TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2025/DS-PT
Ngày: 07-01-2025
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: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Dư Thành Trung

- Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 270/2024/TLPT-DS ngày 11/11/2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2024/DS-ST ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 500/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 276/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Minh T, sinh năm: 1963; địa chỉ: số B, đường N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; cư trú tại số D, đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Đăng K, sinh năm: 1967; cư trú tại số D, đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 28/11/2024).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm: 1971; địa chỉ: số D, đường L, Phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng; cư trú tại B, đường H, Phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Đoàn Chí T1, sinh năm: 1970; cư trú tại thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

+ Văn phòng C; địa chỉ: số C, đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn T2 – Trưởng Văn phòng.

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Ngọc L – Bị đơn.

(Bà T, ông K, bà L có mặt tại phiên tòa; đại diện Văn phòng C vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 27 tháng 12 năm 2022, đơn sửa đổi bổ sung nội dung khởi kiện đề ngày 13 tháng 6 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh T, người đại diện theo ủy quyền ông Bùi Đăng K trình bày: Vào ngày 01/6/2021 qua Zalo bà L chào mời bà T để bán diện tích đất có kích thước chiều ngang là 34m, chiều dài (mặt hông) là 100m, đường hẻm là 8m. Sau khi thỏa thuận giá chuyển nhượng là 900.000.000đ thì sáng ngày 02/6/2021 hai bên đi coi đất sau đó đến chiều cùng ngày hai bên đã đến Văn phòng C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo quy định pháp luật.

Theo hợp đồng thì hai bên làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích theo giấy chứng nhận đã được cấp là 2.648m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 418, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu CO 893038 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 18/12/2018 và chỉ ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 150.000.000đ. Nhưng thực tế ngay khi lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Đỗ Văn T2 thì bà T đã chuyển khoản qua điện thoại 03 lần tiền, mỗi lần 300.000.000đ tổng cộng là 900.000.000đ vào tài khoản của bà L. Ngoài ra bà T còn phải thanh toán tiền lệ phí cho Văn phòng công chứng số tiền là 500.000đ.

Do thỏa thuận của hai bên về tiền thuế, lệ phí và làm thủ tục sang tên phía bà L phải chịu nên sau khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng thì bà L có nhờ dịch vụ của Văn phòng C nộp hồ sơ để làm thủ tục sang tên trước bạ theo quy

định của pháp luật. Đến ngày 06/7/2021 đã được điều chỉnh biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho bà T.

Về thuế, lệ phí, tiền dịch vụ hết tổng cộng là 12.835.000đ; trong đó gồm: Lệ phí chứng nhận đăng ký biến động quyền sử dụng đất là 850.000đ; Thuế thu nhập cá nhân là 8.388.000đ; Lệ phí trước bạ là 2.097.000đ và phí dịch vụ là 1.500.000đ.

Đến ngày 22/5/2022 bà T vào cắm cọc ranh đất thì phát hiện trước đó bà L đã bán 1m đất chiều ngang, dài chạy hết đất thuộc một phần thửa đất số 418 cho ông Đoàn Chí T1 (chủ của lô đất phía sau thửa đất số 418) mà bà T hoàn toàn không biết trước đó nên việc cắm mốc giới của bà T tạm thời ngừng lại vì không muốn có sự tranh chấp với ông T1.

Do diện tích đất chuyển nhượng bị thiếu nên bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/6/2021; yêu cầu bà L trả lại tổng số tiền là 2.009.337.000đ (trong đó gồm: tiền chuyển nhượng đất là 900.000.000đ; tiền thuế, lệ phí, dịch vụ là 13.335.000đ; tiền lãi 5%/tháng/913.335.000đ x 24 tháng (tạm tính đến ngày 12/6/2023) là 1.096.002.000đ).

