TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: 75/2024/DS-PT Ngày 31/01/2024. V/v: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng và ông Nguyễn Tấn Đức.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Đỗ Thành Trung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 512/2023/TLPT-DS ngày 13/12/2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 245/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 478/QĐ-PT ngày 20/12/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, bà Hoàng Thị C; cùng địa chỉ: Số 43B Mai Xuân T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Mai Thị Ngọc A; địa chỉ: Số 2x Tú X, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh T, bà Trần Thị Thạch T1; cùng địa chỉ: Số 57/15/4 Trần Quang C, phường Phú T, Quận Tân P, thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Trọng Tâm – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Hồng Đức, Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ:

Số 81/6 Giải Phóng, phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Thôn 13, xã Ea T, huyện Cư , tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Mai Thị Ngọc A; địa chỉ: Số 2x Tú X, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. Văn phòng Công chứng Võ Thị L.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Xuân B – C/vụ: Phó trưởng Văn phòng; địa chỉ: Số 54 Trần Nhật D, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt..

- Người làm chứng: Bà H'D Kễn; địa chỉ: Buôn C, xã Hòa T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Thanh T, bà Trần Thị Thạch T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Tháng 5/2022, thông qua môi giới vợ chồng ông P, bà C và bà Nguyễn Thị H chung tiền để nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Thanh T, bà Trần Thị Thạch T1 thửa đất số 221, tờ bản đồ số 21, diện tích 400.2 m^2, đất tọa lạc tại xã Hòa T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk, đất được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy CNQSDĐ số CS 14732 cấp ngày 26/5/2021. Giá chuyển nhượng 1.339.000.000 đồng (*Một tỷ ba trăm ba mươi chín triệu đồng*), đã đặt cọc 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*), số tiền còn lại 1.189.000.000 đồng (Một tỷ một trăm tám mươi chín triệu đồng) được thanh toán ngay sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên có lập Hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2022 để ghi nhận nội dung thỏa thuận nêu trên.

Đến ngày 14/06/2022, hai bên ký kết Hợp đồng CNQSDĐ số 5597, quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Võ Thị L (địa chỉ: 54 Trần Nhật D, phường Tân L, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk). Ngay sau đó, ông P, bà C đã thanh toán số tiền mua đất còn lại theo thỏa thuận 1.189.000.000 đồng. Như vậy, vợ chồng ông P, bà C đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc và thực hiện thủ tục đăng ký sang tên đổi chủ trên Giấy CNQSDĐ đối với lô đất nêu trên tại Chi nhánh VPĐKĐĐ Tp. Buôn Ma Thuột.

Tuy nhiên, đến ngày 20/6/2022, Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Buôn Ma Thuột có Thông báo số 1137/TB-CNBMT nội dung tạm dừng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng nêu trên để kiểm tra lại hồ sơ về thu hồi đất xây dựng Hồ chứa nước Ea Chu Káp thượng. Ngày 30/6/2022, Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Buôn

Ma Thuột ban hành Công văn số 2014/CNBMT-ĐKTK v/v xác minh thông tin thửa đất của ông Nguyễn Thanh T, kết quả cho thấy một phần thửa đất thuộc ranh giới thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng Hồ chứa nước Ea Chu Káp thượng nên kiến nghị Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố thu hồi toàn bộ thửa đất 221 của ông T. Ngày 14/11/2022, Chi nhánh VPĐKĐĐ Tp. Buôn Ma Thuột ban hành Thông báo số 2895/TB-CNBMT xác định lô đất của ông T có một phần diện tích bị thu hồi theo Quyết định số 1093/QĐ-UBND ngày 13/6/2008 của UBND thành phố Buôn Ma Thuột nên hồ sơ chuyển nhượng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh T, bà Trần Thị Thạch T1 và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn P, bà Hoàng Thị C không đủ điều kiện giải quyết, đề nghị các bên đến Chi nhánh nhận lại hồ sơ.

