TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: 341/2023/DS-PT Ngày: 27-9-2023 "V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại".	**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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Hoàng Kim Khánh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng và bà Đinh Thị Tuyết

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Duy Nguyên - Thư ký Toà 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 27 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 243/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 8 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại", do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 275/2023/QĐ-PT ngày 24/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 247/2023/QĐ-PT ngày 20/9/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Bạch Thị H sinh năm 1988. Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn M'Đrắk, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Đình K, sinh năm 1996. Địa chỉ: C B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Bà Võ Thị Hồng H1 sinh năm 1971. Địa chỉ: Thôn D, xã K, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk - có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Thị Bích C – Công ty L, Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Tô Thị S sinh năm 1979 và ông Nguyễn Văn S1 sinh năm 1972. Địa chỉ: Thôn D, xã K, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk (Ông S1 ủy quyền cho bà S tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 18/5/2023) – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

*** Người làm chứng***:* Ông Đào Văn H2, sinh năm 1983 và bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1989. Cùng địa chỉ: Thôn D, xã K, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk – Vắng

mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Do đã từng làm ăn chung và mua bán đất với nhau, ngày 11/10/2021, giữa bà Bạch Thị H và bà Võ Thị Hồng H1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H 02 thửa đất số 180, tờ bản đồ số 28, diện tích 96,7m^2 và thửa đất số 316, tờ bản đồ số 12, diện tích 315m^2, đều tọa lạc tại tổ dân phố H, thị trấn M'Đrắk, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk với giá là 2.500.000.000 đồng. 02 thửa đất này giáp nhau, tài sản trên đất là một căn nhà gỗ. Lý do là bà H1 đang rất kẹt tiền tại thời điểm này, hơn nữa bà H cũng giúp đỡ bà rất nhiều nên bà H1 đồng ý bán với giá rẻ.

Tại thời điểm mua bán, do có 01 GCNQSD đất (DB 108017) bà H1 chưa được cấp, nên giữa 02 bên chỉ lập Hợp đồng Chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản, không được công chứng, chứng thực theo đúng quy định. Bà H1 hứa ngay sau khi được cấp Giấy chứng nhận và tình hình dịch bệnh đỡ phức tạp sẽ cùng bà H đến Văn phòng C1 để ký chuyển nhượng theo đúng quy định. Do tin tưởng bà H1 nên bà H đã chuyển khoản đủ số tiền 2.500.000.000 đồng cho bà H1.

Sau khi hoàn tất việc chuyển tiền, bà H chờ bà H1 được cấp GCNQSD đất còn lại để 02 bên đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, mỗi lần bà H hỏi thăm thì bà H1 luôn thoái thác, bảo chưa lấy sổ (mặc dù thực tế bà đã được cấp sổ ngay sau ngày nhận tiền, tức ngày 12/10/2021).

Qua thông tin bà H được biết bà H1 đã mang 02 GCNQSD đất đi thế chấp cho Ngân hàng mà không thực hiện việc chuyển nhượng như đã cam kết. Hiện nay bà H được biết bà H1 đã giải chấp 02 GCNQSD đất này, hiện đang xóa thế chấp tại Cơ quan có thẩm quyền và bà H cũng biết được bà H1 đang có ý định thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với 02 GCNQSD đất đã cam kết chuyển nhượng cho bà H cho một cá nhân khác nhằm trốn tránh nghĩa vụ với với bà H.

Nay bà Bạch Thị H đề nghị Tòa án giải quyết những nội dung sau đây:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2021 giữa bà Bạch Thị H và bà Võ Thị Hồng H1 đối với 02 thửa đất nêu trên theo GCNQSD đất số CU 432170, số vào sổ cấp GCN: CH 02542 do UBND huyện M'Đrắk cấp ngày 27/10/2020 do UBND huyện M'Đrắk cấp ngày 27/10/2020 cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Huyền T1, ngày 08/10/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý biến động cho bà Võ Thị Hồng H1 và GCNQSD đất số DB 108017, số vào sổ cấp GCN: CS 02762 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 12/10/2021 cho bà Võ Thị Hồng H1, là vô hiệu về hình thức.

