

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 58/2020/DS-PT

Ngày: 10/9/2020

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 PHÚ YÊN**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Vũ Ngọc Hà.

**Các Thẩm phán:** Ông Lương Quang

Ông Trần Minh Quang

**- Thư ký phiên tòa:** Nguyễn Thị Thanh Trà –Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Hùng Việt – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2020 tại Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 63/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2020/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Phú Yên bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 133/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1970; Trú tại: thôn TA, xã B, huyện S, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1980; Trú tại: thôn TL, xã B, huyện S, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

**Người kháng cáo:** Bị đơn ông Lê Văn H.

**Kháng nghị:** Viện kiểm sát nhân dân huyện S, tỉnh Phú Yên.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Tại đơn khởi kiện ngày 25/11/2019 và quá trình tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y trình bày:** Vào ngày 01/7/2019, tôi với ông Lê Văn H đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung của hợp đồng như sau:

Bên chuyển nhượng (*Nguyễn Thị Y*), chuyển nhượng diện tích 400m<sup>2</sup> đất ở tại thửa đất số 280 tờ bản đồ số 40 tọa lạc thôn TA, xã B, huyện S, tỉnh Phú Yên cho bên nhận chuyển nhượng (*Lê Văn H*); giá chuyển nhượng 100.000.000đ; phương thức thanh toán sẽ do hai bên tự thỏa thuận. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã được Ủy ban nhân dân xã B, huyện S chứng thực và đã được đăng ký tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S vào ngày 12/7/2019. Ngay sau ký hợp đồng chuyển nhượng, tôi với ông Lê Văn H thống nhất thỏa thuận thời gian thanh toán là sau khi hồ sơ chuyển nhượng hoàn thành (*tức quyền sử dụng đất này sang tên cho ông Lê Văn H*) và để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng ông Lê Văn H đặt cọc trước 10.000.000đ. Quyền sử dụng đất đã chuyển tên cho ông Lê Văn H vào ngày 12/7/2019 nhưng ông H vẫn không thanh toán số tiền còn lại cho tôi mặc dù tôi đã đòi nhiều lần. Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được các bên xác lập vào ngày 01/7/2019 và hủy thông tin đăng ký biến động tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/7/1997 với lý do ông Lê Văn H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán như hai bên đã thỏa thuận và tôi tự nguyện trả lại 10.000.000đ cho ông Lê Văn H. Ngoài yêu cầu này ra, tôi không yêu cầu gì khác kể cả phạt vi phạm hay bồi thường thiệt hại.

**Bị đơn ông Lê Văn H trình bày:** Tôi thống nhất trình bày của bà Nguyễn Thị Y về việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất chuyển nhượng và thời gian, phương thức trả tiền. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tôi đã giao tiền cọc 10.000.000đ và đã thanh toán đủ tiền cho bà Y nhưng tôi không có tài liệu gì chứng minh. Sở dĩ hợp đồng này ghi giá chuyển nhượng 100.000.000đ là vì các bên thỏa thuận tất cả các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều do phía bên tôi chịu. Hợp đồng này đã được Ủy ban nhân dân xã B, huyện S chứng thực và đã được đăng ký. Nay bà Y yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 400m<sup>2</sup> đất ở tại thửa đất số 280 tờ bản đồ số 40 tọa lạc thôn TA, xã B, huyện S, tỉnh Phú Yên thì tôi không đồng ý. Tôi sẽ có trách nhiệm trả đủ số tiền 90.000.000đ còn lại và tiền lãi từ ngày 12/7/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm và yêu cầu nguyên đơn bà Y tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2020/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Căn cứ căn cứ các Điều 26, 35, 92, 147, 157, 271 Bộ luật tố tụng dân sự. Các Điều 117, 401, 423, 427, 440, 500, 502, 503 và Điều 689 Bộ luật dân sự 2015. Các Điều 167, 168 Luật đất đai 2013.

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/7/2019 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y với bị đơn ông Lê Văn H. Hợp đồng này đã được Ủy ban nhân dân xã B, huyện S chứng thực và đã được đăng ký tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S ngày 12/7/2019.

3. Bà Nguyễn Thị Y được tiếp tục thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với diện tích đất ở 400m<sup>2</sup> đất ở tại thửa đất số 280 tờ bản đồ số 40 tọa lạc thôn TA, xã B, huyện S, tỉnh Phú Yên; ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Y có nghĩa vụ giao trả 10.000.000đ cho bị đơn ông Lê Văn H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08 tháng 7 năm 2020, Viện kiểm sát nhân dân huyện S, tỉnh Phú Yên có kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên thụ lý xét xử sơ thẩm theo thẩm quyền.

Ngày 09 tháng 7 năm 2020, bị đơn ông Lê Văn H kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 280 tờ bản đồ số 40 diện tích 400m<sup>2</sup> tọa lạc tại: thôn TA, xã B, huyện S, tỉnh Phú Yên được xác lập ngày 01/7/2019 giữa ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị Y; ông H có trách nhiệm trả 90.000.000 đồng cho bà Y để tiếp tục hợp đồng.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn ông Lê Văn H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên thay đổi một phần nội dung quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08 tháng 7 năm 2020 của Viện kiểm sát nhân dân huyện S, tỉnh Phú Yên.

