TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 212/2023/DS-PT
Ngày: 31-10-2023
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 toạ phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 10 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án số 202/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2023/DS-ST ngày 22/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 297/2023/QĐ-PT ngày 10/10/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Tú A, sinh năm: 2000; cư trú tại số A, đường N, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Kim Đ - Văn phòng Luật sư Nguyễn Hữu M thuộc Đoàn luật sư tỉnh L.

Bị đơn: Bà Ka T, sinh năm: 1984; cư trú tại số A, thôn Đ, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông K, sinh năm: 1988; cư trú tại thôn A, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng (văn bản ủy quyền số 4649, quyển số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/8/2023).

Người kháng cáo: Bà Ka T – Bị đơn.

(Các đương sự và Luật sư có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 04/7/2023 và lời trình bày tại giai đoạn sơ thẩm nguyên đơn bà Trần Tú A, do ông Nguyễn Kim Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 12/01/2022 bà A nhận chuyển nhượng của bà Ka T diện tích đất 1.814,6m^2 thuộc thửa 369, tờ bản đồ 36, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được lập giấy tay và sau khi thỏa thuận bà A đã đặt cọc cho bà Ka T số tiền 600.000.000 đồng, bà Ka T đã giao đất cho bà A quản lý, canh tác sử dụng đất. Bà A đã nhiều lần gặp, trao đổi yêu cầu bà Ka T thực hiện các thủ tục kê khai đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà Ka T không thực hiện. Hiện nay, bà Ka T đã chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Đào Khả C.

Do vậy bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng đất lập ngày 12/01/2022 giữa bà Trần Tú A và bà Ka T là vô hiệu. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu bà Ka T phải hoàn trả số tiền 600.000.000 đồng cho bà Trần Tú A.

- Theo lời khai, lời trình bày tại giai đoạn sơ thẩm, bà Ka T, do ông K1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 12/01/2022 bà Ka T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.814,6m^2 thuộc thửa 369, tờ bản đồ 36 ,xã T cho bà Trần Tú A với giá 2.000.000.000 đồng là có thật, hai bên ký hợp đồng đặt cọc và ký giấy sang nhượng đất, bà A đã đặt cọc 100.000.000 đồng ngay sau khi thỏa thuận và hẹn trong vòng 09 ngày sẽ đưa thêm số tiền 500.000.000 đồng, khi nào làm xong giấy tờ sẽ thanh toán hết. Diện tích đất nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mới có trích lục bản đồ. Ngày 01/3/2022 bà Huỳnh Thị H là người môi giới cũng như là người làm chứng mới đưa thêm cho bà 300.000.000 đồng, tổng cộng cả hai lần là 400.000.000 đồng. Nay bà Trần Tú A khởi kiện thì bà Ka T đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà và bà Trần Tú A; bà Ka T chỉ đồng ý trả cho bà A số tiền 400.000.000 đồng đã nhận.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 69/2023/DS-ST ngày 22/8/2023, Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Tú A về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Ka T.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất lập ngày 12/01/2022 giữa bà Trần Tú A và bà Ka T đối với lô đất có diện tích 1.814,6m^2 thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 36, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc bà Ka T phải có trách nhiệm trả cho bà Trần Tú A số tiền 600.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 31/8/2023 bà Ka T kháng cáo cho rằng bà chỉ nhận của bà Tú A số tiền 400.000.000 đồng nên chỉ đồng ý trả lại cho bà Tú A số tiền 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay: Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Nội dung đơn trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Không đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên vì bị đơn chỉ nhận số tiền thực tế là 400.000.000 đồng.

