

Bản án số: 87/2024/DS-PT

Ngày: 25-6-2024

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 tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 25 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 69/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 185/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Phan Thanh T, sinh năm: 1987, bà Chu Thị Bích Đ, sinh năm: 1987; cư trú tại thôn M, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Thành T1, sinh năm: 1978, bà Trần Thị T2, sinh năm: 1977; cư trú tại thôn L, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Hoàng A, sinh năm: 1970; cư trú tại thôn L, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2. Văn phòng C; địa chỉ: thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Ngọc Á – Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Người kháng cáo: vợ chồng ông Nguyễn Thành T1, bà Trần Thị T2 – Bị đơn.

(Ông T, bà Đ, ông T1, bà T2 có mặt tại phiên tòa; bà A có đơn xin xét xử vắng mặt, bà Á vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 02/11/2022 và quá trình tố tụng nguyên đơn vợ chồng ông Phan Thanh T, bà Chu Thị Bích Đ trình bày: Vào ngày 08/6/2021, ông Nguyễn Thành T1 và bà Trần Thị T2 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà Đ diện tích đất 600m², trong đó có 100m² đất ở nông thôn (ONT), thuộc thửa số 526, tờ bản đồ 41 tại xã L, huyện L; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 258099 ngày 10/6/2013; giá chuyển nhượng là 850.000.000đ. Trong ngày 08/6/2021, hai bên tiến hành lập hợp đồng đặt cọc và vợ chồng ông T, bà Đ trả trước cho ông T1, bà T2 500.000.000đ có ông Khuất Bá P làm chứng. Vợ chồng ông T, bà Đ sẽ trả hết cho ông T1, bà T2 số tiền còn lại 350.000.000đ từ ngày 09/6/2021 đến ngày 30/6/2021. Ngày 10/6/2021, vợ chồng ông T1, bà T2 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà Đ tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C). Vợ chồng ông T, bà Đ trả tiếp cho vợ chồng ông T1, bà T2 số tiền 350.000.000đ bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản của bà T2 và đưa tiền mặt cho 50.000.000đ cho bà T2. Nhưng khi vợ chồng ông T, bà Đ lập hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng ông T, bà Đ thống nhất chỉ ghi trên hợp đồng giá chuyển nhượng là 200.000.000đ.

Ngày 12/8/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L đã cập nhật nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên chủ sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà Đ. Sau khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên chủ sử dụng đất mang tên vợ chồng ông T, bà Đ, vợ chồng ông T, bà Đ nhận đất thì phát hiện không đủ đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông T, bà Đ đến nhà ông T1, bà T2, khi đi có cả ông P đi cùng, vợ chồng ông T, bà Đ yêu cầu ông T1, bà T2 giao đủ đất cho vợ chồng ông T, bà Đ nhưng ông T1, bà T2 không ra để chỉ cho vợ chồng ông T, bà Đ. Ông T1 nói “chúng em cứ kiện anh đi anh sẽ giao đủ đất cho chúng em nếu không giao đủ đất anh sẽ trả lại tiền cho tụi em”.

Căn cứ theo Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Thành T1 và bà Trần Thị T2 chuyển nhượng cho vợ, chồng ông T, bà Đ diện tích đất 600m², trong đó có 100m² đất ở nông thôn (ONT), nhưng thực tế khi vợ, chồng ông T, bà Đ nhận đất thì diện tích đất chỉ có khoảng 190m² (mặt giáp đường nhựa khoảng 3,8m, mặt phía sau khoảng 2,8m), thiếu khoảng 410m². Khi phát hiện đất bị thiếu, vợ, chồng ông T, bà Đ liên lạc với ông T1, bà T2 và yêu cầu ông T1 bà T2 giao đủ đất như đã chuyển nhượng cho

vợ chồng ông T, bà Đ nhưng ông T1, bà T2 không đồng ý. Vợ chồng ông T, bà Đ yêu cầu vợ chồng ông T1, bà T2 trả lại số tiền 850.000.000đ, vợ chồng ông T, bà Đ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chủ sử dụng đất và đất cho vợ chồng ông T1, bà T2 nhưng vợ chồng ông T1, bà T2 không đồng ý. Vì vậy vợ chồng ông T, bà Đ làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy giấy đặt cọc ngày 08/6/2021; tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/6/2021, tại Văn phòng C, giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thành T1, bà Trần Thị T2, bên nhận chuyển nhượng ông Phan Thanh T, bà Chu Thị Bích Đ; tuyên hủy cập nhật trang nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên chủ sử dụng đất số BO 258099, thửa đất số 526, tờ bản đồ 41 tại xã L mang tên ông Phan Thanh T và vợ là bà Chu Thị Bích Đ số tiền 850.000.000đ. Ngoài ra, phía nguyên đơn không trình bày và yêu cầu gì thêm.

