

Bản án số: 62/2020/DS-PT

Ngày 17 - 6 - 2020

V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất và đòi lại tài sản.

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đỗ Mạnh Hùng

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Thanh

Ông Huỳnh Châu Thạch

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Phước Minh Phong – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:**  
Bà Đỗ Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/2020/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện ĐD bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 114/2020/QĐ-PT ngày 04/5/2020; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số: 425/TB-TA ngày 05/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Đình T, sinh năm: 1975.

Bà Phạm Thị Như Th, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Số x thôn ST B1, xã ĐR, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Phan Thị Lệ Th, sinh năm: 1961.

Địa chỉ: Số x NTN, Phường y, thành phố ĐL.

(Văn bản ủy quyền ngày 10/02/2020).

- Bị đơn: Bà Ma Kh, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: Thôn QT, xã QL, huyện DD, tỉnh Lâm Đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Chu Đình G, sinh năm: 1989.

Địa chỉ: Tổ dân phố NL 4, thị trấn TM, huyện DD, tỉnh Lâm Đồng.

- Người kháng cáo: Bà Ma Kh – Bị đơn.

(Bà Th, bà Kh có mặt; ông G có đơn xin xét xử vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Đình T, bà Phạm Thị Như Th cũng như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền là bà Phan Thị Lệ Th thì:*

Ông Nguyễn Đình T, bà Phạm Thị Như Th thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Ma Kh diện tích đất khoảng 880m<sup>2</sup> (22m chiều ngang, 40m chiều dài) thuộc thửa 358, xã QL, trong đó có 100m<sup>2</sup> đất thổ cư với giá 750.000.000đ. Do đất của bà Ma Kh chưa có đất thổ cư, bà Ma Kh lại không biết thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nên ông T, bà Th cùng bà Ma Kh đến văn phòng nhà đất của ông Chu Đình G để bà Ma Kh nhờ ông G làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất. Tại đây, giữa ông T, bà Th và bà Ma Kh lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T, bà Th đưa trước cho bà Ma Kh 100.000.000đ. Sau đó, bà Ma Kh nhờ ông G làm thủ tục chuyển đổi mục đích và chuyển quyền sử dụng đất. Ông G nói tiền dịch vụ làm thủ tục là 160.000.000đ. Bà Ma Kh đồng ý và giao cho ông G trước ½ số tiền dịch vụ là 80.000.000đ. Sau đó, ông T, bà Th yêu cầu bà Ma Kh thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà Th thì mới biết bà Ma Kh đã chuyển nhượng đất cho người khác. Do bà Ma Kh không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T, bà Th và hiện tại bà Ma Kh cũng đã chuyển nhượng đất cho người khác nên ông T, bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 01/11/2018 giữa ông T, bà Th và bà Ma Kh đồng thời yêu cầu bà Ma Kh trả lại cho ông T, bà Th số tiền đã nhận là 100.000.000đ.

Ngoài ra, ông T, bà Th không có yêu cầu nào khác.

*Theo lời trình bày của bị đơn bà Ma Kh thì:*

Bà thừa nhận có thỏa thuận và lập văn bản chuyển nhượng cho bà Th và ông T diện tích đất thửa 358 của bà tại xã QL diện tích đất có chiều ngang 21,5m, chiều dài 40m với giá 750.000.000đ để lấy tiền trả nợ ngân hàng. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất thì đất của bà đang thế chấp ngân hàng vay số tiền 315.000.000đ. Bà Th giới thiệu cho bà gặp ông Chu Đình G để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ bà sang cho bà Th và ông T. Ngày 01/11/2018, tại văn phòng công chứng ở xã Ka Đô, bà Th giao cho bà 100.000.000đ. Ngay lúc đó, bà cũng giao cho ông G tiền dịch vụ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất là 80.000.000đ. Ông G nói thời gian làm

thủ tục chuyển nhượng khoảng từ 01 đến 02 tháng. Bà gọi cho bà Th yêu cầu bà Th đưa thêm tiền cho bà để bà trả nợ Ngân hàng nhưng bà Th không đưa. Bà gọi điện cho bà Th thì bà Th nói không mua nữa và đề nghị bà chuyển nhượng đất cho người khác. Do ngân hàng liên tục yêu cầu bà trả nợ, đòi niêm phong nhà nên bà đã chuyển nhượng đất cho người khác lấy tiền trả nợ ngân hàng vào tháng 3 năm 2019. Đến tháng 4 năm 2019, bà Th mới yêu cầu bà tiếp tục thực hiện hợp đồng trong khi bà đã chuyển nhượng đất cho người khác nên bà không thể thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông T, bà Th theo hợp đồng giữa hai bên được nữa nên bà cũng đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 01/11/2018 với bà Th, ông T. Về số tiền 100.000.000 đồng nguyên đơn yêu cầu bà trả, bà cho rằng bà chỉ nhận của ông T và bà Th 20.000.000đ, vì vậy bà chỉ đồng ý trả cho ông T, bà Th số tiền 20.000.000đ. Số tiền 80.000.000đ bà đã đưa cho ông Chu Đình G nên ông G phải có trách nhiệm trả cho ông T và bà Th. Bà cũng không yêu cầu gì đối với ông G trong vụ án này. Ngoài ra, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào khác.

*Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chu Đình G thì:*

Cuối năm 2018, bà Ma Kh và bà Th có đến văn phòng môi giới nhà đất của ông. Bà Th và bà Ma Kh trình bày việc bà Th muốn nhận chuyển nhượng đất của bà Ma Kh nhưng không biết thủ tục pháp lý. Do thủ tục chuyển nhượng đất phức tạp, liên quan đến người đồng bào dân tộc thiểu số nên đã nhờ ông làm dịch vụ. Ông và bà Ma Kh thống nhất thỏa thuận giá dịch vụ hơn 100.000.000đ. Bà Ma Kh đã đưa trước cho ông 80.000.000đ. Sau khi hoàn thành xong hồ sơ, thủ tục chuyển nhượng, chỉ cần bà Ma Kh trả khoản tiền bà Ma Kh đã vay của ngân hàng để lấy giấy chứng nhận QSD đất về thì ông sẽ làm thủ tục sang tên từ bà Ma Kh sang tên của bà Th. Ông nhớ vào gần tết năm 2019 bà Th có gọi điện cho ông hỏi thủ tục xong chưa thì ông nói xong rồi nhưng chưa thấy bà Ma Kh lấy giấy chứng nhận QSD đất về đưa cho ông làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Sau tết cũng chưa thấy ai liên hệ với ông và về sau ông biết bà Ma Kh đã chuyển nhượng thửa đất cho người khác, không phải là bà Th và cũng không quay lại liên hệ với ông. Ông cho rằng ông đã thực hiện hoàn thành dịch vụ cho bà Ma Kh, nếu bà Ma Kh chuyển nhượng đất cho bà Th thì bất cứ khi nào liên hệ với ông, ông cũng thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất được nhưng hiện nay bà Ma Kh đã không liên hệ với ông, đã tự ý liên hệ với người khác làm thủ tục chuyển nhượng đất là lỗi của bà Ma Kh. Ông không có trách nhiệm gì với bà Ma Kh. Việc ông T và bà Th kiện bà Ma Kh yêu cầu trả lại số tiền 100.000.000đ là chuyện của ông T, bà Th và bà Ma Kh. Bà Ma Kh cho rằng ông phải trả lại tiền cho ông T, bà Th 80.000.000đ thì ông không đồng ý.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 27/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện ĐD. Xử:

Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Nguyễn Đình T, bà Phạm Thị Như Th và bị đơn bà Ma Kh. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau: Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 01/11/2018 được lập giữa nguyên đơn và bị đơn.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình T, bà Phạm Thị Như Th về việc yêu cầu bị đơn bà Ma Kh hoàn trả số tiền

100.000.000đ. Buộc bà Ma Kh trả cho ông Nguyễn Đình T, bà Phạm Thị Như Th số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 02/12/2019, bị đơn bà Ma Kh có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số: 27/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện ĐD.

*Tại phiên tòa hôm nay:* Bị đơn bà Ma Kh vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đình T, bà Phạm Thị Như Th là bà Phan Thị Lệ Th vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Ma Kh và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nhận định: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa là đúng pháp luật. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Ma Kh, giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 27/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện ĐD.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng và quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc nguyên đơn ông Nguyễn Đình T, bà Phạm Thị Như Th cho rằng ngày 01/11/2018 giữa ông bà với bà Ma Kh có ký “Hợp đồng mua bán đất”, theo đó bà Ma Kh thỏa thuận chuyển nhượng cho ông bà diện tích đất khoảng 880m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 358 tại xã QL, huyện ĐD với giá 750.000.000 đồng, vợ chồng ông bà đã giao trước 100.000.000 đồng nhưng hiện nay bà Ma Kh đã chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác nên ông bà khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng mua bán đất trên và yêu cầu bà Ma Kh trả lại số tiền 100.000.000 đồng.

Bị đơn, bà Ma Kh đồng ý hủy bỏ “Hợp đồng mua bán đất” lập ngày 01/11/2018 với ông Nguyễn Đình T, bà Phạm Thị Như Th và thừa nhận có nhận của ông T, bà Th số tiền mua bán đất 100.000.000 đồng nhưng chỉ đồng ý trả lại số tiền 20.000.000 đồng vì số tiền 80.000.000 đồng còn lại bà đã đưa cho ông Chu Đình G để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông G phải có trách nhiệm trả số tiền 80.000.000 đồng này cho ông T, bà Th nên các bên phát sinh tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản*” là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn bà Ma Kh thì thấy rằng:

Căn cứ vào “*Hợp đồng mua bán đất*” đề ngày 01/11/2018 (BL 24) thể hiện bà Ma Kh có chuyển nhượng cho ông T, bà Th thửa đất số 358 tại xã QL, huyện ĐD với giá 750.000.000 đồng, ông T, bà Th thanh toán trước cho bà Ma Kh số tiền 100.000.000 đồng là có trên thực tế và được các bên đương sự thừa nhận.

