

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH L**

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

Bản án số: 69/2021/DS-PT

Ngày: 06 - 7 - 2021

*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 L**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*

Ông Bùi Hữu Nhân

*Các Thẩm phán:*

Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Đỗ Mạnh Hùng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh L.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 65/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2021/DS-ST ngày 01/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 161/2021/QĐ-PT ngày 14/6/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 174/2021/QĐ-PT ngày 30/6/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hoàng Thị Hà N, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ 06, khu C, thôn N, xã L, huyện Đ, tỉnh L.

- *Bị đơn:* Ông Đặng Đức L, sinh năm 1971; bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 14/6 tổ 6, thôn N, xã L, huyện Đ, tỉnh L.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà H:*

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1973; địa chỉ: Tổ 1, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh L.

Văn bản ủy quyền ngày 05/7/2021.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đặng Đức L, bà Nguyễn Thị H.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Hoàng Thị Hà N trình bày:*

Ông Đặng Đức L, bà Nguyễn Thị H có diện tích đất 956,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 2508, tờ bản đồ số 13, tại xã L, huyện Đ, tỉnh L, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC117619. Thửa đất số 2508/956,3m<sup>2</sup> được tách và đổi thành thửa đất số 743/314,2m<sup>2</sup> và thửa đất số 744/642,1m<sup>2</sup>.

Ngày 25/01/2017, ông L, bà H đồng ý chuyển nhượng cho bà diện tích đất 314,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 743, tờ bản đồ số 53 (2016), tại xã L, huyện Đ. Giá trị chuyển nhượng là 260.000.000đ. Vì thửa đất trên phải thực hiện thủ tục tách thửa thì ông L, bà H mới ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho bà được nên hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng Âu Lạc (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Đức Tuấn) vào ngày 25/01/2017, số công chứng 883, quyền số 35/TP/CC-SCC/HĐGD với số tiền bà giao trước cho ông L, bà H là 200.000.000đ để đảm bảo cho việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên. Hai bên thỏa thuận số tiền còn lại 60.000.000đ bà sẽ giao đủ ngay sau khi ông L, bà H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên bà.

Ngày 14/4/2017, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Phan Thị Báu, số công chứng 1286, quyền số 02TP/CC-SCC-HĐGD. Theo đó ông L, bà H chuyển nhượng cho bà tài sản là quyền sử dụng đất với diện tích đất 314,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 743, tờ bản đồ số 53 (2016), tại xã L, huyện Đ. Tuy nhiên, gia đình bà có một phần diện tích đất mặt trước nối liền với phần diện tích đất 314,2m<sup>2</sup> mà bà nhận chuyển nhượng của ông L, bà H nêu trên nên bà muốn làm thủ tục hợp thửa nhưng vì lý do trên đất của bà có 02 căn nhà trọ được xây dựng nhưng có 01 căn nhà xây dựng trên đất nông nghiệp nên bà chưa hoàn thành được hồ sơ chuyển nhượng và hợp thửa.

Do đó, bà mới thỏa thuận với ông L, bà H là ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký tại Văn phòng công chứng Phan Thị Báu vào ngày 14/4/2017 để bà hoàn tất thủ tục chuyển mục đích đất ở; sau đó hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng để sang tên cho bà. Do thống nhất như vậy nên ngày 05/6/2017 hai bên ký với nhau giấy cam kết về việc thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và cam kết sẽ ký lại

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi bà làm xong các thủ tục giấy tờ đất đai của bà.

Sau khi ký với nhau giấy cam kết này thì ngày 06/6/2017 hai bên đến Văn phòng công chứng Phan Thị Báu ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1286, quyền số 02TP/CC-SCC-HĐGD ngày 14/4/2017 để bà làm thủ tục xong thì các bên sẽ ký lại hợp đồng chuyển nhượng với nhau. Bà vẫn đồng ý thanh toán đủ số tiền còn lại cho ông L, bà H là 60.000.000đ; ngày 26/8/2017 bà đã thanh toán cho ông L, bà H 70.000.000đ (trong đó 60.000.000đ là tiền chuyển nhượng đất mà bà còn thiếu và 10.000.000đ bà đưa thêm cho ông L, bà H để ông L, bà H khi đo đất giao cho bà thì đo cho thẳng đất, nhưng sau đó ông L, bà H không đo thẳng đất cho bà). Tổng cộng bà đã thanh toán đủ số tiền 270.000.000đ cho ông L, bà H.

