

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2021/DS-PT

Ngày: 22-3-2021

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 tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Thanh

Bà Lê Thị Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Phương Chi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 22 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 56/2020/DS-ST ngày 11/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2021/QĐ-PT ngày 19/02/2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đoàn Quang X, sinh năm 1951.

Bà Phạm Thị H, sinh năm 1955.

Địa chỉ: NTL, Phường H, thành phố DL, tỉnh Lâm Đồng.

Bà H ủy quyền cho ông X tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 11/9/2018.

2. *Bị đơn:* Ông Đỗ Văn K, sinh năm 1950.

Bà Đào Thị S, sinh năm 1953.

Địa chỉ: xã LĐ, huyện DL, tỉnh Lâm Đồng.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Lê Thanh S1, sinh năm 1963.

Bà Đỗ Kim Q, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Thôn A, xã LA, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1968.

Địa chỉ: xã TL, DL, Lâm Đồng.

4. Người kháng cáo nguyên đơn ông Đoàn Quang X.

(Ông X, ông K, bà S, ông S1, bà Q có mặt, bà D vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai và lời trình bày tại phiên tòa hôm nay ông Đoàn Quang X trình bày: Bà Nguyễn Thị Thùy D có nợ Công ty TNHH VH số tiền 560.000.000đ tiền mua phân bón. Qua giới thiệu của ông Lê Thanh S1, bà Nguyễn Thị Thùy D, được biết vợ chồng ông K có nhu cầu chuyển nhượng 02 thửa đất diện tích 3.181m² thửa số 302 và 312 tờ bản đồ 28 xã Liên Đàm với giá 2.160.000.000đ. Nếu Công ty mua thì trừ cho bà D số nợ 560.000.000đ. Ngày 05-7-2017 ba bên lập biên bản số 01/2017/BB-VH về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trừ nợ đối với diện tích 3.181m² *(trong đó 2.781m² đất nông nghiệp và 400m² đất ở)* thửa 302, 312 tờ bản đồ 28 xã Liên Đàm với giá 2.160.000.000đ, Công ty trừ nợ bà D 560.000.000đ để trả trước cho ông K, số còn lại 1.600.000.000đ sẽ trả đủ cho ông K sau khi ông K làm xong thủ tục trong 10 ngày làm việc. Ngày 22-7-2017 Công ty trả cho ông K 110.000.000đ để chi phí làm giấy tờ, như vậy Công ty đã trả cho ông K tổng cộng 670.000.000đ.

Nay yêu cầu vợ chồng ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng và làm các thủ tục theo quy định và giao đất cho vợ chồng ông. Ngoài ra còn yêu cầu vợ chồng ông K trả khoản tiền lãi của số tiền 670.000.000đ theo mức lãi suất 1,7%/tháng tính từ ngày 01-02-2018 đến nay, thành tiền 368.656.000đ. Vợ chồng xác định trị giá đất hiện nay vẫn như giá lúc chuyển nhượng.

Việc vợ chồng ông K cho rằng các con của ông, bà không đồng ý bán nên không tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa thì vợ chồng ông không đồng ý. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Tài liệu, chứng cứ là biên bản v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất trừ nợ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H ngày 27-7-2017, hợp đồng ủy quyền, biên bản làm việc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Di Linh ngày 24-7-2018.

Theo lời khai và lời trình bày tại phiên tòa hôm nay vợ chồng ông Đỗ Văn K, bà Đào Thị S trình bày: Vợ chồng chuyển nhượng đất với ông S1 với giá

