

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 273/2022/DS-PT
Ngày 08-12-2022
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 BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 211/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 224/2022/QĐ-PT ngày 08/11/2022, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 248/2022/QĐ-PT ngày 24/11/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lương Đình M, sinh năm 1980; địa chỉ: số 62, đường số 01 Trung tâm hành chính D, khu phố Đ 2, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Huỳnh Đ, sinh năm 1996; địa chỉ: số 62, đường số 1, Trung tâm hành chính D, khu phố Đ 2, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966; địa chỉ: số 06/11, khu phố T, phường Đ1, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Thế H1, sinh năm 1983; địa chỉ: số 4/7, khu phố Đông B, phường Đ1, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Cao Thị H2, sinh năm 1985; địa chỉ: số 62, đường số 01 Trung tâm hành chính D, khu phố Đ 2, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lương Đình M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 02/12/2021, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/9/2011, ông Lương Đình M và bà Nguyễn Thị H có thỏa thuận, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Bà H đồng ý chuyển nhượng cho ông M quyền sử dụng đất diện tích 75m² (chiều ngang 05m, chiều dài 15m) thuộc một phần của thửa đất số 04 (đất phân lô số 04 - theo tờ bản đồ phân lô của bà H), tọa lạc khu phố A, phường Đ1, D, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng 380.000.000 đồng, ngay khi ký hợp đồng ông M thanh toán cho bà H 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 180.000.000 đồng trả sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng và thời gian khoảng 08 tháng sẽ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông M.

Thực hiện hợp đồng, ông M đã giao cho bà H số tiền 200.000.000 đồng, bà H đã giao đất cho ông M, gia đình ông M vẫn quản lý nhưng chưa xây dựng công trình vì chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đã rất nhiều lần ông M yêu cầu bà H ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M nhưng bà H chỉ hứa mà không thực hiện.

Nhận thấy bà H đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng nên ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/9/2011 giữa ông M với bà H đối với diện tích đất 75m² theo đo đạc thực tế 74,9m² (chiều ngang 5m, chiều dài 15m) thuộc thửa đất số 04, tọa lạc khu phố A, phường Đ1, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Công nhận quyền quản lý, sử dụng đất của ông M đối với thửa đất trên là hợp pháp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông M với bà H thì nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng và yêu cầu bị đơn bồi thường cho nguyên đơn số tiền 413.000.000 đồng, tương đương với việc bà H phải chịu lỗi là 70%, vì lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được phần lớn là do bà H. Thống nhất với biên bản xem xét thẩm định của Tòa án và đơn giá do Hội đồng định giá thành phố D tiến hành.

Bị đơn trình bày:

Thống nhất với nội dung trong đơn khởi kiện của nguyên đơn về việc chuyển nhượng giữa bà H với ông M. Bà H cũng muốn nhanh chóng để tiếp tục thực hiện việc giao đất cho các bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên do vướng thủ tục về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay bà H cũng đang xúc tiến việc cấp giấy chứng nhận để hoàn tất việc chuyển nhượng cho người mua. Vì vậy, cũng mong muốn nguyên đơn hợp tác cho bị đơn thêm thời gian để hoàn tất thủ tục.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn đồng ý với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ký giữa ông M với bà H, đồng ý trả lại số tiền bà H đã nhận của ông M là 200.000.000 đồng, không đồng ý với yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn vì bà H vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng nguyên đơn không muốn tiếp tục và khởi kiện ra tòa. Không có ý kiến về biên bản xem xét thẩm định của Tòa án và đơn giá do Hội đồng định giá thành phố D tiến hành

Tại bản tự khai ngày 19/5/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị H2 trình bày

Thống nhất toàn bộ với lời trình bày của của nguyên đơn, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Văn bản số 741 ngày 24/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D, phúc đáp Quyết định số 16 của Tòa án như sau:

Ngày 22/12/2021, Chi nhánh có tiếp nhận hồ sơ điều chỉnh, hợp thửa, chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H tại thửa đất số 743, 764 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1558QSDĐ/CQ.ĐH và có văn bản số 485 ngày 28/01/2022 trả lời cho bà Nguyễn Thị H (bút lục số 77, 79, 80).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 92, 144, 147, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 127, 137, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 và Luật Đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (“Cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất”) ký ngày 25/9/2011 giữa ông Lương Đình M với bà Nguyễn Thị H là vô hiệu.

2. Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Lương Đình M số tiền đã nhận 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 294.700.000 đồng (hai trăm chín mươi bốn triệu bảy trăm nghìn đồng), tổng cộng 494.700.000 đồng (bốn trăm chín mươi bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án

còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Ông Lương Đình M và bà Cao Thị H2 trả lại cho bà Nguyễn Thị H diện tích đất 74,9m² (có bản vẽ kèm theo), đất tọa lạc tại khu phố A, phường Đ1, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 03/8/2022 nguyên đơn ông Lương Đình M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng ngày 25/9/2011 giữa ông M với bà H, công nhận quyền quản lý sử dụng của ông M đối với diện tích đất 74,9m² thuộc thửa số 2499, tờ bản đồ số 01, tại khu phố A, phường Đ1, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng cam kết ngày 25/9/2011 chưa đảm bảo về hình thức, đối tượng chuyển nhượng chưa có; Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá hợp đồng vô hiệu theo quy định của Luật Đất đai và lỗi của mỗi bên 50/50 là phù hợp; nguyên đơn, bị đơn đều biết tính pháp lý của thửa đất nhưng vẫn ký kết hợp đồng, từ cam kết không thể hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo Quyết định số 193/2017/QĐST-DS ngày 11/12/2017 của Tòa án nhân dân thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương, bị đơn mới được công nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận, Tòa án cấp sơ thẩm định giá và tính lỗi 50/50 là phù hợp. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Thế H1 đã được triệu tập hợp lệ (hình thức tổng đạt trực tiếp) hai lần để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông H1.

Người tham gia tố tụng: Diện tích đất tranh chấp thuộc một phần trong tổng diện tích đất 2.071,5m², do bị đơn nhận chuyển nhượng của ông Phạm Hữu S, sinh năm 1956; địa chỉ: nhà số 25/17, khu phố A, phường Đ1, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Hiện nay bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên bị đơn bà Nguyễn Thị H đã được công nhận quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 2.071,5m² theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 193/2017/QĐST-DS ngày 11/12/2017 của Tòa án nhân dân thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Phạm Hữu S không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên không triệu tập tham gia tố tụng là phù hợp quy định của pháp luật.

Phạm vi khởi kiện: Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: yêu cầu tuyên hợp đồng (“Cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất”) ký ngày 25/9/2011 giữa bà H với ông M là vô hiệu, yêu cầu bà H trả lại số tiền đã nhận 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 413.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm, căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 25/09/2011, giữa bà Nguyễn Thị H và ông Lương Đình M có ký “Cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với nội dung: bà H chuyển nhượng cho ông M diện tích đất 75m² (chiều ngang 5m x chiều dài 15m) thuộc một phần của thửa đất số 04 (thửa đất phân lô số 04 - theo tờ bản đồ phân lô của bà H), tọa lạc tại khu phố A, phường Đ1, D, tỉnh Bình Dương), giá chuyển nhượng 380.000.000 đồng; thanh toán thành 02 đợt: đợt 1 thanh toán 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 180.000.000 đồng trả sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng và bà H cam kết thời gian khoảng 08 tháng sẽ ra quyền sử dụng đất cho ông M. Sau khi ký cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông M đã giao cho bà H số tiền 200.000.000 đồng nhưng đến nay bà H chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, chứng thực và chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M. Trong cam kết chuyển nhượng không ghi số thửa, tờ bản đồ của phần đất chuyển nhượng giữa hai bên. Đây là những tình tiết được các đương sự thừa nhận nên thuộc tình tiết, chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xét, tại mảnh trích lục địa chính số 1770 – 2022 ngày 13/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D thể hiện: diện tích đất tranh chấp 74,9m² thuộc một phần thửa số 2499 (thửa cũ số 743), tờ bản đồ 01, tại khu phố A, phường Đ1, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Phạm Hữu S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1558/QSĐĐ/CQ.ĐH do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An (nay là thành phố D) cấp ngày 15/7/1998 cho ông Phạm Hữu S. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 193/2017/QĐST-DS ngày

11/12/2017 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố D) đã quyết định ông Phạm Hữu S, chị Phạm Huỳnh Như Th, chị Phạm Thị Ngọc H3, chị Phạm Thị Ngọc T, anh Phạm Hữu Tr, anh Phạm Hữu Tr1 giao cho bà Nguyễn Thị H quản lý, sử dụng diện tích đất 2.071,5m² nêu trên. Tại công văn số 741/CNVPĐKĐĐ-LT ngày 24/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D thể hiện: ngày 22/12/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D có tiếp nhận hồ sơ điều chỉnh, hợp thửa, chuyển quyền sử dụng đất của bà H tại thửa đất số 743, 764, đến nay bà H cũng chưa được cấp quyền sử dụng đất. Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã ký kết chuyển nhượng đất cho ông M là vi phạm Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013 nên hợp đồng này vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm, căn cứ Điều 137 Bộ luật Dân sự, buộc bà H thanh toán lại số tiền đã nhận 200.000.000 đồng cho ông M; ông M, bà H2 trả lại đất cho bà H, ông M chưa xây dựng đất tư công trình tài sản trên đất (hiện trạng là đất trống) nên không xem xét bồi thường về giá trị tài sản trên đất là có căn cứ.

Về lỗi, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của nguyên đơn là 50%, bị đơn là 50%. Thiệt hại trong trường hợp này được xác định theo đúng hướng dẫn của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là giá trị đất chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm, buộc bà H bồi thường thiệt hại cho ông M số tiền 294.700.000 đồng là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng 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 khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lương Đình M.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lương Đình M phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số

0004136 ngày 05/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương (bà Nguyễn Thị Vân A nộp thay).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng