

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **02/2018/DS-PT.**

Ngày: 05-01-2018.

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 ĐỒNG NAI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thành Dương.

Các Thẩm phán: 1. Bà Phạm Thị Xuân Đào.

2. Ông Lê Văn Quý.

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Liên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Lê Hồng Thu – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 05 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 23/2017/TLPT-DS ngày 01/3/2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2016/DS-ST ngày 23/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện K2 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 200/2017/QĐ-PT ngày 06/11/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 431/2017/QĐ-PT ngày 05/12/2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị Ngọc T1, sinh năm: 1972.

Địa chỉ: Số X1, đường X2, X3, phường X4, quận X5, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Lê P1, sinh năm: 1969 (Theo giấy ủy quyền ngày 03/3/2015).

Địa chỉ: Số Y1 – Y2, khu phố Y3, phường Y4, quận Y5, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Tạ Văn V1, sinh năm: 1976 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân V2.

Địa chỉ: Số V1, đường U2, ấp U3, xã U4, huyện U5, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: Số S1 đường S2, phường S3, thành phố S4, Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đinh Công T2, sinh năm 1981 (Theo giấy ủy quyền ngày 07/7/2017).

Địa chỉ: Số Q1, khu phố Q2, phường Q3, thành phố S4, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm: 1992.

Địa chỉ: Tổ R1, ấp R2, xã R3, huyện R4, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Nguyễn Hoàng Minh T3, sinh năm: 1976.

3. Bà Hứa Thị Kim T4, sinh năm: 1979.

Cùng địa chỉ: Số O1, khu phố O2, phường O3, thành phố S4, tỉnh Đồng Nai.

4. Ông Trương Văn P2, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: Số M1, M2, phường M3, thành phố M4, tỉnh Sóc Trăng.

5. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1965.

Địa chỉ: Số L1, L2, phường L3, thành phố L4, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Người kháng cáo: Ông Tạ Văn V1 – Bị đơn.

(Ông P1, ông T2, ông T3 và bà T4 có mặt; Bà T1, ông V1, bà H, ông P2 và bà N vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện ngày 06/11/2014, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn - Ông Dương Lê P1 trình bày:

Ngày 21/02/2008, bà Phan Thị Ngọc T1 ký kết hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng 05 lô đất với Doanh nghiệp Tư nhân V2 (Chủ Doanh nghiệp là ông Tạ Văn V1), đặc điểm các lô đất như sau:

Ký hiệu lô đất: A (theo bản đồ quy hoạch phân lô khu nhà ở cho người thu nhập thấp tại xã K1, huyện K2, tỉ lệ 1/1500); Loại nền nhà: A4, A5, A7, A8, A9; kích thước lô đất 5x24m với giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng/lô. Tổng giá trị 05 lô đất là 900.000.000 đồng, bà T1 đã thanh toán cho ông V1 02 lần tiền vào ngày 21/02/2008 đặt cọc 200.000.000 đồng, vào ngày 21/3/2008 số tiền là 520.000.000 đồng, tổng cộng bà T1 đưa 02 lần với số tiền là 720.000.000 đồng. Ông V1 cam kết khi nào hoàn tất thủ tục giấy tờ sẽ giao đất cho bà T1. Tuy nhiên, ông V1 đã không thực hiện đúng như cam kết mà bán toàn bộ số đất trên cho người khác.

Ngày 24/9/2009, ông V1 có ký kết phụ lục hợp đồng số 22 với bà T1, lý do vị trí bàn giao 05 lô đất không đúng với vị trí trước đó để giao cho bà T1 nên

ông V1 giảm giá xuống còn 140.000.000 đồng/lô để giao cho bà T1 ở 05 lô đất khác so với hợp đồng ký kết ban đầu và trả lại cho bà T1 số tiền thừa là 20.000.000 đồng nhưng sau đó ông V1 cũng không giao đất cho bà T1.

