

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 01/2023/DS-PT

Ngày: 05-01-2023

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 LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Đức

Bà Lê Thị Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Khánh Thành - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 05 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 242/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DSST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 372/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Lê Hữu N, sinh năm 1985 và bà Nguyễn Ngọc Thuý T, sinh năm 1986; cùng trú tại: số 102/26 Trần Khắc Chân, phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: số 02/1 đường Chi Lăng, phường S, thành phố L, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Nguyễn Ngọc Thuý T uỷ quyền cho ông Lê Hữu N. Theo văn bản uỷ quyền ngày 14/12/2022. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Phan Đăng P, sinh năm 1968 và bà Võ Thị Kim H, sinh năm 1976; cùng trú tại: số 09 đường Yết Kiêu, phường Lộc Sơn, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Võ Thị Kim H uỷ quyền cho ông Phan Đăng P. Theo văn bản uỷ quyền ngày 04/01/2023. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đỗ Văn B - Văn phòng luật sư Hồng Phước - Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

- Người kháng cáo: Ông Phan Đăng P, bà Võ Thị Kim H - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án; nguyên đơn ông Lê Hữu N trình bày:

Ngày 27/3/2019, vợ chồng ông ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Phan Đăng P, bà Võ Thị Kim H để nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 2.400m² thuộc tiểu khu 472, 473 tọa lạc tại thôn 01, xã Lộc Tân, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng anh Nam, chị Tiên đã giao số tiền đặt cọc là 800.000.000đồng cho vợ chồng ông Phương, bà Hà. Sau khi đo đạc thì diện tích đất trên thuộc thửa 25, 26 và 16, tờ bản đồ 96, xã Lộc Tân, huyện Bảo Lâm. Ngày 10/4/2019, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên với giá 2.200.000.000đồng, ông bà thanh toán thêm số tiền 1.200.000.000đồng, tổng cộng đã thanh toán 2.000.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận khi vợ chồng ông nhận giấy chứng quyền sử dụng đất thì sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại 200.000.000đồng. Khi nhận chuyển nhượng ông Phương, bà Hà có chỉ đất nhưng chưa có trích lục bản đồ. Tuy nhiên, từ khi ký hợp đồng đặt cọc cũng như hợp đồng chuyển nhượng đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua tìm hiểu, ông được biết diện tích đất mà ông Phương, bà Hà chuyển nhượng là đất lâm nghiệp nên không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông Nam, bà Tiên khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2019, buộc ông Phan Đăng P, bà Võ Thị Kim H phải hoàn trả số tiền 2.000.000.000đồng đã nhận.

Bị đơn ông Phan Đăng P, bà Võ Thị Kim H trình bày: thống nhất như nội dung nguyên đơn trình bày. Khi chuyển nhượng, đất chưa có trích lục bản đồ nhưng có đo vẽ và vợ chồng ông là người chỉ đất để đo đạc. Tháng 4/2020, vợ chồng ông Phương, bà Hà đến Ủy ban nhân dân xã Lộc Tân để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được trả lời phải chờ phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng chứ đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông Nam, bà Tiên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2019 và buộc ông, bà hoàn trả số tiền 2.000.000.000đồng thì ông, bà không đồng ý mà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2019 và buộc ông Nam, bà Tiên thanh toán số tiền 200.000.000đồng còn lại.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DSST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hữu N, bà Nguyễn Ngọc Thủy T đối với bị đơn ông Phan Đăng P và bà Võ Thị Kim H về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy sang nhượng đất vườn*” ngày 10/4/2019 giữa ông Lê Hữu N, bà Nguyễn Ngọc Thủy T với ông Phan Đăng P và bà Võ Thị Kim H vô hiệu.

Buộc ông Phan Đăng P và bà Võ Thị Kim H phải hoàn trả lại cho ông Lê Hữu N, bà Nguyễn Ngọc Thủy T số tiền 2.000.000.000đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Phan Đăng P và bà Võ Thị Kim H về việc buộc ông Lê Hữu N, bà Nguyễn Ngọc Thủy T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng theo “*Giấy sang nhượng đất vườn*” ngày 10/4/2019 và thanh toán số tiền còn lại là 200.000.000đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 17/10/2022 ông Phan Đăng P, bà Võ Thị Kim H kháng cáo yêu cầu bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa hôm nay,

Nguyên đơn và bị đơn thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Theo đó hai bên thoả thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/4/2019.

Bị đơn ông Phương, bà Hà đồng ý trả lại cho ông Nam, bà Tiên số tiền 2.000.000.000đồng.

Nguyên đơn ông Nam, bà Tiên đồng ý huỷ các thủ tục đã đăng ký kê khai đối với các thửa đất thửa 25, 26 và 16, tờ bản đồ 96, xã Lộc Tân, huyện Bảo Lâm để trả lại cho ông Phương, bà Hà được quyền đăng ký kê khai lại.