- Buộc bà Võ Thị Hồng H1 hoàn trả lại số tiền đã nhận là 2.500.000.000 đồng cho bà Bạch Thị h. Trả 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án, ngày 16/3/2023 nguyên đơn bà Bạch Thị H có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đang tranh chấp" quy định tại khoản 7 Điều 114, Điều 121 của Bộ

luật Tố tụng dân sự đối với 02 thửa đất số 180, tờ bản đồ số 28, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 432170, số vào sổ cấp GCN CH02542 do UBND huyện M'Đrắk cấp ngày 27/10/2020 cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Huyền T1, ngày 08/10/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý biến động cho bà Võ Thị Hồng H1 và thửa đất số 316, tờ bản đồ số 12, diện tích 315m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 108017, số vào sổ cấp GCN - CS02762 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 12/10/2021 cho bà Võ Thị Hồng H1, đều tọa lạc tại tổ dân phố H, thị trấn M'Đ, tỉnh Đắk Lắk.

*** Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Võ Thị Hồng H1 trình bày:**

Từ năm 2021 đến nay, tôi và bà Bạch Thị H thường xuyên làm ăn chung để cho người khác vay tiền đảo hạn ngân hàng. Trong thời gian hợp tác làm ăn, bà H thường xuyên chuyển tiền cho tôi vay và tôi có trách nhiệm chuyển tiền trả lại cho bà H trong khoảng thời gian 10 -15 ngày trở lại sau khi các khách hàng của tôi đảo hạn ngân hàng xong là tôi chuyển trả cho bà H ngay và giấy vay đôi bên chuyển tiền. Đều là Hợp đồng chuyển nhượng đất và xác nhận đôi bên chốt sổ cùng tin nhắn qua Zalo.

Sau khi nhận được thông báo về việc thụ lý của Tòa án về việc bà H khởi kiện cho rằng ngày 11/10/2021 tôi chuyển nhượng cho bà H quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất như bà H đã trình bày là hoàn toàn không có căn cứ. Tôi khẳng định việc tôi làm ăn với bà H là bà H chỉ cho tôi vay tiền để cho người ta để đảo hạn ngân hàng. Khi khách hàng giải ngân ra tiền là tôi chuyển khoản trả cho bà H trong ngày cả gốc và lãi. Bà H không cho vay lâu và tôi chưa bao giờ giao dịch mua bán đất bất cứ lô đất nào với bà H. Cho đến ngày 26/12/2022 khi tôi đã bị người tôi cho vay họ giật không trả tiền cho tôi thì tôi mới thỏa thuận với bà H để tất toán công nợ và bán tài sản 08 lô đất để trả toàn bộ công nợ cho bà H. Nên việc mua bán đất giữa tôi và bà H từ tháng 10 năm 2021 đến tháng 12 năm 2022 là hoàn toàn không có. Tôi không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H vì những lý do sau:

1. Do việc vay tiền, chuyển tiền giữa tôi và bà H diễn ra thường xuyên, liên tục. Nên sau khi tôi kiểm tra, sao kê lại tài khoản ngân hàng và tin nhắn giao dịch với bà H thì xác nhận ngày 11/10/2021, bà H chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của tôi 2.500.000.000 triệu đồng là đúng sự thật. Tuy nhiên mục đích bà H chuyển tiền là cho tôi vay để đảo hạn cho người khác (bà Nguyễn Thị Kim H4).

Qua sao kê tài khoản ngân hàng, ngày 08/10/2021, bà H chuyển cho tôi vay 200.000.000 đồng; ngày 11/10/2021 bà H chuyển tiếp 2.500.000.000 đồng thành tổng là 2.700.000 đồng. Trước khi bà H chuyển khoản 200.000.000 đồng vào ngày 08/10/2021 và chuyển khoản 2.500.000.000 đồng vào ngày 11/10/2021 tôi đều nhắn tin cho bà H qua Z là tôi cần vay món tiền này. Khi chuyển khoản bà H xác nhận chốt sổ trong tin nhắn Zalo. Ngay sau khi nhận tiền của bà H, tôi chuyển tiền cho bà H4 vay.

