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, xác định các bên đều có lỗi. Các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với giá 1.600.000.000 đồng; Hội đồng định giá tài sản xác định nhà và đất tại thời điểm định giá là 1.501.347.000 đồng (đất đang trong diện quy hoạch nên không xác định giá thị trường được). Như vậy, không buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị T1 phải bồi thường chênh lệch giá trị tài sản cho bà Dương Thu H là phù hợp.

[2.2] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá:

Nguyên đơn bà Dương Thu H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tài sản là 4.000.000 đồng và bà H đã nộp đủ.

[3] Về án phí: Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Dương Thu H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0000175, ngày 10/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị T1 phải chịu 45.622.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Dương Thu H phải chịu 300.000 đồng án phí DSPT, được khấu trừ vào tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 60AA/2021/0004081 ngày 19/5/2021.

[4] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- VKSND Tp. Buôn Ma Thuột;
- CCTHADS Tp. T;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Trần Anh Tuấn