

Bản án số: 165/2018/DSPT

Ngày: 09-11-2018

V/v yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và
các tài sản gắn liền với đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Việt Cường**.

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Tấn Trường**.

Ông **Mai Xuân Thành**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Phương Liên** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông **Đoàn Ngọc Thanh** - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 184/2018/TLPT-DS ngày 14-8-2018 về tranh chấp “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DSST ngày 27-6-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 184A/2018/QĐ-PT ngày 25-10-2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông **Trương Thế D**; địa chỉ cư trú: thôn E, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Bà **Đặng Thị H**; địa chỉ cư trú: thôn E, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn: Ông **Bùi Đức S**; địa chỉ cư trú: số 228 đường L1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Bị đơn: Bà **Trương Thị T**; địa chỉ cư trú: thôn T1, xã E1, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Phòng Công chứng số Y tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ văn phòng: số 02, đường Q1, thị xã B1, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Trọng V - Chức vụ: Trưởng phòng, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ trụ sở: số 46 đường P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh L - Chức vụ: Trưởng phòng Phòng Đăng ký đất đai, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Mai Ngọc H1 và bà Trương Thị H2; cùng địa chỉ cư trú: thôn T1, xã E1, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo “Đơn khởi kiện” ngày 06-7-2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trương Thế D, bà Đặng Thị H cùng trình bày:

Ngày 13-3-2017, vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho bà Trương Thị T 01 thửa đất có diện tích 86 m², thửa đất số 484, tờ bản đồ 29, tại thôn T1, xã E1, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 095189, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29-8-2016 mang tên Trương Thế D, Đặng Thị H), vị trí thửa đất: Phía Bắc và Đông Bắc giáp nhà ông Trịnh Văn Th, phía Nam giáp đất ông Q (hiện nay giáp đất của ông, bà), phía Tây giáp đường nhựa. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập “Giấy thỏa thuận giao kèo” về việc mua bán nhà ở, với giá chuyển nhượng là 475.000.000 đồng, bà T đặt cọc trước 175.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng, khi nào ông, bà làm xong thủ tục tách bìa, sang tên cho bà T, thì bà T sẽ trả hết số tiền còn lại và cam kết “*Nếu ông D, bà H thay đổi không bán thì sẽ mất đất, mất nhà; nếu bà T thay đổi không mua nữa sẽ mất tiền đặt cọc là 175.000.000 đồng*”. Đồng thời, hai bên thống nhất khi làm xong giấy thỏa thuận đặt cọc thì ông, bà phải giao nhà cho bà T quản lý, sử dụng và ông, bà có nghĩa vụ thực hiện toàn bộ thủ tục chuyển nhượng sang tên bà T thì bà T có nghĩa vụ thanh toán cho ông, bà số tiền còn lại.

Ngày 24-4-2017, ông, bà và bà T đến Phòng Công chứng số Y tỉnh Đắk Lắk để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3161, với giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng (thực tế hai bên chuyển nhượng là 475.000.000 đồng).

Ngày 23-5-2017, bà Trương Thị T có đưa thêm cho ông, bà 50.000.000 đồng. Như vậy, tổng cộng bà T đã đưa cho ông, bà 225.000.000 đồng.

Sau khi làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho bà T, ông, bà điện thoại, cũng như sang nhà bà T nhiều lần để đòi số tiền còn lại để giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, nhưng bà T không trả, nên ông, bà chưa giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T.

Xác định bà Trương Thị T không giao số tiền còn lại là vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đã thỏa thuận giữa hai bên và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự vi phạm về số tiền chuyển nhượng cho nên không thực hiện được hợp đồng. Do đó, ông, bà khởi kiện đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3161, quyền số 02/2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-4-2017 của Phòng Công chứng số Y tỉnh Đắk Lắk và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn với đất số CI 97605, do Sở Tài nguyên và

Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19-5-2017 mang tên bà Trương Thị T.

Bị đơn bà Trương Thị T trình bày:

Giữa bà với vợ chồng ông Trương Thế D, bà Đặng Thị H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng và các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho bà đúng như trình bày của ông D, bà T. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng bà không đọc, nên không biết giá ghi trong hợp đồng là 15.000.000 đồng.

