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

Bản án số: 62/2024/DS-PT
Ngày: 09-5-2024
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: Ông Nguyễn Văn Đ

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu T

Ông Nguyễn Thành T

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị N – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Trong 02 ngày 07 và 09 tháng 5 năm 2024 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; Xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 50/2024/TLPT-DS ngày 28/3/2024, về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 04/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 223/2024/QĐ-PT ngày 10/4/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 88/2024/QĐ-PT ngày 26/4/2024; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 226/2024/TB-PT ngày 07/5/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phùng Đức P, sinh năm 1973; Địa chỉ: Thôn 1, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. *Có mặt*

2. Bị đơn: Bà L, sinh năm 1967; Địa chỉ: Tổ dân phố Srê Nhắc, Thị trấn Đinh Văn, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. *Có mặt*

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

+ Bà Phan Thị H, sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn 1, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. *Có mặt*

+ Bà K' M, sinh năm 1972; Địa chỉ: Tổ dân phố Srê Nhắc, Thị trấn Đinh Văn, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. *Vắng mặt*

Người kháng cáo: Bị đơn Bà L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Anh Tú trình bày: Ngày 03/3/2022, Ông Phùng Đức P thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ Bà L lô đất diện tích khoảng 02 hecta, tọa lạc tại Thôn 2, xã Liêng Srônh, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Lô đất trên thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 83, diện tích theo sổ 18.190 m^2 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP 654435 do UBND huyện Đ cấp ngày 07/10/2009 *(diện tích thực tế sử dụng 20.000m^2).* Giá trị chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng *(ba tỷ đồng)* đối với diện tích 20.000m^2 sau khi Bà L cập nhật đủ diện tích thực tế vào sổ. Ông Phương và bà K ký kết hợp đồng đặt cọc viết tay, có chữ ký của ông Phương, bà K và người làm chứng bà Trần Thị Phúc là người môi giới. Hai bên thỏa thuận số tiền chuyển nhượng lô đất trên là 150.000.000 đồng/sào, sau khi cập nhật đúng diện tích đất thực tế được ghi nhận trong sổ đỏ thì sẽ thanh toán theo diện tích có trong sổ. Ông Phương đã đặt cọc số tiền là 1.000.000.000 đồng *(một tỷ đồng)* để đảm bảo cho việc chuyển nhượng lô đất trên. Số tiền còn lại các bên thỏa thuận khoảng 04 tháng sau khi bà K giao sổ đỏ Công chứng thì ông Phương có trách nhiệm thanh toán đủ. Đến ngày 22/4/2022, bà K có liên lạc với ông Phương xin đặt cọc thêm số tiền là 250.000.000 đồng để bà có thêm chi phí làm sổ, ông đã đồng ý chuyển khoản cho bà K 250.000.000 đồng theo giấy nộp tiền tại Ngân hàng Agribank ngày 22/4/2022, người nộp tiền là vợ ông *(bà Phan Thị H),* nội dung nộp tiền "chuyển tiền đặt cọc đất đợt 2 cho bà K". Ngày 26/5/2022, ông Phương chuyển tiếp cho bà K đặt cọc lần 3 số tiền là 200.000.000 đồng *(hai trăm triệu đồng).* Tổng số tiền ông đã đặt cọc cho bà K là 1.450.000.000 đồng *(một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng).*

Sau đó, qua tìm hiểu thì được biết vị trí đất mà bà K chuyển nhượng cho ông không đúng với vị trí thỏa thuận và sổ đỏ mà bà cung cấp cho ông. Ông có tìm gặp và hỏi bà K thì bà đưa ra 02 Quyển sổ đỏ khác không khớp với thửa đất đã thỏa thuận ban đầu. Để xác minh lại sự việc trên, ông đã làm đơn gửi tới UBND xã Liêng Srônh, qua biên bản kiểm tra xác minh ngày 16/12/2022 của UBND xã thì vị trí diện tích đất mà ông nhận chuyển nhượng từ bà K trên giấy tờ thuộc thửa đất khác và đứng tên chủ sử dụng là một người khác mà không phải là của bà K. Do đó, ông đã khởi kiện yêu cầu bà K trả lại số tiền đặt cọc là 1.450.000.000 đồng *(một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng).*

Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2022 giữa các bên vì bản chất hợp đồng đã bị vô hiệu do nhầm lẫn, yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn

số tiền đã nhận là 1.450.000.000 đồng *(một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng)*. Đại diện nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn Bà L trình bày: Bà thừa nhận có việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đại diện nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên tại thời điểm các bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đã xác định chuyển nhượng lô đất mà Tòa án tiến hành thẩm định, đo đạc. Do Bà L có 03 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nên không rõ lô đất các bên thỏa thuận thuộc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nào, số lô, số thửa bao nhiêu. Bà Hà là người lập biên bản cũng như Hợp đồng đặt cọc, các bên tiến hành giao đất và số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng. Tại thời điểm đặt cọc thì ông Phương và bà Hà đã phát hiện đất không đúng số lô, số thửa các bên thỏa thuận ghi trong Hợp đồng đặt cọc nhưng diện tích đất này vẫn thuộc quyền sử dụng của Bà L *(được cấp bởi 02 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất khác)* và ông Phương, bà Hà vẫn thỏa thuận đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất các bên chỉ ranh và bàn giao, đồng thời yêu cầu đo đạc lại, nếu thừa hơn 1,8 hec ta thì bà Hà đồng ý trả theo phần đất là 150.000.000 đồng/sào. Do vậy mới có việc bà Hà tiếp tục chuyển cho Bà L số tiền 450.000.000 đồng nữa. Bà L không đồng ý có việc thỏa thuận nội dung: "Số tiền còn lại các bên thỏa thuận khoảng 04 tháng sau khi bà K giao sổ đỏ công chứng thì ông Phương, bà Hà có trách nhiệm thanh toán đủ tiền" mà chỉ thỏa thuận khi nào có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất giao cho bà Hà thì bà Hà thanh toán đủ tiền.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Bà L không đồng ý vì các bên đã thỏa thuận bà sẽ làm Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và giao cho bà Hà, mặt khác bà Hà đã nhận đất và thu hoạch cà phê nên Bà L không đồng ý hủy Hợp đồng đã ký. Bà Hà, ông Phương nhận đất nhưng không chịu chăm sóc cà phê dẫn đến sụt giảm giá trị là do lỗi ông Phương, bà Hà nên bà không đồng ý việc Hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu mà yêu cầu ông Phương, bà Hà tiếp tục thực hiện hợp đồng, không đồng ý trả lại cho ông Phương, bà Hà 1.450.000.000 đồng. Trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bên nguyên đơn phải mất toàn bộ tiền cọc là 1.450.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H trình bày: Bà thống nhất với nội dung, lời trình bày của người đại diện của ông Phương. Thời điểm bà và ông Phương nhận ra không đúng số lô, số thửa theo thỏa thuận, bà Hà đã liên lạc, yêu cầu các bên bàn bạc, trả lại đất nhưng phía Bà L không đồng ý, không nghe điện thoại, bà Hà có nhắn tin cho con Bà L là bà K' My Na và con