Đến ngày 15/10/2021, ngay sau khi bà H4 chuyển trả lại tiền cho tôi, tôi đã chuyển trả lại cho bà H 2.700.000.000 đồng và bà H chốt qua tin nhắn Zalo cho tôi

là đã gạch sổ số tiền 2.700.000.000 đồng của ngày 11/10/2021. Nội dung qua tin nhắn Zalo: ngày 11/10/2022, bà H có tin nhắn xác nhận *"11/10 vay 2ty7 (chuyển khoản 2ty5 11/10 và 8/10 ck 200 ký gộp thành 2ty7). Tc cô hạnh vay 3ty 8 nha"*. Ngày 15/10/2021, sau khi tôi chuyển trả 2.700.000.000 đồng vào tài khoản, bà H nhắn cho tôi với nội dung *"2ty7 nay gạch món 11/10 nha cô. Chiều nay có ra món nào nữa ko. Món 400ak. Vậy giờ cháu cứ chuyển 550"*.

Như vậy, đến nay tôi đã trả dứt cho bà H 2.7000.000.000 đồng và không còn nợ tiền bà H. Các chứng cứ trên khẳng định nội dung bà H khởi kiện cho rằng bà H chuyển tiền cho tôi 2.500.000.000 đồng vào ngày 11/10/2021 là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H là hoàn toàn không đúng sự thật.

2. Tôi không biết lý do vì sao bà H có văn bản hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên để nộp cho Tòa án. Tôi thừa nhận chữ ký và chữ viết họ và tên của tôi là *"Võ Thị Hồng H1"* trong hợp đồng chuyển nhượng là chữ ký và chữ viết của tôi. Tôi và bà H ký rất nhiều văn bản với nhau nên có thể tôi đã ký vào mẫu hợp đồng in sẵn chưa có nội dung. Bà H đã viết nội dung tôi chuyển nhượng 02 thửa đất nói trên cho bà H. Tuy nhiên tôi chưa bao giờ chuyển nhượng hai thửa đất trên cho bà H và cũng chưa bao giờ ký vào bất kỳ giấy tờ hay hợp đồng nào để chuyển nhượng hai thửa đất trên cho bà H.

Vào ngày 26/12/2022, Tôi đã chuyển nhượng cho bà H nhiều diện tích đất khác để tất toán công nợ cho bà H. Trong các hợp đồng chuyển nhượng, bà H đều yêu cầu tôi ký tên và điểm chỉ vào các trang trước, sau của hợp đồng chuyển nhượng và tất cả giấy biên nhận tiền của tất cả các thửa đất sang nhượng cũng đều ký và lăn tay và có người làm chứng. Tuy nhiên, chứng cứ mà bà H giao nộp cho Tòa án chỉ có chữ ký chữ viết họ và tên của tôi ở mặt sau của tờ giấy, nhưng không lăn tay và không có người làm chứng, không có giấy biên nhận tiền, không có tin nhắn Z và thông tin chuyển khoản số tiền 2.500.000.000 đồng như các giấy tờ giao dịch đất với tôi. Mặt trước có 03 đoạn văn bản được viết tay với nét chữ, nét mực ở các đoạn không đồng nhất và không phải chữ viết của bà H hay là của tôi. Mà có hai nét mực và hai nét chữ khác nhau.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất đề ngày 11/10/2021 có nội dung là tôi (Bên chuyển nhượng - Võ Thị Hồng H1) chuyển nhượng 02 thửa đất số *"180 và 316, tờ bản đồ số 28 và 12 cho bà H (Bên nhận chuyển nhượng), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 432170 và Giấy chứng nhận phần diện tích 315m2 bên A đợi cấp sổ..."*, giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng là hoàn toàn không đúng. Hai thửa đất này tôi nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H2 bà H3, trên đất có 02 căn nhà xây cấp 4, tôi đang làm thủ tục cấp GCNQSD đất tại cơ quan nhà nước. Vào ngày 18/10/2021, tôi đã tới Văn phòng đăng ký đất đai để lấy 02 GCNQSD đất. Tôi có chụp gửi cho bà H qua tin nhắn Z là tôi lấy được bìa và tôi đem lên B để tôi vay tiền, khoảng 2 hoặc 3 hôm nữa tôi có tiền vốn để làm. Vậy sao bà H không có phản ứng gì. Nên Hợp đồng sang nhượng ngày 11/10/2021 của bà H là hoàn toàn không đúng. Đồng thời, đến năm 2022 tôi đã làm 05 căn nhà gỗ và đầu tư vào công trình này số tiền khoảng 3.000.000.000 đồng mà bà H không có bất kỳ ý kiến gì. Bà H nói giao dịch chuyển tiền cho tôi 02 lô đất là tôi chưa sang nhượng mà đang tranh chấp, vậy tại sao bà H lại chuyển cho tôi hàng ngày mỗi ngày từ 5.000.000.000 đồng

