

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

Bản án số: 106/2022/DS-PT.

Ngày: 16/9/2022

V/v: “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất*”.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Ngữ.

Các thẩm phán: Ông Hà Văn Nâu

Ông Đặng Văn Quyết

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Bà Hà Thị Hải – Kiểm sát viên.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Ngày 16/9/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 74/2022/TLPT-DS ngày 11/8/2022 về “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 20/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 128/2022/QĐ-PT ngày 18/8/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 162/2022/QĐ-PT ngày 30/8/2022, giữa các đương sự:

+ ***Nguyên đơn:*** 1. Chị Nguyễn Thị G, sinh năm 1973 (vắng mặt)

2. Anh Nguyễn Văn Th, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 71, đường Giáp Hải, tổ dân phố Đông Giang, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Anh Th ủy quyền cho chị G (Văn bản ủy quyền ngày 25/11/2021)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn Linh – Văn phòng Luật sư Bảo An (vắng mặt)

+ ***Bị đơn:*** Chị Phạm Thị Q, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số nhà 13, ngõ 7, đường Nguyễn Nghĩa Lập, tổ 6, phường Trần Nguyên Hãn, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. (có mặt)

+ ***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*** Ủy ban nhân dân xã Song Mai, thành phố Bắc Giang. Do ông Nguyễn Văn Trường - Công chức Tư pháp – Hộ tịch xã đại diện theo ủy quyền. (Văn bản ủy quyền số 33/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn trình bày:

Gia đình chị có tổng diện tích 4.984,4m² đất rừng sản xuất trong đó thửa số 5001 tờ bản đồ số 5 diện tích là 1515,9m², thửa số 5004 tờ bản đồ số 5 là 3468,8m², địa chỉ thửa đất tại thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH 01747/QĐ số 3988/QĐ-UBND Q06 T165 ngày 30/10/2015. Diện tích đất nêu trên là của vợ chồng chị, các con không liên quan gì.

Ngày 10/9/2021, vợ chồng chị chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho chị Phạm Thị Q, giá chuyển nhượng do hai bên thỏa thuận là 550 triệu đồng. Việc chuyển nhượng trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, được lập thành hợp đồng, có chứng thực của UBND xã Song Mai, thành phố Bắc Giang (chứng thực số 145, quyền số: 01/2021- SCT/HĐ ngày 10/09/2021). Để đảm bảo việc ký kết, thực hiện việc chuyển nhượng đất, ngày 08/9/2021 chị Phạm Thị Q đã đặt cọc số tiền 50 triệu đồng. Việc đặt cọc được lập thành hợp đồng có chữ ký xác nhận của hai bên (vợ chồng chị Nguyễn Thị G, Nguyễn Văn Th và chị Phạm Thị Q). Tại Hợp đồng chuyển nhượng, các bên không thỏa thuận về thời hạn thanh toán nhưng tại hợp đồng đặt cọc cũng như thỏa thuận miệng các bên thỏa thuận chị Q có trách nhiệm trả số tiền còn lại là 500 triệu đồng khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng, khi chị giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chị G cho chị Q.

Ngày 14/9/2021, chị và chị Q cùng đến Bộ phận một cửa của Ủy ban thành phố Bắc Giang để nộp hồ sơ làm thủ tục sang tên bìa đỏ cho chị Q diện tích đất chuyển nhượng. Tại Bộ phận một cửa, chị đưa cho chị Q bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cấp GCN CH 01747/QĐ số 3988/QĐ-UBND Q06 T165 ngày 30/10/2015 và bản gốc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Song Mai để chị Q làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất. Khi đưa bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Q thì chị Q không thực hiện việc thanh toán trả chị số tiền còn lại là 500 triệu đồng, chị có yêu cầu chị Q trả thì chị Q nói cho chị Q khát vài hôm nữa chị Q sẽ trả đủ. Do nể nang, tin tưởng nên chị đồng ý và đã để chị Q nộp hồ sơ vào bộ phận một cửa. Tuy nhiên, buổi chiều cùng ngày, cán bộ bộ phận một cửa gọi điện hỏi chị về việc có cầm bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không, chị trả lời không. Sau đó, chị được biết bộ phận một cửa đã kiểm tra hệ thống camera giám sát thì thấy chị Q cầm lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do chị Q chưa trả hết tiền, chị Q lại cầm bản gốc sổ bìa đỏ của chị nên chị đã đến bộ phận một cửa, gửi đơn đề nghị dừng ngay việc làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất cho chị Q.