- Ý kiến của Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa tiến hành tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật. Về hướng giải quyết vụ án: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện S cấp cho bà Nguyễn Thị Y là một Quyết định hành chính cá biệt. Việc ghi thông tin chuyển nhượng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S là sự phân cấp quản lý hành chính, nhưng cơ quan có thẩm quyền trước pháp luật là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Phú Yên. TAND huyện S giải quyết vụ án là không đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

và khoản 3, khoản 4 Điều 32 Luật tổ tụng hành chính năm 2015 là vi phạm thủ tục tố tụng. Tòa án nhân dân huyện S thụ lý giải quyết vụ kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo thủ tục sơ thẩm, giữa nguyên đơn Nguyễn Thị Y và bị đơn Lê Văn H (Thông báo thụ lý số 82/2019/TB-TLVA ngày 03/12/2019), nhưng Bản án sơ thẩm chỉ tuyên xử phần yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không giải quyết phần yêu cầu hủy thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có thiếu sót. Tuy nhiên, theo hướng dẫn của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về giải quyết những trường hợp khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không cần thiết giải quyết yêu cầu hủy thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, về đường lối giải quyết TAND huyện S tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/7/2019 giữa bà Y và ông H là đúng pháp luật, nhưng có thiếu sót, vi phạm về thủ tục tố tụng nên VKSND huyện S kháng nghị là có căn cứ. Tuy nhiên, xét thiếu sót, vi phạm về thủ tục tố tụng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn H, vì không có căn cứ; chấp nhận 01 phần kháng nghị của VKSND huyện S về thiếu sót của bản án sơ thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS tuyên xử: giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm; Buộc đương sự chịu án phí theo quy định.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào ý kiến các bên đương sự, Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn H:

[1.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Y và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn H đã được Ủy ban nhân dân xã B, huyện S chứng thực số: 133/2019, Quyền số 01/2017-SCT/HĐ,GD ngày 01/7/2019 và đã được đăng ký tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S ngày 12/7/2019. Căn cứ quy định tại các Điều 117, 401, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015, Điều 167, 168 Luật đất đai 2013 và Công văn số 319/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 25/6/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã có hiệu lực pháp luật.

[1.2] Tại mục 3 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên thỏa thuận việc thanh toán do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất trình bày: “ *việc thanh toán tiền ngay sau khi hoàn thành thủ tục sang tên*”. Việc chuyển nhượng đất đã đăng ký hoàn thành

ngày 12/7/2019 nhưng bị đơn chưa thanh toán tiền cho nguyên đơn, nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn thanh toán nhiều lần nhưng bị đơn không thực hiện. Ngày 25/11/2019, nguyên đơn khởi kiện, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, bị đơn vẫn đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng không được nguyên đơn chấp nhận, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng. Xét việc bị đơn không thanh toán tiền cho nguyên đơn theo đúng thời hạn thỏa thuận là đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán được các bên thỏa thuận, vi phạm nghĩa vụ trả tiền quy định tại Điều 440 Bộ luật dân sự 2015, đây là sự vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng theo quy định tại Điều 423 Bộ luật dân sự, do đó cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là có căn cứ. Bị đơn ông Lê Văn H kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[2] Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện S và đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tại phiên tòa phúc thẩm: theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, nguyên đơn có yêu cầu hủy thông tin đăng ký trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 3, khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015 thì Tòa án nhân dân huyện S giải quyết vụ án là không đúng thẩm quyền, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện S về thiếu sót này là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày không có yêu cầu hủy thông tin đăng ký trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm đã làm việc với UBND huyện S, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện S về trình tự, thủ tục chuyển nhượng và đăng ký thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên xử hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa các bên và không cần thiết giải quyết yêu cầu hủy thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật và hướng dẫn tại tiểu mục 2 mục II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn H, vì không có căn cứ; chấp nhận 01 phần kháng nghị của Viện KSND huyện S về thiếu sót của bản án sơ thẩm, căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm

[3] Về án phí: Bị đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ căn cứ các Điều 26, 35, 92, 147, 157, 271 Bộ luật tố tụng dân sự. Các Điều 117, 401, 423, 427, 440, 500, 502, 503 và Điều 689 Bộ luật dân sự 2015. Các Điều 167, 168 Luật đất đai 2013.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/7/2019 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y với bị đơn ông Lê Văn H. Hợp đồng này đã được Ủy ban nhân dân xã B, huyện S chứng thực và đã được đăng ký tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S ngày 12/7/2019.

3. Bà Nguyễn Thị Y được tiếp tục thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với diện tích đất ở 400m<sup>2</sup> đất ở tại thửa đất số 280 tờ bản đồ số 40 tọa lạc thôn TA, xã B, huyện S, tỉnh Phú Yên; ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Y có nghĩa vụ giao trả 10.000.000đ cho bị đơn ông Lê Văn H.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12 và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Buộc bị đơn ông Lê Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ và án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ tại biên lai thu tiền số 0006141 ngày 14 tháng 7 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Phú Yên.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí 300.000đ cho nguyên đơn bà Y đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0014690 ngày 03/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện S.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: ghi nhận sự tự nguyện chịu 2.000.000đ của bà Nguyễn Thị Y, đã nộp đủ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND huyện S (2);
- CCTHADS S;
- P.GĐKT;
- VP-TNV;
- Các đương sự;
- Lưu AV, hồ sơ vụ án.

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

**Vũ Ngọc Hà**