– 7.000.000.000 đồng, tổng cộng khoảng trên dưới 800.000.000.000 đồng để giao dịch làm ăn cho đến ngày 26/12/2022 bà H không ý kiến gì.

Thực tế, ngày 12/10/2021 tôi mới được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 108017 đối với thửa đất số 316, tờ bản đồ số 12, diện tích 315m^2 tọa lạc tại tổ dân phố H, thị trấn M'Đrắk và tới ngày 27/10/2021 Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 432170 đối với thửa đất số 180, tờ bản đồ số 28, diện tích 96,7m^2 tọa lạc tại tổ dân phố H, thị trấn M'Đrắk. Nhưng bà H cung cấp hợp đồng thể hiện ngày 11/10/2021 tôi đã chuyển nhượng cho bà H là hoàn toàn không hợp lý trên thực tế. Và bà H cho là thời điểm ngày 11/10/2021 là bà H sang nhượng đất, trên đất có 01 căn nhà gỗ là hoàn toàn không đúng và không có. Vì thời điểm đó không có nhà gỗ. Đến tháng 3/2022 tôi mới san lấp ủi 02 căn nhà xây để làm công trình. Bắt đầu dựng nhà gỗ đến tháng 12/2022 mới xong nhà gỗ.

Bà H còn cho rằng "Tại thời điểm mua bán, do có 01 GCNQSD đất (DB 108017) bà H1 chưa được cấp, nên giữa 02 bên chỉ tự lập Hợp đồng Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn không đúng. Vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 108017 được cấp vào ngày 12/10/2021, mà thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/10/2021 tôi chưa được cấp GCNQSD đất đối với cả hai thửa đất trên, nên tôi và bà H không thể biết số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để viết vào hợp đồng chuyển nhượng như bà H đã nộp cho Tòa án.

Đến ngày 26/12/2022, tôi và bà Bạch Thị H tất toán toàn bộ công nợ với nhau và bà H đã xác nhận cho tôi với nội dung *"Đã trả lại toàn bộ hợp đồng cũ cho cô H1"*, bà H ký ghi ghi rõ họ và tên trong tờ giấy này.

Hiện nay tôi đang chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho người khác, nhưng bà H yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời làm kéo dài thời gian chuyển nhượng dẫn đến tôi bị phạt hợp đồng. Vậy tôi đề nghị Tòa án sớm xem xét giải quyết vụ án để tránh dẫn đến hậu quả xấu cho tôi. Trường hợp bà H gây thiệt hại cho tôi, tôi sẽ khởi kiện bằng vụ án khác sau khi có kết quả giải quyết của Tòa án.

Mặt khác, nhà bà H ở gần 02 thửa đất mà bà H cho rằng tôi đã chuyển nhượng cho bà H. Ngày 30/3/2021, tôi lên kế hoạch làm công trình trên hai lô đất. Bản thân tôi chưa biết là nên giữ nguyên hai căn nhà xây trên hai lô đất hay san lấp mặt bằng để dựng nhà gỗ. Tại sao bà H lại ghi có nhà gỗ trong hợp đồng chuyển nhượng đất. Sau khi đối chất hai bên giữa tôi và bà H thì bà H cho nói là "tôi cho bà H căn nhà gỗ" là hoàn toàn không đúng. Khi tôi san lấp mặt bằng và dựng nhà gỗ bà H không phản ứng gì. Tại sao hiện nay bà H lại yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với 02 thửa đất nêu trên. Do bà H yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời dẫn đến chậm trễ trong việc làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S1 bà S. Hiện nay vợ chồng ông S1 bà S yêu cầu tôi phải bồi thường mỗi ngày 15.000.000 đồng do vi phạm thỏa thuận. Do đó, tôi đề nghị Tòa án buộc bà H phải bồi thường cho tôi số tiền bị thiệt hại kể từ ngày bà H yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với hai thửa đất trên cho đến khi quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án hết hiệu lực pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị S trình bày:**