Bà Ma Kh cho rằng sau khi nhận số tiền 100.000.000 đồng từ ông T, bà Th thì bà đã đưa 80.000.000 đồng cho ông G để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà chỉ nhận 20.000.000 đồng nên chỉ đồng ý trả cho ông T, bà Th 20.000.000 đồng này, số tiền còn lại 80.000.000 đồng do bà Th là người giới thiệu bà đến gặp ông G làm thủ tục chuyển nhượng đất nên ông G phải có trách nhiệm trả cho ông T, bà Th. Ngoài ra, bà Th còn cho rằng bản thân ông T, bà Th không muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và cũng do bà không có tiền trả nợ Ngân hàng nên đã yêu cầu ông T, bà Th trả thêm tiền nhận chuyển nhượng để bà có tiền trả nợ Ngân hàng nhưng ông T, bà Th không đồng ý nên bà đã chuyển nhượng đất cho người khác.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông T, bà Th là bà Phan Thị Lệ Th khẳng định ông T, bà Th luôn muốn thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã thỏa thuận và sẽ thanh toán số tiền 650.000.000 đồng còn lại ngay sau khi hoàn tất thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, sự thỏa thuận này cũng được bà Ma Kh thừa nhận. Do đó, việc bà Ma Kh yêu cầu ông T, bà Th thanh toán thêm tiền nhận chuyển nhượng để bà trả nợ Ngân hàng khi thủ tục sang tên chưa được thực hiện để rồi bà Ma Kh dựa vào đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho người khác là vi phạm sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên.

Hơn nữa, bà Ma Kh cũng không có chứng cứ để chứng minh ông T, bà Th không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 01/11/2018 và ông T, bà Th cũng như người đại diện theo ủy quyền là bà Thủy cũng không thừa nhận.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án thì ông Chu Đình G khẳng định bà Ma Kh là người trực tiếp thỏa thuận nhờ ông thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất giữa các bên. Ông nhận số tiền dịch vụ 80.000.000 đồng từ bà Ma Kh và đã thực hiện đầy đủ các yêu cầu của bà Ma Kh. Do bà Ma Kh đã chuyển nhượng thửa đất cho người khác là lỗi là của bà Ma Kh, không liên quan gì đến ông, nên với việc bà Ma Kh cho rằng ông phải trả lại cho ông T, bà Th số tiền 80.000.000 đồng thì ông không đồng ý.

Bên cạnh đó, tại Biên bản lấy lời khai ngày 02/8/2019, bà Ma Kh khẳng định các chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất (từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư) và chi phí sang tên quyền sử dụng đất do bà Ma Kh chịu. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Ma Kh vẫn khẳng định nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên được thực hiện thì số tiền chi phí 160.000.000 đồng trả cho ông G sẽ do bà Ma Kh chịu. Do đó, có cơ sở khẳng định việc bà Ma Kh giao số tiền 80.000.000 đồng cho ông G để nhờ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng đất là việc riêng giữa bà Ma Kh và ông G, không liên quan đến ông T, bà Th. Bà Ma Kh cho rằng ông G phải có trách nhiệm trả cho bà Th 80.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với “Hợp đồng mua bán đất” giữa bà Ma Kh với ông T, bà Th lập ngày 01/11/2018 do hiện nay đối tượng chuyển nhượng theo hợp đồng trên không

còn thuộc quyền sử dụng của bà Ma Kh nên ông T, bà Th yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng này và bà Ma Kh cũng đồng ý.

Do sự thỏa thuận nội dung trên giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của ông T, bà Th với bà Ma Kh về việc hủy “Hợp đồng mua bán đất” đề ngày 01/11/2018. Đồng thời, buộc bà Ma Kh có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông T, bà Th số tiền 100.000.000 đồng là có căn cứ.

Với phân tích trên, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Ma Kh để giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bà Ma Kh không được chấp nhận nên bà Ma Kh phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 - Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số: 326/2014/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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Ma Kh. Xử:

1- Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 27/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện ĐD về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản*” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Đình T, bà Phạm Thị Như Th với bị đơn bà Ma Kh; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chu Đình G.

1.1- Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Nguyễn Đình T, bà Phạm Thị Như Th và bị đơn bà Ma Kh. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau: Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 01/11/2018 được lập giữa nguyên đơn và bị đơn.

1.2- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình T, bà Phạm Thị Như Th về việc yêu cầu bị đơn bà Ma Kh hoàn trả số tiền 100.000.000 đồng.

Buộc bà Ma Kh trả cho ông Nguyễn Đình T, bà Phạm Thị Như Th số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

- Lãi suất chậm thi hành án:

“Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự”.

2- Về án phí sơ thẩm:

2.1- Buộc bà Ma Kh phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.2- Hoàn trả cho ông Nguyễn Đình T, bà Phạm Thị Như Th số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0011408 ngày 10/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐD.

3- Về án phí phúc thẩm: Buộc bà Ma Kh phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0016073 ngày 26/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐD.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 - Luật thi hành án dân sự”.

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

**Nơi nhận**

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND H. ĐD;
- CCTHADS H. ĐD;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu AV – HS.

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

**(Đã ký)**

**Đỗ Mạnh Hùng**