1.600.000.000đ, nếu ông S1 bán được sẽ cho ông S1 120.000.000đ. Việc Công ty VH nâng giá lên 2.160.000.000đ để trừ nợ cho bà D số tiền nợ 560.000.000đ thì vợ chồng không liên quan và không biết bà D. Theo văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trừ nợ ngày 05-7-2017 thì Công ty cũng chỉ phải trả vợ chồng ông 1.600.000.000đ, vợ chồng ông mới chỉ nhận 110.000.000đ từ Công ty. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Đoàn Quang X, bà Phạm Thị H theo yêu cầu của Công ty thì vợ chồng đã tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định nhưng giấy tờ có một số rắc rối nên chưa làm được. Đến tháng 8/2018 các con không đồng ý bán (*Các diện tích đất hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng được cấp cho hộ gia đình từ năm 1997, nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng chưa có đầy đủ các thành viên trong gia đình vào thời điểm đó*) nên ông bà không bán nữa và đã gặp, trao đổi với phía Công ty xin hủy hợp đồng, vợ chồng hoàn trả 110.000.000đ coi như tiền đặt cọc và bồi thường 110.000.000đ cho Công ty nhưng Công ty không đồng ý. Nay yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông Đoàn Quang X, bà Phạm Thị H, vợ chồng ông, bà hoàn trả 110.000.000đ và bồi thường 110.000.000đ cho vợ chồng ông X, bà H. Vợ chồng xác định trị giá đất hiện nay vẫn như giá lúc chuyển nhượng.

Theo lời khai, lời trình bày tại phiên tòa hôm nay, bà D trình bày: Qua giới thiệu của ông S1, bà biết ông K bán đất với giá 1.600.000.000đ, bà trao đổi với Công ty VH và Công ty đồng ý mua đất trên với giá 2.160.000.000đ và đồng ý trừ nợ 560.000.000đ cho bà, còn 1.600.000.000đ trả cho ông K. Nay nếu ông K không đồng ý bán đất cho Công ty VH nữa thì bà đứng về phía nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Theo lời khai, lời trình bày tại phiên tòa hôm nay, ông S1, bà Q trình bày: Vợ chồng ông K muốn bán đất với giá 1.500.000.000đ và nói với chúng tôi nếu bán được 1.600.000.000đ sẽ cho vợ chồng 120.000.000đ. Việc bà D nâng giá lên thành 2.160.000.000đ để trừ khoản nợ 560.000.000đ của Công ty vợ chồng không liên quan gì, ông K mới nhận 110.000.000đ và hiện nay không bán đất nữa vợ chồng chúng tôi không có yêu cầu gì, cũng không yêu cầu số tiền 120.000.000đ mà ông K hứa cho nữa.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án số 56/2020/DS-ST ngày 11/11/2020, Tòa án nhân dân huyện Di Linh đã xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang X, bà Phạm Thị H về việc yêu cầu vợ chồng ông Đỗ Văn K, bà Đào Thị S tiếp tục thực hiện hợp đồng và làm các thủ tục theo quy định, giao đất cho vợ chồng ông và yêu cầu vợ chồng ông K trả khoản tiền lãi 368.656.000đ.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 3.181m² thửa số 302 và 312 tờ bản đồ 28 xã Liên Đàm giữa vợ chồng ông Đỗ Văn K, bà Đào Thị S với vợ chồng ông Đoàn Quang X, bà Phạm Thị H.

Vợ chồng ông Đỗ Văn K, bà Đào Thị S hoàn trả cho vợ chồng ông Đoàn Quang X, bà Phạm Thị H số tiền 110.000.000đ và bồi thường số tiền 110.000.000đ. Tổng cộng 220.000.000đ.

2. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho các đương sự.

Ngày 24/11/2020 nguyên đơn ông Đoàn Quang X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung:

- Buộc ông Đỗ Văn K, bà Đào Thị S phải thực hiện đúng biên bản số 01/2017 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trừ nợ ngày 05/7/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5667 quyền số 05/TP/CC-SCC/HDGD, ngày 27/7/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, được các bên ký tại Văn phòng công chứng Phan Văn Minh Hoàng ngày 03/8/2017, số công chứng 5821 quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Buộc ông Đỗ Văn K phải trả tiền lãi suất cho ông Đoàn Quang X từ ngày 01/02/2018 đến ngày 31/10/2020 là 368.656.000đ.