Một vài ngày sau, cán bộ bộ phận một cửa Ủy ban thành phố Bắc Giang gọi điện thông báo cho chị về việc chị Q đã tìm lại được bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bảo chị xuống bộ phận một cửa để làm việc. Tại bộ phận một cửa chị, chị Q và 3 cán bộ của bộ phận một cửa cùng ký xác nhận về việc chị Q nộp lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bộ phận một cửa của Ủy ban thành phố Bắc Giang. Tại đây, do chị Q hứa sẽ trả hết tiền cho chị nên chị đồng

ý cho chị Q nộp hồ sơ vào bộ phận một cửa. Hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được bộ phận một cửa tiếp nhận và viết giấy hẹn trả kết quả cho chị Q.

Do sau khi giao sổ bìa đỏ, sau khi chị Q nộp hồ sơ chuyển nhượng tại bộ phận một cửa chị đã nhiều lần yêu cầu chị Q trả số tiền còn lại là 500 triệu đồng nhưng chị Q không trả mà đưa ra điều kiện khi nào chị Q được đứng tên hợp pháp đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị Q mới trả số tiền 500 triệu đồng. Vì vậy, ngày 27/9/2021 chị đã xuống bộ phận một cửa trình bày về việc chị Q chưa trả hết tiền, đề nghị bộ phận một cửa không làm thủ tục đăng ký sang tên nữa. Bộ phận một cửa đã trả lại hồ sơ cho chị Q. Ngay sau khi nhận lại hồ sơ và ngay tại bộ phận một cửa, chị Q đã trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản gốc Hợp đồng chuyển nhượng cho chị. Sau khi nhận lại toàn bộ hồ sơ do chị Q đưa, chị Q nói với chị là rút toàn bộ đơn dừng chuyển nhượng tại bộ phận một cửa, tại Ủy ban nhân dân xã Song Mai về, chị Q sẽ trả hết tiền cho chị. Chị đã làm theo lời chị Q rút hết đơn đề nghị dừng chuyển nhượng về nhưng sau đó chị Q vẫn không trả thêm bất cứ đồng nào. Do vậy, khoảng đầu tháng 10/2021, chị có nói với chị Q nếu không trả ngay số tiền 500 triệu đồng hoặc trong vài ngày tới không trả hết số tiền 500 triệu đồng thì chị sẽ hủy hợp đồng. Từ khoảng đầu tháng 10/2021 đến nay, chị Q không thanh toán số tiền còn lại là 500 triệu đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng chị mới giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Q, chưa bàn giao đất.

Vợ chồng chị thấy điều kiện chị Q đưa ra không phù hợp với thỏa thuận ban đầu, chị Q không thiện chí trong việc thực hiện nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng (không thực hiện nghĩa vụ trả tiền) nên vợ chồng chị không chuyển nhượng đất cho chị Q nữa. Vợ chồng chị đề nghị Tòa án xem xét hủy bỏ Hợp đồng quyền sử dụng đất được UBND xã Song Mai chứng thực số 145, quyền số: 01/2021- SCT/HĐ ngày 10/09/2021 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng chị Nguyễn Văn Th - Nguyễn Thị G với bên nhận chuyển nhượng là chị Phạm Thị Q. Vợ chồng chị không yêu cầu giải quyết hậu quả, không yêu cầu phạt vi phạm, không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Tại Đơn đề nghị ngày 03/12/2021, Biên bản lấy lời khai, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn là chị Phạm Thị Q trình bày:

Ngày 08/9/2021, chị đặt cọc số tiền 50 triệu đồng cho anh Th và chị G để mua 02 thửa đất rừng của chị G, anh Th ở thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (thửa số 5001, tờ bản đồ số 5, diện tích 1515,9 m² và thửa số 5004, tờ bản đồ số 5, diện tích 3468.8 m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 848905 do UBND thành phố Bắc Giang cấp ngày 30/10/2015, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 01747/QĐ số 3988/QĐ-UBND). Việc đặt cọc lập thành 02 hợp đồng như nhau, mỗi bên giữ 01 bản gốc. Giá chuyển nhượng 2 thửa đất là 550 triệu đồng. Toàn bộ chữ viết tay trong hợp đồng đặt cọc ngày 08/9/2021 là do chị G nhờ chị viết, chữ kí trong Hợp đồng đặt cọc ngày 08/9/2021 là chữ kí