Khi hai bên thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì giữa bà và ông L, bà H có ký cam kết là bên ông L, bà H đồng ý sẽ lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi bên bà yêu cầu. Hiện nay bà đã thực hiện xong thủ tục chuyển mục đích và bà đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông L, bà H là 260.000.000đ nhưng ông L, bà H vẫn không tiến hành làm các thủ tục sang tên cho bà diện tích đất mà bà đã nhận chuyển nhượng mặc dù bà đã yêu cầu nhiều lần.

Từ khi nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông L, bà H thì bà là người trực tiếp canh tác trên đất nhưng đến đầu tháng 9/2019 ông L, bà H đã tự ý trồng bắp trên diện tích đất này và đã thu hoạch. Hiện nay diện tích đất tranh chấp để trống không trồng trọt gì.

Trong quá trình làm việc tại Tòa án thì ông L, bà H cho rằng nếu bà muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng đất thì phải chuyển nhượng theo giá thị trường hiện tại. Trường hợp bà không đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích đất trên theo giá thị trường vào thời điểm hiện nay thì ông L, bà H sẽ trả lại cho bà số tiền 260.000.000đ mà bà đã giao cho ông L, bà H và cộng thêm tiền lãi suất theo lãi suất ngân hàng tính từ ngày 25/01/2017 đến nay thì bà không đồng ý.

Nay bà yêu cầu ông L, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông L, bà H đối với diện tích đất 314,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 743, tờ bản đồ số 53 (2016) tại xã L cho bà vì bà đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất và ông L, bà H cũng đã giao đất cho bà sử dụng ổn định từ năm 2017.

*Bị đơn ông Đặng Đức L, bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Ngày 25/01/2017, ông bà đồng ý chuyển nhượng cho bà N diện tích đất 314,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 743, tờ bản đồ số 53 (2016), tại xã L, huyện Đ. Giá trị chuyển nhượng là 260.000.000đ. Ông bà và bà N đã lập hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng Âu Lạc (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Đức Tuấn) và ông bà đã nhận của bà N số tiền 200.000.000đ.

Ngày 14/4/2017, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Phan Thị Báu. Theo đó ông bà chuyển nhượng cho bà N tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 743, tờ bản đồ số 53 (2016), diện tích 314,2m<sup>2</sup> tại xã L và bà N tiến hành làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông bà tiến hành chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà N thì ông bà có nói với bà N là diện tích đất của ông bà không có đường đi nhưng bà N vẫn đồng ý mua để nhập thửa với thửa đất của bà N nằm liền kề với diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông bà.

Sau khi bà N nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thì ngày 05/6/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ban hành Thông báo số 153/TB-VPĐKĐĐ thông báo về việc trả hồ sơ yêu cầu đo đạc chỉnh lý hợp thửa đất của bà N với lý do: Bà N đã tự ý xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp (trên thửa đất của bà N) do đó hồ sơ đề nghị hợp thửa đất của bà N chưa thực hiện được.

Ngày 05/6/2017, bà N đã thống nhất với ông bà làm giấy cam kết theo đó hai bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký vào ngày 14/4/2017, bà N đề nghị giao tiếp số tiền còn lại là 60.000.000đ cho ông bà trong thời gian một tuần để bà N làm thủ tục chuyển mục đích trên phần diện tích đất của bà N để đủ điều kiện xin hợp thửa đất chuyển nhượng của ông bà vào chung phần diện tích đất của bà N.

Ngày 06/6/2017, ông bà cùng bà N đến Văn phòng công chứng Phan Thị Báu để làm hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký trước đây. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và bà N đã ký ngày 14/4/2017 tại Văn phòng công chứng Phan Thị Báu không còn hiệu lực pháp luật.

Trong bản cam kết ngày 05/6/2017 có nêu trong thời gian một tuần để bà N giao đủ số tiền 60.000.000đ và tiếp tục chuyển mục đích sử dụng đất. Quá thời hạn 01 tuần nhưng bà N vẫn không giao số tiền 60.000.00đ cho ông bà nhưng vì thấy bà N vẫn muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông bà nên

ông bà vẫn để cho bà N thời gian giao nốt số tiền còn lại và làm thủ tục chuyển mục đích đất.

