

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN**

**TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 80/2021/DS-PT

Ngày 03 - 6 - 2021

V/v Tranh chấp hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Đình Triết.

*Các Thẩm phán:* 1. Ông Trần Anh Tuấn.

2. Bà Đinh Thị Tuyết.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Khánh Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 56/2021/DS – PT ngày 15/4/2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 02/3/2021 của Tòa án nhân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2021/QĐ - PT ngày 04/5/2021, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị N; địa chỉ: TDP 8, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (đều có mặt).

***- Bị đơn:*** Ông Huỳnh Ngọc D, bà Huỳnh Thị Ngọc D1; địa chỉ: Xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (ông D có mặt, bà D1 vắng mặt).

***Người kháng cáo:*** Nguyên đơn ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị N.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Vào ngày 08/11/2019 vợ chồng ông P, bà N có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Ngọc D, bà Huỳnh Thị Ngọc D1 một thửa đất số 337, tờ bản đồ số 03, với diện tích đất là 928m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 217437 do UBND huyện Krông Búk cấp ngày 05/12/2006 đứng tên hộ bà Huỳnh Thị Lê Cúc, ông Nguyễn Văn Năm, đã chỉnh lý biến động ngày 30/11/2017 đứng tên ông Huỳnh Ngọc D, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế là 800.000.000 đồng (có giấy giao nhận tiền viết tay), ông P, bà N đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông D, bà D1. Tiếp đó ngày 28/11/2019 các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng tại Văn phòng công chứng C (giá trị thửa đất thể hiện tại hợp đồng công chứng là 640.000.000 đồng). Trong thời gian chờ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì ông P, bà N được biết ông D bị bà Trần Thị T khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, diện tích đất ông D, bà D1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà N bị Tòa án nhân dân huyện Krông Búk ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời bằng biện pháp phong tỏa tài sản. Ngày 05/8/2020, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất nói trên. Ông P, bà N nhận thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên được thực hiện ngay tình, ông bà đã trả tiền đầy đủ cho vợ chồng ông D, bà D1, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, vợ chồng ông P, bà N đã nhận đất do ông D, bà D1 bàn giao và đã thực hiện việc trồng cây trên đất, việc ông D nợ tiền bà T thì ông P, bà N không biết. Vì vậy ông P, bà N làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Huỳnh Ngọc D, bà Huỳnh Thị Ngọc D1 phải tiếp tục thực hiện việc đăng ký làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 03, diện tích đất là 928m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 217437 do UBND huyện Krông Búk cấp ngày 05/12/2006, đã chỉnh lý biến động ngày 30/11/2017 cho ông P, bà N theo đúng quy định của pháp luật.

Trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/11/2019, công chứng tại Văn phòng công chứng C bị vô hiệu thì ông P, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

*Tại bản tự khai và tại phiên tòa ông Huỳnh Ngọc D, bà Huỳnh Thị Ngọc D1 trình bày:*

Vào ngày 08/11/2019, vợ chồng ông Huỳnh Ngọc D, bà Huỳnh Thị Ngọc D1 có lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị N 01 quyền sử dụng đất có diện tích 928m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 337, tờ bản đồ số 03, địa chỉ thửa đất xã Pong Drang, huyện Krông Búk, giấy CNQSDĐ số AH 217437 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Búk cấp ngày 05/12/2006, đứng tên hộ bà Huỳnh Thị Lê Cúc, ông Nguyễn Văn Năm; ngày 30/11/2017 chuyển nhượng cho ông Huỳnh Ngọc D theo hồ sơ số 024547.CN.004. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất được Văn phòng công chứng C chứng nhận ngày 28/11/2019. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng), vợ chồng ông D, bà D1 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã bàn giao đất cho vợ chồng ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị N vào ngày 10/11/2019.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên nhận chuyển nhượng là ông P, bà N có trách nhiệm làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ông D, bà D1 đã chuyển giao giấy CNQSDĐ gốc cho ông P, bà N theo thỏa thuận, sau đó ông D, bà D1 được ông P, bà N thông báo lại là không làm được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất vì thửa đất nói trên đã bị Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và đã bị Cơ quan Thi hành án dân sự huyện K ra quyết định cưỡng chế, kê biên để cưỡng chế thi hành án theo đơn yêu cầu của bà Trần Thị T. Cho đến nay việc sang tên quyền sử dụng đất cho ông P, bà N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2019 vẫn chưa được thực hiện.

