

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 47/2018/DS-PT
Ngày 30 – 10 – 2018
V/v tranh chấp về hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trung Vân;

Các Thẩm phán: Bà Lương Thị Hồng;

Ông Cao Đức Chiến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Chu Thị Kiều - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Lạng Sơn.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên
tòa:** Bà Mông Thị Mai Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2018/TLPT- DS ngày 17 tháng
9 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2018/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm
2018 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo,
kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 50/2018/QĐ-PT
ngày 08 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Vũ Đình T; cư trú tại: Số *, đường B, khối ***,
phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn
Huy X, Luật sư Văn phòng Luật sư ** thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội;
địa chỉ: Số nhà ***, ngõ ***, đường X, phường D, quận C, thành phố Hà Nội;
có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Triệu Thị K; cư trú tại: Thôn T, xã M, thành phố L, tỉnh
Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Tài H, Luật sư Văn phòng Luật sư ** thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Số *, ngõ **, đường L, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Triệu Thị K là bị đơn;

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, ý kiến trình bày của các đương sự và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Vào ngày 18 tháng 6 năm 2015, bà Triệu Thị K có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Vũ Đình T. Đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 10 diện tích 898m². Vị trí thửa đất tại P, xã P, thành phố L. Thửa đất này bà Triệu Thị K đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy mang số sêri Y-191297; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 02035/QSDĐ/725/2003/QĐ-UB(H) ngày 05-12-2003). Quá trình thực hiện giao dịch các bên đã lập ba văn bản:

Một là "*Giấy cam kết*", nội dung anh Vũ Đình T mua 350m² đất, phần đất giáp danh nhà anh Vọng; bà Triệu Thị K giao cho anh Vũ Đình T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 10 cho anh Vũ Đình T để làm thủ tục mua bán. Anh Vũ Đình T thanh toán trước cho bà Triệu Thị K số tiền là 600.000.000 đồng. Giấy tờ này có sự tham gia và chữ ký của anh Vũ Đình T và vợ là chị Lâm Thúy Q (bên nhận sổ đỏ gốc); bà Triệu Thị K (bên giao sổ đỏ gốc) và người làm chứng là chị Triệu Thị A

Hai là, "*Khế ước mua bán chuyển nhượng đất*" ngày 18-6-2015, v/v Cam kết giữa bên bán và bên mua về nội dung công việc sau khi mua đất. Giấy tờ này có chữ ký của người làm chứng Triệu Thị A; dấu vân tay của đại diện bên bán; chữ ký của đại diện bên mua.

Ba là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng Đ soạn thảo. Nội dung hợp đồng: Bà Triệu Thị K chuyển nhượng cho anh Vũ Đình T, toàn bộ thửa đất số 20, có diện tích đất là 898m² với số tiền là 2.600.000.000 đồng. Hợp đồng này chưa được Công chứng viên chứng thực.

Trong đơn khởi kiện ngày 14-7-2017, đơn bổ sung đơn khởi kiện ngày 25-9-2017, ngày 23-10-2017, cùng các văn bản, lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Vũ Đình T trình bày:

Vào ngày 18-6-2015 anh Vũ Đình T gặp bà Triệu Thị K ở thôn P, xã P, thành phố L (hiện nay thuộc thôn T, xã P, thành phố L) để thỏa thuận việc mua bán đất. Hai bên đã làm khế ước về việc thỏa thuận và bà Triệu Thị K đồng ý bán cho anh Vũ Đình T 350m² đất với giá 4.000.000 đồng/1m², diện tích đất nằm trên diện tích đất bà Triệu Thị K đang ở. Sau khi thỏa thuận khế ước, anh Vũ Đình T đề nghị mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi làm