Ngày 26/8/2017, bà N mới giao tiếp cho ông bà số tiền 60.000.000đ. Tổng cộng bà N đã giao đủ cho ông bà số tiền chuyển nhượng đất là 260.000.000đ. Vì đợi quá lâu nên việc chuyển nhượng không thực hiện được theo quy định của pháp luật. Ông bà đã nhiều lần đề nghị giao trả lại cho bà N số tiền 260.000.000đ nhưng bà N không đồng ý. Không thực hiện được việc chuyển nhượng giữa hai bên là do lỗi của bà N làm nhà trên đất nông nghiệp chứ không phải do lỗi của ông bà không thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng. Hơn nữa, giữa ông bà và bà N đã thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2017.

Khi chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà N thì do mọi thủ tục chuyển nhượng chưa hoàn tất nên ông bà vẫn chưa giao diện tích đất 314,2m<sup>2</sup> cho bà N. Trước đây, bà N tự ý canh tác trên diện tích đất của ông bà, từ tháng 9/2019 ông bà đã canh tác trồng bắp và đã thu hoạch, hiện nay đất không trồng cây gì và hiện đang để trống. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp thì ông bà đang giữ bản chính, ông bà không thể chấp tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào.

Trong thời gian quản lý, sử dụng đất, ông bà đã cùng bà con trong xóm xin phép chính quyền địa phương mở một con đường phía sau diện tích đất của ông bà và ông bà đã bỏ ra 59.000.000đ để làm đường.

Nay bà N yêu cầu ông bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông bà đối với diện tích đất 314,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 743, tờ bản đồ số 53 (2016) tại xã L, huyện Đ cho bà N thì ông bà có ý kiến như sau: Ông bà đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho bà N diện tích đất trên nếu bà N đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích đất trên theo giá thị trường vào thời điểm hiện nay. Vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã được hủy bỏ theo hợp đồng đã ký tại Văn phòng công chứng Phan Thị Báu vào ngày 06/6/2017. Nếu bà N không đồng ý với yêu cầu của ông bà thì ông bà không đồng ý chuyển nhượng cho bà N diện tích đất trên nữa. Ông bà đồng ý trả lại cho bà N số tiền 260.000.000đ mà bà N đã giao cho ông bà và cộng thêm tiền lãi suất theo lãi suất ngân hàng tính từ ngày 25/01/2017.

Tòa án đã tiến hành đo đạc và định giá tài sản tranh chấp vào ngày 11/3/2020. Hội đồng định giá Ủy ban nhân dân huyện Đ định giá theo giá nhà nước là 89.075.700đ, định giá theo giá thị trường là 150.000.000đ/1m ngang theo mặt đường bê tông mở. Tuy nhiên, ông L, bà H không đồng ý với kết quả định giá này nên yêu cầu mời Công ty Thẩm định giá để thẩm định giá lại tài sản

tranh chấp, theo chứng thư thẩm định giá thì tổng giá trị tài sản là 1.420.184.000đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bà N yêu cầu ông L, bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông L, bà H đối với diện tích đất 314,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 743, tờ bản đồ số 53 (2016) tại xã L, huyện Đ, theo văn bản cam kết ngày 05/6/2017 và theo giấy nhận tiền ngày 26/8/2017 vì bà đã trả đủ tiền và ông L, bà Hoà đã giao đất cho bà sử dụng ổn định từ năm 2017. Yêu cầu ông L, bà H hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N. Bà N đồng ý nhận chịu toàn bộ mọi chi phí về thuế và lệ phí theo quy định.

Bị đơn ông L, bà H thì không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn bà N, ông bà đồng ý trả lại cho bà N 260.000.000đ mà ông bà đã nhận và ông bà đồng ý chịu tiền phạt cọc là 200.000.000đồng. Tổng cộng ông bà đồng ý trả lại cho bà N số tiền 460.000.000đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2021/DS-ST ngày 01/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Hà N về việc yêu cầu bị đơn ông Đặng Đức L, bà Nguyễn Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo văn bản cam kết ngày 05/6/2017 và theo giấy nhận tiền ngày 26/8/2017.

Công nhận văn bản cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 05/6/2017 và giấy nhận tiền ghi ngày 26/8/2017 có hiệu lực pháp luật.

