| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH LÂM ĐỒNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Bản án số: 152/2023/DS-PT<br>Ngày: 25 – 8 – 2023<br>V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và 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 Đặng Ngọc Bình

Bà Lê Thị Vân

***- 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 Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 84/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2023 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 183/2023/QĐ-PT ngày 03/7/2023; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 605/TB-TA ngày 17/8/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Vợ chồng ông Thái Ngọc L, sinh năm: 1988, bà Dương Thị Thu H, sinh năm: 1992; cư trú tại số A T, Phường F, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm: 1977; cư trú tại lô E KQH H, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. (Văn bản ủy quyền ngày 26/7/2023). Có mặt.

- *Bị đơn*: Vợ chồng ông Bạc Cầm Đ, sinh năm: 1964, bà Giàng Thị T, sinh năm: 1968; cư trú tại số H, thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Hồ Đình H1, sinh năm: 1961; cư trú tại thôn Q, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

*Người kháng cáo*: Bà Dương Thị Thu H - Nguyên đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn vợ chồng ông Thái Ngọc L, bà Dương Thị Thu H:*

Vào ngày 14/01/2022, vợ chồng ông bà có đặt cọc cho ông Hồ Đình H1 số tiền là 100.000.000đ để nhận chuyển nhượng diện tích đất 2.730m2 tọa lạc tại thôn L, xã P, huyện L với giá chuyển nhượng là 1.400.000.000đ. Khi tiến hành đặt cọc vợ chồng ông bà biết diện tích đất này đã có sổ đỏ nhưng đang thế chấp tại Ngân hàng. Hai bên thỏa thuận khoảng hai tuần sau các bên sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật tuy nhiên trong giấy đặt cọc ghi là 01 tháng. Khi đặt cọc các bên có viết giấy tờ với nhau nhưng hiện nay đã hủy. Đồng thời vợ chồng ông bà chỉ đi coi đất chứ không tiến hành đo đạc lại. Đến thời hạn như đã cam kết các bên có ra Ngân hàng để trả nợ, rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiến hành thủ tục sang tên thì lúc này vợ chồng ông bà mới được biết diện tích đất ông H1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà là của vợ chồng ông Bạc Cầm Đ, bà Giàng Thị T. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông Đ, bà T đang thế chấp tại Ngân hàng để vay vốn.

Sau khi biết sự việc nêu trên thì vợ chồng ông Đ, bà T cũng đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà nên vợ chồng ông bà đã giao cho vợ chồng ông Đ, bà T số tiền là 1.200.000.000đ để vợ chồng ông Đ, bà T trả Ngân hàng rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về sang tên cho vợ chồng ông bà. Vì lý do trước đó vợ chồng ông bà đã đặt cọc cho ông Hiệu số tiền 100.000.000đ nên khi giao cho vợ chồng ông Đ, bà T số tiền 1.200.000.000đ vợ chồng ông bà có yêu cầu ông H1 viết thêm giấy đặt cọc vào ngày 25/01/2022 với số tiền đã đặt cọc cho ông H1 là 1.300.000.000đ. Đồng thời giữa vợ chồng ông bà với ông H1, vợ chồng ông Đ, bà T đã viết giấy sang nhượng đất với nhau theo đó vợ chồng ông Đ, bà T đồng ý sang nhượng lại cho vợ chồng ông bà phần đất mà vợ chồng ông bà đã đặt cọc, sang nhượng của ông H1. Sau khi vợ chồng ông Đ, bà T rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiến hành thủ tục lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng vì lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết thời hạn sử dụng đất nên phải gia hạn vì vậy các bên có thỏa thuận bằng miệng khi nào vợ chồng ông Đ, bà T gia hạn xong thì sẽ lập hợp đồng sang tên cho vợ chồng ông bà. Khoảng hơn một tháng sau thì vợ chồng ông Đ, bà T có báo lại cho vợ chồng ông bà để tiến hành thủ tục chuyển nhượng tuy nhiên vì lý do phần đính chính trang tư đã hết nên các bên vẫn không thực hiện được việc chuyển nhượng. Khoảng 04, 05 tháng sau thì vợ chồng ông Đ, bà T mới báo cho vợ chồng ông bà được biết là phần diện tích đất vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng sau khi đo vẽ chỉ còn lại diện tích đất 1.700m2 nên vợ chồng ông bà không đồng ý nhận chuyển nhượng vì vậy các bên phát sinh tranh chấp. Trước đây vợ chồng ông bà yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà T phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất theo giấy sang nhượng đất lập