Đến ngày 12/11/2012, ông V1 thương lượng với bà T1 là bán cho bà T1 07 lô đất khác tương đương 05 lô đất đã thỏa thuận bà T1 đồng ý. Hai bên thống nhất việc mua bán 07 lô đất này qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 12/11/2012. Nội dung hợp đồng thể hiện Doanh nghiệp V2 bán cho bà T1 07 lô đất có đặc điểm như sau: 07 lô đất thửa 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314 tờ bản đồ 28 tại xã K1, huyện K2, tỉnh Đồng Nai. Diện tích 07 lô đất trên nằm trong thỏa thuận địa điểm số 4973/UBND-KT ngày 30/10/2012 của UBND huyện K2 về việc thỏa thuận địa điểm cho phép Doanh nghiệp tư nhân V2 lập quy hoạch khu dân cư theo quy hoạch tại ấp 3, xã K1, huyện K2, tỉnh Đồng Nai.

Sau khi ký kết hợp đồng ngày 12/11/2012 thỏa thuận khi nào Doanh nghiệp tư nhân V2 làm xong thủ tục về đất đai thì ông V1 có trách nhiệm giao đất và hoàn tất thủ tục cho bà T1 nhưng đến tháng 4/2014 Doanh nghiệp tư nhân V2 đã làm xong thủ tục về đất đai nhưng không giao đất và sang tên cho bà T1.

Đối với 02 lô đất mà ông V1 cho rằng đã cản trở với bà T1 là hoàn toàn không đúng, vì 02 lô đất bà T1 đã nhận chuyển nhượng trước khi bà T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng 07 lô đất với Doanh nghiệp tư nhân V2.

Nay do 07 lô đất trên ông V1 đã chuyển nhượng cho người khác cụ thể thửa số 313 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng Minh T3 và bà Hứa Thị Kim T4; thửa 308 chuyển nhượng cho ông Trương Văn P2; thửa 309 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N; các thửa 310, 311, 312, 314 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh H nên nguyên đơn rút lại yêu cầu buộc ông Tạ Văn V1 tiếp tục thực hiện hợp đồng và hoàn tất thủ tục sang tên các lô đất trên theo quy định của pháp luật. Bà T1 chỉ yêu cầu ông Tạ Văn V1- Chủ Doanh nghiệp tư nhân V2 phải bồi thường thiệt hại cho bà T1 giá trị 07 lô đất các thửa 308, 309, 310, 311, 312, 313 và 314 tờ bản đồ 28 tại xã K1, huyện K2, tỉnh Đồng Nai theo giá trị trường.

- Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn trình bày:

Ngày 21/02/2008, Doanh nghiệp tư nhân V2 (Chủ Doanh nghiệp là ông Tạ Văn V1) có ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với bà Phan Thị Ngọc T1. Nội dung hợp đồng Doanh nghiệp tư nhân V2 chuyển nhượng cho bà T1 05 lô đất loại nền nhà 5mx20m, kí hiệu A4, A5, A7, A8, A9 với giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng/lô, tổng giá trị 05 lô đất là 900.000.000 đồng. Bà T1 đã thanh toán cho ông V1 02 lần với tổng số tiền là 720.000.000 đồng, sau đó ông V1 đã trả lại cho bà T1 số tiền 20.000.000 đồng. Ngày 24/9/2009, ông Tạ Văn V1 có ký kết phụ lục hợp đồng số 22 với bà T1 lý do bà T1 phát hiện bên cò đất lấy 200.000.000 đồng của bà T1 nên bà T1 yêu cầu ông V1 giảm giá xuống còn 140.000.000 đồng/lô so với hợp đồng ký kết ban đầu.

Sau khi ký kết hợp đồng phụ lục số 22 ông Tạ Văn V1 chủ Doanh nghiệp tư nhân V2 có giao cho bà T1 05 lô đất từ vị trí 4 chuyển qua vị trí 2 Quốc lộ 51, nhưng bà T1 chỉ đồng ý lấy trước 02 lô thuộc thửa số 50, tờ bản đồ số 18, xã K1, huyện K2 với diện tích 215m² (10m x 21,5m) và hai bên đã hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng cho bà T1. Ngày 18/11/2010, bà T1 được Ủy ban nhân dân huyện K2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 336639. Khi giao đất trên bà T1 đã nhờ ông V1 thuê thợ xây tường bao xung quanh đất hết số tiền 18.000.000 đồng, sau khi xây xong bà T1 không thanh toán lại cho ông V1, ông V1 không có tranh chấp đối với số tiền trên. Đối với 03 lô đất còn lại bà T1 không đến lấy tiếp.

