

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 131/2019/DS-PT

Ngày: 14-11-2019

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 Lê Thị Vân

Các Thẩm phán: Ông Bùi Hữu Nhân

Ông Đỗ Mạnh Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 14 tháng 11 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 114/2019/TLPT-DS ngày 07/8/2019 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 21/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố BL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 203/2019/QĐ-PT ngày 27/8/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 133/2019/QĐ-PT ngày 17/9/2019; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 301/2019/QĐ-PT ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vũ Mạnh T, sinh năm 1977. Địa chỉ: Căn hộ 16.06 Block B2, chung cư Era Town ĐK, phường PM, Quận 7, Thành phố HCM.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Văn B, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số 34 TQT, phường B, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng (*Văn bản ủy quyền ngày 12/8/2019*) (Có mặt).

- Bị đơn: Vợ chồng ông Phan Ngọc D, sinh năm 1954; Bà Nguyễn Thị Kim Ch, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số 27 VTS, Phường 2, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đỗ Hữu S, sinh năm 1952. Địa chỉ: Số 91/23 HG, Phường 1, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 10/10/2019) (Có mặt).

- *Người làm chứng: Ông Nguyễn Công M, sinh năm 1969. Địa chỉ: Hẻm 80 ĐTH, Phường 1, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng (Có mặt).*

- *Người kháng cáo: Ông Vũ Mạnh T - Nguyên đơn; vợ chồng ông Phan Ngọc D, bà Nguyễn Thị Kim Ch - Bị đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/8/2018; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 20/10/2018 và những lời trình bày của nguyên đơn ông Vũ Mạnh T cũng như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Thanh H2 thì:

Năm 2015, ông Vũ Mạnh T có hợp đồng miệng với ông Phan Ngọc D và bà Nguyễn Thị Kim Ch mua hai mảnh đất giá 500.000.000đ. Trong đó, một mảnh có diện tích 1.532m² thuộc thửa 110, tờ bản đồ 18, một mảnh có diện tích 4.640m² thuộc thửa 671, tờ bản đồ 17; cả hai thửa đất đều tại xã Đambri, thành phố BL. Sau khi thống nhất giá mua bán thì ngày 09/11/2015, ông T nhờ người chuyển tiền mua đất qua tài khoản của bà Ch với nội dung ghi “*Anh T chuyển tiền đất*” số tiền 500.000.000đ (*phiếu ủy nhiệm chi ngày 09/11/2015*), có xác nhận của bà Ch qua số điện thoại 0918.693.349.

Hai bên hẹn ngày ra ký công chứng mua bán nhưng ông D, bà Ch lần lượt có tình từ chối, tránh né. Ông T tiếp tục yêu cầu ông D, bà Ch ra ký công chứng mua bán nhiều lần nhưng không được.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn vợ chồng ông D, bà Ch thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 110, tờ bản đồ 18 và thửa 671, tờ bản đồ 17 (*nay được tách thành 4 thửa đất là thửa 676, 677, 678, 679*) xã Đambri, thành phố BL và giao đất cho nguyên đơn theo hiện trạng.

Theo lời trình bày của bị đơn vợ chồng ông Phan Ngọc D, bà Nguyễn Thị Kim Ch thì:

Giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận bị đơn đồng ý bán cho nguyên đơn 34m ngang mặt đường LTT thuộc một phần thửa đất 110, tờ bản đồ 18 và thửa đất 671, tờ bản đồ 17, xã Đ, thành phố BL với giá 75.000.000đ/1m ngang, tổng số tiền thỏa thuận mua bán là 2.550.000.000đ. Thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản giấy tờ. Sau khi thỏa thuận xong thì nguyên đơn đã chuyển tiền qua tài khoản cho bị đơn tiền cọc là 500.000.000đ. Bị đơn có trách nhiệm đi làm thủ tục hợp thửa rồi tách thửa và ra công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Bị đơn đã thực hiện hợp thửa rồi tách thửa theo yêu cầu của nguyên đơn và hoàn thành vào ngày 10/11/2016. Bị

đơn đã nhiều lần yêu cầu nguyên đơn đi làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng và thanh toán số tiền còn thiếu 2.050.000.000đ nhưng nguyên đơn xin không mua nữa vì không đủ năng lực tài chính. Như vậy, việc mua bán giữa hai bên không thành là do lỗi của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu mất tiền cọc.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về tranh chấp hợp đồng thuê nhà thì bị đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố này, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 21/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố BL. Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Mạnh T về *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* với bị đơn vợ chồng ông Phan Ngọc D, bà Nguyễn Thị Kim Ch.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 110, tờ bản đồ 18 và thửa đất số 671, tờ bản đồ 17 (*nay được tách thành 4 thửa đất 676, 677, 678, 679 tờ bản đồ 17, xã Đ, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng*).

