

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 101/2023/DS-PT

Ngày: 29-5-2023

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:

Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Anh Thi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2023/TLPT- DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 15 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 132/2023/QĐ-PT ngày 11/5/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vợ chồng ông Võ Viết T, sinh năm 1984; bà Hoàng Hồng H, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn T, xã TH, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: Vợ chồng ông Phùng Quang M, sinh năm 1956; bà Trần Thị P, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn LT, xã TH, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Do có kháng cáo của bị đơn ông Phùng Quang M.

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các buổi làm việc tại Tòa án, nguyên đơn vợ chồng ông T, bà H trình bày: Năm 2021, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phùng Quang M, bà Trần Thị P diện tích đất khoảng 130m², thuộc thửa đất số 323, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại thôn LT, xã TH, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4, giá chuyển nhượng 700.000.000đ. Vào ngày 27/10/2021, hai bên có viết giấy tay “Giấy

sang nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất” có chữ ký của hai bên và người làm chứng. Ngày 27/10/2021, vợ chồng ông T, bà H trả trước cho ông M, bà P số tiền 300.000.000đ, còn lại 400.000.000đ hai bên thỏa thuận đến tháng 02/2022 sẽ thanh toán hết. Tuy nhiên, khi đến hạn, vợ chồng ông T, bà H thanh toán số tiền còn lại và nhận đất nhưng ông M, bà P không tiến hành làm thủ tục tách thửa được vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất con trai của ông, bà đang thế chấp ngân hàng. Ông M, bà P đề nghị đến lúc nào tách thửa được thì sẽ giao đất cho vợ chồng ông T, bà H và yêu cầu vợ chồng ông T, bà H thanh toán số tiền còn lại, vợ chồng ông T, bà H không đồng ý. Diện tích đất và căn nhà thì kể từ thời điểm thỏa thuận đến nay vợ chồng ông T, bà H vẫn chưa tiếp quản, sử dụng. Nay, vợ chồng ông T, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông M, bà P thể hiện theo “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất” viết tay ghi ngày 27/10/2021. Vợ chồng ông, bà yêu cầu vợ chồng ông M, bà P phải trả cho vợ chồng ông, bà số tiền ông, bà đã đưa cho ông M, bà P là 300.000.000đ. Đối với giá trị chênh lệch giá đất từ thời điểm chuyển nhượng đến nay thì ông, bà không yêu cầu gì. Do ông, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với giá trị chênh lệch giá đất và không đề nghị tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng nên ông, bà không yêu cầu Tòa án đo đạc đất và định giá đối với tài sản tranh chấp. Ngoài ra ông T, bà H không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn vợ chồng ông M, bà P trình bày: Thông qua quen biết nên ngày 27/10/2021 vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H diện tích đất 130m², thuộc thửa đất số 323, tờ bản đồ số 5, xã TH, trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4, mái tôn, nền gạch diện tích 50m², đất tọa lạc tại thôn LT, xã TH, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Giá chuyển nhượng là 700.000.000đ. Khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy tay với nhau là “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”, có chữ ký, điểm chỉ của bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng, có người làm chứng là ông Đỗ Văn Kiên. Bản chính giấy viết tay trên do ông T, bà H giữ. Cùng ngày ông T, bà H có đặt cọc cho vợ chồng ông, bà số tiền là 300.000.000đ. Còn lại số tiền 400.000.000đ các bên thỏa thuận trong tháng 02/2022 ông T, bà H thanh toán hết. Khi chuyển nhượng thì bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 323, tờ bản đồ số 05, xã TH vợ chồng ông, bà không cầm cố, thế chấp, cho ai mượn. Diện tích đất 130m² vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho ông T, bà H nằm trong một phần thửa 323, tờ bản đồ số 05, xã TH, chưa được tách ra thành thửa riêng biệt. Vợ chồng ông T, bà H biết và đồng ý nhận chuyển nhượng. Thủ tục tách sổ là do bên bán chịu trách nhiệm. Ngày 28/02/2022, đến thời hạn thanh toán số tiền còn lại thì ông T, bà H trả lời là không mua nữa và yêu cầu vợ chồng ông, bà trả lại số tiền đã đặt cọc 300.000.000đ. Vợ chồng ông, bà có ý kiến là có 02 phương án cho vợ chồng ông T, bà H chọn lựa: Phương án thứ nhất khi nào vợ chồng ông, bà bán được diện tích đất trên cho người khác thì vợ chồng ông, bà

sẽ trả lại số tiền đặt cọc trên. Phương án thứ hai ông T, bà H có quyền giới thiệu người mua, nếu bán được thì vợ chồng ông, bà sẽ trả lại số tiền đã đặt cọc nhưng ông T, bà H không đồng ý. Vợ chồng ông, bà chưa giao nhà đất cho ông T, bà H. Hiện nay ông, bà vẫn đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất 130m² nêu trên. Vợ chồng ông, bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, bà H. Vợ chồng ông, bà chỉ đồng ý trả cho vợ chồng ông T, bà H số tiền đã đặt cọc là 300.000.000đ và hủy giấy sang nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 27/10/2021 trong trường hợp vợ chồng ông, bà chuyển nhượng diện tích đất trên cho người mua khác vì hiện nay vợ chồng ông, bà không có tiền trả.

Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn vắng mặt nên không hòa giải được.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 15 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Võ Viết T, bà Hoàng Hồng H về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn vợ chồng ông Phùng Quang M, bà Trần Thị P.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện theo “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất” lập ngày 27/10/2021 giữa ông Võ Viết T, bà Hoàng Hồng H với ông Phùng Quang M, bà Trần Thị P đối với diện tích diện tích đất khoảng 130m² đất nông nghiệp và 50m² nhà cấp 4, mái tôn thuộc thửa đất số 323, tờ bản đồ số 5, xã TH, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng

Buộc vợ chồng ông Phùng Quang M, bà Trần Thị P phải trả lại cho vợ chồng ông Võ Viết T, bà Hoàng Hồng H số tiền là 300.000.000đ (Ba trăm triệu 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.

Ngày 10/3/2023, ông Phùng Quang M kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay: ông M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bà P thống nhất với trình bày của ông M. Ông T, bà H không đồng ý với kháng cáo của ông M 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 phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký 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 M. Căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí, miễn án phí cho ông M, bà P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Vợ chồng ông T, bà H và vợ chồng ông M, bà P có viết “*Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất*” ngày 27/10/2021. Theo đó ông M, bà P chuyển nhượng diện tích đất khoảng 130m², thuộc một phần thửa 323, tờ bản đồ số 5, xã TH, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cho ông T, bà H. Ông T, bà H đã đưa trước cho ông M, bà P số tiền 300.000.000đ. Sau đó, các bên không thống nhất được việc thanh toán số tiền còn lại và làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định. Vợ chồng ông T, bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu ông M, bà P trả lại số tiền đã nhận 300.000.000đ. Ông M, bà P không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Phùng Quang M thì thấy rằng:

[2.1] Vợ chồng ông T, bà H và vợ chồng ông M, bà P đều thừa nhận vào ngày 27/10/2021, hai bên có viết “*Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất*” đối với diện tích khoảng 130m² đất thuộc một phần thửa 323, tờ bản đồ 05. Trên đất có căn nhà xây cấp 4, mái lợp tôn, nền gạch, diện tích 50m², tọa lạc tại thôn LT, xã TH, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, giá chuyển nhượng là 700.000.000đ. Tại thời điểm viết giấy thì ông T, bà H đã trả cho ông M, bà P số tiền 300.000.000đ, còn lại 400.000.000đ hẹn đến tháng 02/2022 sẽ thanh toán hết. Tuy nhiên, đến tháng 02/2022 hai bên không thống nhất được việc thanh toán số tiền còn lại và làm thủ tục sang tên, chuyển quyền sử dụng đất.

Qua xem xét, thấy rằng: “*Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất*” lập ngày 27/10/2021 giữa các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng việc thỏa thuận chỉ viết giấy tay, không qua chính quyền địa P xác nhận, không được công chứng, chứng thực theo quy định nên vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng. Từ thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đến nay thì bên nhận chuyển nhượng vẫn chưa nhận nhà đất để sử dụng. Đồng thời, theo bị đơn xác định thì diện tích đất trên hiện nay bị đơn vẫn chưa làm thủ tục tách thửa. Căn cứ Điều 122 Bộ luật Dân sự thì giao dịch dân sự này vô hiệu. Hợp đồng đã bị hủy do vô hiệu nên áp dụng Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông M, bà P đã nhận của ông T, bà H số tiền 300.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông M, bà P trả lại cho ông T, bà H số tiền 300.000.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Đối với việc giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm ông T, bà H

không yêu cầu, bên chuyển nhượng là ông M, bà P vẫn quản lý, sử dụng nhà đất, cấp sơ thẩm không xem xét nên cấp phúc thẩm không đề cập.

[2.2] Về án phí: Ông Phùng Quang M, bà Trần Thị P là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội. Tại phiên tòa phúc thẩm ông M, bà P có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí cho ông M, bà P.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Phùng Quang M, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 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.

Không chấp nhận kháng cáo ông Phùng Quang M. Sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Võ Viết T, bà Hoàng Hồng H về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn vợ chồng ông Phùng Quang M, bà Trần Thị P.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện theo “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất” lập ngày 27/10/2021 giữa ông Võ Viết T, bà Hoàng Hồng H với ông Phùng Quang M, bà Trần Thị P đối với diện tích diện tích đất khoảng 130m² đất nông nghiệp và 50m² nhà cấp 4, mái tôn thuộc thửa đất số 323, tờ bản đồ số 5, xã TH, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng

Buộc vợ chồng ông Phùng Quang M, bà Trần Thị P phải trả lại cho vợ chồng ông Võ Viết T, bà Hoàng Hồng H số tiền là 300.000.000đ (Ba trăm triệu 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.

2. Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông Võ Viết T, bà Hoàng Hồng H phải chịu 1.100.000đ (Một triệu một trăm ngàn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Số tiền này vợ chồng ông Võ Viết T, bà Hoàng Hồng H đã nộp đủ và đã quyết toán xong.

3. Về án phí:

Ông Phùng Quang M, bà Trần Thị P được miễn toàn bộ án phí.

Hoàn trả cho ông Phùng Quang M số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0013403 ngày 21/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng

Hoàn trả cho vợ chồng ông Võ Viết T, bà Hoàng Hồng H số tiền 7.800.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003349 ngày 01/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Trường hợp bản án 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV& THA;
- TAND huyện Lâm Hà (02);
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Đường sự (04);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Vũ Thị Nguyệt