ngày 25/01/2022 và phải trả lại cho vợ chồng ông bà diện tích đất còn thiếu tương đương với số tiền là 510.000.000đ. Trường hợp Tòa án không duy trì hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì vợ chồng ông bà yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà T phải trả lại cho vợ chồng ông bà số tiền là 1.300.000.000đ và tiền lãi suất từ thời điểm ngày 25/01/2022 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án với mức lãi suất theo quy định. Nay vợ chồng ông bà xin rút một phần yêu cầu khởi kiện. Vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông bà với ông H1 được xác lập vào ngày 25/01/2022; hủy giấy sang nhượng đất lập ngày 25/01/2023 giữa vợ chồng ông bà với ông H1, vợ chồng ông Đ, bà T. Vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Đ, bà T phải trả lại cho vợ chồng ông bà số tiền là 1.200.000.000đ và tiền lãi suất từ ngày 25/01/2022 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án. Vợ chồng ông bà yêu cầu ông H1 phải trả lại cho vợ chồng ông bà số tiền là 100.000.000đ. Ngoài ra vợ chồng ông, bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

*Theo lời trình bày của bị đơn vợ chồng ông Bạc Cầm Đ, bà Giàng Thị T:*

Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 13/01/2022 giữa vợ chồng ông bà với ông Hồ Đình H1; căn cứ giấy sang nhượng đất ngày 25/01/2022; căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 447772 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 15/01/1996; căn cứ trích lục thửa đất 108 do Ủy ban nhân dân xã P lập ngày 10/4/2014; căn cứ họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 108, tờ bản đồ số 7, do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 20/5/2022.

Ngày 25/01/2022 vợ chồng ông bà đồng ý sang nhượng lại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 07 với diện tích 2.730m2 tọa lạc tại thôn L, xã P, huyện L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số B 447772 với giá là 1.300.000.000đ. Tại thời điểm viết giấy hợp đồng đặt cọc ngày 13/01/2022 vợ chồng ông bà đã nhận tiền đặt cọc là 200.000.000đ từ ông H1. Vợ chồng ông bà với ông H1 thỏa thuận đến ngày 23/01/2022 sẽ nhận thêm số tiền 1.100.000.000đ để ra Ngân hàng rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên cho ông H1.

Theo thỏa thuận, đến ngày 25/01/2022 vợ chồng ông bà cùng ông H1 ra Ngân hàng để trả tiền và rút sổ, sau đó sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng cho ông H1 thì ông H1 mới cho vợ chồng ông bà biết đã sang nhượng lại thửa đất trên cho vợ chồng ông Thái Ngọc L, bà Dương Thị Thu H với giá là chuyển nhượng là 1.400.000.000đ. Theo quy định tại khoản 3, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định rõ, việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Như vậy, nếu ông H1 muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác mà đất đó có được do nhận chuyển nhượng thì phải hoàn tất thủ tục sang tên và chỉ khi nào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H1 thì ông H1 mới được chuyển nhượng cho người khác. Do tin tưởng và để các bên đỡ làm thủ tục sang tên qua lại nên tất cả gồm vợ chồng ông bà, ông H1, vợ chồng ông L, bà H có thỏa thuận vợ chồng ông bà sẽ nhận số tiền 1.000.000.000đ từ vợ chồng ông L, bà H thay vì từ ông H1 và sẽ sang tên cho vợ chồng ông L, bà H thay vì sang sổ

cho ông H1. Như vậy, vợ chồng ông bà đã nhận được tổng cộng số tiền là 1.200.000.000đ từ ông H1 và vợ chồng ông L, bà H, 100.000.000đ còn lại vợ chồng ông L, bà H sẽ trả cho vợ chồng ông bà sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông L, bà H. Các thỏa thuận trên cả ba bên đều thống nhất và ký tên vào giấy sang nhượng viết tay ngày 25/01/2022 có người làm chứng là ông Mai Văn H2. Khi chuyển nhượng các bên đã xem xét, thực địa và chỉ ranh giới nhưng không đo đạc thực tế. Theo thỏa thuận trên thì vợ chồng ông bà là người chịu trách nhiệm sang tên.