rể Bà L nội dung trả lại đất, đề nghị gia đình Bà L vào làm cà phê và canh tác đất nhưng gia đình Bà L cũng không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà K' M trình bày: Trên phần đất Bà L thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Phương trên thực địa và lên họa đồ có một phần thửa đất 84 được cấp cho bà, bà quản lý sử dụng từ năm 2010 đến nay, ít thời gian vào chăm sóc do ở xa. Việc các bên thỏa thuận nhận chuyển nhượng trên thực tế có một phần thửa đất 84 thì bà không biết, phần đất này vẫn do bà quản lý sử dụng, không đồng ý cho ai mua bán, chuyển nhượng và phải có ý kiến của bà. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 01/2024/DS-ST ngày 04/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Phùng Đức P về việc "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*" đối với bị đơn Bà L: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa Ông Phùng Đức P và Bà L thể hiện ở Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 03/3/2022 được ký kết giữa Ông Phùng Đức P và Bà L cũng như việc ông Phương thực hiện một phần nghĩa vụ thanh toán số tiền 450.000.000 đồng của ông Phương với Bà L là vô hiệu; Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa Ông Phùng Đức P và Bà L thể hiện ở Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 03/3/2022 được ký kết giữa Ông Phùng Đức P và Bà L cũng như việc ông Phương thực hiện một phần nghĩa vụ thanh toán số tiền 450.000.000 đồng của ông Phương với Bà L. Buộc Bà L trả cho Ông Phùng Đức P số tiền 1.450.000.000 đồng *(Một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng)* tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 17/01/2024, bị đơn bà K kháng cáo toàn bộ nội dung của Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Bị đơn bà K vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm và yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng; nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên Bản 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: Căn cứ khoản 3

Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa sơ thẩm giải quyết lại theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc Ông Phùng Đức P và bà K thoả thuận chuyển nhượng thửa đất số 100, tờ bản đồ số 83, diện tích 18.190m^2 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP 654435 do UBND huyện Đ cấp ngày 07/10/2009, toạ lạc tại xã Liêng Srônh, huyện Đ với giá 150.000.000 đồng/1000m^2; ngày 03/3/2022 nguyên đơn đã đặt cọc cho bà K số tiền 1.000.000.000 đồng; số tiền còn lại sẽ thanh toán hết khi hai bên hoàn tất thủ tục công chứng; Ngày 22/4/2022 ông Phương chuyển tiếp cho bà K số tiền 250.000.000 đồng qua tài khoản Ngân hàng, tiếp đến ngày 26/5/2022 ông Phương chuyển tiếp cho bà K số tiền 200.000.000 đồng. Tổng cộng ông Phương chuyển cho bà K là 1.450.000.000 đồng. Sau khi nhận đất ông Phương phát hiện vị trí đất mà bà K chuyển nhượng không đúng với lô, thửa trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Qua xác minh được biết một phần vị trí đất mà bà K thoả thuận chuyển nhượng cho ông đứng tên người khác. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu huỷ Hợp đồng đặt cọc lập ngày 03/3/2022 và yêu cầu bà K trả lại số tiền đặt cọc 1.450.000.000 đồng. Phía bị đơn bà K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*" là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của Bị đơn bà K thì thấy rằng:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm và tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đều thừa nhận giữa các bên có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 18.190m^2 thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 83 đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP 654435 do UBND huyện Đạm Rông cấp ngày 07/10/2009 toạ lạc tại xã Liêng Srônh, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá 150.000.000 đồng/1000m^2. Ngày 03/3/2022 ông Phương đã đặt cọc cho bà K số tiền 1.000.000.000 đồng; sau đó ông Phương chuyển tiếp cho bà K thêm hai lần vào ngày 22/4/2022 và ngày 26/5/2022 với số tiền 450.000.000 đồng; Tổng cộng số tiền 1.450.000.000đ và được bà K thừa nhận. Căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh.

[2.2] Xét tính hiệu lực của việc đặt cọc để giao kết Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông Phương và bà K thì thấy rằng:

Hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2022, bà K đứng tên giao kết với Ông Phùng Đức P với nội dung " Bên A đồng ý bán cho bên B thửa đất số 100, tờ bản đồ số 83 toạ lạc tại thôn 2, xã Liêng Srônh, huyện Đ, diện tích khoảng 20.000 m^2 với

giá 150.000.000 đồng/sào. Bên B đặt cọc trước cho bên A 1.000.000.000 đồng. Tiếp đến ngày 22/4/2022 và ngày 26/5/2022 ông Phương chuyển tiếp cho bà K qua tài khoản Ngân hàng với số tiền 450.000.000 đồng.

