

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 24/2019/DS-PT
Ngày 29 - 5 - 2019
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 Lương Đức Dương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Chiến và bà Bùi Thị Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Ngọc Thanh là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Cần - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2019/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2018/DS-ST ngày 30-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 19/2019/QĐ-PT ngày 06-3-2019 và các Quyết định hoãn phiên tòa số: 09/2019/QĐ-PT ngày 21-3-2019, số: 14/2019/QĐ-PT ngày 03-4-2019, số: 18/2019/QĐ-PT ngày 29-4-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Đ; địa chỉ: Thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (ông Nguyễn Văn C vắng mặt không có lý do, bà Nguyễn Thị Đ xin xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Bà Võ Thị Kim C; địa chỉ: Tổ dân phố Z, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Lê Thị P, chị Lê Thị Thu L và chị Lê Thị Thanh S; địa chỉ: Tổ dân phố Z, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

3.2. Chị Lê Võ Phương L; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

4. Những người làm chứng:

4.1. Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

4.2. Ông Nguyễn Văn T; địa chỉ: Thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Văng mặt.

5. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Đ là nguyên đơn và bà Võ Thị Kim C là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện ngày 15-02-2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Vào khoảng tháng 02-2002, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Đ có nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị Kim C (tên gọi khác là bà Ng) thửa đất số 384, diện tích 460m², tờ bản đồ số 07 tại thôn M, xã Đ, huyện Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 16-4-2001 mang tên hộ bà Võ Thị Kim C; giá chuyển nhượng là 01 tấn cà phê nhân, tương đương 11.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên không làm giấy tờ chỉ thoả thuận bằng lời nói, thời hạn thanh toán từ năm 2002 đến năm 2005. Trong năm 2002 ông Nguyễn Văn C trả cho bà Võ Thị Kim C 150kg cà phê nhân, năm 2003 trả 500kg cà phê nhân và năm 2004 trả 350kg cà phê nhân, các lần trả hai bên không làm giấy tờ. Năm 2005 ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Đ đã xây dựng nhà cấp 4, diện tích 95m² trên đất đã nhận chuyển nhượng. Ông Nguyễn Văn C đã thanh toán đầy đủ theo thỏa thuận cho bà Võ Thị Kim C và bà Võ Thị Kim C đã giao GCNQSDĐ. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn C nhiều lần yêu cầu bà Võ Thị Kim C hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhưng không có kết quả. Do vậy, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Đ khởi kiện yêu cầu bà Võ Thị Kim C hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Bà Võ Thị Kim C trình bày: Vào năm 2002, bà có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C diện tích đất là 460m² đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện Đ cấp GCNQSDĐ ngày 16-4-2001, thửa 384, tờ bản đồ số 07 mang tên hộ bà Võ Thị Kim C với giá là 3.500kg cà phê nhân, thời hạn thanh toán từ năm 2002 đến năm 2009. Tính đến năm 2007 ông Nguyễn Văn C đã thanh toán cho bà Võ Thị Kim C được 1.000 kg cà phê nhân. Do ông Nguyễn Văn C không trả số cà phê còn lại nên bà Võ Thị Kim C không hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng. Trong quá trình sử dụng đất, ông Nguyễn Văn C đã tự ý xây nhà và các công trình trên đất. Năm 2010, ông Nguyễn Văn C có đến gặp bà Võ Thị Kim C mượn GCNQSDĐ với mục đích để vay tiền trả cho bà Võ Thị Kim C, nhưng ông Nguyễn Văn C vẫn không thực hiện cam kết. Do vậy, bà Võ Thị Kim C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Đ.

Ngày 05-7-2017, bà Võ Thị Kim C phản tố, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Nguyễn Văn C.

Ngày 05-6-2017, chị Lê Thị P có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn C và bà Võ Thị Kim C.

Bà Nguyễn Thị H là người làm chứng trình bày: Bà và ông Nguyễn Văn C là hàng xóm, bà là người chuyển nhượng thửa đất đang tranh chấp cho bà Võ Thị Kim C, cụ thể: Năm 2000 bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho bà Võ Thị Kim C diện tích đất là 07m mặt đường đôi bằng chiếc xe cang (tương đương với giá 12.000.000 đồng), sau đó bà Nguyễn Thị H tiếp tục chuyển nhượng thêm 03m mặt đường với giá 4.500.000 đồng. Việc bà Võ Thị Kim C chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn C như thế nào thì bà Nguyễn Thị H không biết, chỉ biết đến năm 2003 thì ông Nguyễn Văn C chuyển đến sinh sống trên thửa đất.

Ông Nguyễn Văn T là người làm chứng trình bày: Ông không biết việc chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn C và bà Võ Thị Kim C, chỉ biết ông Nguyễn Văn C đến sinh sống từ năm 2003 đến nay, không tranh chấp với ai.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2018/DS-ST ngày 30-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 208, Điều 210, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 690 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 688, Điều 697, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 và Điều 705 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106, Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Áp dụng Điều 129, từ Điều 500 đến Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Đ: Buộc bà Võ Thị Kim C, chị Lê Thị P, chị Lê Thị Thu L, chị Lê Thị Thanh S và chị Lê Võ Phương L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 384, tờ bản đồ số 07, diện tích 460m², tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông mang tên hộ bà Võ Thị Kim C, được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp GCNQSDĐ ngày 16-4-2001 cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Đ theo đúng diện tích sử dụng là 348m² (theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ điều chỉnh diện tích thửa đất số 384, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông mang tên hộ bà Võ Thị Kim C theo hiện trạng sử dụng hiện nay (*Phía Đông giáp với đất của ông H1, cạnh dài 35,56m; Phía Tây giáp với đất của ông H2, cạnh dài 34,64m; Phía Nam giáp với đất của ông P1, cạnh dài 9,87; Phía Bắc giáp với đường đi, cạnh dài 10m*) khi các đương sự có đơn yêu cầu.

2. Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Đ phải có nghĩa vụ thanh toán cho gia đình bà Võ Thị Kim C số cả phê còn nợ là 2.500kg (*Hai nghìn năm trăm ki lô gam*) cà phê nhân.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Võ Thị Kim C phải trả lại cho ông Nguyễn Văn C số tiền chi phí tố tụng là 4.275.000đ (*Bốn triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn 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.

Ngày 12-12-2018, ông Nguyễn Văn C bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa bản án sơ thẩm số: 13/2018/DS-ST ngày 30-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil theo hướng buộc bà Võ Thị Kim C hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 384 cho ông Nguyễn Văn C bà Nguyễn Thị Đ; ông Nguyễn Văn C bà Nguyễn Thị Đ không phải trả cho bà Võ Thị Kim C 2.500kg cà phê.

Ngày 14-12-2018, bà Võ Thị Kim C kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa bản án sơ thẩm số: 13/2018/DS-ST ngày 30-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil theo hướng buộc ông Nguyễn Văn C bà Nguyễn Thị Đ phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Võ Thị Kim C xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Võ Thị Kim C.

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 nhận định:

[1]. Về tố tụng:

1.1. Sau khi kháng cáo, ông Nguyễn Văn C vắng mặt tại nơi cư trú cuối cùng, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã tiến hành thủ tục niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, song ông Nguyễn Văn C vẫn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm; bà Nguyễn Thị Đ có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn C và tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Nguyễn Thị Đ.

1.2. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Võ Thị Kim C rút toàn bộ kháng cáo, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ nội dung kháng cáo của bà Võ Thị Kim C.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau: Vào năm 2000 bà Võ Thị Kim C nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H diện tích đất 10m theo mặt đường bằng hình thức đổi chiếc xe cang và tiền mặt, tổng số tiền khoảng 16.500.000 đồng và đã được cấp GCNQSDĐ đất ngày 16-4-2001, thửa 384, tờ bản đồ số 07, diện tích 460m², tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông mang tên hộ bà Võ Thị Kim C. Khoảng tháng 02-2002 bà Võ Thị Kim C thỏa thuận bằng lời nói chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Đ diện tích đất trên với giá

3.500kg cà phê nhân, thời hạn thanh toán từ năm 2002 đến năm 2009. Qua nhiều đợt ông Nguyễn Văn C đã thanh toán cho bà Võ Thị Kim C tổng số cà phê là 1.000kg. Tuy nhiên, đơn khởi kiện ngày 15-02-2017 ông Nguyễn Văn C trình bày đã trả đủ cho bà Võ Thị Kim C số tiền 11.000.000 đồng; tại biên bản ghi lời khai ngày 05-7-2017 (bút lục số 42) ông Nguyễn Văn C khai nhận “*Giá chuyển nhượng là 01 tấn cà phê nhân tương đương với 11.000.000 đồng, giá cà phê nhân vào năm 2002 từ 4000đ/kg đến 5.000đ/kg*”. Như vậy, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Đ cho rằng giá trị chuyển nhượng diện tích trên tương ứng với 1.000kg cà phê nhân là không đúng với sự thật khách quan và mâu thuẫn với chính lời khai của ông Nguyễn Văn C. Kết quả xác minh của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil ghi nhận, tại thời điểm bà Võ Thị Kim C chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Đ giá cà phê nhân 6.000đồng/kg, hai bên thỏa thuận thực hiện hợp đồng trong thời gian dài. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vi phạm về hình thức theo quy định của pháp luật. Song, trong quá trình sử dụng đất ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Đ đã xây căn nhà cấp 4 trên diện tích đã chuyển nhượng, diện tích còn lại không đảm bảo được mục đích sử dụng. Do đó, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Đ buộc bà Võ Thị Kim C có nghĩa vụ hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đồng thời ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ trả bà Võ Thị Kim C số cà phê nhân còn thiếu là 2.500kg là có căn cứ và đảm bảo quyền lợi của các bên. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Đ và bà Võ Thị Kim C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289; khoản 3 Điều 296; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Võ Thị Kim C và kháng cáo của ông Nguyễn Văn C.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 13/2018/DS-ST ngày 30-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

2.1. Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng Điều 705, Điều 709, Điều 712, Điều 713 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 106, Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Đ: Buộc bà Võ Thị Kim C thực hiện các thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 384, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông đối với ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Đ theo kết quả đo đạc thực tế sử dụng là 348m², sau khi ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Đ đã thanh toán cho bà Võ Thị Kim C 2.500kg (*Hai nghìn năm trăm ki lô gam*) cà phê nhân.

2.2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Võ Thị Kim C phải trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền chi phí tố tụng là 4.275.000đ (*Bốn triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 1 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.

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Đ phải nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm; bà Võ Thị Kim C phải nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí các đương sự đã nộp theo các biên lai số: 0003319 ngày 24-12-2018 và 0003324 ngày 26-12-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. 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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Mil;
- VKSND huyện Đắk Mil;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, THCTP.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Lương Đức Dương