Nay ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/11/2019 là hợp pháp để ông P, bà N làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Quan điểm của ông D, bà D1 như sau: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông D, bà D1 và vợ chồng ông P, bà N đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật, được Văn phòng công chứng C chứng nhận, vợ chồng ông D, bà D1 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và đã bàn giao đất trên thực tế cho vợ chồng ông P, bà N. Việc ông D, bà D1 nợ tiền của bà T thì ông bà có trách nhiệm trả nợ cho bà T, không liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất của ông bà. Nay ông D, bà D1 đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/11/2019 giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông P, bà N là hợp pháp, để ông P, bà N làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

***Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 02/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 123, Điều 131, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Áp dụng: Khoản 1 Điều 147 BLTTDS; Điểm b khoản 3 Nêu 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/11/2019 được Văn phòng công chứng C chứng nhận giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Ngọc D và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị N là vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Huỳnh Ngọc D, bà Huỳnh Thị Ngọc D1 phải hoàn trả lại cho ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị N tổng số tiền là 909.666.650 đồng (trong đó tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 800.000.000 đồng, tiền lãi là 109.666.650 đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/3/2021 nguyên đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/11/2019 được Văn phòng công chứng C chứng nhận giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Ngọc D và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị N và buộc ông D, bà D1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên để chúng tôi tiến hành thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện và đơn kháng cáo. Các đương sự đề nghị HĐXX công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa các bên.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà D1 với ông P, bà N, được Văn phòng công chứng C chứng thực. Bên bán đã nhận đủ tiền, bên mua đã nhận bàn giao tài sản. Việc mua bán đã thực hiện trước khi ông D và bà T thỏa thuận áp dụng biện pháp tạm thời đối với thửa đất trên. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không đưa bà T vào tham gia tố tụng với tư cách người liên quan là vi phạm tố tụng. Bên cạnh đó cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng không xem xét đến việc ông P, bà N

tôn tạo tài sản. tính sai lãi suất và không tuyên lãi suất kể từ khi kết thúc phiên tòa sơ thẩm là sai sót. Đề nghị HĐXX phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng:**

Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên kháng cáo hợp lệ. Do đó vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Xét thấy, bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc D1 đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, không có lý do. Tòa án xét xử vắng mặt bà D1 là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 296 BLTTDS.

#### **[2] Về nội dung:**

Ngày 08/11/2019, vợ chồng ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay với vợ chồng ông ông Huỳnh Ngọc D, bà Huỳnh Thị Ngọc D1 01 thửa đất số 337, tờ bản đồ số 03, với diện tích đất là 928m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 217437 do UBND huyện Krông Búk cấp ngày 05/12/2006 đứng tên hộ bà Huỳnh Thị Lê Cúc, ông Nguyễn Văn Năm, đã chỉnh lý biến động ngày 30/11/2017 đứng tên ông Huỳnh Ngọc D, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế là 800.000.000 đồng (có giấy giao nhận tiền viết tay). Tiếp đó ngày 28/11/2019 các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng tại Văn phòng công chứng C (giá trị thửa đất thể hiện tại hợp đồng công chứng là 640.000.000 đồng). Tuy nhiên, sau đó vào ngày 03/12/2019 Tòa án nhân dân huyện Krông Búk đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2019/QĐ-BPKCTT với nội dung quyết định phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là ông Huỳnh Ngọc D đối với quyền sử dụng đất có diện tích 928m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 337, tờ bản đồ số 03, địa chỉ thửa đất xã Pong Drang, huyện Krông Búk, giấy CNQSDĐ số AH 217437 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Búk cấp ngày 05/12/2006, đứng tên hộ bà Huỳnh Thị Lê Cúc, ông Nguyễn Văn Năm; ngày 30/11/2017 chuyển nhượng cho ông Huỳnh Ngọc D. Đến ngày 24/6/2020 Tòa án nhân dân huyện Krông Búk đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 78/2020/QĐST-DS thể hiện: Nguyên đơn (bà Trần Thị T), bị đơn (ông Huỳnh Ngọc D) đồng ý tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” số 06/2019/QĐ-BPKCTT ngày 03/12/2019 để đảm bảo cho việc thi hành án. Ngày 07/7/2020 người được thi hành án là bà Trần Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, cùng ngày Chi cục Thi hành án dân sự

huyện K, tỉnh Đắk Lắk đã ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 523/QĐ-CCTHADS cho thi hành án đối với ông Huỳnh Ngọc D, bà Trần Thị T và tiếp tục duy trì biện Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” số 06/2019/QĐ-BPKCTT ngày 03/12/2019 để đảm bảo cho việc thi hành án. Như vậy, tại thời điểm ông D, bà D1 chuyển nhượng đất cho ông P, bà N thì tài sản chuyển nhượng chưa bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Việc cấp sơ thẩm ban hành Quyết định khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người thứ 3 đang quản lý sử dụng nhưng không đưa ông P, bà N vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng.

Xét thấy, quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm không đưa bà Trần Thị T là người yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với quyền sử dụng đất có diện tích 928m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 337, tờ bản đồ số 03, địa chỉ thửa đất xã Pong Drang, huyện Krông Búk, giấy CNQSDĐ số AH 217437 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm quy định tại khoản 1, khoản 6 Điều 68 BLTTDS và làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Đồng thời, sau khi nhận bàn giao tài sản ngày 10/11/2019 thì người mua đã chăm sóc vườn cây đến nay, nhưng cấp sơ thẩm không điều tra làm rõ để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là thiếu sót mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, cần hủy án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm

[3] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên nguyên đơn ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị N – Hủy bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 02/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi Tòa án

cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được nhận lại 600.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo các biên lai AA/2019/0018620 ngày 15/3/2021 và AA/2019/0018617 ngày 12/3/2021 do ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị N đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Búk;
- Chi cục huyện Krông Búk;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

**Nguyễn Đình Triết**