Do ông D, bà H không giao đất và nhà cho bà, nên ngày 29-4-2017, ông D, bà H giao tạm 01 thửa đất mới mua của ông Trương Công Q để bà ở nhờ và hai bên có lập “Giấy cam kết nhà ở”. Ngày 23-5-2017, bà đưa thêm cho bà H 50.000.000 đồng, hiện nay bà còn nợ ông D, bà H 250.000.000 đồng. Lý do bà chưa thanh toán số tiền còn lại là do thiếu gần 13 m² đất, nên bà có trao đổi với ông D, bà H trừ số tiền theo tỷ lệ diện tích đất trên số tiền mà hai bên thỏa thuận nhận chuyển nhượng là 475.000.000 đồng, nhưng ông D, bà H không đồng ý. Vì vậy, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông D, bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3161, quyền số 02/2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-4-2017 của Phòng Công chứng số Y tỉnh Đắk Lắk và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn với đất số CI 97605, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19-5-2017 mang tên bà (Trương Thị T); đồng thời, đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông D, bà H giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà, đất cho bà theo thực trạng hiện nay và bà sẽ trả ông D, bà H số tiền còn lại là 250.000.000 đồng. Đối với diện tích đất còn thiếu, bà sẽ có trách nhiệm làm việc với hộ liền kề lân chiêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Người đại diện theo pháp luật của Phòng Công chứng số Y tỉnh Đắk Lắk là ông Trần Trọng V trình bày:*

Ngày 24-4-2017, ông Trương Thế D, bà Đặng Thị H và bà Trương Thị T có đến Phòng công chứng số Y tỉnh Đắk Lắk làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 095189, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 02419, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29-8-2016.

+ Về trình tự, thủ tục công chứng được thực hiện như sau: chuyên viên kiểm tra hồ sơ, các tài sản không bị ngăn chặn theo quy định của pháp luật, xác định các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện việc giao kết hợp đồng, đề nghị bên chuyển nhượng hợp đồng ghi rõ các thông tin về giá chuyển nhượng, bên nào chịu các khoản phí, thuế. Sau khi kiểm tra đầy đủ thủ tục và các dữ liệu, thì chuyên viên in hợp đồng ra đưa cho các bên xem kiểm tra lại nội dung có đúng thỏa thuận cam kết của các bên không, sau đó chuyển hồ sơ cho Công chứng viên, Công chứng viên đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ cho các bên trong hợp đồng và nói rõ là giá 15.000.000 đồng là không phù hợp với thực tế và yêu cầu các bên nêu rõ lý do, nhưng các bên vẫn thống nhất các điều khoản nêu trong hợp đồng, ký kết hợp đồng và đóng phí theo quy định.

+ Việc các bên ghi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất 15.000.000 đồng hay một giá nào khác, cơ quan Công chứng không được phép can thiệp. Vì đây là quyền của công dân do pháp luật quy định trong lĩnh vực dân sự, các cơ quan vẫn biết đó là

sự vô lý so với giá thực tế nhưng không thể can thiệp do không có quyền. Tuy nhiên, khi thu phí và tính các loại thuế thì áp dụng giá đất do Nhà nước quy định.

Như vậy, Công chứng viên đã thực hiện đúng quy định pháp luật, không vi phạm hình thức và nội dung của hợp đồng. Do đó, việc ông D, bà H đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở để chấp nhận.

- *Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk là ông Trần Minh L trình bày:*

+ Đối với việc khởi kiện của ông Trương Thế D, bà Đặng Thị H về việc: đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3161, quyền số 02/2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-4-2017 của Phòng Công chứng số Y tỉnh Đắk Lắk, thì đây là giao kết dân sự, nên không có ý kiến.

+ Đối với đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn với đất số CI 97605 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19-5-2017 mang tên bà Trương Thị T: qua kiểm tra, rà soát hồ sơ, tài liệu có liên quan cũng như căn cứ pháp luật về đất đai, hồ sơ địa chính thì Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận số CI 197605 ngày 19-5-2017 cho bà Trương Thị T, địa chỉ xã E1, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là đúng quy định của pháp luật.

Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trương Thế D, bà Đặng Thị H về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Trường hợp các bên đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà một trong hai bên không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ với nhau dẫn đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ xử lý Giấy chứng nhận đã cấp nêu trên theo quy định của pháp luật.

- *Ông Mai Ngọc H1 và bà Trương Thị H2 cùng trình bày:*

Ngày 14-12-2014, ông, bà có thuê 01 ngôi nhà số 147, thôn T1, xã E1, huyện K, tỉnh Đắk Lắk của ông Trương Cương Q, bà Mai Thị X, thời hạn thuê là 4 năm (từ ngày 14-12-2014 đến ngày 14-12-2018). Việc thuê nhà chia làm hai đợt (đợt 1: từ ngày 14-12-2014 đến ngày 14-12-2015, giá 1.000.000 đồng; đợt 2: từ ngày 14-12-2015 đến ngày 14-12-2018, giá 1.200.000 đồng). Khi thuê các bên thống nhất người thuê có quyền sửa chữa lại quán và khi hết hợp đồng, thì người thuê không được lấy bất cứ tài sản gì đã đầu tư trong thời gian thuê. Bên thuê phải trả lại nguyên vẹn cho bên cho thuê khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Thời gian đầu từ ngày 14-12-2014 đến khoảng tháng 02-2016, thì ông Q là người nhận tiền thuê nhà hàng tháng từ ông, bà. Trước tháng 02-2016, ông Q bà X chuyển nhượng lô đất này cho ông Trương Thế D, bà Đặng Thị H nên từ tháng 3-2016 đến nay, thì ông D, bà H là người trực tiếp nhận tiền thuê quán của ông, bà. Tháng 02-2017, ông, bà có sửa lại nhà để kinh doanh, với số tiền 28.000.000 đồng. Vì vậy, ông, bà có ý kiến như sau:

+ Nếu ông D, bà H lấy lại diện tích đất, nhà mà ông, bà đã thuê và không tiếp tục thực hiện hợp đồng cho thuê đất nữa, thì ông, bà yêu cầu ông D, bà H phải trả cho ông, bà 28.000.000 đồng, mà ông, bà đã đầu tư vào quán. Nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà, thì ông, bà sẽ sử dụng đến ngày 14-12-2018 như đã thỏa thuận trong hợp đồng, sau khi hết thời hạn thuê, thì ông, bà sẽ có nghĩa vụ trả lại toàn bộ nhà, đất và tài sản mà ông, bà đầu tư trên cho ông D, bà H.

+ Trường hợp ông D, bà H vẫn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, thì bà T tiếp tục để cho ông, bà thuê đến hết ngày 14-12-2018. Sau khi hết hạn, ông, bà trả lại đất và tài sản trên đất cho bà T.

+ Nếu hai phương án trên không được, thì ông, bà đề nghị: hiện nay diện tích bà T đang ở tạm đất của ông D, bà H và diện tích nhà, đất ông, bà đang thuê thì các bên trao đổi cho nhau (bà T ở diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông D, bà H, còn ông, bà sẽ ở diện tích đất mà hiện nay bà T đang ở), nhưng với điều kiện ông D, bà H sẽ tiếp tục cho ông, bà thuê diện tích nhà, đất mà hiện nay bà T đang sử dụng đến thời hạn năm 2020.

Đối với việc ông D, bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3161, quyền số 02/2017 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 24-4-2017 của Phòng Công chứng số Y tỉnh Đắk Lắk và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn với đất số CI 97605 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19-5-2017 mang tên bà Trương Thị T, thì ông, bà không có liên quan và cũng không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DSST ngày 27 tháng 6 năm 2018, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ khoản 1 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 38; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 4 Điều 91; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1, khoản 2 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 99; khoản 3 Điều 105; khoản 3 Điều 167; điểm c, khoản 1 Điều 179; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Thế D, bà Đặng Thị H về việc: hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3161, quyền số 02/2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-4-2017 của Phòng Công chứng số Y tỉnh Đắk Lắk và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số CI 97605 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19-5-2017 mang tên bà Trương Thị T.