Về nguồn gốc thửa đất: Gia đình ông bà nhận đất và sử dụng ổn định không tranh chấp từ năm 1996. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 447772 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 15/01/1996 và trích lục thửa đất số 108 do Ủy ban nhân dân xã P lập ngày 10/4/2014 thì thửa đất số 108, tờ bản đồ số 7 có diện tích sử dụng là 2.730m2. Thời điểm đặt cọc là ngày 13/01/2022 và thời điểm làm giấy sang nhượng viết tay là ngày 25/01/2022. Việc sai lệch diện tích từ 2.730m2 còn diện tích 1.714m2 theo họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L lập ngày 20/5/2022 trên không phải do lỗi của vợ chồng ông bà. Bởi vì quá trình chuyển nhượng đất giữa gia đình ông bà với ông H1 đã tiến hành kiểm tra xem xét hiện trạng, ranh giới lô đất các bên đều thừa nhận đất không có tranh chấp. Khi nhận chuyển nhượng ông H1 không tiến hành đo đạc diện tích đất trên thực tế mà thống nhất diện tích như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông bà. Mặt khác việc biết được diện tích thực tế ít hơn so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sau thời điểm vợ chồng ông bà bán đất, đây là căn cứ để xác định vợ chồng ông bà không hề biết trước diện tích đất sử dụng thực tế ít hơn diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không lừa dối bán đất cho ông H1 sau đó là vợ chồng ông L, bà H. Việc sai lệch diện tích đất trên có thể là do thời điểm trước đây bản đồ địa chính công tác nội nghiệp, số hóa bản đồ bằng phương pháp thủ công, chỉ có file trên bản đồ giấy nên độ chính xác không cao. Đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông L, bà H cũng không cung cấp chứng cứ nào để chứng minh vợ chồng ông biết trước diện tích đất sử dụng thực tế ít hơn diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã lừa dối bán cho ông H1, sau là vợ chồng ông L, bà H. Vợ chồng ông bà đã làm đúng theo các thỏa thuận theo hợp đồng.

Từ các lẽ trên, vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu hủy giấy sang nhượng đất viết tay lập ngày 25/01/2022, đồng thời không đồng ý yêu cầu trả lại số tiền 1.200.000.000đ và tiền lãi suất 230.795.000đ theo yêu cầu của vợ chồng ông L, bà H do vợ chồng ông bà không vi phạm thỏa thuận hợp đồng. Đồng thời vợ chồng ông L, bà H không có căn cứ, cơ sở chứng minh vợ chồng ông bà lừa dối chuyển nhượng đất thiếu diện tích nên phải hủy hợp đồng trả lại tiền cho vợ chồng ông L bà H. Ngoài ra vợ chồng ông bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

*Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Đình H1:*

Ngày 17/01/2022, ông có nhận số tiền 100.000.000đ của vợ chồng ông L, bà H để đặt cọc lô đất thửa số 108, tọa lạc tại thôn L, xã P, huyện L với diện tích 2.730m$^2$ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 447772 của vợ chồng ông Đ, bà T. Cùng ngày 17/01/2022 ông có đặt cọc diện tích đất nêu trên đã giao cho vợ chồng ông Đ, bà T số tiền 200.000.000đ. Đến ngày 25/01/2022 vợ chồng ông L, bà H với vợ chồng ông Đ, bà T trao đổi và đưa thêm số tiền là 1.200.000.000đ trả tiền mua đất tại Ngân hàng A có sự chứng kiến của ông hai bên mua bán sau này ông không rõ. Ngoài ra ông không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Tại Bản án số 24/2023/DS-ST ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Thái Ngọc L, bà Dương Thị Thu H đối với bị đơn vợ chồng ông Bạc Cầm Đ, bà Giàng Thị T về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Hủy giấy sang nhượng đất viết tay được xác lập ngày 25/01/2022 giữa vợ chồng ông Bạc Cầm Đ, bà Giàng Thị T với ông Hồ Đình H1, vợ chồng ông Thái Ngọc L, bà Dương Thị Thu H.

Buộc vợ chồng ông Bạc Cầm Đ, bà Giàng Thị T phải trả lại cho vợ chồng ông Thái Ngọc L, bà Dương Thị Thu H số tiền là 1.000.000.000đ.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Thái Ngọc L, bà Dương Thị Thu H về việc yêu cầu vợ chồng ông Bạc Cầm Đ, bà Giàng Thị T phải trả cho vợ chồng ông Thái Ngọc L, bà Dương Thị Thu H số tiền là 200.000.000đ.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Thái Ngọc L, bà Dương Thị Thu H về việc yêu cầu vợ chồng ông Bạc Cầm Đ, bà Giàng Thị T phải trả lại số tiền lãi suất là 192.329.000đ.

Buộc vợ chồng ông Thái Ngọc L, bà Dương Thị Thu H phải trả lại cho vợ chồng ông Bạc Cầm Đ, bà Giàng Thị T diện tích đất 1.710,8m2 thuộc một phần thửa số 108, tờ bản đồ số 7, bộ bản đồ địa chính xã P, huyện L (có trích lục họa đồ lô đất kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Thái Ngọc L, bà Dương Thị Thu H đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Đình H1 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

- Hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Hồ Đình H1 với vợ chồng ông Thái Ngọc L, bà Dương Thị Thu H được xác lập ngày 25/01/2022.

Buộc ông Hồ Đình H1 phải trả lại cho vợ chồng ông Thái Ngọc L, bà Dương Thị Thu H số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 19/4/2023, nguyên đơn vợ chồng ông Thái Ngọc L, bà Dương Thị Thu H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa,*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn của bà Dương Thị Thu H là bà Nguyễn Thị Kim L2 vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Bị đơn vợ chồng ông Bạc Cầm Đ, bà Giàng Thị T không chấp nhận kháng cáo và đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Đình H1 đề nghị bị đơn vợ chồng ông Đ thanh toán cho nguyên đơn vợ chồng ông L số tiền 200.000.000đ vì ông đã chấm dứt việc mua bán với vợ chồng ông L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn vợ chồng ông Thái Ngọc L, bà Dương Thị Thu H; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc vợ chồng ông L, bà H cho rằng vào ngày 14/01/2022, có đặt cọc cho ông Hiệu số tiền 100.000.000đ để nhận chuyển nhượng diện tích đất 2.730m2 tại thôn L, xã P, huyện L với giá chuyển nhượng 1.400.000.000đ. Đến ngày 25/01/2022, vợ chồng ông bà biết được quyền sử dụng đất đặt cọc chuyển nhượng là của vợ chồng ông Đ. Do đó, các bên cùng nhau thỏa thuận vợ chồng ông Đ sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà nên các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Vợ chồng ông bà đã thanh toán tổng cộng 1.300.000.000đ (đặt cọc cho ông H1 100.000.000đ và thanh toán cho vợ chồng ông Đ số tiền 1.200.000.000đ). Tuy nhiên, khi vợ chồng ông Đ tiến hành thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không đủ điều kiện cấp đổi nên các bên vẫn chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, vợ chồng ông bà yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2022 giữa vợ chồng ông L với ông H1; hủy giấy sang nhượng đất ngày 25/01/2022 giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông Đ và ông H1; yêu cầu vợ chồng ông Đ trả lại số tiền là 1.200.000.000đ và yêu cầu ông H1 trả lại số tiền là 100.000.000đ. Còn vợ chồng ông Đ, bà T và ông H1 không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" là có căn cứ.

[2] Ngày 04/5/2023 vợ chồng ông Bạc Cầm Đ, bà Giàng Thị T và ngày 28/4/2023 ông Hồ Đình H1 có đơn kháng cáo quá hạn đối với Bản án Dân sự số 24/2023/DS-ST ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà. Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã tiến hành xét kháng cáo quá hạn của vợ chồng ông Đ, bà T, ông H1 theo quy định pháp luật và đã ban hành Quyết định không chấp nhận kháng cáo quá hạn số 14/2023/QĐ-PT ngày 19/6/2023.

[3] Xét kháng cáo nguyên đơn bà Dương Thị Thu H thấy rằng:

[3.1] Diện tích đất 2.730m2 thuộc thửa số 108, tờ bản đồ số 7 tại thôn L, xã P, huyện L có nguốc gốc là của vợ chồng ông Bạc Cầm Đ, bà Giàng Thị T được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/01/1996.