Buộc bị đơn vợ chồng ông Phan Ngọc D, bà Nguyễn Thị Kim Ch có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Vũ Mạnh T số tiền 500.000.000đ.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Ngọc D về tranh chấp hợp đồng thuê nhà đối với nguyên đơn ông Vũ Mạnh T.

3. Về biện pháp khẩn cấp tạm thời: Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 19/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố BL sẽ được quyết định sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 05/7/2019, nguyên đơn ông Vũ Mạnh T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc vợ chồng ông Phan Ngọc D, bà Nguyễn Thị Kim Ch tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá tại thời điểm giao dịch năm 2015 là 1.078.000.000đ.

Ngày 04/7/2019, bị đơn vợ chồng ông Phan Ngọc D, bà Nguyễn Thị Kim Ch kháng cáo không đồng ý trả lại số tiền 500.000.000đ cho ông T vì ông T vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa hôm nay, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Vũ Mạnh T là ông Vũ Văn B và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vợ chồng ông Phan Ngọc D, bà Nguyễn Thị Kim Ch là ông Đỗ Hữu S đều thay đổi yêu cầu kháng cáo là yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm

của Tòa án nhân dân thành phố BL với lý do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa bà Trương Thị Quỳnh H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng như không giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của cả nguyên đơn và bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng cho rằng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 21/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố BL, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố BL giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng và quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc năm 2015 giữa nguyên đơn ông Vũ Mạnh T và bị đơn vợ chồng ông Phan Ngọc D, bà Nguyễn Thị Kim Ch có thỏa thuận bằng lời nói với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.532m² thuộc thửa 110, tờ bản đồ 18 và diện tích đất 4.640m² thuộc thửa 671, tờ bản đồ 17 tại xã Đ, thành phố BL. Ngày 09/11/2015, ông T có chuyển 500.000.000đ vào tài khoản của bà Ch với nội dung “*Anh T chuyển tiền đất*”. Tuy nhiên, đến nay hai bên vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nên ông T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông D, bà Ch tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho ông quản lý, sử dụng. Bị đơn vợ chồng ông D, bà Ch thì không đồng ý với yêu cầu của ông T nên các bên phát sinh tranh chấp. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai đối chất ngày 21/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố BL thì cả ông T và vợ chồng ông D, bà Ch đều thừa nhận khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có sự tham gia, chứng kiến của bà Trương Thị Quỳnh H trong việc xem đất và thỏa thuận giá chuyển nhượng cũng như khoản tiền 500.000.000đ bà H nhờ bà H1 chuyển khoản cho bà Ch, sau khi nhận tiền thì bà Ch là người trực tiếp xác nhận với bà H về việc đã nhận được số tiền trên.

Hơn nữa, theo lời trình bày của ông T cũng như bản tường trình của bà H đề ngày 24/10/2019 thì mặc dù giữa ông T và bà H chưa đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật, nhưng cả hai sống chung với nhau như vợ chồng từ năm

2013 cho đến nay. Số tiền 500.000.000đ chuyển vào tài khoản của bà Ch vào ngày 09/11/2015 là tiền của ông T, bà H.

Mặt khác, tại Biên bản lấy lời khai ngày 01/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố BL thì ông D và ông H2 (*người đại diện theo ủy quyền của ông T tại Tòa án cấp sơ thẩm*) đều yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố BL tiến hành đối chất lời khai giữa ông T và bà H với vợ chồng ông D, bà Ch nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện và không đưa bà Trương Thị Quỳnh H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Mạnh T và kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Phan Ngọc D, bà Nguyễn Thị Kim Ch thì thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự đều thừa nhận có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chỉ thỏa thuận bằng lời nói nhau và ngày 09/11/2015 ông T có chuyển số tiền 500.000.000đ vào tài khoản của bà Ch.