Công nhận diện tích đất 314,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 743, tờ bản đồ số 53 (2016), tại xã L, huyện Đ thuộc quyền sử dụng của bà Hoàng Thị Hà N.

Buộc ông Đặng Đức L, bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy cam kết ghi ngày 05/6/2017 và giấy nhận tiền ghi ngày 26/8/2017 để làm thủ tục sang tên cho bà Hoàng Thị Hà N đối với diện tích đất 314,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 743, tờ bản đồ số 53 (2016), tại xã L, huyện Đ.

Trường hợp ông Đặng Đức L, bà Nguyễn Thị H không tự nguyện thực hiện thủ tục sang tên thì bà Hoàng Thị Hà N có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Hoàng Thị Hà N có nghĩa vụ liên hệ với Chi cục thuế huyện Đ để thực hiện các khoản thuế thu nhập cá nhân, thuế trước bạ và các lệ phí khác theo quy định.

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

Ngày 08/4/2021, bị đơn ông Đặng Đức L, bà Nguyễn Thị H kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2021/DS-ST ngày 01/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ. Đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng tuyên bố văn bản cam kết ngày 05/6/2017 và giấy nhận tiền ngày 26/8/2017 vô hiệu. Ông L, bà H có nghĩa vụ trả lại cho bà N số tiền đã nhận là 260.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L, bà H và người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà H là bà Thắng vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo. Nguyên đơn bà N không chấp nhận kháng cáo của ông L, bà H, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L 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 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông L, bà H; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông L, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông L, bà H đối với diện tích đất 314,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 743, tờ bản đồ số 53 (2016) tại xã L, huyện Đ vì bà đã trả đủ tiền và ông L, bà H cũng đã giao đất cho bà sử dụng ổn định từ năm 2017. Còn bị đơn ông L, bà H chỉ đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N đối với diện tích đất trên khi bà N đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích đất trên theo giá thị trường vào thời điểm hiện nay vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã được hủy bỏ theo hợp đồng đã ký tại Văn phòng công chứng Phan Thị Báu vào ngày 06/6/2017.

Nếu bà N không đồng ý với yêu cầu của ông L, bà H thì ông L, bà H không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà N nữa. Ông L, bà H đồng ý trả lại cho bà N số tiền 260.000.000đ mà bà N đã giao cho ông L, bà H và cộng thêm tiền lãi suất theo lãi suất ngân hàng tính từ ngày 25/01/2017. Vì vậy, các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là

*“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* là chưa chính xác vì bên nhận chuyển nhượng đất đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng đất và các bên đã thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm cần xác định quan hệ pháp luật là *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* và áp dụng pháp luật về nội dung để giải quyết mới đúng pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông L, bà H:

Theo hợp đồng đặt cọc (bút lục số 09-13) thể hiện: Ngày 25/01/2017, ông L, bà H và bà N ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất có kích thước chiều ngang đầu là 10,5m; ngang đuôi (cuối đất) là 12m, chiều dài kéo từ ngang đầu xuống bằng ngang đuôi thuộc một phần thửa đất số 2508 tờ bản đồ số 13 (299) tại xã L, huyện Đ. Số tiền đặt cọc là 200.000.000đ. Mục đích đặt cọc để ông L, bà H chuyển nhượng cho bà N diện tích đất nêu trên với giá trị chuyển nhượng là 260.000.000đ. Hai bên cam kết bên nhận chuyển nhượng đất sẽ thanh toán cho bên chuyển nhượng đất số tiền còn lại là 60.000.000đ ngay khi bên chuyển nhượng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng (mang tên bên nhận chuyển nhượng). Hợp đồng đặt cọc này được Văn phòng công chứng Âu Lạc (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Đức Tuấn) thực hiện việc công chứng ngày 25/01/2017.

Sau đó, ông L đã làm thủ tục xin tách thửa. Ngày 28/3/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã ra Thông báo số 2196/TB-VPĐKĐĐ về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính đối với thửa đất biến động (bút lục số 03). Cụ thể: Thửa đất số 2508 tờ bản đồ số 13 (299) có diện tích 956,3m<sup>2</sup> (trong đó 200m<sup>2</sup> đất ONT; 756,3m<sup>2</sup> đất HNK) được tách thành 02 thửa đất, bao gồm thửa đất số 743 tờ bản đồ 53 (2016) với diện tích 314,2m<sup>2</sup> và thửa đất số 744 tờ bản đồ 53 (2016) với diện tích 642,1m<sup>2</sup> (trong đó 200m<sup>2</sup> đất ONT; 442,1m<sup>2</sup> đất HNK).