của chị. Khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc thì có chị Hoàng Thị Bắc, sinh năm 1969, địa chỉ: Số 82, đường Cao Kỳ Vân, phường Thọ Xương, thành phố Bắc Giang là người làm chứng và một số người liên ranh giới đất bán cho chị.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, khoảng ngày 09/9/2021 đến 10/9/2021 hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay để đi ra công chứng, giao đất và tài sản trên đất cho chị, hai bên thống nhất không ghi ngày lập hợp đồng mà để phòng công chứng ghi ngày tháng vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chữ viết tay tại hợp đồng chuyển nhượng là chị G nhờ chị viết hộ, tuy nhiên anh Th không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay vì anh Th cho rằng chị G tự ý mua miếng đất và cũng tự ý bán không bàn bạc từ trước với anh Th. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành 2 bản, mỗi bên giữ một bản nhưng chị G không giữ do chị G không công chứng nữa. Khi hai bên lập xong hợp đồng mang ra phòng công chứng thì chị G bảo có người quen ở UBND xã Song Mai nên làm ở đó nhanh hơn, nên chị và chị G quay về UBND xã Song Mai để lập hợp đồng chuyển nhượng khác. Tại đây, anh Th chồng chị G đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị trước mặt phòng công chứng xã Song Mai.

Tại Tòa án, chị đã được xem bản gốc Hợp đồng đặt cọc ngày 08/9/2021 và bản gốc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 145 quyền số 01/2021 ngày 10/9/2021 do chị G giao nộp. Chị xác nhận chữ ký trong Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó là chữ ký, chữ viết của chị. Đây đúng là hợp đồng do cán bộ xã Song Mai lập ở UBND xã Song Mai, việc ký kết hợp đồng dựa trên sự tự nguyện của chị và chị G, anh Th. Hợp đồng chuyển nhượng này được lập thành 3 bản gốc, chị không được giữ bản nào, 1 bản gốc lưu tại UBND xã Song Mai, 02 bản gốc còn lại thì chị G cầm cả. Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, chị có mang 300 triệu đồng lên để trả chị G nhiều lần và giục chị làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho chị nhưng chị G không nhận vì chị G yêu cầu chị phải trả đủ số tiền còn lại là 500 triệu đồng ngay tại nhà chị G khi chưa làm sổ bìa đỏ đứng tên chị. Chị không đồng ý trả hết tiền đất ngay như yêu cầu chị G vì tại hợp đồng đặt cọc ngày 08/9/2021 và hợp đồng chuyển nhượng các bên thỏa thuận khi làm xong sổ bìa đỏ sang tên chị thì mới phải trả hết tiền, nay trong quá trình làm thủ tục chưa xong, chưa giao sổ bìa đỏ như thỏa thuận chị G đã yêu cầu trả hết số tiền chuyển nhượng nên chị không đồng ý.

Ngày 14/9/2021, chị và chị G có đến bộ phận một cửa của UBND thành phố Bắc Giang để nộp hồ sơ sang tên bìa đỏ cho chị. Bộ phận một cửa đã tiếp nhận bộ hồ sơ do chị G nộp, tuy nhiên bộ phận một cửa đã trả lại hồ sơ cho chị G vì lý do như chị G nói với chị là Công an phải xác minh lại tính chất của 2 thửa đất rừng mà chị G chuyển nhượng cho chị.

Sau khi bộ phận một cửa trả lại hồ sơ, chị G cầm hết về thì hai bên thỏa thuận là khi nào Công an thành phố xác minh xong thì chị G bảo chị, khi nào chị G mang hồ sơ gốc ra bộ phận một cửa thì chị sẽ trả đủ tiền chuyển nhượng nhưng chị G không đồng ý. Từ đó đến nay chị đã nhiều lần lên nhà chị G đề nghị trả trước 2/3

số tiền chuyển nhượng theo như thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc còn khi nào sang bìa đỏ tên chị thì chị trả nốt nhưng chị G không đồng ý và liên tục đòi trả hết tiền ngay.