Vợ chồng ông P, bà C đã nhiều lần nói chuyện, trao đổi với ông T, bà T1 để giải quyết nhưng các bên không thỏa thuận, thương lượng được nội dung gì liên quan đến việc giải quyết hợp đồng. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng đất nêu trên hiện nay không thể tiếp tục thực hiện theo quy định pháp luật. Đất hiện vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T, bà T1. Các kế hoạch công việc của ông P, bà C cũng bị ảnh hưởng, thiệt hại kể từ tháng 6 cho đến nay. Điều này đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông P, bà C. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 5597, quyển số 06/2022 TCC SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Võ Thị L công chứng ngày 14/06/2022 được ký kết giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Hoàng Thị C và ông Nguyễn Thanh T, bà Trần Thị Thạch T1 về việc chuyển nhượng thửa đất số 221, tờ bản đồ số 21, diện tích 400,2 m^2, địa chỉ thửa đất: xã Hòa Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy CNQSDĐ số CS 14732 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 26/5/2021; Buộc ông Nguyễn Thanh T, bà Trần Thị Thạch T1 phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Hoàng Thị C số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 1.339.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm ba mươi chín triệu đồng) và phải bồi thường thiệt hại là số tiền lãi của số tiền 1.339.000.000 đồng tạm tính từ ngày 20/6/2022 đến ngày 05/12/2022 với mức lãi suất là 20%/năm.

Hiện nay, ông P và bà C đã nhận lại hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tp. Buôn Ma Thuột.

**** Bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Thạch T1 trình bày:***

Ông Nguyễn Thanh T, bà Trần Thị Thạch T1 nhận chuyển nhượng thửa đất số: 221, tờ bản đồ số 21, diện tích 400.2m^2 tại xã Hòa T, Thành phố B, tỉnh Đăk Lăk (trong đó có 60m2 đất ở và 340,2 m2 đất trồng cây lâu năm) của bà H'D Kên và đã được Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: DA 119082 ngày 26/05/2021. Đây là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất hợp pháp. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H' D Kễn và vợ chồng ông bà không vi phạm các điều kiện cần và đủ theo pháp luật về đất đai quy định. Việc chuyển nhượng này đã được đăng ký biến

động về quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục và phù hợp ý chí của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng.

Ngày 14/06/2022, vợ chồng ông bà tiếp tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn P, bà Hoàng Thị C. Việc chuyển nhượng này không trái pháp luật. Bởi, chủ thể và khách thể tham gia giao dịch là những người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Bà C và ông P hiểu rõ cơ sở pháp lý về thửa đất. Đồng thời, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã được các bên thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (được công chứng tại Văn phòng Công chứng Võ Thị L; địa chỉ: Số 54, Trần Nhật D, Thành phố B, tỉnh Đăk Lăk).

Vì lẽ trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5597, quyển số 06/2022 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Võ Thị L – Công chứng viên Võ Thị L công chứng ngày 14 tháng 6 năm 2022 giữa ông Nguyễn Văn P, bà Hoàng Thị C và vợ chồng ông bà là phù hợp điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Luật đất đai năm 2013; phù hợp các quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai và Nghị định số 23/2015/NĐ–CP ngày 16 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ quy định về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch.

Do đó, đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5597, quyển số 06/2022 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Võ Thị L – Công chứng viên Võ Thị L công chứng ngày 14 tháng 6 năm 2022 giữa ông Nguyễn Văn P, bà Hoàng Thị C và vợ chồng chúng tôi là không có căn cứ. Hợp đồng đã được thực hiện xong do vậy ông bà không đồng ý hủy Hợp đồng, trả lại số tiền chuyển nhượng là 1.339.000.000 đồng. Mặt khác, theo quy định tại khoản 1 Điều 468 – Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định lãi suất vay do các bên thỏa thuận. Tuy nhiên chúng tôi không thực hiện bất kỳ giao dịch vay mượn nào giữa ông Nguyễn Văn P, bà Hoàng Thị C. Do đó không có cơ sở để buộc chúng tôi phải chịu lãi suất tiền vay theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là 20%/năm.