thủ tục mua bán, chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, bà Triệu Thị K nói không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở nhà mà đã mang đi thế chấp với bà Chu Thị Y để vay tiền. Sau khi bàn bạc trao đổi về nội dung tiếp theo, bà Triệu Thị K đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 20, tờ bản đồ số 10 diện tích 898m² với số tiền là 2.600.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận thống nhất xong, các bên cùng nhau đến Văn phòng Công chứng Đ tại thị trấn C để tiến hành giao dịch theo quy định của pháp luật. Tại Văn phòng công chứng Đ, Công chứng viên Nguyễn Đức P đã chỉ đạo chuyên môn soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng trước sự chứng kiến trước tất cả mọi người. Phía gia đình bà Triệu Thị K có bà Triệu Thị A đến để làm chứng, sau khi hoàn tất việc soạn thảo hợp đồng xong, đã đọc lại cho tất cả những người tham gia giao dịch đều nghe rõ và mọi người đồng ý. Công chứng viên ông Nguyễn Đức P đã tiến hành các nghiệp vụ về công chứng văn bản yêu cầu bà Triệu Thị K ký và điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Bà Chu Thị Y đề nghị bà Triệu Thị K phải thanh toán cho bà Chu Thị Y số tiền 600.000.000 đồng (đây là số tiền mà bà Triệu Thị K đã cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Chu Thị Y). Do bà Triệu Thị K không có tiền và theo thỏa thuận giữa các bên, anh Vũ Đình T đã đưa số tiền 600.000.000 đồng cho bà Triệu Thị K để bà Triệu Thị K trả cho bà Chu Thị Y và bà Chu Thị Y đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Triệu Thị K. Sau khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Triệu Thị K đưa lại cho anh Vũ Đình T để thực hiện việc tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời mọi người nhất trí và ký kết văn bản công chứng rồi đi về, hẹn chiều đến Văn phòng Công chứng lấy văn bản. Chiều cùng ngày, anh Vũ Đình T quay lại Văn phòng công chứng đề nghị trả Hợp đồng công chứng để hoàn thành nốt nghĩa vụ tài chính với bà Triệu Thị K. Nhưng Văn phòng Công chứng Đ không trả kết quả. Qua quá trình thỏa thuận việc mua bán đất, bà Triệu Thị K đã đồng ý cho anh Vũ Đình T chuyển một số máy móc thiết bị của anh Vũ Đình T đến đất nhà bà Triệu Thị K mà hai bên đồng ý giao dịch. Mục đích chuyển trang thiết bị máy móc là để ổn định sản xuất, kinh doanh của anh Vũ Đình T. Từ thời gian đó đến nay, việc mua bán chuyển nhượng đất với bà Triệu Thị K không thực hiện được, gây thiệt hại cho anh. Anh Vũ Đình T yêu cầu: Bà Triệu Thị K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 18-6-2015 tại Văn phòng Công chứng Đ.

Bị đơn bà Triệu Thị K trình bày: Ngày 18-6-2015, vợ chồng anh Vũ Đình T và chị Lâm Thúy Q có đặt vấn đề mua với bà 350m² đất với số tiền là 1.400.000.000 đồng và có đặt cọc trước 600.000.000 đồng. Đồng thời anh Vũ Đình T mượn sổ đỏ của bà để tách sổ, bà cũng đồng ý cho anh Vũ Đình T mượn sổ đỏ và hai bên có viết Giấy cam kết. Sau đó, anh Vũ Đình T bảo bà Triệu Thị K đến Văn phòng Công chứng Đ để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bà Triệu Thị K không biết chữ đã gọi cháu gái là Triệu Thị A đi cùng để làm chứng. Khi Văn phòng Công chứng Đ cho bà Triệu Thị K điểm chỉ, chỉ lật từng trang giấy cho điểm chỉ mà không cho xem nội dung. Sau đó bà Triệu Thị K và chị Triệu Thị A phát hiện anh Vũ Đình T gian dối ghi vào phần