Khi lập hợp đồng chuyển nhượng xong, chị G chưa đưa giấy tờ đất (bản gốc) gì cho chị, tuy nhiên đã giao đất và tài sản trên đất cho chị sử dụng. Hai bên không lập biên bản về việc giao đất nhưng có việc bàn giao đất tại thực trạng, chị G, anh Th chỉ ranh giới đất và giao đất bằng miệng cho chị được toàn quyền sử dụng. Toàn bộ diện tích đất chị nhận chuyển nhượng của chị G là của cá nhân chị, không liên quan đến ai khác. Tính đến nay tổng số tiền chị đã trả cho chị G là 50 triệu đồng, còn lại số tiền 500 triệu đồng là chưa thanh toán.

Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị G vì hai bên thỏa thuận rất rõ khi sổ bìa đỏ sang tên chị thì chị trả hết tiền, việc thỏa thuận này được thể hiện rõ tại Hợp đồng đặt cọc ngày 08/9/2021.

Chị Q xác định chị không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng nên chưa yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng, giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Tại Văn bản ý kiến ngày 15/4/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã Song Mai trình bày:

Ngày 10/9/2021, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả một cửa của Ủy ban nhân dân xã Song Mai, thành phố Bắc Giang tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đất rừng sản xuất) của bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Văn Th; người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Phạm Thị Q. Sau khi kiểm tra, thấy hồ sơ đủ điều kiện và các bên đã tự nguyện thực hiện việc giao kết hợp đồng, Ủy ban nhân dân xã Song Mai đã thực hiện việc chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 145 quyền số 01/2021-SCT/HĐGD chứng thực ngày 10/9/2021 đối với 02 thửa đất rừng số 5001 và 5004 tờ bản đồ số 05 diện tích 4.984,7m², địa chỉ thửa đất thôn phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB 848905 do UBND thành phố Bắc Giang cấp ngày 30/01/2015, tên người sử dụng đất bà Nguyễn Thị G.

Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Văn Th có đủ các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 188, không vi phạm quy định tại các Điều 189,190,191,192 Luật đất đai năm 2013. Việc Ủy ban nhân dân xã Song Mai thực hiện việc chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đảm bảo trình tự thủ tục theo quy định tại Luật công chứng 2014, Nghị định 23/2015/NĐ-CP; Điều 8 Thông tư số 01/2020/TT-BTP ngày 03/3/2020 quy định chi tiết hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015. UBND xã Song Mai đề nghị Tòa án thành phố Bắc Giang giải quyết tranh chấp theo quy định pháp luật.

Việc chuyển nhượng đất giữa bà G với bà Q mới chỉ hoàn thiện về giấy tờ, chưa có việc bàn giao đất trên thực tế, bà G mới đưa bà Q đến xem đất trước khi chuyển nhượng, chưa phải bàn giao đất.

Tại biên bản làm việc ngày 19/4/2022, bà Hoàng Thị Bắc trình bày:

Gia đình chị G có diện tích đất rừng ở thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố Bắc Giang có nhu cầu muốn bán nên đã nhờ bà xem có ai mua không thì giới thiệu. Khi gặp chị Q, bà có nói chuyện với chị Q về việc chị G có diện tích đất nêu trên muốn bán thì chị Q nhờ đưa đến xem đất muốn bán, sau khi xem xong đất thì chị Q nhờ đưa đến nhà chị G để trao đổi cụ thể về việc mua bán diện tích đất này. Khoảng 3 đến 4 ngày sau chị Q gọi bà đi cùng đến nhà chị G để chị Q thỏa thuận việc mua đất với chị Q (hai bên thỏa thuận giá mua bán là 550 triệu đồng). Tại nhà chị G, sau khi thỏa thuận thống nhất giá bán là 550 triệu đồng, chị Q đã đặt cọc cho chị G số tiền 50 triệu đồng để mua đất và nhờ bà ký làm chứng. Bà đồng ý và đã ký, điểm chỉ vào Hợp đồng đặt cọc để làm chứng về việc chị Q đã đặt cọc cho chị G số tiền 50 triệu đồng, ngoài ra bà không biết gì khác. Trước khi ký bà không đọc nội dung Hợp đồng nên không biết các bên thỏa thuận nội dung gì. Thời gian sau đó bà thấy chị G nói chuyện là do chị Q không trả tiền nên chị G không bán cho chị Q nữa.