Đề nghị Tòa án xem xét, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:***

Tháng 5/2022, thông qua môi giới thì bà Hoa và vợ chồng ông Phúc, bà Cúc có chung tiền để mua của vợ chồng ông Nguyễn Thanh T, bà Trần Thị Thạch T1 01 thửa đất tại xã Hòa T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc thửa đất số 221, tờ bản đồ số 21, diện tích 400,2m^2, theo Giấy CNQSDĐ số CS 14732 cấp ngày 26/5/2021. Giá chuyển nhượng lô đất trên là: 1.339.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm ba mươi chín triệu đồng), đã đặt cọc 150.000.000 đồng (Một trăm đồng), số tiền còn lại 1.189.000.000 đồng (Một tỷ một trăm tám năm mươi triệu mươi chín triệu đồng) được thanh toán ngay sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên có lập Hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2022 để ghi nhận nội dung thỏa thuận nêu trên.

Đến ngày 14/06/2022, hai bên ký kết Hợp đồng CNQSDĐ số 5597, quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Võ Thị L (địa chỉ: 54 Trần Nhật D, phường Tân L, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk) và bà H, ông P, bà C thống nhất để vợ chồng ông P, bà C đứng ra ký Hợp đồng CNQSDĐ và đứng tên trên Giấy CNQSDĐ đối với lô đất nêu trên. Sau khi thực hiện thủ tục công chứng hoàn tất thì ông Phúc, bà Cúc đã thanh toán số tiền mua đất còn lại theo thỏa thuận là: 1.189.000.000 đồng cho ông T, bà T1. Sau đó, ông P và bà C thực hiện thủ tục đăng ký sang tên đổi chủ trên Giấy CNQSDĐ đối với lô đất nêu trên tại Chi nhánh VPĐKĐĐ Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Tuy nhiên, đến ngày 20/6/2022, Chi nhánh VPĐKĐĐ Thành phố B có Thông báo số 1137/TB-CNBMT có nội dung tạm dừng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng nêu trên để kiểm tra lại hồ sơ về thu hồi đất xây dựng Hồ chứa nước Ea Chu Káp thượng. Ngày 30/6/2022, Chi nhánh VPĐKĐĐ Tp. Buôn Ma Thuột ban hành Công văn số 2014/CNBMT-ĐKTK v/v xác minh thông tin thửa đất của ông Nguyễn Thanh T, kết quả cho thấy một phần thửa đất thuộc ranh giới thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng Hồ chứa nước Ea Chu Káp thượng nên kiến nghị Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố thu hồi toàn bộ thửa đất 221 của ông Tùng. Ngày 14/11/2022, Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B ban hành Thông báo số 2895/TB-CNBMT xác định lô đất của ông Tùng có một phần diện tích bị thu hồi theo Quyết định số 1093/QĐ-UBND ngày 13/6/2008 của UBND thành phố B nên hồ sơ chuyển nhượng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh T, bà Trần Thị Thạch T1 và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn P, bà Hoàng Thị C không đủ điều kiện giải quyết, đề nghị các bên đến Chi nhánh nhận lại hồ sơ.

Như vậy, giao dịch chuyển nhượng đất nêu trên hiện nay không thể tiếp tục thực hiện theo quy định pháp luật, do đó vợ chồng ông P, bà C đã khởi kiện yêu cầu tuyên Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 5597, quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Võ Thị L công chúng ngày 14/06/2022 được ký kết giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Hoàng Thị C và ông Nguyễn Thanh T, bà Trần Thị Thạch T1 về việc chuyển nhượng thửa đất số 221, tờ bản đồ số 21, diện tích 400,2 m^2, địa chỉ thừa đất: xã Hòa T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy CNQSDĐ số CS 14732 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 26/5/2021; Buộc ông Nguyễn Thanh T, bà Trần Thị Thạch T1 phải trả lại cho ông P, bà C số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 1.339.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm ba mươi chín triệu đồng); Buộc ông Nguyễn Thanh T, bà Trần Thị Thạch T1 phải bồi thường thiệt hại là chịu tiền lãi phát sinh từ số tiền 1.339.000.000 đồng cho đến khi thanh toán hết số tiền trên cho ông P, bà C với mức lãi suất là 20%/năm thì bà H đồng ý. Kính đề nghị quý Tòa án xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Còn vấn đề chung tiền góp mua lô đất trên thì giữa ông P, bà C và bà H sẽ tự thỏa thuận, giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết..

**** Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng Võ Thị L trình bày:***

Ngày 14/6/2022, bà Trần Thị Thạch T1, địa chỉ: 129/32 Lê Hồng P, phường Tân T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và ông Nguyễn Thanh T, địa chỉ: Đội 10, Công ty cà phê 71x, xã Ea K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (ủy quyền cho bà Trần Thị Thạch T1 theo Hợp đồng ủy quyền đính kèm) cùng ông Nguyễn Văn P bà Hoàng Thị C (cùng địa chỉ: 43B Mai Xuân T, phường Thành N, Thành phố. B, tỉnh Đắk Lắk) đến Văn phòng công chứng Võ Thị L (địa chỉ: số 54 đường Trần Nhật D, phường Tân L, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk) để yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, ông Nguyễn Thanh T bà Trần Thị Thạch T1 đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn P bà Hoàng Thị C thửa đất số 221, tờ bản đồ số 21, diện tích 400,2m, tại địa chỉ: xã Hòa T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 119082 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/5/2021.

Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng của các bên, Văn phòng công chứng Võ Thị L thực hiện kiểm tra đầy đủ thông tin cá nhân của cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, thông tin về thửa đất chuyển nhượng, đồng thời với việc kiểm tra thông tin về ngăn chặn tài sản trên cơ sở dữ liệu về công chứng. Văn phòng công chứng Võ Thị L thấy hồ sơ yêu cầu công chứng của các bên đã đầy đủ, hợp lệ, không có thông tin ngăn chặn về tài sản. Vì vậy đã tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng yêu cầu của hai bên.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được soạn thảo xong, thư ký nghiệp vụ của Văn phòng công chứng Võ Thị L đã in hợp đồng và giao cho hai bên đọc lại hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời giải thích lại nội dung hợp đồng và giải thích rõ về quyền và nghĩa vụ của từng bên trong hợp đồng. Sau khi nghe giải thích lại về nội dung hợp đồng, nghe giải thích về quyền và nghĩa vụ của mình thì cả hai bên không có ý kiến gì và đều đồng ý với toàn bộ nội dung của hợp đồng. Do đó, hai bên đã tự nguyện ký tên/điểm chỉ vào từng trang của hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên tại Văn phòng.

Tại thời điểm các bên ký tên/điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để công chứng thì theo nhận biết của Văn phòng chúng tôi, cả hai bên đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định pháp luật và giao kết hợp đồng trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện; cả hai bên giao kết hợp đồng đều đọc được, nghe được và hiểu những nội dung của hợp đồng mà Văn phòng công chứng Võ Thị Loan đã giải thích.

Từ những cơ sở trên, Văn phòng công chứng Võ Thị L đã thực hiện công chứng hợp đồng theo yêu cầu của hai bên, số công chứng 005597, quyển số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2022. Văn phòng công chứng Võ Thị L khẳng định rằng việc công chứng hợp chuyển nhượng nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T (ủy quyền cho bà Trần Thị Thạch T1) bà Trần Thị Thạch T1 với ông Nguyễn Văn P bà Hoàng Thị C nêu trên là hoàn toàn phù hợp và tuân thủ đầy đủ các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về công chứng hợp đồng.

Nay ông Nguyễn Văn P bà Hoàng Thị C khởi kiện ông Nguyễn Thanh T bà Trần Thị Thạch T1 về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng nói trên, Văn phòng công chứng Võ Thị L đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích cho các bên.