Các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 3161, quyền số 02/2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-4-2017 của Phòng Công chứng số Y tỉnh Đắk Lắk

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 06-7-2018, ông Trương Thế D và bà Đặng Thị H kháng cáo toàn bộ bản án thẩm.

Tại phiên tòa, người kháng cáo là bà Đặng Thị H vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của ông Trương Thế D; không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Ông Trương Thế D, bà Đặng Thị H khởi kiện đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền số 02/2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-4-2017 của Phòng Công chứng số Y tỉnh Đắk Lắk giữa ông D, bà H với bà Trương Thị T và đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn với đất số CI 97605, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19-5-2017, mang tên bà Trương Thị T là quan hệ “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 11 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 4 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[2]. Về nội dung:

- Nguyên đơn, ông Trương Thế D, bà Đặng Thị H cho rằng bà Trương Thị T không giao số tiền còn lại (250.000.000 đồng) là vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đã thỏa thuận giữa hai bên; đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có vi phạm về số tiền chuyển nhượng, dẫn đến hai bên không thực hiện được hợp đồng. Do đó, ông, bà đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3161, quyền số 02/2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-4-2017 của Phòng Công chứng số Y tỉnh Đắk Lắk và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn với đất số CI 97605, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19-5-2017 mang tên bà Trương Thị T.

- Bị đơn bà Trương Thị T xác định giữa bà với vợ chồng ông Trương Thế D, bà Đặng Thị H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng và các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho bà đúng như trình bày của ông D, bà H. Do ông D, bà H không giao đất và nhà cho bà, nên ông D, bà H thống nhất với bà giao tạm 01 thửa đất mới mua của ông Trương Công Q để bà ở nhờ và hai bên có lập “Giấy cam kết nhà ở”. Ngày 23-5-2017, bà đưa thêm cho bà H 50.000.000 đồng, hiện nay bà còn nợ ông D, bà H 250.000.000 đồng. Lý do bà chưa thanh toán số tiền còn lại là do thiếu gần 13 m² đất, nên bà có trao đổi với ông D, bà H trừ tiền theo tỷ lệ diện tích đất trên số tiền mà hai bên thỏa thuận nhận chuyển nhượng là 475.000.000 đồng, nhưng ông D, bà H không đồng ý. Vì vậy, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông D, bà H; đồng thời, đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông D, bà H giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà, đất cho bà theo thực trạng hiện nay, bà sẽ trả ông D, bà H số tiền 250.000.000 đồng. Đối với diện tích đất còn thiếu, bà có trách nhiệm làm việc với hộ liên kề lân chiếm.

- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Thế D, bà Đặng Thị H. Do không đồng ý, ông D và bà H kháng cáo toàn bộ bản án.

[3]. Xét kháng cáo của Trương Thế D:

Mặc dù, ông Trương Thế D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng đều vắng mặt không có lý do và không có đơn xin xét xử vắng mặt. Như vậy, coi như ông Trương Thế D đã từ bỏ việc kháng cáo, do đó Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Trương Thế D.

[4]. Xét kháng cáo của bà Đặng Thị H, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[4.1]. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3161, quyền số 02/2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-4-2017 của Phòng Công chứng số Y tỉnh Đắk Lắk: ông D, bà H đề nghị hủy hợp đồng, với lý do bà Trương Thị T vi phạm nghĩa vụ thanh toán; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm về số tiền chuyển nhượng (giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 15.000.000 đồng, nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 475.000.000 đồng).

- Đối với nghĩa vụ thanh toán: sau khi các bên thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Trương Thị T kiểm tra diện tích đất thực tế thiếu 13 m² so với diện tích đất nhận chuyển nhượng ghi trong hợp đồng, nên bà T chưa giao số tiền còn lại cho ông D, bà H, với mục đích ông D, bà H giảm cho bà T một số tiền tương ứng với tỷ lệ diện tích đất còn thiếu, nhưng ông D, bà H không đồng ý. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm bà T đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng và đồng ý nhận diện tích đất thực tế hiện nay. Nếu ông D, bà H giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất và nhà, thì bà T sẽ trả số tiền 250.000.000 đồng còn lại. Như vậy, việc bà T đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng là tự nguyện, nên có cơ sở để chấp nhận.