chuyển nhượng đất là 898m² mà không đúng theo thỏa thuận là 350m². Do vậy, bà Triệu Thị K đã không chuyển nhượng cho anh Vũ Đình T, bà Triệu Thị K đã gọi anh Vũ Đình T đến Văn phòng Công chứng Đ để trả số tiền 600.000.000 đồng, nhưng anh Vũ Đình T không đến lấy. Ngày 22-5-2018, bà Triệu Thị K có đơn phản tố yêu cầu anh Vũ Đình T di dời tài sản trên đất và bồi thường thiệt hại do anh Vũ Đình T để các vật liệu xây dựng trên đất, gây ảnh hưởng và thiệt hại cho sản xuất kinh doanh của gia đình bà Triệu Thị K. Bà Triệu Thị K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Đình T, không đồng ý chuyển nhượng đất cho anh Vũ Đình T. Đề nghị Tòa án buộc anh Vũ Đình T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Triệu Thị K và phải bồi thường thiệt hại cho bà.

Tại Bản án sơ thẩm số: 06/2018/DS-ST ngày 08-8-2018, Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn đã căn cứ điểm d Điều 9; khoản 1 Điều 13; Điều 121; Điều 122; Điều 123; khoản 2 Điều 125; Điều 136 của Bộ luật Dân sự 2005; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 147; Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 4, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Đình T đối với yêu cầu buộc bà Triệu Thị K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 18-6-2015 tại Văn phòng Công chứng Đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Đình T. Buộc bà Triệu Thị K thực hiện giao dịch dân sự và có nghĩa vụ chuyển nhượng 350m² tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 10 có diện tích 898m², vị trí thửa đất tại thôn P, xã P, thành phố Lạng Sơn (nay thuộc thôn Tân Lập, xã P, thành phố Lạng Sơn). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y -191297 do Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn cấp ngày 05-12-2003, vào sổ cấp Giấy chứng nhận 02035, tên chủ sử dụng đất mang tên bà Triệu Thị K theo khế ước mua bán chuyển nhượng và giấy cam kết lập ngày 18-6-2015. Anh Vũ Đình T có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền còn lại cho bà Triệu Thị K theo thỏa thuận 4.000.000 đồng/m² và có nghĩa vụ trả lại bà Triệu Thị K Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi hai bên hoàn thành việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Áp dụng Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự để tính tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả.

3. Về án phí: Anh Vũ Đình T và bà Triệu Thị K mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

4. Về chi phí tố tụng: Anh Vũ Đình T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Ngày 21 tháng 8 năm 2018 bà Triệu Thị K kháng cáo, yêu cầu: Sửa Bản án sơ thẩm, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và anh Vũ Đình T ngày 18-6-2015 là vô hiệu; tuyên bố Khế ước và Giấy

cam kết mua bán đất ngày 18-6-2015 là vô hiệu; buộc anh Vũ Đình T phải di dời toàn bộ vật liệu trên đất đi nơi khác và bồi thường thiệt hại.

