TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 162/2022/DS-PT Ngày: 20-12-2022 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: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Mạnh Hùng

Ông Đặng Ngọc Bình

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 202/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022 về việc*"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 377/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đinh TS, sinh năm: 1981; cư trú tại căn A2-208, chung cư NQ, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị KL, sinh năm: 1977; cư trú tại lô E25, khu quy hoạch HD, Phường B, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 4444, quyển số 06/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng NTLM chứng nhận ngày 23/11/2021); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần VQ, sinh năm: 1959; cư trú tại số 36/2, đường LQD, Phường B, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn HT, sinh năm: 1962; cư trú tại số 79, đường NVT, Phường C, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng là người đại diện theo ủy

quyền (Văn bản ủy quyền số 273, quyển số 05 SCT/CK-ĐC do Văn phòng công chứng VT chứng thực ngày 02/4/2019); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng Thừa phát lại thành phố X; địa chỉ số 266, đường HBT, Phường D, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Đặng TB, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng).

+ Ông Hà TT, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 15/2022/UQ-TPL ngày 01/12/2022); có đơn đề nghị vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần VQ - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 13/10/2021 của bà Đinh TS, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của bà Nguyễn Thị KL, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, thì: Ngày 29/3/2021, giữa ông Trần VQ và bà Đinh TS có ký kết Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo Văn bản thỏa thuận ông Trần VQ sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo *"Bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2017 đo đạc theo yêu cầu của ông Trần VQ"* ngày 07/4/2017, diện tích 1.175,5m^2, địa chỉ tại Phường B, thành phố X, giá chuyển nhượng thỏa thuận là 5.500.000.000đ, thanh toán làm 02 đợt, đợt 1 vào ngày 29/3/2021 với số tiền là 700.000.000đ, đợt 2: 02 tháng kể từ ngày ký kết thỏa thuận sẽ giao số tiền 4.800.000.000đ còn lại. Ngoài ra, trong văn bản thỏa thuận hai bên còn thỏa thuận các quyền và nghĩa vụ khác của các bên. Thực hiện thỏa thuận, ngày 29/3/2021 bà TS đã giao cho ông VQ số tiền 700.000.000đ. Tuy nhiên, sau 02 tháng thỏa thuận và kể cả cho đến hiện tại, ông VQ vẫn không giao cho bà TS những văn bản pháp lý về quyền sử dụng đất, bên cạnh đó ông VQ còn gửi Thông báo yêu cầu bà TS thực hiện văn bản thỏa thuận chuyển nhượng *(Gửi thông báo thông qua qua việc lập vi bằng).* Sau đó, qua tìm hiểu bà thì Sương được biết toàn bộ diện tích đất ông VQ có ý định chuyển nhượng cho bà một phần nằm trong quy hoạch sử dụng Lăng Nguyễn Hữu Hào do nhà nước quản lý nên việc thỏa thuận chuyển nhượng là vi phạm pháp luật. Vì vậy, bà TS yêu cầu ông VQ trả lại số tiền 700.000.000đ mà ông VQ đã nhận nhưng ông VQ không thực hiện nghĩa vụ. Nay bà TS khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2021 giữa bà TS và ông VQ vô hiệu. Buộc ông VQ hoàn trả lại số tiền 700.000.000đ đã nhận, bà TS không yêu cầu bồi thường thiệt hại và không có yêu cầu gì khác.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ hết số tiền 450.000đ bà TS đồng ý tự nguyện chịu.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn HT, người đại diện theo ủy quyền của ông Trần VQ, thì: Ông Trần VQ thừa nhận ngày 29/3/2021 giữa ông Trần VQ và bà Đinh TS có ký kết Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà TS trình bày là đúng, việc thỏa thuận chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện trên cơ sở hướng dẫn của bà TS. Thực hiện thỏa thuận ông VQ thừa nhận vào ngày 29/3/2021 đã nhận từ bà TS số tiền thanh toán đợt 1 là 700.000.000đ. Ông khẳng định diện tích đất mà ông chuyển nhượng cho bà TS theo thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng là thuộc quyền sử dụng của ông và có đủ điều kiện để được cấp quyền sử dụng đất. Ông VQ đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo thỏa thuận, trong khi bà TS đã không thực hiện đúng nghĩa vụ giao số tiền 4.800.000.000đ vào đợt 2, ông VQ đã nhắc nhở nhiều lần nhưng bà TS cố tình trốn tránh, vì vậy ngày 06/7/2021 ông đã có thông báo gửi cho bà TS và có lập vi bằng về sự kiện này.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà TS thì ông thống nhất hủy Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2021. Đối với số tiền 700.000.000đ, quá trình giải quyết vụ án ông VQ đã có thiện chí trả cho bà TS ½ số tiền tương ứng 350.000.000đ nhưng bà TS không đồng ý. Theo thỏa thuận tại Điều 7 của Văn bản thỏa thuận ngày 29/3/2021 thì bà TS phải chịu mất số tiền này, vì vậy ông VQ không đồng ý trả số tiền 700.000.000đ. Riêng đối với ý kiến của Văn phòng phòng thừa phát lại thành phố X thì ông VQ sẽ có ý kiến bằng văn bản riêng để gửi đến Tòa án. Ngoài ra ông VQ không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

- Theo lời trình bày của ông Hà TT, người đại diện hợp pháp của Văn phòng thừa phát lại thành phố X do đại diện trình bày: Ngày 29/3/2021 ông Hà TT cùng thư ký nghiệp vụ Trần VP có lập vi bằng số 312/2021/VB-TPL, trong nội dung vi bằng chỉ chứng kiến và ghi nhận hành vi bà Đinh TS giao số tiền 700.000.000đ. Ngoài nội dung trên, Văn phòng thừa phát lại Đà Lạt không chứng kiến hay ghi nhận bất kỳ hành vi, sự kiện nào khác. Đối với việc giữa bà Đinh TS và ông Trần VQ có giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng thừa phát lại hay không thì phía văn phòng không rõ, không chứng kiến và cũng không có thẩm quyền lập vi bằng xác nhận đối với giao dịch về đất đai.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không được.