[3] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục số 32-35) thể hiện: Ngày 14/4/2017, ông L, bà H và bà N ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện, ông L, bà H chuyển nhượng cho bà N diện tích đất 314,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 743 tờ bản đồ 53 (2016), tại xã L, huyện Đ. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Phan Thị Báu thực hiện việc công chứng theo công chứng số 1286, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/4/2017. Sau đó, bà N chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ để hợp thửa và hoàn tất thủ tục sang nhượng.



Tuy nhiên, đến ngày 05/6/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ có Thông báo số 153/TB-VPĐKĐĐ về việc trả hồ sơ yêu cầu đo đạc chỉnh lý hợp thửa đất của bà Hoàng Thị Hà N tại xã L với lý do vị trí thửa đất số 2464 tờ bản đồ số 13 (299) và thửa đất số 743 tờ bản đồ 53 (2016) cùng tại xã L, huyện Đ thì trên thửa đất số 2464 tờ bản đồ số 13 (299) có 02 căn nhà trọ được sử dụng vào mục đích để ở. Tuy nhiên, trong 02 căn nhà đó thì có 01 căn nhà được xây dựng trên đất nông nghiệp nên hồ sơ đề nghị hợp thửa đất của bà N chưa thực hiện được.

[4] Theo giấy cam kết (bút lục số 08) thể hiện: Ngày 05/6/2017, giữa bà N và ông L, bà H có lập giấy cam kết với nội dung ông L, bà H có chuyển nhượng cho bà N thửa đất số 473, tờ bản đồ số 53 (2016) với diện tích là 314,2m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC117619 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 04/3/2016 với giá chuyển nhượng là 260.000.000đ.

Ngày 14/4/2017, bà N giao cho ông L, bà H số tiền là 200.000.000đ và hai bên đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Phan Thị Báu thực hiện việc công chứng vào ngày 14/4/2017. Số tiền còn lại là 60.000.000đ bà N sẽ thanh toán cho ông L, bà H ngay sau khi bà N nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà N.

Cũng theo giấy cam kết này thì bà N và ông L, bà H đồng ý thỏa thuận rút hồ sơ và hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1286, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Phan Thị Báu thực hiện việc công chứng vào ngày 14/4/2017. Bà N sẽ thanh toán số tiền còn lại là 60.000.000đ cho ông L, bà H trong vòng 1 tuần để bà N chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển mục đích đất ở thuộc quyền sử dụng của bà N để có đủ điều kiện hợp thửa đối với thửa đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L. Ông L, bà H đồng ý sẽ lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định khi bà N yêu cầu.

[5] Như vậy, có căn cứ xác định bà N và ông L, bà H cam kết hai bên đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 314,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 743 tờ bản đồ 53 (2016), tại xã L, huyện Đ đã ký kết vào ngày 14/4/2017 là để bà N đi chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà N và khi bà N thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất xong thì hai bên sẽ thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất lại

theo quy định. Nội dung bản cam kết không quy định thời gian bao lâu sẽ thực hiện hợp đồng mà chỉ cam kết hợp đồng sẽ được tiếp tục thực hiện khi bên bà N yêu cầu. Do đó, việc thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 120 Bộ luật dân sự quy định về giao dịch dân sự có điều kiện.

[6] Theo hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục số 04-06) thể hiện: Ngày 06/6/2017, ông L, bà H và bà N thống nhất ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 314,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 743 tờ bản đồ 53 (2016), tại xã L, huyện Đ đã ký kết vào ngày 14/4/2017; và như đã phân tích nêu trên thì việc các bên thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất là có điều kiện, hai bên tự nguyện thỏa thuận khi điều kiện được thực hiện xong thì tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Do đó, theo giấy nhận tiền (bút lục số 01) thể hiện: Ngày 26/8/2017, bà N đã thanh toán cho ông L, bà H số tiền còn lại là 60.000.000đ. Bà N có giao thêm cho ông L, bà H 10.000.000đ để ông L, bà H đo đất thẳng cho bà N. Ông L, bà H cũng thừa nhận đã đo đất giao cho bà N sử dụng từ năm 2017. Như vậy, đến ngày 26/8/2017, bà N đã hoàn thành xong nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng đất cho ông L, bà H.