Tại Quyết định kháng nghị số 43/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06 tháng 9 năm 2018 của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn đề nghị sửa Bản án sơ thẩm vì các lý do: Anh Vũ Đình T yêu cầu Tòa án buộc bà Triệu Thị K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 18-6-2015 tại Văn phòng Công chứng Đ; không yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Khế ước mua bán chuyển nhượng đất, Giấy cam kết lập ngày 18-6-2015 và không yêu cầu Tòa án buộc bà Triệu Thị K phải thực hiện Khế ước mua bán chuyển nhượng đất. Bản án sơ thẩm đã quyết định buộc bà Triệu Thị K thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng 350m² đất theo Khế ước mua bán chuyển nhượng đất, Giấy cam kết lập ngày 18-6-2015 là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự; cấp sơ thẩm vi phạm về đánh giá chứng cứ: Khế ước mua bán chuyển nhượng đất, Giấy cam kết lập ngày 18-6-2015 không đảm bảo nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 698 của Bộ luật Dân sự 2005, không đảm bảo về hình thức theo Điều 689 của Bộ luật Dân sự và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Hai Văn bản trên có tính chất của một đề nghị giao kết hợp đồng, việc anh Vũ Đình T giao 600.000.000 đồng cho bà Triệu Thị K mang tính chất của khoản tiền đặt cọc, thực tế giữa các bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức. Bản án sơ thẩm buộc bà Triệu Thị K thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng 350m² đất theo Khế ước mua bán chuyển nhượng đất, Giấy cam kết lập ngày 18-6-2015 là không có căn cứ; nội dung Quyết định tại mục 1 mâu thuẫn với Quyết định tại mục 2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo, bà Triệu Thị K giữ nguyên kháng cáo; bà Triệu Thị K và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Triệu Thị K lập luận: Giấy cam kết chuyển nhượng 350m² giữa bà Triệu Thị K và anh Vũ Đình T chưa đảm bảo về hình thức, Giấy cam kết đó chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên chưa phát sinh hiệu lực; nội dung vi phạm điều cấm vì diện tích đất bà Triệu Thị K được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất nông nghiệp, anh Vũ Đình T không đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng; thực tế thì anh Vũ Đình T chưa thực hiện được 2/3 giá trị hợp đồng. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Đình T, hủy Giấy cam kết và Khế ước mua bán chuyển nhượng đất, buộc anh Vũ Đình T phải trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Triệu Thị K, di dời vật liệu, máy móc trên đất trả lại tình trạng ban đầu của thửa đất; anh Vũ Đình T không yêu cầu giải quyết 600.000.000 đồng trong vụ án này, nên số tiền trên nếu có yêu cầu sẽ được giải quyết trong vụ án khác;

Nguyên đơn anh Vũ Đình T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Vũ Đình T: Không chấp nhận kháng cáo của bà Triệu Thị K và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn, đề nghị giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm với lập luận việc mua bán chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa anh Vũ Đình T và bà Triệu Thị K là có thật, đúng ý trí, nguyện vọng của các bên; bà Triệu Thị K đã ký vào văn bản công chứng; từ đầu đến nay bà Triệu Thị K vẫn khẳng định có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Vũ Đình T 350m² đất. Hai bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình; bà Triệu Khinh đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Vũ Đình T, đã đồng ý cho anh Vũ Đình T chuyển máy móc, vật liệu vào thửa đất; anh Vũ Đình T đã thanh toán cho bà Triệu Thị K 600.000.000 đồng; các bên đã thực hiện được 2/3 công việc của Hợp đồng. Đề nghị giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm; nếu trường hợp Giấy cam kết chuyển nhượng 350m² đất và Khế ước chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thì yêu cầu bà Triệu Thị K phải trả lại 600.000.000 đồng và phải bồi thường thiệt hại.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý và tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự thực hiện đủ các quyền, nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung kháng cáo, kháng nghị: Giấy cam kết chuyển nhượng 350m² đất và Khế ước chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18-6-2015 giữa anh Vũ Đình T và bà Triệu Thị K đều liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng đất; do vậy cấp sơ thẩm xem xét giải quyết cả Giấy cam kết chuyển nhượng 350m² đất là có căn cứ; không vượt quá phạm vi giải quyết của vụ án, do vậy thay đổi kháng nghị về nội dung này. Triệu Thị K tại Văn phòng Công chứng Đ chưa phát sinh hiệu lực, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Đình T là có căn cứ; Giấy cam kết chuyển nhượng 350m² đất và Khế ước mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa phát sinh hiệu lực, chưa tuân thủ theo đúng quy định, do đó đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà Triệu Thị K. Xác định Giấy cam kết chuyển nhượng 350m² đất và Khế ước mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-6-2015 giữa anh Vũ Đình T và bà Triệu Thị K là vô hiệu. Thực tế Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Vũ Đình T và bà Triệu Thị K tại Văn phòng Công chứng Đ chưa phát sinh hiệu lực, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Đình T là có căn cứ. Khi tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì phải giải quyết đồng thời hậu quả hợp đồng dân sự bị vô hiệu. Để đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Triệu Thị K và anh Vũ Đình T đối với diện tích đất tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 10 là có thật. Vị trí thửa đất tại P, xã P, thành phố Lạng Sơn. Thửa đất này bà Triệu Thị K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất, giữa bà Triệu Thị K và anh Vũ Đình T, các bên đã lập ba văn bản: Thứ nhất là "*Giấy cam kết*", nội dung anh Vũ Đình T mua diện tích 350m² đất, phần đất giáp danh nhà anh Vọng; bà Triệu Thị K giao cho anh Vũ Đình T bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 20, tờ bản đồ số 10 cho anh Vũ Đình T để làm thủ tục mua bán. Anh Vũ Đình T thanh toán trước cho bà Triệu Thị K số tiền là 600.000.000 đồng. Giấy tờ này có sự tham gia và chữ ký của anh Vũ Đình T và vợ là chị Lâm Thúy Q (bên nhận sổ đỏ gốc); bà Triệu Thị K (bên giao sổ đỏ gốc) và người làm chứng là chị Triệu Thị A. Thứ hai là, "*Khế ước mua bán chuyển nhượng đất*" ngày 18-6-2015, v/v Cam kết giữa bên bán và bên mua về nội dung công việc sau khi mua đất. Giấy tờ này có chữ ký của người làm chứng Triệu Thị A; dấu vân tay của đại diện bên bán; chữ ký của đại diện bên mua. Thứ ba là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng Đồng Bắc soạn thảo. Nội dung hợp đồng: Bà Triệu Thị K chuyển nhượng cho anh Vũ Đình T, toàn bộ thửa đất số 20, có diện tích là 898m² với số tiền là 2.600.000.000 đồng. Hợp đồng này chưa được Công chứng viên chứng thực. Cả ba văn bản trên các đương sự đều thừa nhận việc ký, điểm chỉ, giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao tiền thực hiện tại Văn phòng Công chứng Đ vào ngày 18-6-2015.