- *Bị đơn ông Nguyễn Thành T1 trình bày:* Vào ngày 06/5/2013 ông có mua của ông Hà Quang B, trú tại thôn L, xã T, huyện L, đất tại thôn L, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Đất có bề ngang 10m, sâu 60m, tổng diện tích 600m², thuộc thửa số 526, tờ bản đồ 41 tại xã L có sự xác nhận của địa chính xã L về vị trí đất và ranh giới cho ông. Sau đó ông làm thủ tục xin cấp 100m² đất thổ cư đã được cán bộ phòng Tài nguyên và Môi trường huyện đến đo lại và cấp cho ông diện tích đất 100m² đất ở. Ông sử dụng đất từ năm 2013 trồng cà phê. Đến ngày 10/6/2021 vợ chồng ông không sử dụng đất nữa và chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà Đ, hai bên thoả thuận và đồng ý chuyển nhượng. Ông đã giao đất đúng theo vị trí và đóng cọc đúng theo hiện trạng và vị trí khi ông nhận chuyển nhượng của ông Hà Quang B và hai bên đã bàn giao đúng và đủ đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có sự ép buộc hay lừa dối. Ông mua thế nào thì bán đúng thế đó, đúng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công chứng mua bán rõ ràng, vợ chồng ông T, bà Đ đã nhận đủ đất và sang tên đúng pháp lý của nhà nước. Nay vợ chồng ông T, bà Đ khởi kiện kiện thì ông không đồng ý.

- *Bị đơn bà Trần Thị T2 trình bày:* Năm 2021 vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà Đ diện tích đất ở thôn L, xã L, huyện L, lô đất có chiều ngang 10m với số tiền theo hợp đồng. Hai bên đã thoả thuận đồng ý mua bán, đã cầm mốc, đã trả đủ tiền và sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong. Nay ông T, bà Đ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thì bà không đồng ý vì hai bên đã thống nhất thoả thuận mua bán không bị ép buộc lừa dối. Nếu ông T, bà Đ vẫn quyết trả đất thì cứ sang tên lại cho bà hoặc làm cách nào đó để chờ khi nào bà chuyển nhượng được cho người khác thì trả lại tiền cho ông T, bà Đ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoàng A trình bày:* Vào năm 2009 bà có mua một mảnh đất của ông Nguyễn Hữu M, đến năm 2013 đã được cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà thuộc thửa 520, tờ bản đồ số 41 xã L, có diện tích là 426m². Quá trình sử dụng đất năm 2017, bà có xảy ra tranh chấp với ông T1, bà T2 nên bà đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà yêu cầu giải quyết. Trong quá trình Tòa án đang giải quyết vụ án thì bà xác định được ranh giới thửa đất của bà nên bà rào lại. Do đó, bà đã rút đơn khởi kiện vợ chồng ông T1, bà T2. Việc ông T1, bà T2 chuyển nhượng đất cho ông T, bà Đ bà không biết, bà xác định diện tích đất hiện nay của bà, bà đã rào lại bằng sắt V và dây thép gai ranh giới ổn định.

Nay ông T, bà Đ tranh chấp với ông T1, bà T2 diện tích chuyển nhượng thì bà không liên quan và không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì trong vụ án này. Về ranh giới thửa đất có vị trí giữa hiện trạng sai số so với giấy chứng nhận được cấp sau này bà sẽ liên hệ với cơ quan chức năng điều chỉnh đúng theo hiện trạng. Ngoài ra bà không trình bày gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đỗ Ngọc Á trình bày:* Ngày 10 tháng 6 năm 2021 Văn phòng C (nay là Văn phòng C) có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Thành T1 cùng vợ là bà Trần Thị T2 với bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Thanh T, bà Chu Thị Bích Đ.

Sau khi kiểm tra hồ sơ yêu cầu công chứng và các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015, Công chứng viên K'Thảo xác định đủ điều kiện để công chứng hợp đồng chuyển nhượng nên đã thụ lý và tiến hành chứng nhận hợp đồng giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Thành T1 cùng vợ là Trần Thị T2 với bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Thanh T, bà Chu Thị Bích Đ.