Vào ngày 03/3/2023 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 180, tờ bản đồ số 28, diện tích 96,7m^2 và thửa đất số 316, tờ bản đồ số 12, diện tích 315m^2 tọa lạc tại tổ dân phố H, thị trấn M'Đrắk, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk của bà Võ Thị Hồng H1. Giá chuyển nhượng hai thửa đất trên là 6.000.000.000 đồng. Tôi đã giao đủ số tiền trên cho bà Võ Thị Hồng H1. Trong đó, tôi giao 3.000.000.000 đồng tiền mặt cho em trai bà H1 tên Võ Văn H5 vào ngày 03/3/2023, sau đó chuyển khoản vào tài khoản của ông Võ Văn H5 2.200.000.000 đồng và giao thêm 200.000.000 đồng tiền mặt vào ngày 13/3/2023, số tiền 600.000.000 đồng tôi giao cho bà H1 sau khi chúng tôi công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng vào ngày 16/3/2023.

Sau khi tôi giao đủ tiền và công chứng xong hợp đồng chuyển nhượng thì bà H1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất và các tài sản trên đất cho tôi để tôi đi làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, khi tôi đang làm thủ tục sang tên tại chi nhánh Văn phòng Đ'Đrắk thì bà Bạch Thị H khởi kiện bà H1 và yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với hai thửa đất trên.

Việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà H đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của tôi. Vì thực tế số tiền 6.000.000.000 đồng tôi giao cho bà H1 để nhận chuyển nhượng hai thửa đất của bà H1 là tiền tôi đi vay của người khác. Tôi yêu cầu bà H1 phải bồi thường do vi phạm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi. Nếu bà H1 không tự nguyện bồi thường cho tôi thì tôi sẽ khởi kiện sau đối với bà H1.

*** Quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng ông Đào Văn H2 và bà Nguyễn Thị H3 trình bày:**

Vào khoảng tháng 9 năm 2021 vợ chồng tôi chuyển nhượng cho bà H1 02 lô đất thuộc thửa đất số 180, và thửa đất số 316, cả hai thửa đất đều tọa lạc tại tổ dân phố H, thị trấn M'Đrắk. Giá chuyển nhượng là 3.220.000.000 đồng. Sau đó vợ chồng tôi đã làm thủ tục sang tên cho bà H1, giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1, bà H1 đã giao tiền đầy đủ cho vợ chồng tôi.

Thời điểm chuyển nhượng trên đất có hai căn nhà xây cấp 4, ngoài ra không có thêm tài sản gì khác. Đối với nội dung khởi kiện của bà Bạch Thị H với bà Võ Thị Hồng H1 thì chúng tôi không biết gì và không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DSST, ngày 24/5/2023 của Toà án nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 112, khoản 1 Điều 113, Điều 133, Điều 136; Điều 138, Điều 147, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 502 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai.

Căn cứ Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 11/10/2021 vô hiệu và buộc bà H1 phải trả số tiền 2.500.000.000đ.

Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 17/2023/QĐ-BPKCTT ngày 20/3/2023 của TAND huyện M'Đrắk. Tiếp tục phong tỏa số tiền 500.000.000đ tại tài khoản phong tỏa 63210000231374, chủ tài khoản bà H tại Ngân hàng để đảm bảo thi hành án.

Buộc nguyên đơn bà H phải bồi thường cho bà H1 số tiền thiệt hại do áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không đúng là 990.000.000đ.