Sau khi nhận đất, ông Phương phát hiện vị trí đất mà bà K chuyển nhượng cho ông không đúng với lô, thửa ghi trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, trong đó có một phần diện tích đất này đứng tên người khác. Kết quả đo đạc lồng ghép bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thể hiện phần đất các bên thoả thuận chuyển nhượng có một phần thửa đất số 01 tờ bản đồ số 91, diện tích 9.249m^2; một phần thửa 16 tờ bản đồ số 77, diện tích 7.326m^2 và một phần thửa đất số 84 tờ bản đồ số 70, diện tích 2.723m^2 xã Liêng Srônh, huyện Đ. Trong đó thửa đất số 01 tờ bản đồ số 91, một phần thửa 16 tờ bản đồ số 77 cấp cho ông K'Jiong *(chồng bà K đã chết)* và đã thừa kế sang tên cho bà K; còn một phần thửa 84 tờ bản đồ số 70 cấp cho bà K'Môn.

Bà K'Môn cho rằng một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 70, diện tích 2.723m^2 xã Liêng Srônh, huyện Đ cấp cho bà từ năm 2010, bà quản lý và sử dụng từ đó cho đến nay nên bà không đồng ý chuyển nhượng cho ông Phương.

Như vậy tại thời điểm hai bên thiết lập giao dịch chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, các bên không kiểm tra kỹ thông tin thửa đất, lô thửa mà các bên chuyển nhượng, bà K cũng không xác định được diện tích đất mà bà đang sử dụng được cấp sổ thuộc lô, thửa đất nào dẫn đến có sự nhầm lẫn trong việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

Do giao dịch nhầm lẫn nên nguyên đơn yêu cầu huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2022 được thiết lập giữa nguyên đơn ông Phùng Đức Phương và bị đơn bà K, đồng thời yêu cầu bà K trả lại số tiền 1.450.000.000 đồng tiền đặt cọc là có căn cứ.

[2.3] Xuyên suốt trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng và trả lại số tiền cọc 1.450.000.000đ, đồng thời yêu cầu được tiếp tục thực hiện Hợp đồng; mặc khác nguyên đơn đã nhận đất, đầu tư và thu hoạch cà phê…Điều đó đồng nghĩa khi tuyên Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất vô hiệu, Tòa án phải giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, tiến hành định giá, xác định lỗi của các bên …để giải quyết triệt để vụ án. Tuy nhiên cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là thiếu sót, cho rằng do bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là không đúng, mâu thuẫn với chính lời khai của bị đơn trong cùng một vụ án.

[2.4] Tại giai đoạn phúc thẩm, ông Phương trình bày: Sau khi nhận đất, ông Phương cho bà K' Thuận đầu tư và thu hoạch cà phê nhưng cấp sơ thẩm không đưa bà K' Thuận vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng.

[3] Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm đã có thiếu sót về nội dung, vi phạm nghiêm trọng tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do vậy cần hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo qui định của pháp luật.

Do hủy Bản án sơ thẩm nên chưa xem xét đến kháng cáo của bị đơn bà K'Lem.

[4] Về chi phí tố tụng: Được xem xét giải quyết khi vụ án được tiếp tục giải quyết lại.

[5] Về án phí:

Án phí phúc thẩm: Do hủy Bản án, đồng thời bà K là người cao tuổi nên không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Án phí sơ thẩm: Được xem xét giải quyết khi vụ án được tiếp tục giải quyết lại.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 116, 117, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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.

Xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 04/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ về việc "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn Ông Phùng Đức P; Bị đơn bà K'Lem; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H, bà K'Môn.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng khác: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thành Tâm **Huỳnh Châu Thạch** **Nguyễn Văn Đức**

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ
- Phòng KTNV&THA;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Đức