[7] Theo quy định tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: “Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây: 1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”.

Như vậy, đối với văn bản cam kết ngày 05/6/2017 tuy không được công chứng chứng thực nhưng đây là ý chí và sự tự nguyện thỏa thuận của các bên cam kết tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi bà N đã hoàn tất được thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Mặc dù, hủy bỏ hợp đồng về hình thức nhưng các bên vẫn tiến hành chuyển nhượng đất trên thực tế. Việc hai bên ký kết hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm để cho bà N tiến hành thủ tục chuyển đổi mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở theo quy định của pháp luật.

Văn bản cam kết ngày 05/6/2017 vẫn có nội dung tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và ông L, bà H vẫn tiếp tục nhận hết số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 60.000.000đ vào ngày 26/8/2017. Như vậy, ông L, bà H đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất là 260.000.000đ và đã giao đất cho bà N quản lý, sử dụng. Do đó, văn bản cam kết ngày 05/6/2017 được thể hiện nội dung các bên vẫn đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bị hủy bỏ nên cần công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 314,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 743 tờ bản đồ 53 (2016), tại xã L, huyện Đ là có căn cứ.

[8] Đối với số tiền 59.000.000đ ông L, bà H bỏ ra để làm đường bê tông. Tại phiên tòa sơ thẩm ông L, bà H không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét nên Hội đồng xét xử không đề cập đến và Tòa án cấp phúc thẩm cũng không có căn cứ để xem xét. Nếu sau này các đương sự có yêu cầu thì sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[9] Với những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án, để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 314,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 743, tờ bản đồ số 53 (2016) tại xã L, huyện Đ theo văn bản cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2017 là có căn cứ; đồng thời, cần quy định cho bà N có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai sang tên diện tích đất 314,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 743, tờ bản đồ số 53 (2016) tại xã L, huyện Đ sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông L, bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[10] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà N đã nộp tiền chi phí định giá tài sản là 1.700.000đ. Bị đơn ông L, bà H đã nộp chi phí thẩm định giá tài sản là 13.750.000đ.

Do yêu cầu khởi kiện của bà N được chấp nhận nên cần buộc ông L, bà H phải tự chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá là 13.750.000đ (ông L, bà H đã nộp đủ và được quyết toán xong). Buộc ông L, bà H trả lại cho bà N 1.700.000đ chi phí định giá tài sản.

[11] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông L, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Đức L, bà Nguyễn Thị H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2021/DS-ST ngày 01/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, cụ thể như sau:

- Căn cứ vào Điều 120 - Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Hà N về việc yêu cầu bị đơn ông Đặng Đức L, bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị Hà N và ông Đặng Đức L, bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 314,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 743, tờ bản đồ số 53 (2016) tại xã L, huyện Đ theo văn bản cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2017; công nhận diện tích đất 314,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 743, tờ bản đồ số 53 (2016) tại xã L, huyện Đ thuộc sử dụng của bà Hoàng Thị Hà N.

3. Bà Hoàng Thị Hà N có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các khoản nghĩa vụ tài chính đối với việc nhận chuyển nhượng diện tích đất 314,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 743, tờ bản đồ số 53 (2016) tại xã L, huyện Đ theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Đặng Đức L, bà Nguyễn Thị H phải tự chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá là 13.750.000đ (ông L, bà H đã nộp đủ và được quyết toán xong).

Buộc ông Đặng Đức L, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Hoàng Thị Hà N 1.700.000đ chi phí định giá tài sản.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Đặng Đức L, bà Nguyễn Thị H phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Hoàng Thị Hà N số tiền 6.500.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà N đã tạm nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa Án số 0013823 ngày 09/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Đặng Đức L, bà Nguyễn Thị H mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000đ mà ông L, bà H đã tạm nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí,

lệ phí Tòa án số 0001268, 0001267 cùng ngày 15/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ. Ông L, bà H đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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 L;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự (03);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

**Bùi Hữu Nhân**