Về án phí: Bà H phải nộp 123.700.000đ tiền án phí DSST, trong đó 82.000.000đ tiền án phí không được chấp nhận đơn khởi kiện và 41.700.000đ án phí đối với số tiền bà H phải bồi thường cho bà H1, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bà H phải nộp thêm số tiền 82.700.000đ. Bà H1 không phải chịu án phí DSST. Ngoài ra bản án nêu căn cứ pháp luật, tuyên chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Bạch Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 23/5/2023 Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định kháng nghị số 439/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung: Kháng nghị hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và đại diện bị đơn không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá, lập luận, đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên Quyết định kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk - Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số thẩm số 06/2023/DSST ngày 24/5/2023 của Toà án nhân dân huyện M'Đrắk, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Bạch Thị H và kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk là trong hạn luật định, người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên vụ án được thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Bạch Thị H với bị đơn bà Võ Thị Hồng H1 ngày 11/10/2021 đối với 02 thửa đất số 180, tờ bản đồ số 28, diện tích 96,7m^2 và thửa đất số 316, tờ bản đồ số 12, diện tích 315m^2, đều tọa lạc tại tổ dân phố H, thị trấn M'Đrắk, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk với giá là 2.500.000.000 đồng. Hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, tại thời điểm lập hợp đồng thì Thửa đất số 316, diện tích 315m^2 chưa được Nhà nước cấp GCNQSDĐ đất cho bị đơn. Nguyên đơn cho rằng sau khi ký kết hợp đồng này thì nguyên đơn đã trả đủ tiền bằng hình thức chuyển khoản cho bị đơn. Tuy nhiên, nội dung này không được bị đơn thừa nhận.

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Bạch Thị H thì thấy rằng:

Đối với chứng cứ là hợp đồng đánh máy có chữ ký giữa nguyên đơn bà H với bị đơn bà H1 nên ở phần trên là vi phạm cả hình thức và nội dung. Bởi lẽ: Thông tin thửa đất và tài sản trên đất ghi trong hợp đồng là không đúng với thực tế, nguyên đơn cho rằng đã trả tiền đủ cho bị đơn qua việc chuyển tiền vào tài khoản của bị đơn. Tuy nhiên, việc chuyển tiền không có nội dung trả tiền nhận chuyển nhượng đất, mà chỉ thể hiện tại tin nhắn Zalo giữa nguyên đơn và bị đơn về nội dung làm ăn chung với nhau (cho vay đáo hạn Ngân hàng), những nội dung này thể hiện việc vay tiền và trả tiền đã được các bên thừa nhận, đó là bị đơn đã chuyển khoản trả cho nguyên đơn số tiền 2.700.000.000 đồng, trong đó có khoản 2.500.000.000 đồng bị đơn vay ngày 11/10/2021 và khoản 200.000.000 đồng bị đơn vay của nguyên đơn ngày 08/10/2021, đồng thời xác nhận trong ngày 11/10/2021 nguyên đơn không còn chuyển khoản cho bị đơn vay khoản nợ nào khác.

Như vậy, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc mua bán sang nhượng 02 thửa đất như nguyên đơn bà Bạch Thị H khởi kiện, bà H cũng không biết rõ thông tin của 02 thửa đất mình mua, còn bà H1 thì không thừa nhận việc chuyển nhượng đất. Mặt khác, tại thời điểm ký vào hợp đồng viết tay thì Thửa đất số 316, diện tích 315m^2 chưa được Nhà nước cấp GCNQSDĐ đất cho bà H1 và bà H1 cũng không giao đất cho bà H. Do đó, cần xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/10/2021 là giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay mượn tiền giữa bà H với bà H1. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên Hợp đồng này là giả tạo nhằm che dấu giao dịch khác vô hiệu là thiếu sót. Xét thấy thiếu sót này không làm ảnh hưởng đến bản chất nội dung giải quyết vụ án, nên cần tuyên lại cho phù hợp với quy định pháp luật. Cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[2.2] Xét Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 17/2023/QĐ-BPKCTT ngày 20/3/2023 đối với 02 thửa đất số 180, tờ bản đồ số 28, diện tích 96,7m^2 và số thửa đất số 316, tờ bản đồ số 12, diện tích 315m^2 mà nguyên đơn yêu cầu là không có căn cứ, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và tuyên buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 1 Điều 113 Bộ luật tố tụng dân sự trong cùng vụ án là phù hợp. Do đó kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk về nội dung "*phải thụ lý yêu cầu phản tố của bà H1*" là không cần thiết.