Đối với diện tích đất chuyển nhượng trên thực tế hai bên chưa bàn giao nên diện tích đất này bị đơn ông Phương, bà Hà được quyền quản lý, sử dụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và qua tranh tụng công khai tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phương, bà Hà, Công nhận sự thoả thuận của các bên, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Xuất phát từ việc ông Nam, bà Tiên khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2019 và buộc ông Phan Đăng P, bà Võ Thị Kim H phải hoàn trả số tiền đã nhận là 2.000.000.000đồng. Còn ông Phương, bà Hà không đồng ý và có đơn phản tố yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2019 và yêu cầu ông Nam, bà Tiên thanh toán số tiền còn lại 200.000.000đồng nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn thấy rằng:

[2.1] Tại phiên tòa, các đương sự đã thoả thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Theo đó nguyên đơn ông Nam, bà Tiên và bị đơn ông Phương, bà Hà đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/4/2019. Bị đơn ông Phương, bà Hà đồng ý trả lại cho ông Nam, bà Tiên số tiền 2.000.000.000đồng.

Nguyên đơn ông Nam, bà Tiên đồng ý huỷ các thủ tục đã đăng ký kê khai đối với các thửa đất 25, 26 và 16, tờ bản đồ 96, xã Lộc Tân, huyện Bảo Lâm (trước đây là các thửa thuộc tiểu khu 472, 473 tọa lạc tại thôn 01, xã Lộc Tân, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng) để trả lại cho ông Phương, bà Hà được quyền đăng ký kê khai lại. Đối với diện tích đất chuyển nhượng trên thực tế hai bên chưa bàn giao nên diện tích đất này bị đơn ông Phương, bà Hà được quyền quản lý, sử dụng.

Xét việc thoả thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật nên cần ghi nhận. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phương, bà Hà, sửa bản án sơ thẩm ghi nhận sự thoả thuận của các bên.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ nguyên đơn ông Nam, bà Tiên nhận chịu số tiền này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí: Do sửa án nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/NQ-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;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phan Đăng P và bà Võ Thị Kim H. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DSST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hữu N, bà Nguyễn Ngọc Thủy T đối với bị đơn ông Phan Đăng P và bà Võ Thị Kim H về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

1.1 Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy sang nhượng đất vườn*” ngày 10/4/2019 giữa ông Lê Hữu N, bà Nguyễn Ngọc Thủy T với ông Phan Đăng P và bà Võ Thị Kim H.

1.2 Buộc ông Phan Đăng P và bà Võ Thị Kim H có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Hữu N, bà Nguyễn Ngọc Thủy T số tiền 2.000.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.3 Huỷ các thủ tục đã đăng ký kê khai đối với các thửa đất thửa 25, 26 và 16, tờ bản đồ 96, xã Lộc Tân, huyện Bảo Lâm (trước đây là các thửa thuộc tiểu khu 472, 473 tọa lạc tại thôn 01, xã Lộc Tân, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng) đứng tên ông **Nguyễn Hữu Nam**, bà Nguyễn Ngọc Thủy T.

Ông **Nguyễn Đăng Phương**, bà Võ Thị Kim H được quyền đăng ký kê khai lại diện tích đất các thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Đăng P, bà Võ Thị Kim H về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng.

3 Về án phí:

Buộc ông **Nguyễn Đăng Phương**, bà Võ Thị Kim H phải chịu 72.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 5.300.000đồng đã tạm nộp theo biên lai thu số AA/2016/0019133 ngày 15/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Bảo Lộc và 600.000đồng tạm ứng án phí phúc

thẩm theo biên lai thu số 0009640 ngày 03/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm nên còn phải nộp 66.100.000đồng án phí dân sự còn thiếu.

Buộc ông **Nguyễn Hữu Nam**, bà Nguyễn Ngọc Thuỷ T phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 36.000.000đồng đã tạm nộp theo biên lai thu số AA/2016/0019013 ngày 09/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Bảo Lộc. Hoàn trả cho ông **Nguyễn Hữu Nam**, bà Nguyễn Ngọc Thuỷ T số tiền 35.700.000đồng án phí còn thừa.

4. 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, 7a, 7b và Điều 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.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Vân Nguyễn Văn Đức

Nguyễn Thành Tâm

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND T.p Bảo Lâm;
- Chi cục THADS T.p Bảo Lâm
- Phòng KTNV&THA;
- Đương sự (8);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Tâm

Theo quy định tại Điều 146 Bộ luật tố tụng dân sự: "...bị đơn có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án dân sự phải nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm..." và Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự quy định "Thủ tục yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập được thực hiện theo quy định của Bộ luật này về thủ tục khởi kiện của nguyên đơn." Bị đơn ông Trần Mai Hưng đã nhận được thông báo của Tòa án nhưng không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 146, 200, 202 Bộ luật tố tụng dân sự do đó cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết yêu cầu độc lập của ông Hưng là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND huyện Di Linh;
- Chi cục THADS TP Đà Lạt;
- Phòng KTNV&THA;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Mạnh Hùng

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nhất trí với bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; xác định quan hệ tranh chấp là đòi tài sản vì không phải là uan hệ vay nợ. Bị đơn kh

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.