Ngày 13/01/2022, ông Hồ Đình H1 đã đặt cọc cho vợ chồng ông Đ số tiền 200.000.000đ để nhận chuyển nhượng diện tích đất trên với giá thỏa thuận 1.300.000.000đ. Thời hạn đặt cọc từ ngày 13/01/2022 đến ngày 13/02/2022 các bên sẽ có trách nhiệm tiến hành thủ tục lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Đến ngày 14/01/2022, ông H1 đã nhận tiền đặt cọc 100.000.000đ của vợ chồng ông L để chuyển nhượng diện tích đất đã đặt cọc chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ với giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.400.000.000đ. Tại thời điểm đặt cọc thì vợ chồng ông L không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông Đ. Đồng thời, ông H1 cho biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này hiện nay đang thế chấp tại Ngân hàng. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận đến ngày 25/01/2022 sẽ ra Ngân hàng trả nợ để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định.

Khi các bên đến Ngân hàng để trả nợ và lấy giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì vợ chồng ông L mới được biết phần đất này đứng tên vợ chồng ông Đ chứ không phải đứng tên ông H1, nên giữa vợ chồng ông L, ông H1, vợ chồng ông Đ thỏa thuận với nhau vợ chồng ông Đ sẽ trực tiếp chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng ông L; việc thỏa thuận này được các bên đã lập giấy sang nhượng đất viết tay ngày 25/01/2022, vợ chồng ông L có trách nhiệm giao cho vợ chồng ông Đ một khoản tiền để trả Ngân hàng. Vì vậy, có cơ sở xác định giữa vợ chồng ông L với vợ chồng ông Đ có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.730m2 thuộc thửa số 108, tờ bản đồ số 7, bộ bản đồ địa chính tại xã P, huyện L.

Sau khi thống nhất việc chuyển nhượng thì vợ chồng ông Đ đã tiến hành thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đ đã hết thời hạn sử dụng đất nên vợ chồng ông Đ phải tiến hành thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đất và thực hiện việc cấp đổi mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi thực hiện việc cấp đổi mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đo đạc thì diện tích đất chuyển nhượng giảm chỉ còn 1.714m2; đồng thời theo họa đồ lồng ghép thì hình thể thửa đất có sự thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, nên hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đ, bà T không đủ điều kiện cấp đổi. Bên cạnh đó, căn cứ vào đơn đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đ thì ngày 12/8/2022, UBND huyện L ban hành công văn số 1586/UBND - TT về việc xử lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ tại xã P, huyện L. Đến ngày 17/10/2022, UBND huyện L ban hành công văn số 5172/QĐ - UBND thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 447772 đứng tên ông Đ trong đó có thửa đất số 108, tờ bản đồ số 7, bộ bản đồ địa chính tại xã P, huyện L.

Như vậy, phần diện tích đất vợ chồng ông L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ đã bị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là có căn cứ.

[3.2] Vợ chồng ông Đ thừa nhận có nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên của vợ chồng ông L là 1.200.000.00đ. Trong đó nhận tại ngân hàng là 1.000.000.000đ, nhận từ ông H1 là 200.000.000đ. Ông H1 cho rằng ông nhận số tiền 200.000.000đ của vợ chồng ông L là do có sự thỏa thuận giữa vợ chồng ông L với vợ chồng ông Đ. Xét bản chất của vụ việc là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên không thực hiện được đúng thỏa thuận là do lỗi của các bên và các bên cũng đồng ý hủy hợp đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu để hủy hợp đồng là có căn cứ theo quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự. Do hợp đồng bị hủy nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[3.3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định các bên không có sự thỏa thuận số tiền 200.000.000đ ông H1 nhận là tiền trước đó ông H1 đã đưa cho vợ chồng ông Đ để chuyển nhượng diện tích đất trên, nên tách ra giải quyết bằng vụ án khác. Trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông Đ thừa nhận đã nhận số tiền liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp là 1.200.000.000đ và thực tế là tiền thanh toán nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L nên việc tách yêu cầu đòi 200.000.000đ của vợ chồng ông L đối với ông H1 và ông H1 đòi vợ chồng ông Đ ra giải quyết bằng vụ án khác là không cần thiết và kéo dài quan hệ tranh chấp khi các bên đề nghị hủy hợp đồng và được chấp nhận. Do đó, để giải quyết triệt để vụ án, bảo bệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, Hội đồng xét xử cần chấp nhận kháng cáo của bà H để buộc với chồng ông Đ trả lại số tiền 1.200.000.000đ cho nguyên đơn là phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Đối với các yêu cầu khác, do các bên đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Với phân tích trên, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thị Thu H; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T1 ngọc L, bà Dương Thị Thu H được chấp nhận nên buôc vợ chồng ông Bạc Cầm Đ, bà Giàng Thị T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng với số tiền 2.460.000đ là phù hợp. Vợ chồng ông L, bà H đã quyết toán xong nên buộc vợ chồng ông Đ, bà T hoàn trả lại cho vợ chồng ông L, bà H.