[2.3] Xét mức bồi thường thiệt hại thì thấy rằng: Tòa án cấp sở thẩm căn cứ hợp đồng đặt cọc đã được lập giữa ông S1, bà S (bên đặt cọc A) với bà H1 (bên nhận cọc B) vào ngày 03/3/2023, các bên thỏa thuận nội dung: "*Trong thời hạn 7 ngày kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, bà H1 có trách nhiệm hoàn thành thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho ông S1, bà S. Nếu không hoàn thành sẽ bồi thường mỗi ngày chậm trễ là 15.000.000đ* " để xác định thiệt hại mà bị đơn bà H1 phải chịu, đồng thời buộc nguyên đơn bà H là người yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không đúng phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bà H1 là có căn cứ. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng thời điểm từ ngày 16/3/2023 để tính thiệt hại là chưa đúng. Bởi lẽ, theo thỏa thuận giữa bà H1 và ông S1, bà S thì trong vòng 7 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, bà H1 phải hoàn thành thủ tục chuyển nhượng (từ ngày 16/3/2023 đến ngày 23/3/2023). Như vậy thời điểm Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì vẫn còn trong thời hạn thỏa thuận giữa các bên, nên yêu cầu bồi thường được tính kể từ khi bà H1 vi phạm hợp đồng với ông S1, bà S tức là ngày 24/3/2023 trở về sau. Vì vậy cần chấp nhận phần kháng nghị này của Viện kiểm sát và sửa án sơ thẩm cho phù hợp, cụ thể là: 15.000.000 đồng/ngày x 62 ngày = 930.000.000.000 đồng.

[2.4] Về quan hệ tranh chấp: Án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" là chưa đầy đủ. Bởi lẽ án sơ thẩm tuyên đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không đúng của bị đơn, nên cần xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại*" mới đầy đủ.

[2.5] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và một phần kháng cáo của bị đơn bà Bạch Thị H; Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí DSST: Án sơ thẩm không công nhận hợp chuyển nhượng QSDĐ, không buộc bị đơn trả lại tiền cho nguyên đơn, nhưng lại tuyên buộc nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng. Trong trường hợp này phải căn cứ điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326 số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án, để buộc đương sự phải chịu án phí không có giá

ngạch, ngoài ra do sửa phần bồi thường thiệt hại nên cần phải sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên nguyên đơn bà Bạch Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và một phần kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; Sửa Bản án dân sự số 06/2023/DSST ngày 24/5/2023 của Tòa án huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 112, khoản 1 Điều 113, Điều 133, Điều 136; Điều 138, Điều 147, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 122, khoản 1 Điều 124, Điều 463, Điều 466, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167 Luật đất đai.

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/10/2021 giữa bà Bạch Thị H và bà Võ Thị H1 là vô hiệu do giả tạo. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Bạch Thị H về việc buộc bị đơn bà Võ Thị Hồng H1 phải trả lại số tiền 2.500.000.000 tỷ đồng.

2. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 17/2023/QĐ-BPKCTT ngày 20 tháng 3 năm 2023 của TAND huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk.

3. Tiếp tục phong tỏa số tiền 500.000.000 đồng tại tài khoản phong tỏa 63210000231374, chủ tài khoản bà Bạch Thị H, tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 – Chi nhánh Đ2, địa chỉ: Thị trấn M'Đrắk, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk để đảm bảo thi hành án.

4. Buộc nguyên đơn bà Bạch Thị H phải bồi thường cho bà Võ Thị Hồng H1 số tiền thiệt hại do áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không đúng là 930.000.000 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Bạch Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không giá ngạch và án phí dân sự có giá ngạch đối với phần bồi thường thiệt hại 930.000.000 đồng cụ thể: 36.000.000đ + (130.000.000 x 3%) = 39.900.000 đồng, được khấu trừ 41.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp theo Biên lai thu số AA/2022/0000501 ngày 16/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk, nên bà H còn được nhận lại 200.000 đồng. Bà Võ Thị Hồng H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Bà Bạch Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0000596 ngày 14/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện M'Đrắk;
- Chi cục THA huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Hoàng Kim Khánh