Ngày 12/11/2012, bà T1 đến gặp và nhờ ông V1 ký xác nhận cho bà T1 để bà có cơ sở làm ăn với đối tác, nội dung là ông V1 và bà T1 chuyển từ hợp đồng cũ sang hợp đồng mới về việc mua bán đất, với giá trị hợp đồng không đổi. Do lúc đó ông V1 và bà T1 đang làm ăn với nhau nên ông V1 đồng ý ký vào hợp đồng ngày 12/11/2012 cho bà T1. Tuy nhiên, 02 bên chỉ ghi chung chung về diện tích chuyển nhượng, vị trí thửa đất theo thỏa thuận địa điểm số 4973/UBND-KT ngày 30/10/2012 của Ủy ban nhân dân huyện K2. Thực tế, ông V1 làm hợp đồng này để bà T1 có cơ sở làm ăn, chứ không thực hiện việc chuyển nhượng hay mua bán gì.

Nay bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Tạ Văn V1 phải bồi thường thiệt hại cho bà T1 giá trị 07 lô đất các thửa 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314 tờ bản đồ 28 tại xã K1, huyện K2 theo giá trị trường thì ông V1 không đồng ý. Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V1 và bà T1 là vô hiệu. Ông V1 chỉ đồng ý trả lại 03 lô còn lại với giá chuyển nhượng 140.000.000 đồng/lô và ông V1 hỗ trợ cho bà T1 10% trên tổng giá trị của 03 lô đất trên, tổng cộng là 462.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Nguyễn Hoàng Minh T3 và bà Hứa Thị Kim T4 trình bày:

Vào tháng 9/2015, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của Doanh nghiệp tư nhân V2 01 phần đất thửa 313, tờ bản đồ số 28 tại xã K1 với giá 670.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng ông bà đã nhận đất và giao đủ tiền cho doanh nghiệp tư nhân V2. Sau đó, ông bà đã làm thủ tục sang tên và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Nay bà T1 có tranh chấp với ông Tạ Văn V1 chủ doanh nghiệp tư nhân V2 có liên quan đến thửa đất trên, ông bà đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông bà, đồng thời có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Trương Văn P2 trình bày:

Ngày 13/7/2015, ông nhận chuyển nhượng của Doanh nghiệp tư nhân V2 một lô đất thửa 308 tờ bản đồ số 28 xã K1. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do doanh nghiệp tư nhân V2 giao vào ngày 12/3/2016 ông chưa nhận được

thông báo cũng như thông tin nào đến vụ tranh chấp giữa Doanh nghiệp tư nhân V2 với bà Phan Thị Ngọc T1 liên quan đến lô đất thửa 308 mà hiện nay ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất trên ông đã ký hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và giao đủ tiền cho doanh nghiệp tư nhân V2. Việc chuyển nhượng đất giữa ông và Doanh nghiệp V2 là ngay tình. Nay bà Phan Thị Ngọc T1 có tranh chấp với ông Tạ Văn V1 có liên quan đến thửa đất trên, ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo hướng bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông, đồng thời ông nộp đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

- Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Thanh H Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bà N và bà H không có mặt nên Tòa không thể tiến hành ghi lời khai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 35/2016/DS-ST ngày 23/12/2016 của TAND huyện K2 đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Áp dụng các Điều 697; Điều 699; Điều 702 và Điều 305 của Bộ luật dân sự.

Áp dụng mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ quốc hội về án phí, Lệ phí Tòa án; Nghị quyết 01/2012/NQ.HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn - Bà Phan Thị Ngọc T1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn là ông Tạ Văn V1- Chủ doanh nghiệp tư nhân V2.

- Xử buộc ông Tạ Văn V1- Chủ doanh nghiệp tư nhân V2 phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Phan Thị Ngọc T1 số tiền là 5.236.000.000 đồng (Năm tỷ, hai trăm ba mươi sáu triệu đồng).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Ngọc T1 và ông Tạ Văn V1 ký kết ngày 12/11/2012.

2. Về án phí: Bà Phan Thị Ngọc T1 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.400.000 đồng theo biên lai thu số 006277 ngày 08/12/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K2. Ông Tạ Văn V1 phải chịu 113.236.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí đo vẽ, thẩm định giá tài sản và thu thập chứng cứ ông V1 phải chịu 31.143.930 đồng. Do bà T1 đã nộp tạm ứng trước nên ông V1 phải trả lại cho bà T1 số tiền 31.143.930 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thanh toán do chậm thi hành án dân sự của các đương sự.