[3] Thời điểm các bên thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng đất, Bộ luật Dân sự 2005, Luật Đất đai 2013 đang có hiệu lực thi hành. Theo quy định, về hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực (điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013); nếu vi phạm về hình thức thì bị vô hiệu (khoản 2 Điều 122; Điều 127 của Bộ luật Dân sự 2005); hợp đồng phải có các nội dung theo quy định tại Điều 697 và Điều 698 Bộ luật Dân sự 2005. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Triệu Thị K và anh Vũ Đình T đối với diện tích 898m² do Văn phòng Công chứng Đ soạn thảo, chưa được công chứng theo quy định, nên chưa có hiệu lực pháp luật. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Đình T đối với yêu cầu buộc bà Triệu Thị K tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 18-6-2015 tại Văn phòng Công chứng Đ là có căn cứ.

[4] Giấy cam kết lập ngày 18-6-2015 không đảm bảo nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không đảm bảo điều kiện có hiệu lực về hình thức theo quy định (khoản 2 Điều 122; Điều 127; Điều 697, Điều 698 của Bộ luật Dân sự 2005 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013). Giấy cam kết lập ngày 18-6-2015 chỉ có tính chất của một đề nghị giao kết hợp đồng, việc anh Vũ Đình T giao 600.000.000 đồng cho bà Triệu Thị K mang tính chất của khoản tiền thanh toán trước; bà Triệu Thị K giao cho anh Vũ Đình T bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là để anh Vũ Đình T thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa các bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức đối với diện tích 350m².