- Đối với việc vi phạm về số tiền chuyển nhượng:

+ Về hình thức: khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng là ông D, bà H và bên nhận chuyển nhượng là bà T đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đồng thời, thửa đất chuyển nhượng nêu trên đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên về hình thức đã hoàn thành và tuân thủ đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: các bên đã tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE095189, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29-8-2016 mang tên ông Trương Thế D, bà Đặng Thị H đối với thửa đất số 484, tờ bản đồ 29, diện tích 86 m² (đất ở 60 m², đất trồng cây lâu năm 26 m²), tại xã E1, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; giá ghi trong hợp đồng là 15.000.000 đồng; lệ phí do bên chuyển nhượng chịu. Quá trình ký kết hợp đồng tại Phòng Công chứng số Y tỉnh Đắk Lắk, các bên đã được Công chứng viên giải thích quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và nêu rõ số tiền chuyển nhượng chưa phù hợp với thực tế cho các bên nghe để điều chỉnh cho phù hợp, nhưng hai bên vẫn thống nhất ký hợp đồng với giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Như vậy, có cơ sở để khẳng định các bên không có sự lừa dối, che giấu hành vi giao dịch khác, mà tự nguyện cùng lựa chọn giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng, do đó không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội được quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm

2015. Đối với giá chuyển nhượng thực tế là 475.000.000 đồng là do các bên tự thỏa thuận, không có bên nào lừa dối, cưỡng ép. Do đó, không làm ảnh hưởng đến nội dung của hợp đồng mà các bên đã tự nguyện thỏa thuận ký kết. Vì vậy, việc ông D, bà H đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T là không có cơ sở.

[4.2]. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số CI 97605, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19-5-2017 mang tên bà Trương Thị T:

Sau khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký sang tên quyền sử dụng đất, căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk tiến hành kiểm tra và xác định hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đúng quy định, nên đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn với đất số CI 97605 ngày 19-5-2017 mang tên bà Trương Thị T là thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai.

Từ các căn cứ nêu trên, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Thế D, bà Đặng Thị H về việc: *“hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3161, quyền số 02/2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-4-2017 của Phòng Công chứng số Y tỉnh Đắk Lắk và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số CI 97605 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19-5-2017 mang tên bà Trương Thị T”* là có căn cứ, đúng pháp luật.

Như vậy, kháng cáo của bà Đặng Thị H đã được Hội đồng xét xử xem xét, nhưng không có cơ sở để chấp nhận.

[5]. Về án phí: do ông Trương Thế D từ bỏ việc kháng cáo và do kháng cáo của bà Đặng Thị H không được chấp nhận, nên ông D, bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:
- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Trương Thế D.
- Không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị H.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DSST ngày 27-6-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Căn cứ khoản 11 Điều 26; Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1, khoản 2 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 99; khoản 3 Điều 105; khoản 3 Điều 167; điểm c, khoản 1 Điều 179 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013, xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Thế D, bà Đặng Thị H về việc: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3161, quyền số 02/2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-4-2017 của Phòng Công chứng số Y tỉnh

Đắc Lắc và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số CI 97605 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắc Lắc cấp ngày 19-5-2017 mang tên bà Trương Thị T.

Các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 3161, quyền số 02/2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-4-2017 của Phòng Công chứng số Y tỉnh Đắc Lắc.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Ông Trương Thế D, bà Đặng Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009176 ngày 20-7-2018 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắc Lắc nay được chuyển thành án phí phúc thẩm; ông Trương Thế D, bà Đặng Thị H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm được thực hiện theo quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DSST ngày 27-6-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắc Lắc;
- TANDTC - Vụ II;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắc Lắc;
- Cục THA dân sự Đắc Lắc;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: H/sơ vụ án, Phòng HCTP, LTHS.

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

(Đã ký)

Phạm Việt Cường