Ngày 15/01/2017, ông Tạ Văn V1 có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 35/2016/DS-ST ngày 23/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện K2 với lý do: Cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không đảm bảo tính khách quan, công bằng và đúng quy định của pháp luật nên làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Do đó, ông yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

+ Việc tuân theo quy định pháp luật của các đương sự, Thẩm phán và của Hội đồng xét xử: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm là đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về đường lối giải quyết vụ án: Bà Phan Thị Ngọc T1 và Doanh nghiệp tư nhân V2 do ông Tạ Văn V1 làm đại diện đã 3 lần ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sở dĩ phải ký kết đến 3 lần là do ông V1 vi phạm hợp đồng. Lần đầu tiên vào năm 2008, tiền chuyển nhượng đất ông V1 đã nhận 720.000.000đ nhưng ông V1 không chịu giao đất cho bà T1 mà lại chuyển nhượng đất cho người khác. Vì vậy, đến năm 2009, hai bên thỏa thuận ký phụ lục hợp đồng là ông V1 chuyển nhượng 05 lô đất và đã nhận đủ số tiền 700.000.000đ từ năm 2008. Tuy nhiên, lần này ông V1 không chứng minh được đã giao đất cho bà T1. Lần thứ ba vào năm 2012, ông V1 ký chuyển nhượng cho bà T1 07 lô đất với diện tích mỗi lô là 5x20 đến 6x20; giá như cũ, nhưng không ghi rõ lô số mấy. Theo bà T1 trình bày thì 7 lô đất đó là các thửa 308, 309, 310, 311, 312, 313 và 314 tờ bản đồ 28, xã K1, huyện K2, tỉnh Đồng Nai.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2012 nhận thấy 07 thửa đất này theo bà T1 và ông V1 khai có nguồn gốc thuộc thửa số 66, tờ bản đồ 28 xã K1 (bút lục 527). Thửa 66 tờ bản đồ 28 đã được Ủy ban nhân dân huyện K2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tạ Văn V1 vào ngày 08/8/2012. Sau đó, ông V1 xin chuyển mục đích sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận tại Quyết định số 886/QĐ-UBND ngày 13/4/2015. Đến ngày 31/8/2015, Doanh nghiệp tư nhân V2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tách thửa từng lô đất (bút lục số 141). Như vậy, đất này được phép chuyển nhượng. Bà T1 đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng đất là 700.000.000đ cho ông V1 từ năm 2008. Vì vậy, hợp đồng không vô hiệu, việc hợp đồng không thực hiện được hoàn toàn do lỗi của ông V1 không giao đất cho

bà T1 mà lại chuyển nhượng đất cho người khác. Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng, buộc Doanh nghiệp tư nhân V2 do ông V1 làm đại diện phải thanh toán cho bà T1 toàn bộ giá trị 07 lô đất theo chứng thư thẩm định giá 5.236.000.000 đồng là có căn cứ pháp luật. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của ông V1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1, Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông V1, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 35/2016/DS-ST ngày 23/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện K2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn – Ông Tạ Văn V1 nộp đơn kháng cáo và tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên kháng cáo của ông V1 được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn - Ông Đinh Công T2 xác định giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Ông Dương Lê P1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Trương Văn P2 có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Nguyễn Thị Thanh H và bà Nguyễn Thị N được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về người tham gia tố tụng và quan hệ pháp luật tranh chấp: Cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung: Tại cấp phúc thẩm, các đương sự có sự nhất trí thống nhất lại 07 lô đất thỏa thuận chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn không phải là các lô đất số 308, 309, 310, 311, 312, 313 và 314 tờ bản đồ 28 tại xã K1 mà là 07 lô đất thuộc nằm trong thỏa thuận địa điểm cho phép số 4973/UBND-KT ngày 30/10/2012 tương đương với hợp đồng cũ ký vào ngày 21/02/2008. Cụ thể: Thỏa thuận bán 07 lô đất nằm trong số các lô đất có thứ tự từ lô số 112 đến lô số 140 theo sơ đồ chuyển thiết kế quy hoạch sử dụng đất lên bản đồ địa chính khu đất số 2017/2015 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 15/4/2015 kèm theo (bút lục số 525), các lô đất này thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 28, xã K1, huyện K2, tỉnh Đồng Nai, đã được Ủy ban nhân dân huyện K2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 532693 cho ông Tạ Văn V1 ngày 08/8/2012 (Bút lục số 63). Tuy nhiên, toàn bộ các lô đất trong dự án này sau khi đã hoàn tất thủ tục làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng đã được ông V1 bán cho người khác. Các bên không tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mà yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên không thể tiếp tục thực hiện và xử lý hậu quả do hủy hợp đồng.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 21/02/2008, phụ lục hợp đồng ký ngày 24/9/2009 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/11/2012 giữa nguyên đơn và bị đơn là có thật, được các đương sự thừa nhận nên là chứng cứ không cần phải chứng minh. Bị đơn - Ông V1 cho rằng ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2012 là do bà T1 nhờ ông ký các hợp đồng chuyển nhượng này để bà T1 làm ăn với đối tác chứ thực tế không có việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Một phần thửa đất chuyển nhượng tương đương phần diện tích 07 lô đất giữa các bên cắt thửa số 66, tờ bản đồ số 28 xã K1, huyện K2, tỉnh Đồng Nai, đã được Ủy ban nhân dân huyện K2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 532693 cho ông V1 vào ngày 08/8/2012. Tuy nhiên, sau khi hoàn tất các thủ tục tách thửa, phân lô hợp pháp thì ông V1 đã chuyển nhượng và giao đất cho người khác dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được trên thực tế do đối tượng chuyển nhượng không còn, lỗi hoàn toàn thuộc về ông V1 theo quy định tại Điều 424 của Bộ luật dân sự năm 2005. Tòa án cấp sơ thẩm vận dụng mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP để buộc ông V1 phải có trách nhiệm thanh toán cho bà T1 khoản tiền đã nhận giá trị đất thực tế trên thị trường tại thời điểm xét xử là đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền tương ứng với trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện giao dịch dân sự.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nào khác nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các chi phí tố tụng và án phí phúc thẩm bị đơn phải chịu.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

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

QUYẾT ĐỊNH:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – Ông Tạ Văn V1 là chủ Doanh nghiệp tư nhân V2; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 35/2016/DS-ST ngày 23/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện K2.

- Áp dụng các Điều 305, Điều 424, Điều 697, Điều 699 và Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP.

- Áp dụng Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn - Bà Phan Thị Ngọc T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Tạ Văn V1- Chủ doanh nghiệp tư nhân V2.

- Buộc ông Tạ Văn V1- Chủ doanh nghiệp tư nhân V2 phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Phan Thị Ngọc T1 số tiền là 5.236.000.000 đồng (Năm tỷ hai trăm ba mươi sáu triệu đồng).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Ngọc T1 và ông Tạ Văn V1 ký kết ngày 12/11/2012.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị Ngọc T1 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.400.000 (mười sáu triệu, bốn trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 006277 ngày 08/12/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K2. Ông Tạ Văn V1 phải chịu 113.236.000 (một trăm mười ba triệu, hai trăm ba mươi sáu nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Tạ Văn V1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai thu tiền số 009496 ngày 25/01/2017 và 100.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai thu tiền số 009501 ngày 07/02/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K2.

Ông Tạ Văn V1 còn phải nộp tiếp 113.236.000 đồng (một trăm mười ba triệu, hai trăm ba mươi sáu ngàn đồng).

- Về chi phí đo vẽ, thẩm định giá tài sản và thu thập chứng cứ ông V1 phải chịu 31.143.930 đồng. Do bà T1 đã nộp tạm ứng trước nên ông V1 phải trả lại cho bà T1 số tiền 31.143.930 đồng (ba mươi một triệu, một trăm bốn mươi ba ngàn, chín trăm ba mươi đồng).

- Về chi phí thu thập chứng cứ tại cấp phúc thẩm ông V1 phải chịu 1.368.000đ (Một triệu, ba trăm sáu mươi tám ngàn đồng). Ông V1 đã nộp xong.

- Về chi phí đo vẽ, thẩm định giá tài sản tại cấp phúc thẩm ông V1 phải chịu 44.343.811đ (bốn mươi bốn triệu, ba trăm bốn mươi ba ngàn, tám trăm mười một đồng), ông V1 đã nộp xong.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi, theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7 và Điều 9

của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện K2;
- TAND huyện K2;
- VKSND huyện K2;
- Đường sự;
- Lưu.

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

Phạm Thành Dương