Ngày 13/6/2024 bà T có đơn sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện, theo đó, bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/6/2021; yêu cầu bà L trả lại tổng số tiền là 1.566.335.000đ (trong đó gồm: tiền gốc là 913.335.000đ; tiền lãi 18%/năm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 653.000.000đ); bà T đồng ý trả lại đất và tài sản trên thửa đất số 418 cho bà L và đồng ý hủy đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên lại diện tích đất cho bà L.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L trình bày*: Bà L thống nhất như lời trình bày của bà T về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá tiền chuyển nhượng, diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc lập hợp đồng được công chứng và sang tên trước bạ theo quy định. Tuy nhiên bà L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên, lý do là trước khi chuyển nhượng thì bà T cũng đã trực tiếp đến xem đất, biết rõ vị trí, kích thước của thửa đất chuyển nhượng, khi đó đã thể hiện phần diện tích đường đi có chiều ngang là 01m, chiều dài chạy hết đất mà bà L đã hiến cho ông Đoàn Chí T1 từ ngày 12/02/2021 và ông T1 đã đổ đá làm đường trước khi bà L chuyển nhượng đất cho bà T. Vì vậy, bà L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đỗ Văn T2 trình bày*: Ngày 02/06/2021 bà Nguyễn Thị Ngọc L và bà Nguyễn Thị Minh T

có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Ngọc L và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Minh T, hợp đồng đã được công chứng viên của Văn phòng C chứng nhận ngày 02/06/2021, số công chứng là 6470, quyển số 06/2021/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó bà Nguyễn Thị Ngọc L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Minh T thửa đất số 418, tờ bản đồ số 50, diện tích 2.648m^2, địa chỉ tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 893038. Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyên, không bị lừa dối, ép buộc, đầy đủ hành vi năng lực dân sự theo quy định của pháp luật. quyền sử dụng đất không bị tranh chấp, không bị kê biên và đủ điều kiện giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc Văn phòng C công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6470, quyển số 06/2021/TP/CC/HĐGD ngày 02/6/2021 là đúng trình tự, thủ tục, phù hợp với quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Chí T1 trình bày*: Ông T1 là chủ sử dụng thửa đất số 103+104, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại thôn A (sát thôn A), xã L, huyện B. Hai thửa đất này nằm ở phía trong thửa đất số 418 của bà L. Quá trình sử dụng đất, do đường đi vào nhỏ nên sau khi trao đổi và được bà L đồng ý thì ngày 12/02/2021 hai bên có lập giấy hiến đất viết tay với nội dung bà L thỏa thuận hiến 1m đất chiều ngang, chiều dài chạy hết đất (khoảng 77m) thuộc một phần thửa đất số 418, tờ bản đồ số 50 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Việc bà L hiến đất là hoàn toàn tự nguyện. Sau khi lập giấy thì ông T1 nhận đất và đổ đá 04 làm đường đi chung cho 03 hộ dân phía trong và sử dụng ổn định con đường đi này từ đó cho đến nay. Vì vậy, việc bà T khởi kiện đối với bà L thì ông T1 đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Minh T đối với bà Nguyễn Thị Ngọc L về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L và bà Nguyễn Thị Minh T được Văn phòng C chứng nhận ngày 02/06/2021, số công chứng là 6470, quyển số 06/2021/TP/CC-SCC/HĐGD;

Buộc bà Nguyễn Thị Minh T phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc L toàn bộ diện tích đất theo thực tế đo đạc là 2.556,7m^2 đất trồng cây lâu năm và toàn bộ tài

sản trên đất thuộc thửa đất số 418, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. *(Kèm theo Họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 27 tháng 3 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Lâm Đồng - Bút lục số 67).*

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc L phải có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Minh T toàn bộ số tiền chuyển nhượng đã nhận, tiền chi phí chuyển nhượng và lãi suất tổng cộng là 1.566.335.000đ.