Hồ sơ yêu cầu công chứng mà người yêu cầu công chứng cung cấp gồm:

+ Chứng minh nhân dân của ông Nguyễn Thành T1, bà Trần Thị T2, ông Phan Thanh T, bà Chu Thị Bích Đ còn hạn sử dụng.

+ Sổ hộ khẩu của ông Nguyễn Thành T1, bà Trần Thị T2, ông Phan Thanh T, bà Chu Thị Bích Đ: Thông tin trong sổ hộ khẩu chính xác và thống nhất với các giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng.

+ Giấy chứng nhận kết hôn của ông/bà Nguyễn Thành T1, Trần Thị T2.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BO 258099 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 10/6/2013.

Sau khi kiểm tra Cơ sở dữ liệu công chứng tỉnh Lâm Đồng Công chứng viên xác định quyền sử dụng đất này không có tranh chấp; không bị kê biên để

bảo đảm thi hành án; còn hạn sử dụng. Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/6/2021 Văn phòng C không nhận được quyết định về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của cơ quan Thi hành án và quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân các cấp cũng như quyết định ngăn chặn của các cơ quan khác. Do đó, đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định của Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Công chứng viên kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng nhận thấy đã đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng năm 2014 nên đã thụ lý và ghi vào sổ công chứng.

Công chứng viên chuyển hồ sơ cho thư ký nghiệp vụ để soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng, sau đó cho các bên yêu cầu công chứng: Bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Thành T1 cùng vợ là bà Trần Thị T2 với bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Thanh T, bà Chu Thị Bích Đ tự đọc lại bản hợp đồng chuyển nhượng, hai bên đồng ý toàn bộ nội dung và tiến hành ký kết hợp đồng; trong hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã ghi rõ “đã đọc và đồng ý”, ký, ghi rõ điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng này. Công chứng viên kiểm tra đúng người yêu cầu công chứng, bản chính các giấy tờ liên quan và tiến hành chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Việc công chứng viên của Văn phòng C (Nay là công chứng viên của Văn phòng C) chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2538, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2021 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Thành T1 cùng vợ là Trần Thị T3 với bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Thanh T, vợ là bà Chu Thị Bích Đ là đúng với ý chí của các bên và phù hợp với quy định của pháp luật.

Văn phòng Công chứng Đỗ Ngọc Á yêu cầu giữ nguyên hợp đồng nhượng số công chứng 2538, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2021 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Thành T1 cùng vợ là Trần Thị T2 với bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Thanh T, vợ là bà Chu Thị Bích Đ .

Vì vậy, Văn phòng C đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 11/01/2024, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Phan Thanh T, bà Chu Thị Bích Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Thành T1, bà Trần Thị T2.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2538, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C (nay là Văn phòng C) công chứng

ngày 10/6/2021 giữa ông Nguyễn Thành T1, bà Trần Thị T2 với ông Phan Thanh T, bà Chu Thị Bích Đ đối với diện tích đất 600m² (trong đó có 100m² ODT, 500m² CLN) thuộc thửa 526, tờ bản đồ 41 xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

1.2. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/6/2021 giữa ông Nguyễn Thành T1, bà Trần Thị T2 với ông Phan Thanh T, bà Chu Thị Bích Đ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất diện tích 600m² thuộc thửa 526, tờ bản đồ 41 xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

1.3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành T1, bà Trần Thị T2 phải có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông Phan Thanh T, bà Chu Thị Bích Đ số tiền 850.000.000đ (tám trăm năm mươi triệu đồng).

1.4. Buộc vợ chồng ông Phan Thanh T, bà Chu Thị Bích Đ phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Thành T1, bà Trần Thị T2 diện tích đất theo họa đồ đo đạc là 207,9m² thuộc một phần thửa 520, tờ bản đồ 41 xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 258099 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Thành T1, bà Trần Thị T2 vào ngày 10/6/2013 (có họa đồ kèm theo).