Tại Bản án số 42/2022/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2022; Toà án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh TS về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Trần VQ .

Tuyên bố Văn bản thỏa thuận V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-3-2021 giữa ông Trần VQ và bà Đinh TS là vô hiệu đối diện tích đất 1.175,5m^2 theo Bản đồ hiện trạng sử dụng đất – năm 2017 (Đo đạc theo yêu cầu của ông VQ).

Buộc ông Trần VQ có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Đinh TS số tiền 700.000.000đ.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 23/8/2022, ông Trần VQ có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Ông Nguyễn HT, người đại diện theo ủy quyền của ông Trần VQ, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Bà Nguyễn Thị KL, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết như Bản án sơ thẩm.

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 cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Trần VQ, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc bà Đinh TS khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố "Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 29-3-2021 giữa bà Đinh TS với ông Trần VQ là vô hiệu; buộc ông VQ hoàn trả lại số tiền 700.000.000đ đã nhận. Ông VQ không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét kháng cáo của ông Trần VQ thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ thể hiện: Ông Trần VQ và bà Đinh TS thừa nhận ngày 29/3/2021 hai bên có ký kết "Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" để thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 1.175,5m^2 theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất – năm 2017 (đo đạc theo yêu cầu của ông Qúy). Tại văn bản này các bên đều thừa nhận việc giao kết Hợp đồng là trên cơ sở tự nguyện, không bị ai ép buộc. Tuy nhiên, diện tích đất nói trên tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định tại Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013.

Bên cạnh đó, bản đồ hiện trạng sử dụng đất – năm 2017, đo đạc theo yêu cầu của ông VQ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng thực hiện ngày 07/4/2017 là không có giá trị pháp lý cho việc chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp quyền sử dụng đất nên việc các bên dựa vào bản đồ này để thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng là trái quy định của pháp luật. Mặt khác, cả nguyên đơn và bị đơn

đều thống nhất hủy văn bản thỏa thuận nói trên nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu "Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 29-3-2021 giữa ông Trần Văn Qúy và bà Đinh TS là có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu buộc ông Trần VQ trả lại số tiền 700.000.000đ đã nhận từ bà Đinh TS thì thấy rằng: Do văn bản thỏa thuận chuyển nhượng ngày 29/3/2021 giữa ông VQ, bà TS vi phạm điều cấm của pháp luật, không tuân thủ về mặt hình thức là vô hiệu ngay từ thời điểm hai bên ký kết giao dịch theo quy định tại các Điều 123, Điều 129 Bộ luật Dân sự. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì*"Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch". Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận"*. Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện sau khi ký kết Văn bản thỏa thuận, ông VQ đã nhận số tiền 700.000.000đ từ bà TS, ngoài ra các bên chưa thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất hoặc nghĩa vụ gì khác đối với nhau.

Bị đơn cho rằng theo thỏa thuận tại Điều 7 của Văn bản thỏa thuận ngày 29/3/2021 thì bà TS phải chịu mất số tiền này là không phù hợp bởi lẽ đối tượng các bên giao dịch không đủ điều kiện để thực hiện giao dịch ngay từ thời điểm giao kết theo quy định của pháp luật. Đồng thời, khi tham gia giao dịch về quyền sử dụng đất thì hai bên buộc phải biết quy định của pháp luật về đất đai liên quan đến hình thức, điều kiện chuyển nhượng, thủ tục đăng ký nhưng hai bên đã không tuân thủ do đó hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng nói trên bị vô hiệu, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều không yêu cầu giải quyết hậu quả do giao dịch dân sự vô hiệu. Do vậy cấp sơ thẩm tuyên buộc ông VQ trả lại cho bà TS số tiền 700.000.000đ là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng, toàn diện nội dung vụ án; ông VQ có đơn kháng cáo nhưng không xuất trình thêm các tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho nội dung kháng cáo của mình nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Trần VQ, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và kháng cáo ông Trần VQ không được chấp nhận nên lẽ ra ông VQ phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm và Dân sự phúc thẩm theo quy định, tuy nhiên ông VQ, sinh năm: 1959, là người cao tuổi theo Luật Người cao tuổi số 39/2009/QH12. Vì vậy, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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 miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm, Dân sự phúc thẩm cho ông VQ là có căn cứ.

Bà TS được nhận lại tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm đ khoản 1, Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 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 ông Trần VQ, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh TS về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Trần VQ.

Tuyên bố "Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 29/3/2021 đối diện tích đất 1.175,5m^2 theo Bản đồ hiện trạng sử dụng đất – năm 2017 (đo đạc theo yêu cầu của ông VQ) giữa ông Trần VQ và bà Đinh TS là vô hiệu.

Buộc ông Trần VQ có nghĩa vụ trả lại cho bà Đinh TS số tiền 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng).

2. Về án phí:

Án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

Bà Đinh TS không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm; bà TS được nhận lại số tiền 16.300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001224 ngày 15/11/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm và Dân sự phúc thẩm cho ông Trần VQ.

3. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND thành phố X (01);
- Chi cục THADS thành phố X (01);
- Đương sự (03);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

(Đã ký)

Huỳnh Châu Thạch