Tuy nhiên, các bên lại không thống nhất đây là tiền đặt cọc hay là khoản tiền thanh toán trước; ông T cho rằng các bên thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất gồm thửa 110, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.532m² và thửa 671, tờ bản đồ số 17 diện tích 4.640m², cả hai thửa đất trên đều tọa lạc xã Đạm Bri, thành phố BL và hiện tại đã được tách thành 4 thửa gồm thửa 676, 677, 678, 679 tờ bản đồ số 17 với giá 540.000.000đ. Vợ chồng ông D, bà Ch thì cho rằng khi thỏa thuận chuyển nhượng thì vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho ông T 34m ngang mặt tiền đường LTT thuộc một phần thửa đất số 110, tờ bản đồ 18 và thửa đất 671, tờ bản đồ số 17 với giá 75.000.000đ/1m ngang, tổng số tiền thỏa thuận chuyển nhượng là 2.550.000.000đ, ông T có chuyển số tiền đặt cọc 500.000.000đ qua tài khoản của bà Ch ngày 09/11/2015.

Trong khi đó ông M là người làm chứng khai nhận khoản tiền ông T chuyển cho bà Ch là tiền đặt cọc để mua 34m đất mặt tiền, bà H1 là người trực tiếp đi chuyển khoản, bà H là người gọi điện thoại xác nhận tiền với vợ chồng ông D, bà Ch. Ngoài ra, vợ chồng ông D, bà Ch còn cho rằng sau khi nhận tiền chuyển khoản thì vợ chồng ông bà có viết 01 giấy xác nhận đã nhận số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 500.000.000đ, bản gốc hiện nay ông T giữ, còn vợ chồng ông bà chỉ giữ 01 bản phô tô nhưng đã bị thất lạc. Vấn đề này cũng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xác minh, thu thập chứng cứ để làm rõ và việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như chuyển tiền đều có sự chứng kiến, tham gia của ông M và bà H nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không tiến hành đối chất lời khai giữa ông M và bà H để làm rõ những nội dung trên là thiếu sót.

Theo quy định tại Điều 29 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm thì “*Trường hợp một bên trong hợp đồng giao cho bên kia một khoản tiền mà các bên không xác định rõ là tiền đặt cọc hoặc tiền trả trước thì số tiền này được coi là tiền trả trước*”. Với quy định trên thì trong trường hợp không làm rõ được số tiền 500.00.000đ là tiền đặt cọc hay là tiền trả trước thì Tòa án cấp sơ thẩm mới xác định là tiền thanh toán trước.

Mặt khác, các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chỉ bằng lời nói chứ không được lập thành văn bản và cũng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, nên không đủ điều kiện để Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Lẽ ra, trong trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm phải tuyên giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với vợ chồng ông D, bà Ch là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu mới giải quyết triệt để vụ án và đúng quy định của pháp luật.

Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh thu thập chứng cứ để làm rõ những nội dung như phân tích trên và cũng không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được tại giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Với phân tích trên, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Mạnh T và kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Phan Ngọc D, bà Nguyễn Thị Kim Ch để hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung là có căn cứ.

[3] Về chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét khi Tòa án nhân dân thành phố BL thụ lý giải quyết lại vụ án.

[4] Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi Tòa án nhân dân thành phố BL thụ lý giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2014/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- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Mạnh T và kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Phan Ngọc D, bà Nguyễn Thị Kim Ch. Xử:

1.1 Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 21/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố BL.

1.2 Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố BL thụ lý và giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét khi Tòa án nhân dân thành phố BL thụ lý và giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí phúc thẩm:

3.1 Hoàn trả cho ông Vũ Mạnh T số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005534 ngày 05/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BL.

3.2 Hoàn trả cho vợ chồng ông Phan Ngọc D, bà Nguyễn Thị Kim Ch số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005570 ngày 17/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BL.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh LĐ;
- Phòng KTNV & THA;
- TAND Tp. BL;
- Chi cục THADS Tp. BL;
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

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

(Đã ký)

Lê Thị Vân