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

Ngày 07/5/2024 bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Thành T1, bà Trần Thị T2 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay:

Vợ chồng ông T1, bà T2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Vợ chồng ông T, bà Đ không đồng ý với kháng cáo của bị đơn đề nghị giải quyết như 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 tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: 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 T1, bà T2. Căn cứ khoản 1, Điều 388 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Vợ chồng ông Phan Thanh T, bà Chu Thị Bích Đ khởi kiện yêu cầu hủy giấy đặt cọc ngày 08/6/2021; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/6/2021 tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thành T1, bà Trần Thị T2, bên nhận chuyển nhượng ông Phan Thanh T, bà Chu Thị Bích Đ; hủy cập nhật trang nội dung thay đổi và cơ

sở pháp lý trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên chủ sử dụng đất số BO 258099 thửa đất số 526, tờ bản đồ 41 tại xã L mang tên ông Phan Thanh T và vợ là bà Chu Thị Bích Đ. Bị đơn vợ chồng vợ chồng ông Nguyễn Thành T1, bà Trần Thị T2 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 “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn thì thấy rằng:

Theo hồ sơ thể hiện, ngày 08/6/2021, giữa vợ chồng ông T1, bà T2 với vợ chồng ông T, bà Đ có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng đất. Theo đó, vợ chồng ông T1, bà T2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà Đ thửa đất 526 tờ bản đồ số 41 xã L có diện tích là 600m² (chiều ngang theo mặt đường 10m x dài 60m), đất đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 258099 ngày 10/6/2013 cho ông Nguyễn Thành T1, bà Trần Thị T2 với giá hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 850.000.000đ. Cùng ngày hai bên đã tiến hành lập Hợp đồng đặt cọc với nhau, vợ chồng ông T, bà Đ đã đặt cọc cho ông T1, bà T2 số tiền 500.000.000đ, số tiền còn lại 350.000.000đ hai bên thỏa thuận từ ngày 09/6/2021 đến ngày 30/6/2021 thanh toán hết. Ngày 10/6/2021 hai bên đến Văn phòng C (nay là văn phòng C) lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đến ngày 12/8/2021, thì ông T, bà Đ đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L điều chỉnh sang tên chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo hai bên thỏa thuận vợ chồng ông T1, bà T2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà Đ diện tích đất 600m² thuộc thửa 526 tờ bản đồ 41 xã L. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc hiện trạng thì phần diện tích đất ông T1, bà T2 chuyển nhượng cho ông T, bà Đ chỉ còn 207,9m² thuộc một phần thửa 520 tờ bản đồ 41 xã L, trong khi đó diện tích đất thửa 520 được cấp quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hoàng A. Theo hiện trạng thì phần đất của bà A đã được đóng cọc, rào thép gai, ranh giới được phân định với các thửa đất liền kề.

Vợ chồng ông T, bà Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T1, bà T2 thì hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng vào ngày 10/6/2021. Thời điểm này thực tế thì quyền sử dụng diện tích đất thửa 520 tờ bản đồ 41 xã L là tài sản đang có tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Hoàng A với vợ chồng ông T1, bà T2 đã được Tòa án thụ lý giải quyết số thụ lý 148/2017/TLST-DS ngày 08/11/2017. Tại Công văn số 282/CV-TA ngày 25/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà trả lời Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L “*diện tích đất thuộc thửa 526, tờ bản đồ 41 xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng là tài sản có tranh chấp*” (BL số 135). Việc vợ chồng ông T1, bà T2 thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà Đ quyền sử dụng đất

đang có tranh chấp là vi phạm quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Bản thân ông T1, bà T2 biết rõ đất có tranh chấp; phía ông T, bà Đ là người nhận chuyển nhượng đất phải tìm hiểu về tình trạng pháp lý thửa đất, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, đảm bảo đủ điều kiện chuyển nhượng mới xác lập giao dịch nhưng các bên vẫn tiến hành thỏa thuận và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất đang có tranh chấp là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do hai bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang có tranh chấp nên chưa thể xác định được ranh giới tứ cận để thực hiện bàn giao diện tích đất chuyển nhượng cho ông T, bà Đ được. Ông T1, bà T2 cho rằng đã giao đủ đất cho ông T, bà Đ nhưng không có chứng cứ chứng minh, trong khi đó bà Hoàng A là người tranh chấp đất với ông T1, bà T2 là hộ có đất giáp ranh cũng xác định việc ông T, bà Đ nhận chuyển nhượng đất của ông T1, bà T2 thì bà không biết và cũng không có ai báo với bà đến hiện trạng thửa đất để xác định ranh giới các thửa đất liền kề. Do vậy, giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà T2 với ông T, bà Đ theo hợp đồng ngày 10/6/2021 là vô hiệu. Vì vậy, vợ chồng ông T, bà Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/6/2021, được công chứng số 2538, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Thành T1 cùng vợ là Trần Thị T2 với bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Thanh T, vợ là bà Chu Thị Bích Đ là có căn cứ chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông T, bà Đ chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2021 vô hiệu, tuyên buộc ông T1, bà T2 phải trả lại cho ông T, bà Đ số tiền nhận chuyển nhượng đã thanh toán là 850.000.000đ. Ngoài ra, ông T, bà Đ không yêu cầu vợ chồng ông T1, bà Thiên thanh t giá trị chênh lệch về tài sản. Tại giai đoạn sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn thừa nhận đã nhận của nguyên đơn số tiền 850.000.000đ. Cụ thể, theo hợp đồng đặt cọc ngày 08/6/2021 thì hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 850.000.000đ, khi đặt cọc ngày 08/6/2021 ông T, bà Đ đã trả cho ông T1, bà T2 500.000.000đ, ngày 10/6/2021 khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng thì ông T đã chuyển khoản cho bà T2 3 lần mỗi lần 100.000.000đ và thanh toán tiền mặt số tiền 50.000.000đ. Như vậy, ông T, bà Đ đã trả đủ cho ông T1, bà T2 tiền nhận chuyển nhượng đất là 850.000.000đ. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà T2 với ông T, bà Đ vô hiệu nên căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng dân sự vô hiệu buộc ông T1, bà T2 phải hoàn trả lại cho ông T, bà Đ số tiền 850.000.000đ. Theo kết quả đo đạc thể hiện diện tích đất ông T1, bà T2 chuyển nhượng cho ông T, bà Đ trên thực địa chỉ có 3,9m chiều rộng phía mặt đường nhựa, chiều rộng phía sau là 2,8m, tổng diện tích 207,9m² hiện nay là đất trống. Do hủy hợp