Người làm chứng bà H'D Kên trình bày: Thửa đất 221, tờ bản đồ số 21, tại Xã Hòa T, thành phố B là của gia đình bà. Vào năm 2018, gia đình bà có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Thạch T1. Thửa đất này trước đây nằm trong thửa đất số 100 (cũ). Vào năm 2008, gia đình tôi có bị thu hồi một phần diện tích đất để làm công trình hồ chứa nước Chu Cáp thượng. Khi thực hiện công trình thì do các anh, chị em chúng tôi thực hiện, mẹ tôi là H'D1 Ken không biết chữ, không biết nghe hiểu được tiếng Việt nên chỉ nghe chúng tôi nói lại và đồng ý. Khi thu hồi thì chúng tôi đã nhận tiền bồi thường đầy đủ.

Khi thực hiện công trình thì có sự thay đổi về tuyến đường đi nên các cơ quan liên quan đã thực hiện việc đổi phần diện tích đất thu hồi theo quyết định với diện tích đất khác của gia đình, gia đình chúng tôi đồng ý và ký vào biên bản. Do vậy, phần diện tích đất bị thu hồi trong thửa đất số 221, tờ bản đồ số 21 thì gia đình tôi vẫn sử dụng, quản lý cho đến nay. Chúng tôi nghĩ rằng phần đất này không bị thu hồi nữa và trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình không thể hiện. Khi chuyển nhượng thửa đất này những người nhận chuyển nhượng đất cũng không nắm được nội dung này. Tôi và gia đình tôi không còn liên quan đến thửa đất đã chuyển nhượng cho ông T và bà T1.

**** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:***

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phía ông T và bà T1 không đồng ý. Ông T và bà T1 đã có văn bản ngay từ tháng 01/2023 để giải quyết vấn đề liên quan đến việc chuyển nhượng. Về thủ tục pháp lý thì phía cơ quan nhà nước chưa giải quyết dứt điểm nội dung này. Theo quy định của hợp đồng chuyển nhượng các bên đã ký kết, nghĩa vụ nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất là nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, trường hợp bị vướng thì hai bên cùng nhau tìm ra phương án để giải quyết. Tuy nhiên, khi nguyên đơn thấy giá đất giảm đồng thời Ủy ban nhân dân tỉnh có chủ trương xác định phần diện tích đất thuộc khu vực này trong đó có thửa đất các bên chuyển nhượng cho nhau không quy hoạch là đất ở nữa thì nguyên đơn đã đổi ý không muốn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nữa. Trong suốt quá trình tham gia tố tụng, bị đơn luôn có thiện chí trong việc giải quyết vụ án nhưng không được giải quyết

Trong vụ việc này, quyền lợi của nguyên đơn là có bị xâm phạm nhưng do khách quan gây ra. Theo Điều 117 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự về điều kiện của giao dịch dân sự và Giao dịch dân sự vô hiệu thì giao kết giữa các bên đã đáp ứng đầy đủ điều kiện theo quy định của pháp luật nên không bị vô hiệu. Do vậy, yêu cầu khởi kiện và bồi thường của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận giải quyết thì: Nguyên đơn chỉ yêu cầu giải quyết đối với Hợp đồng chuyển nhượng mà không yêu cầu giải quyết đối với hợp

đồng đặt cọc trước đó. Theo Hợp đồng chuyển nhượng thì giá trị của Hợp đồng là 300.000.000 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chỉ giải quyết đối với số tiền 300.000.000 đồng. Ngoài ra, đề nghị Hội đồng xét xử tạm đình chỉ để chờ việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Thạch T1.

Bản án Dân sự sơ thẩm số: 245/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

- Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng: Điều 420, Điều 422 Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng: Điều 106 Luật Đất đai;

- Áp dụng: Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị C và ông Nguyễn Văn P.

[1.1] Tuyên bố chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T, bà Trần Thị Thạch T1 với ông Nguyễn Văn P, bà Hoàng Thị C được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Thị L theo số công chứng số 5597, quyển số 06/2022 TCC SCC/HĐGD ngày 14/6/2022.