Tại Biên bản xác minh ngày 03/6/2022, đại diện Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Giang cung cấp:

Ngày 14/9/2021, tại bộ phận một cửa UBND thành phố Bắc Giang, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Giang có tiếp nhận 01 hồ sơ yêu cầu sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất rừng số 5001, tờ bản đồ số 5, diện tích 1515,9m² và thửa đất số 5004, tờ bản đồ số 05, diện tích 3468,8m², địa chỉ thửa đất: Thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang do bà Phạm Thị Q nộp. Trong hồ sơ nộp cho bộ phận một cửa UBND thành phố Bắc Giang thì bà Phạm Thị Q có nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc, sau đó bà Q đã ký giấy hẹn với bộ phận một cửa. Sau khi ký giấy hẹn xong bà Q mượn lại bộ hồ sơ vừa nộp để xem lại. Sau khi bà Q trả lại hồ sơ đã không nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc, do sơ suất cán bộ bộ phận một cửa không kiểm tra lại hồ sơ nên ngay buổi chiều ngày 14/9/2021 cán bộ bộ phận một cửa đã gọi điện cho cho bà Nguyễn Thị G và bà Phạm Thị Q hỏi về việc có giữ giấy chứng nhận QSD đất của hai thửa đất rừng nêu trên hay không thì bà G nói không giữ còn bà Q nói để kiểm tra lại. Đến ngày 15/9/2021 bộ phận một cửa đã trích xuất camera an ninh tại bộ phận một cửa UBND thành phố Bắc Giang phát hiện bà Phạm Thị Q là người cầm giấy chứng nhận QSD đất và mời bà Q lên làm việc nhưng bà Q không lên. Qua đấu tranh với bà Q, đến ngày 20/9/2021 bà Q đã cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản giao cho bộ phận một cửa để lưu vào hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Q đã nộp. Do hồ sơ của bà Q không hợp lệ nên bộ phận một cửa đã trả lại hồ sơ cho bà Q theo Phiếu trả lại hồ sơ số 319/VPĐKĐ ngày 27/9/2021 sau đó đã chuyển hồ sơ về bộ phận “Một cửa” thông báo cho công dân (bà Phạm Thị Q) theo quy định.

Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Giang đã trả lại hồ sơ cho bà Phạm Thị Q với những lý do sau:

Căn cứ công văn số 330/UBND-TNMT ngày 02/3/2016 của UBND thành phố Bắc Giang về việc xác nhận tình trạng đất rừng khi chuyển quyền:

“...1. UBND các xã nơi có đất trồng rừng trên cơ sở đề nghị của công dân về việc xác nhận tình trạng thửa đất, chủ động tiến hành thu thập hồ sơ, phối hợp với Công an thành phố và các đơn vị có liên quan để xác minh về đối tượng chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng QSD đất; xác nhận tình trạng thửa đất theo các nội dung đã quy định.

2. Công an thành phố và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm phối hợp cung cấp thông tin theo đề nghị của UBND các xã, thống nhất biện pháp giải quyết khi có vướng mắc (nếu có) và báo cáo Chủ tịch UBND thành phố theo quy định”.

Theo công văn trên chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Giang đã trả lại hồ sơ và đề nghị bà Phạm Thị Q liên hệ với UBND xã Song Mai để hoàn thiện nội dung theo như Công văn số 330/UBND-TNMT ngày 02/3/2016 của UBND thành phố Bắc Giang nêu trên. Và yêu cầu bà Phạm Thị Q kê khai lại đơn đăng ký biến động do kê khai không đúng nội dung. Mặt khác, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Giang nhận được đơn đề nghị tạm dừng chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị G là người đã chuyển nhượng 02 thửa đất 5001 và 5004 cho bà Q do chưa thanh toán hết số tiền theo thỏa thuận.

Với những nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 20/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang đã xử

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 423, Điều 424, Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND xã Song Mai, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang chứng thực số 145, quyển số 01/2021-SCT/HĐ ngày 10/9/2021 giữa vợ chồng chị Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Văn Th với chị Phạm Thị Q.

Ngoài ra bản án còn giải quyết về án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/6/2022 chị Phạm Thị Q kháng cáo bản án, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không công nhận yêu cầu khởi kiện của chị G, anh Th.

Tại phiên tòa, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử và bị đơn có kháng cáo đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS. Nguyên đơn trong vụ án không chấp hành pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của chị Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Về sự vắng mặt của các đương sự:

Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt những người này.