đồng chuyển nhượng nên buộc vợ chồng ông T, bà Đ trả lại cho vợ chồng ông T1, bà T2 diện tích đất theo họa đồ đo đạc là 207,9m² thuộc một phần thửa 520, tờ bản đồ 41 xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 258099 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Thành T1, bà Trần Thị T2 vào ngày 10/6/2013 là phù hợp.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc số tiền 3.761.000đ nguyên đơn ứng chi và đã quyết toán xong, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn tự nhận chịu nên cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

Từ những phân tích trên cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đúng pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T1, bà T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 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 của vợ chồng ông Nguyễn Thành T1, bà Trần Thị T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Phan Thanh T, bà Chu Thị Bích Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Thành T1, bà Trần Thị T2.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2538, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C (nay là Văn phòng C) công chứng ngày 10/6/2021 giữa ông Nguyễn Thành T1, bà Trần Thị T2 với ông Phan Thanh T, bà Chu Thị Bích Đ đối với diện tích đất 600m² (trong đó có 100m² ODT, 500m² CLN) thuộc thửa 526, tờ bản đồ 41 xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

1.2. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/6/2021 giữa ông Nguyễn Thành T1, bà Trần Thị T2 với ông Phan Thanh T, bà Chu Thị Bích Đ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất diện tích 600m² thuộc thửa 526, tờ bản đồ 41 xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

1.3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành T1, bà Trần Thị T2 phải có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông Phan Thanh T, bà Chu Thị Bích Đ số tiền 850.000.000đ (T4 trăm năm mươi 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.

1.4. Buộc vợ chồng ông Phan Thanh T, bà Chu Thị Bích Đ phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Thành T1, bà Trần Thị T2 diện tích đất theo họa đồ đo đạc là 207,9m² thuộc một phần thửa 520, tờ bản đồ 41 xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 258099 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Thành T1, bà Trần Thị T2 vào ngày 10/6/2013 (có họa đồ kèm theo).

1.5. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, xóa điều chỉnh đăng ký biến động sang tên cho ông Phan Thanh T, bà Chu Thị Bích Đ vào ngày 12/8/2021 tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 258099 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Thành T1, bà Trần Thị T2 vào ngày 10/6/2013.

2. Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông Phan Thanh T, bà Chu Thị Bích Đ tự nhận chịu 3.761.000đ tiền chi phí đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ (ông T, bà Đ đã ứng chi và quyết toán xong).

3. Về án phí: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành T1, bà Trần Thị T2 phải chịu 22.300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 600.000đ án phí dân sự phúc nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004671 và 300.000đ theo Biên lai thu số 0004670 cùng ngày 03/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông T1, bà T2 còn phải nộp số tiền 22.300.000đ.

Hoàn trả lại cho vợ chồng ông Phan Thanh T, bà Chu Thị Bích Đ số tiền 19.050.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0012330 ngày 08/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, 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 bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Lâm Hà (01);
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà (01);
- Các đương sự (04);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (04).

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

Vũ Thị Nguyệt