[5] Khế ước mua bán chuyển nhượng đất lập ngày 18-6-2015. Nội dung

là cam kết giữa bên bán và bên mua về nội dung công việc sau khi mua đất. Như vậy các nội dung thỏa thuận trong Khế ước mua bán chuyển nhượng đất, chỉ phát sinh hiệu lực sau khi bà Triệu Thị K bán đất cho anh Vũ Đình T. Như trên đã phân tích, việc mua bán đất giữa anh Vũ Đình T và bà Triệu Thị K chưa có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Do vậy, Khế ước mua bán chuyển nhượng đất lập ngày 18-6-2015 chưa phát sinh hiệu lực. Theo Giấy cam kết cũng như lời khai tại phiên tòa, xác định số tiền 600.000.000 đồng là khoản tiền anh Vũ Đình T trả trước cho việc nhận chuyển nhượng 350m². Như vậy, anh Vũ Đình T thanh toán cho bà Khinh số tiền 600.000.000 đồng/tổng số tiền phải thanh toán là 1.400.000.000 đồng, tương ứng với 42% của giá trị hợp đồng; bà Triệu Thị K chưa bàn giao đất. Bản án sơ thẩm buộc bà Triệu Thị K thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng 350m² đất theo Khế ước mua bán chuyển nhượng đất, Giấy cam kết lập ngày 18-6-2015, với lập luận đã hết thời hiệu yêu cầu là không có căn cứ. Mặt khác, xét thấy diện tích 350m² đất theo Giấy cam kết là một phần diện tích của thửa đất số 20 có diện tích là 898m²; nội dung Khế ước là cam kết giữa bên bán và bên mua về nội dung công việc sau khi mua đất. Quyết định của Bản án sơ thẩm tại mục 1 tuyên không chấp nhận yêu cầu của anh Vũ Đình T về việc buộc bà Triệu Thị K thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích 898m² là mâu thuẫn với quyết định tại mục 2.

[6] Xác định Giấy cam kết chuyển nhượng 350m² đất và Khế ước mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-6-2015 giữa anh Vũ Đình T và bà Triệu Thị K là vô hiệu. Tuy nhiên khi tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì phải giải quyết đồng thời hậu quả của hợp đồng dân sự bị vô hiệu; các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi dẫn đến việc giao dịch dân sự vô hiệu phải bồi thường thiệt hại. Bà Triệu Thị K đã giao cho anh Vũ Đình T bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận với anh Vũ Đình T số tiền 600.000.000 đồng; anh Vũ Đình T ngoài việc thanh toán cho bà Triệu Thị K số tiền 600.000.000 đồng, nhận bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã vận chuyển một số vật liệu, máy móc để trên khu đất. Trong đơn kháng cáo và tại phiên tòa bà Triệu Thị K yêu cầu anh Vũ Đình T phải trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, di dời vật liệu, máy móc trên đất, trả lại tình trạng đất ban đầu; phía anh Vũ Đình T cũng trình bày nếu trường hợp Giấy cam kết chuyển nhượng 350m² đất và Khế ước mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thì cũng yêu cầu bà Triệu Thị K phải trả lại cho anh số tiền 600.000.000 đồng và phải bồi thường thiệt hại. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung này. Do vậy, nay có căn cứ xác định Giấy cam kết chuyển nhượng 350m² đất và Khế ước mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thì cần giải quyết cả hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[7] Đồng thời xét thấy, trong giao dịch giữa các bên đã có sự tham gia của chị Triệu Thị A, chị Lâm Thúy Q, ông Phù Văn Gióng, Văn phòng Công chứng Đ, Công chứng viên Nguyễn Đức P. Nhưng cấp sơ thẩm không đưa những người trên vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa

vụ liên quan là thiếu sót.

[8] Do vậy thực hiện nguyên tắc hai cấp xét xử; đồng thời để có căn cứ đánh giá vụ án một cách toàn diện, khách quan, giải quyết hết các yêu cầu của đương sự trong vụ án và đảm bảo quyền lợi, quyền kháng cáo của các đương sự cần xử hủy Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Nhận định này cũng phù hợp với ý kiến đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh tại phiên tòa.

[9] Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm;

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm nên bà Triệu Thị K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Triệu Thị K số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 2 Điều 310; khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí và lệ phí Tòa án;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2018/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, giữa nguyên đơn anh Vũ Đình T và bị đơn bà Triệu Thị K về tranh chấp hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Triệu Thị K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Triệu Thị K số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu số AA/2012/02864 ngày 27-8-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TANDTP Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS thành phố L, tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- HCTP; KTNV và THA;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)
Nguyễn Thị Trung Vân