Hủy đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu CO 893038 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 18/12/2018 để sang tên cho bà Nguyễn Thị Ngọc L toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 418, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

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

Tại Quyết định kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 25/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 17/9/2024 bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay: Bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà T không đồng ý với kháng cáo của bà L và kháng nghị của Viện kiểm sát, đề nghị giải quyết như 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 Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của bà L và kháng nghị của Viện kiểm sát; người kháng cáo, kháng nghị; thủ tục kháng cáo, kháng nghị được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273, 278 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm và kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L thì thấy rằng:

Theo hồ sơ thể hiện, ngày 12/02/2021 bà Nguyễn Thị Ngọc L viết giấy tay hiến đất làm đường cho ông Đoàn Chí T1, diện tích 1m chiều ngang, chiều dài chạy dọc hết đất thuộc một phần thửa 418, tờ bản đồ 50, xã L để mở rộng đường đi (ông T1 là chủ đất phía sau thửa 418). Đến ngày 01/6/2021, giữa bà L và bà T trao đổi về việc chuyển nhượng đất. Theo đó, bà L chuyển nhượng cho bà T thửa 418, diện tích 2.648m^2 với giá 900.000.000đ. Sáng ngày 02/6/2021, bà L đưa bà T vào xem đất, chiều cùng ngày hai bên đến Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngay sau khi kết hợp đồng chuyển nhượng bà T đã chuyển khoản 3 lần với tổng số tiền là 900.000.000đ vào tài khoản của bà L (BL 38), ngoài ra bà T còn thanh toán 500.000đ lệ phí công chứng. Bà T đã nhận đất và ngày 06/7/2021 bà T được điều chỉnh biến động tại trang IV trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà T đã đi xem đất. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Bùi Đăng K cũng xác định khi đi xem đất thì bà T có thấy con đường hẻm như hiện nay (BL 119). Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà T vẫn xác định bà đã đi xem đất và tự đo bằng bước chân, diện tích đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không thay đổi. Hơn nữa, một phần diện tích đất nằm trong hành lang an toàn lưới điện nên làm giảm giá trị, khi xem đất bà cũng đã thấy nhưng không quan tâm, không tìm hiểu kỹ, thực tế thửa đất thừa hay thiếu bà vẫn quyết định mua nên đây là lỗi của bà T. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là chưa đánh giá hết các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của L.

Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà L được công chứng đúng quy định, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, cưỡng ép và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà T cũng đã nhận đất để sử dụng theo hiện trạng thực tế, thu hái cà phê cho đến nay và đã được điều chỉnh sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong vụ án này, nguyên đơn đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn không đồng ý. Mấu chốt liên quan đến diện tích đất là con đường đi mà bà L đã cho ông T1 trước khi chuyển nhượng diện tích đất còn lại cho bà T. Theo các đương sự trình bày là bề ngang 1m x dài 77m = 77m^2 và bản án sơ thẩm cũng đã đề cập đến nội dung này. Tuy nhiên, tại họa đồ đo vẽ ngày 27/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B (BL số 67) không thể hiện con đường

này có diện tích bao nhiêu m^2 và có bao nhiêu m^2 thuộc một phần thửa 418 (thửa 132 mới), tờ bản đồ số 50, xã L, huyện B để có cơ sở giải quyết vụ án.

Ngoài ra, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản. Các bên cũng không có thỏa thuận về lãi suất khi chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành định giá tài sản tranh chấp để làm căn cứ giải quyết vụ án mà lại chấp nhận yêu cầu tính lãi của nguyên đơn là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm về thủ tục thu thập chứng cứ và nội dung giải quyết, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của bà L, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm thụ lý, giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

[3] Tiền tạm ứng chi phí tố tụng, tạm ứng án phí các đương sự đã nộp, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[4] Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm nên bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, thụ lý giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

2. Tiền tạm ứng chi phí tố tụng, tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm các đương sự đã nộp, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc L số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007197 ngày 01/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

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 huyện Bảo Lâm (01);
- Chi cục THADS huyện Bảo Lâm (01)
- Đương sự (04);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Vũ Thị Nguyệt