Tại phiên tòa hôm nay, ông X vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Ông K, bà S không đồng ý với kháng cáo của ông X, đề nghị giải quyết như án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, nêu quan điểm đề nghị: không chấp nhận kháng cáo của ông X, căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, xác định thêm quan hệ tranh chấp và sửa phần tuyên án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Ông Đoàn Quang X, bà Phạm Thị H có đơn khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Văn K, bà Đào Thị S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 3.181m² thuộc thửa 302, thửa 312, tờ bản đồ 28, xã Liên Đàm, huyện Di Linh và yêu cầu trả khoản tiền lãi của số tiền 670.000.000đ, với mức lãi suất 1,7% từ ngày 01/2/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền 368.656.000đ, phía ông K, bà S không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là có căn cứ.

[2] Về tố tụng: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy D vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt đương sự.

[3] Theo đơn kháng cáo ngày 23/11/2020 (BL 190) chỉ có chữ ký của ông X, không có chữ ký của bà H nên chỉ xét kháng cáo của ông X. Tại phiên tòa hôm nay, ông X bổ sung kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo này vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Xét kháng cáo của ông X thì thấy rằng, theo hồ sơ thể hiện: Trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên có ký biên bản về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trừ nợ, tại thời điểm này (ngày 15/7/2017) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông K đang thế chấp tại Ngân hàng (BL 137-141). Tại thời điểm hộ ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/8/1997 thì sổ hộ khẩu gia đình ông K có 9 người nhưng chỉ có 3 người ủy quyền cho vợ chồng ông K chuyển nhượng đất. Hơn nữa, tại Điều 2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông K với ông X thì giá chuyển nhượng chỉ 600.000.000đ nhưng trong biên bản thỏa thuận ngày 05/7/2017 lại ghi giá chuyển nhượng 2.160.000.000đ nên hợp đồng chuyển nhượng là không đúng giá thực tế, trái quy định của pháp luật. Nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

Việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả khoản tiền lãi của số tiền 670.000.000đ, từ ngày 01/02/2018 đến thời điểm xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 1,7%/tháng thành tiền 368.656.000đ là không có căn cứ. Bởi lẽ, nguyên đơn thừa nhận bà D nợ công ty VH 560.000.000đ tiền mua phân bón. Ông K chỉ nhận được 110.000.000đ từ ông X. Lỗi dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn không thực hiện được là do cả hai bên. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án thì ông K đã đồng ý trả lại số tiền 110.000.000đ và bồi thường thêm số tiền 110.000.000đ

coi như tiền phạt cọc là có lợi cho nguyên đơn. Do đó, không có căn cứ buộc bị đơn phải chịu số tiền lãi trên. Từ những phân tích trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông X.

Nguyên đơn trong vụ án là ông **Đoàn** Quang X nhưng phần quyết định của bản án sơ thẩm lại tuyên “bác yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn** Quang X...” là không đúng. Cấp sơ thẩm cũng không ban hành “Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm” nên cần sửa bản án sơ thẩm về họ tên đương sự như đã nhận định.

Về án phí: Do nguyên đơn, bị đơn là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí cho nguyên đơn, bị đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, án phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Đoàn Quang X, sửa bản án sơ thẩm.

Xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Quang X, bà Phạm Thị H về việc yêu cầu vợ chồng ông Đỗ Văn K, bà Đào Thị S tiếp tục thực hiện hợp đồng và làm các thủ tục theo quy định, giao đất cho vợ chồng ông và yêu cầu vợ chồng ông K trả khoản tiền lãi 368.656.000đ.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 3.181m² thửa số 302 và 312 tờ bản đồ 28 xã Liên Đàm giữa vợ chồng ông Đỗ Văn K, bà Đào Thị S với vợ chồng ông Đoàn Quang X, bà Phạm Thị H.

Vợ chồng ông Đỗ Văn K, bà Đào Thị S hoàn trả cho vợ chồng ông Đoàn Quang X, bà Phạm Thị H số tiền 110.000.000đ và bồi thường số tiền 110.000.000đ. Tổng cộng 220.000.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho các đương sự.

Trường hợp bản án, quyết định 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự

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

Nơi nhận:

- TANDTC (01);
- VKSND tỉnh LD (01);
- TAND H. Di Linh (02);
- Phòng KTNV&THA (01);
- Các đương sự (05);
- Lưu AV – HS (03).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Vũ Thị Nguyệt