[2]. Xét nội dung kháng cáo, HĐXX thấy rằng:

Ngày 08/9/2021, chị Phạm Thị Q (bên A) và chị Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Văn Th (bên B) ký hợp đồng đặt cọc với số tiền đặt cọc là 50 triệu đồng, mục đích đặt cọc để đảm bảo việc ký kết, thực hiện việc chuyển nhượng đối với diện tích đất rừng sản xuất thuộc tờ bản đồ số 5, số thửa 5001 và số thửa 5004 có địa chỉ tại thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang của chị G, anh Th. Hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản, có chữ ký, điểm chỉ của các bên tham gia giao dịch.

Ngày 10/9/2021, chị G, anh Th và chị Q lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 4.984,4m² đất rừng sản xuất tại thửa đất 5001 và 5004 địa chỉ tại thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang với giá thỏa thuận là 550 triệu đồng, phương thức thanh toán do hai bên tự thỏa thuận, tự thực hiện (Điều 2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Song Mai, thành phố Bắc Giang chứng thực (số chứng thực: 145, quyền số: 01/2021-SCT/HĐ ngày 10/9/2021) theo đúng quy định pháp luật.

Tại khoản 1 Điều 3; Điều 6 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị G, anh Th và chị Q thỏa thuận “*Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm hợp đồng này được UBND xã Song Mai chứng thực*”; Các bên tham gia giao dịch đều cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.

Theo cung cấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thì ngày 14/9/2021, tại bộ phận một cửa UBND thành phố Bắc Giang, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Giang có tiếp nhận 01 hồ sơ yêu cầu sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất rừng số 5001, tờ bản đồ số 5 và thửa đất số 5004 tờ bản đồ số 5, người nộp hồ sơ là chị Phạm Thị Q. Trong hồ sơ nộp cho bộ phận một cửa chị Q nộp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất chuyển nhượng. Như vậy, bên chuyển nhượng là chị G, anh Th đã thực hiện đúng cam kết, thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng (bàn giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chị Q thực hiện nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật)

Tại khoản 2 Điều 3; Điều 4 Hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận: “*Trong thời gian đặt cọc, bên B cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A, bên A cam kết sẽ trả phần tiền đất cho bên B khi hai bên ký hợp đồng mua bán đất tại phòng công chứng nhà nước, sẽ được bên A thanh toán nốt khi bên B giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* ”; bên A cam kết giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi chị G giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi chị Q nộp hồ sơ yêu cầu sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại bộ phận một cửa Ủy ban nhân dân thành phố Bắc Giang chị Q vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho chị G. Chị Q cho rằng hai bên thỏa thuận miệng và thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc khi nào chị Q đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất chuyển nhượng thì chị Q mới có nghĩa vụ thanh toán hết số tiền còn lại nhưng ngoài lời khai, chị Q không có căn cứ, chứng cứ nào chứng minh về việc này. Lời khai của chị Q không phù hợp với thỏa thuận tại khoản 2 Điều 3 Hợp đồng đặt cọc ngày 08/9/2021.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự: “*Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận*”. Tại khoản 1 Điều 424 Bộ luật Dân sự quy định: “*Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ mà bên có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trong một thời gian hợp lý nhưng bên có nghĩa vụ không thực hiện thì bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng*”. Chị Q đã vi phạm hợp đồng, không thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho chị G, anh Th theo thỏa thuận cam kết tại khoản 2 Điều 3 Hợp đồng đặt cọc ngày 08/9/2021; Điều 2, Điều 6 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2021. Do vậy, việc chị G, anh Th yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 423, Điều 424, Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015.

Bản án sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 20/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị G, anh Th với chị Q là đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị Q, giữ nguyên án sơ thẩm là có căn cứ.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, chị Q không cung cấp được chứng cứ gì mới nên HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của chị Q.

Về giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã giải thích cho các đương sự về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng bị hủy bỏ nhưng các đương sự đều không yêu cầu. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là đúng quy định của pháp luật. Các đương sự có thể khởi kiện giải quyết hậu quả của hợp đồng bằng vụ án khác.

[3].Về án phí DSPT: Do kháng cáo của chị Q không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của chị Phạm Thị Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 20/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang.

2. Về án phí DSPT: Chị Phạm Thị Q phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000đ đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001608 ngày 20/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang

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

Nơi gửi:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Tòa án nhân dân TP Bắc Giang;
- Chi cục THADS TP Bắc Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Ngữ