[5] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Dương Thị Thu H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vợ chồng ông Bạc Cầm Đ, bà Giàng Thị T và ông Hồ Đình H1 phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng và án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho vợ chồng ông Thái Ngọc L, bà Dương Thị Thu H.

Cụ thể: Buộc vợ chồng ông Bạc Cầm Đ, bà Giàng Thị T phải chịu 48.300.000đ (300.000đ hủy hợp đồng và 48.000.000đ trên số tiền trả cho vợ chồng ông L 1.200.000.000đ).

Buộc ông Hồ Đình H1 phải chịu 5.300.000đ (300.000đ hủy hợp đồng và 5.000.000đ trên số tiền trả cho vợ chồng ông L 100.000.000đ).

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- 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 kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thị Thu H; sửa Bản án sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

Xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Thái Ngọc L, bà Dương Thị Thu H về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" đối với vợ chồng ông Bạc Cầm Đ, bà Giàng Thị T.

Hủy giấy sang nhượng đất viết tay được xác lập ngày 25/01/2022 giữa vợ chồng ông Bạc Cầm Đ, bà Giàng Thị T với ông Hồ Đình H1, vợ chồng ông Thái Ngọc L, bà Dương Thị Thu H.

Buộc vợ chồng ông Bạc Cầm Đ, bà Giàng Thị T phải trả lại cho vợ chồng ông Thái Ngọc L, bà Dương Thị Thu H số tiền là 1.200.000.000đ (*Một tỷ hai trăm triệu đồng*).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Thái Ngọc L, bà Dương Thị Thu H về việc yêu cầu vợ chồng ông Bạc Cầm Đ, bà Giàng Thị T phải trả số tiền lãi suất là 192.329.000đ (*Một trăm chín mươi hai triệu ba trăm hai mươi chín ngàn đồng*).

Buộc vợ chồng ông Thái Ngọc L, bà Dương Thị Thu H trả lại cho vợ chồng ông Bạc Cầm Đ, bà Giàng Thị T diện tích đất 1.710,8m2 thuộc một phần thửa số 108, tờ bản đồ số 7, bộ bản đồ địa chính xã P, huyện L (*Có trích lục họa đồ lô đất kèm theo*).

2- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Thái Ngọc L, bà Dương Thị Thu H về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" với ông Hồ Đình H1.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2022 giữa ông Hồ Đình H1 với vợ chồng ông Thái Ngọc L, bà Dương Thị Thu H.

Buộc ông Hồ Đình H1 trả lại cho vợ chồng ông Thái Ngọc L, bà Dương Thị Thu H số tiền là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*).

3- Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Bạc Cầm Đ, bà Giàng Thị T hoàn trả cho vợ chồng ông Thái Ngọc L, bà Dương Thị Thu H 2.460.000đ (*Hai triệu bốn trăm sáu mươi ngàn đồng*).

4- Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Buộc vợ chồng ông Bạc Cầm Đ, bà Giàng Thị T phải chịu 48.300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Hồ Đình H1 phải chịu 5.300.0000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho vợ chồng ông Thái Ngọc L, bà Dương Thị Thu H số tiền 12.200.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0010708 ngày 05/10/2022; số tiền 28.961.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0010868 ngày 11/11/2022 và số tiền 2.800.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0012348 ngày 13/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

- Án phí phúc thẩm:

Hoàn trả cho bà Dương Thị Thu H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0013516 ngày 05/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

5- Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 năm 2015.

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 qui 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND H. Lâm Hà;
- Chi cục H. Lâm Hà;
- Phòng KTNV&THA;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thành Tâm**