[1.2] Về hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng:

Buộc bà Trần Thị Thạch T1 và ông Nguyễn Thanh T trả lại cho bà Hoàng Thị C và ông Nguyễn Văn P số tiền 1.339.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh tính từ ngày khởi kiện ngày 31/01/2023 cho đến ngày xét xử là 88.894.700 đồng.

Buộc bà Hoàng Thị C và ông Nguyễn Văn P trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 119082 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/5/2021 cho ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Thạch T1.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

[2] Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

- Ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Thanh T1 phải chịu 54.836.841 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản.

- Ông Nguyễn Văn P và bà Hoàng Thị C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 28.200.000 đồng đã nộp theo các biên lai thu số AA/2022/0000067 ngày 05/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B và được nhận lại số tiền

2.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản sau khi thu được của ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Thanh T1.

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 09/10/2023, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005597 do văn phòng công chứng Võ Thị L chứng nhận ngày 14/6/2022 đối với thửa đất 221, tờ bản đồ 21 xã Hoà Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

**** Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:***

- *Về tố tụng:* Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Đề nghị HĐXX, căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Thạch T1 – Huỷ Bản án sơ thẩm *số* 245/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tung: Đơn kháng cáo của bị đơn gửi trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí, nên được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1] Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng: Các bên đương sự xác nhận, ngày 10/5/2022, ông T, bà T1 và ông P, bà C lập hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đãm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 400m^2, thuộc thửa đất số 221, tờ bản đồ số 21, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ số DA 119082 ngày 26/05/2021 cho ông T, bà T1, đất tọa lạc tại xã Hòa T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, với giá 1.339.000.000 đồng, ông T, bà T1 đã nhận 150.000.000 đồng đặt cọc của ông P, bà C, số tiền còn lại 1.189.000.000 đồng cam kết được thanh toán ngay sau khi hai bên công chứng hợp đồng CNQSĐ. Ngày 14/6/2022, các bên ký hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, được Văn phòng công chứng Võ Thị L chứng thực, ông T, bà T1 đã nhận đủ số tiền 1.189.000.000 đồng.

Xét tại khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng các bên thỏa thuận có nội dung " *Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật"*. Thực hiện thỏa thuận ông P, bà C đã liện hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục đăng ý sang tên quyền sử dụng đất. Ngày 14/11/2022, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố B ban hành Văn bản số 2895/TB-CNBMT về việc trả lời hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T1 với ông P, bà C không đủ điều kiện để giải quyết và thông báo liên hệ bộ phận tiếp nhận và trả kết quả nhận lại hồ sơ với lý do một phần thửa đất 221, tờ bản đồ số 21 do ông Nguyễn Thanh T, Trần Thị Thạch T1 đứng tên người sử dụng có một phần diện tích bị thu hồi theo Quyết định 1093/QĐ-UBND ngày 13/6/2008 của UBND thành phố B. Mặc dù, năm 2008, một phần diện tích của thửa đất đã bị thu hồi, tuy nhiên tại thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng các bên đều không biết thông tin đất đã bị thu hồi việc không thực hiện được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất không phải do lỗi của các bên, thuộc trường hợp khách quan. Xét thấy, mục đích của bên nhận chuyển nhương đất không đạt được do hoàn cảnh khách quan có sự thay đổi về diện tích đất bị thu hồi. Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là có căn cứ, phù hợp với quy định tại điểm khoản 4 Điều 420; khoản 6 Điều 422 của BLDS, phù hợp với lẽ thường.

[2.2] Xét lỗi dẫn đến phải chấm dứt hợp đồng, thấy rằng: Nguồn gốc đất trước đây thuộc quyền sử dụng của bà H'D1 Kễn. Thời điểm năm 2008, bà H'D1 Kễn đã bị thu hồi đất và được giải quyết hỗ trợ bồi thường. Tuy nhiên thực tế phần diện tích thu hồi bà bà H'D1 Kễn vẫn sử dụng đến năm năm 2021, bà H'D1 Kễn chuyển nhượng cho ông T và bà T1 và sau đó Ông T, bà T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA119082 ngày 26/5/2021. Giấy CNQSDĐ không thể hiện có phần diện tích đất nằm trong quy hoạch hoặc bị thu hồi. Từ khi được cấp GCNQSDĐ năm 2021 đến khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho ông P, bà C thì ông T, bà T1 không biết có quyết định thu hồi đất từ trước. Do đó, các bên không có lỗi, mà do khách quan.