Nguyên đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Nội dung đơn trình bày không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giải quyết như án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, nêu quan điểm đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của bà Ka T. Căn cứ khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc bà Trần Tú A bà Ka T có thỏa thuận bà Ka T chuyển nhượng cho bà Tú A lô đất có diện tích 1.814,6m^2 thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 26, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng, giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng, việc chuyển nhượng được thực hiện bằng giấy viết tay, bà Tú A đã giao cho bà Ka T số tiền 600.000.000 đồng và nhận đất để sử dụng. Do bà Tú A đã nhiều lần liên hệ với bà Ka T để thực hiện thủ tục chuyển nhượng, tuy nhiên bà Ka T không đồng ý. Do vậy, bà A khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng"* là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bà Ka T thì thấy rằng: theo "Giấy chuyển nhượng đất" lập ngày 12/01/2022 thì bà Ka T đồng ý chuyển nhượng cho bà A diện tích đất 1.814,6m^2 (trong đó có 103,5m^2 thuộc hành lang lộ giới) thuộc thửa 369, tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ mới có trích lục bản đồ địa chính. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Cùng ngày bà Tú A đã đặt cọc cho bà Ka T số tiền 600.000.000 đồng, phía dưới có chữ ký của

bà Tú A, bà Ka T. Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bà Ka T và bà Tú A đều xác định có sự thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất nói trên. Nay bà Ka T đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký, chỉ tranh chấp về số tiền bà Ka T phải trả lại cho bà Tú A.

[3] Đối với số tiền bà Tú A đã trả cho bà Ka T, theo hồ sơ thể hiện: Giấy chuyển nhượng đất ngày 12/01/2022 đã ghi *"Cùng ngày bà Trần Tú A có đặt cọc cho bà Ka T số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng chẵn), số tiền còn lại 1.400.000.000 đồng hẹn sau khi làm xong sổ đỏ (thời gian 02 tháng) bà Ka T sẽ đưa sổ đứng tên bà Ka T cùng các giấy tờ để ra công chứng ký làm thủ tục sang tên cho bà Trần Tú A và nhận số tiền còn lại là 1.400.000.000 đồng..."* (BL số 24). Quá trình giải quyết vụ án bà Ka T cho rằng chỉ nhận số tiền 400.000.000 đồng từ bà Tú A; thời gian nhận ngay sau khi thỏa thuận hai bên ký hợp đồng đặt cọc, bà A đã đặt cọc lần 01 số tiền 100.000.000 đồng và hẹn trong vòng 09 ngày sẽ đưa thêm lần 02 số tiền 500.000.000 đồng, lần 02 bà H mới đưa cho bà số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 01/3/2022 và cung cấp hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/01/2022 giữa bà Ka T và bà Tú A, phía sau giấy đặt cọc có ghi nội dung *"Thứ sáu ngày 01/3/2022 chị H đưa cọc là 300.000.000 đồng, còn lại 1.600.000.000 đồng*" (BL 67). Tuy nhiên, nội dung ghi chú này không có chữ ký của bà Tú A và bà Ka T, trong khi bà Tú A không thừa nhận. Do đó, bà Ka T cho rằng chỉ nhận của bà Tú A số tiền 400.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đề cập.

[4] Cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án, buộc bà Ka T phải có trách nhiệm trả cho bà Tú A số tiền 600.000.000 đồng là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Ka T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Ka T phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/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 kháng cáo của bà Ka T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Tú A về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Ka T.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ka T và bà Trần Tú A theo Giấy viết tay ghi ngày 12/01/2022 với tiêu đề: "Giấy chuyển nhượng đất" đối với lô đất có diện tích là 1.814,6m^2 thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

3. Buộc bà Ka T phải có trách nhiệm trả cho bà Trần Tú A số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bà A có đơn yêu cầu thi hành án, bà Ka T còn phải còn phải trả số tiền lãi tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí: Bà Ka T phải chịu 28.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí Dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 002421 ngày 19/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng. Bà Ka T còn phải nộp số tiền 28.000.000 đồng án phí.

Hoàn trả cho bà Trần Tú A số tiền 14.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006744 ngày 25/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

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 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV TAND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(ĐÃ KÝ)

Vũ Thị Nguyệt