[3] Về hậu quả pháp lý của việc chấm dứt hợp đồng, thấy rằng: Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm ông T, bà T1 thừa nhận đã nhận tổng số tiền mà ông P, bà C thanh toán 1.339.000.000 đồng. Do đó, Bản án sơ thẩm buộc ông T, bà T1 phải trả lại cho ông P, bà C 1.339.000.000 đồng đồng thời buộc ông P, bà C phải trả lại GCNQSDĐ số DA119082 cho ông T, bà T1 là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 427 của BLDS. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông T, bà C phải trả 88.894.700đ tiền lãi (tính từ ngày khởi kiện ngày 31/01/2023 cho đến ngày xét xử) là không phù hợp với quy định, vì đây không phải là thiệt hại do không có lỗi của ông T, bà T1.

[4] Xét lời khai của bị đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ như nhận định và phân tích trên.

[5] Xét kháng cáo của bị đơn, thấy rằng: Do bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải trả 88.894.700đ tiền lãi là không có căn cứ như nhận định và phân tích [3]. Do đó, cần áp dụng khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của BLTTDS, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

[6] Về án phí.

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm. Do sửa án sơ thẩm nên cần tính lại cho phù hợp.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí DSST. Cần buộc bị đơn phải chịu 300.000đ án phí không giá gạch và 52.170.000 đồng án phí DSST.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo nên bị đơn không phải chịu án phí DSPT, số tiền tạm ứng án phí ông T, bà T1 mỗi người nộp 300.000 đồng (do Hoàng Long Tú N nộp thay) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0004814 và AA/2022/0001815 ngày 19/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B được khấu trừ vào tiền án phí phải chịu.

[7] Buộc ông T, bà T1 phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản. Hoàn trả lại cho ông P, bà C 2.000.000đ tiền chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản sau khi thu được của ông T, bà T1.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Thạch T1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 245/2023/DS-ST, ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị C và ông Nguyễn Văn P.

[2.1] Tuyên bố chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T, bà Trần Thị Thạch T1 với ông Nguyễn Văn P, bà Hoàng Thị C được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Thị L theo số công chứng số 5597, quyển số 06/2022 TCC SCC/HĐGD ngày 14/6/2022.

[2.2] Về hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng:

Buộc bà Trần Thị Thạch T1 và ông Nguyễn Thanh T trả lại cho bà Hoàng Thị C và ông Nguyễn Văn P số tiền 1.339.000.000 đ (*Một tỷ, ba trăm, ba mươi chín triệu đồng)*

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

Buộc bà Hoàng Thị C và ông Nguyễn Văn P trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 119082 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/5/2021 cho ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Thạch T1.

[3] Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

[3.1] Án phí DSST:

- Buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Thanh T1 phải chịu 52.470.000đ (*Năm mươi hai triệu, bốn trăm bảy mươi ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm và 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản.

- Ông Nguyễn Văn P và bà Hoàng Thị C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 28.200.000đ (*Hai mươi tám triệu, hai trăm ngàn đồng*) đã nộp theo các biên lai thu số AA/2022/0000067 ngày 05/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B và được nhận lại số tiền 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*) chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản sau khi thu được của ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Thanh T1.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Thạch T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí ông Tùng, bà Thảo (do Hoàng Long Tú N nộp thay) mỗi người 300.000 đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0004814 và AA/2022/0001815 ngày 19/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B được khấu trừ vào án phí DSST phải chịu.

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

Nơi nhận:
- *TANDCC tại Đà Nẵng;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND Tp Buôn Ma Thuột;*
- *Chi cục THADS Tp B;;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu.*

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

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền