

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Bản án số: 58/2025/DS-PT
Ngày 26 - 3 - 2025
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 ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ứng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hạnh và ông Nguyễn Hồng Chương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Trí - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 99/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 27-8-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 79/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Vi Văn L, địa chỉ: Thôn 18, xã Đ, huyện C, tỉnh Đăk Nông; vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Hoàng Văn T, địa chỉ: Thôn 8, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông; có mặt.

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

3.1. Ngân hàng TMCP SG - Chi nhánh tỉnh Đăk Lăk: Số 87 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn A - Chức vụ: Giám đốc Phòng Khách hàng cá nhân Ngân hàng TMCP SG Chi nhánh Đăk Lăk; có mặt.

3.2. Bà Chu Thị V, địa chỉ: Thôn 18, xã Đ, huyện C, tỉnh Đăk Nông; vắng mặt.

3.3. Anh Hoàng Văn N, địa chỉ: Thôn 8, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

3.4. Anh Hoàng Văn B, địa chỉ: Thôn 8, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.5. Chị Hoàng Thị Th, địa chỉ: Thôn 01, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

3.6. Bà Hứa Thị H, địa chỉ: Thôn 8, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Do có kháng cáo của ông Hoàng Văn T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Vi Văn L trình bày:

Ngày 20-12-2012, ông Hoàng Văn T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Vi Văn L một phần diện tích đất 8.000m² (có vẽ sơ đồ kèm theo), giá chuyển nhượng 5.000.000 đồng/1.000m², trên đất không có tài sản, đất tọa lạc tại thôn 8, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Đông giáp ông Lâm Văn Th, cạnh dài 294m; phía Tây giáp ông Hoàng Văn N, cạnh dài 180m và giáp ông Tô Văn Y cạnh dài 114m; phía Nam giáp bà M và bà K, cạnh dài 36m; phía Bắc giáp đường, dài 20m. Việc chuyển nhượng các bên chỉ lập giấy tay, bên chuyển nhượng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T và các con của ông T là anh Hoàng Văn N và Hoàng Văn B đều đồng ý chuyển nhượng (vợ ông T đã chết ngày 01-01-2012). Sau khi thỏa thuận, ông L giao đủ số tiền 40.000.000 đồng cho ông T, ông T giao đất cho ông L sử dụng từ năm 2012 nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho ông L. Do đó, ông L khởi kiện yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 20-12-2012 theo quy định của pháp luật. Trường hợp không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 20-12-2012 thì ông L yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 20-12-2012 giữa nguyên đơn và bị đơn; yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại theo giá thị trường đã được thẩm định giá.

Bị đơn ông Hoàng Văn T trình bày trong quá trình giải quyết vụ án thụ lý số 51/2020/TLST-DS ngày 24-4-2020 (Biên bản ghi lời khai ngày 20-8-2020, bút lục số 114):

Ngày 20-12-2012, ông Hoàng Văn T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Vi Văn L một phần diện tích đất 8.000m² (có vẽ sơ đồ kèm theo), giá chuyển nhượng 5.000.000 đồng/1.000m², trên đất không có tài sản, đất tọa lạc tại thôn 8, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Đông giáp ông Lâm Văn Th,

cạnh dài 294m; phía Tây giáp ông Hoàng Văn N, cạnh dài 180m và giáp ông Tô Văn Y cạnh dài 114m; phía Nam giáp bà M và bà K, cạnh dài 36m; phía Bắc giáp đường, dài 20m. Việc chuyển nhượng các bên chỉ lập giấy tay, tại thời điểm chuyển nhượng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất khoảng 1,5ha, ông T không nhớ chính xác thửa đất số bao nhiêu, tờ bản đồ số mấy, đất mang tên ông Hoàng Văn T. Ông T và các con của ông T là anh Hoàng Văn N và Hoàng Văn B đều đồng ý chuyển nhượng (vợ ông T đã chết). Ông T chuyển nhượng đất tự nguyện, không bị ai ép buộc, thời điểm chuyển nhượng đất ông T hoàn toàn tỉnh táo, không bị hạn chế hay mất năng lực hành vi dân sự. Sau khi chuyển nhượng ông T đóng cọc và giao đất ngoài thực địa cho ông L, việc giao đất không mời chính quyền địa phương. Ông L chưa giao số tiền 40.000.000 đồng cho ông T nhưng ông T không có chứng cứ chứng minh. Do không hiểu biết pháp luật nên hai bên không tiến hành lập hợp đồng theo mẫu và công chứng theo quy định. Năm 2018, ông T thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất vay tiền tại Ngân hàng TMCP SG, hiện nay chưa đến hạn trả nợ. Từ năm 2012 đến nay ông L không canh tác mà do ông T trực tiếp canh tác. Nay ông L khởi kiện yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 20-12-2012 theo quy định của pháp luật; trường hợp không tiếp tục thực hiện được hợp đồng thì tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 20-12-2012 giữa nguyên đơn và bị đơn, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại theo giá thị trường hiện nay thì ông T hoàn toàn không đồng ý và yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP SG Chi nhánh Đắk Lắk trình bày: Ngân hàng TMCP SG (tên viết tắt S) Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng Giao dịch N và ông Hoàng Văn T, bà Hứa Thị H có ký kết thỏa thuận cho vay trung dài hạn số 463/TTCV ngày 11-10-2017. Theo đó, S đồng ý cấp tín dụng cho ông T, bà H với tổng hạn mức cấp tín dụng 230.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay trên ông T, bà H ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 463/HĐTC-S-PGDNTT.17 ngày 11-10-2017 được công chứng tại Văn phòng Công chứng VMV và đăng ký giao dịch bảo đảm. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, thửa đất số 25, tờ bản đồ 40, diện tích 12.219m², GCNQSDĐ số V 473625, do UBND huyện Đ cấp ngày 12-12-2002. Tài sản thế chấp được ngân hàng tiến hành đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật. Trong vụ kiện giữa ông Vi Văn L và ông Hoàng Văn T, ngân hàng nhận thấy trong mọi trường hợp S cần được xem là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự. Hiện nay dư nợ của ông T, bà H vẫn còn duy trì tại Ngân hàng. Yêu cầu của nguyên đơn ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, lợi hợp pháp của

Ngân hàng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay giữa nguyên đơn và bị đơn không đủ điều kiện được pháp luật công nhận, do đó Ngân hàng TMCP SG đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 20-12-2012 giữa nguyên đơn và bị đơn.

Bản án số 32/2024/DS-ST ngày 27-8-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử:

“Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vi Văn L. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-12-2012 giữa ông Vi Văn L và ông Hoàng Văn T vô hiệu.

Buộc ông Hoàng Văn T phải thanh toán cho ông Vi Văn L và bà Chu Thị V số tiền 309.442.400 đồng.”

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Hoàng Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn T, sửa Bản án sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 27-8-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil theo hướng không nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Vi Văn L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của ông Hoàng Văn T kháng cáo trong hạn luật định và thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Nguyên đơn ông Vi Văn L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chu Thị V, anh Hoàng Văn B và bà Hứa Thị H đã được triệu tập hợp lệ

tham gia phiên tòa nhưng ông L và bà V vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Anh Hoàng Văn B và bà Hứa Thị H có đơn xin vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt các đương sự.

[2]. Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[2.1]. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án thể hiện giữa nguyên đơn và bị đơn có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-12-2012 với diện tích 8.000m², là một phần diện tích đất 12.219m² theo GCNQSDĐ số V 473625, bị đơn đã được UBND huyện Đ cấp ngày 12-12-2002, giá chuyển nhượng 40.000.000 đồng, nguyên đơn trình bày đã giao tiền cho bị đơn nhưng chưa nhận đất sử dụng.

[2.2]. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thừa nhận trước năm 2017 giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận nguyên đơn giao lại diện tích đất mà bị đơn đã chuyển nhượng và nhận lại số tiền 140.000.000 đồng, nguyên đơn đã nhận của bị đơn số tiền 60.000.000 đồng, đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn khai nhận đã giao số tiền 60.000.000 đồng cho nguyên đơn. Nhận thấy, mặc dù việc thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn không thể hiện bằng văn bản nhưng các bên đều thừa nhận nội dung này và tình tiết này đã được ghi nhận trong nội dung biên bản hòa giải ngày 13-7-2018 của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ khi giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn đã được thu thập có lưu trong hồ sơ vụ án nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy, rõ ràng các bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-12-2012 theo quy định tại khoản 2 Điều 422 của Bộ luật Dân sự. Lẽ ra, cấp sơ thẩm phải bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn mới đúng, tuy nhiên cấp sơ thẩm lại tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-12-2012 giữa các bên vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu buộc bị đơn phải hoàn trả và bồi thường cho nguyên đơn số tiền 309.442.400 đồng là có sai lầm trong việc đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật nên cấp phúc thẩm sửa lại cho đúng.

[2.3]. Trường hợp, nguyên đơn có chứng cứ cho rằng bị đơn còn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 80.000.000 đồng theo cam kết thì nguyên đơn có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả số tiền này.

[3]. Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn và quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông có căn cứ nên chấp nhận, sửa Bản án sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 27-8-2024 của Tòa án nhân

dân huyện Đắk Mil theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá.

[5]. Về chi phí giám định: Bị đơn không thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kết luận giám định là chữ ký của bị đơn nên bị đơn phải chịu chi phí giám định. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 5.000.000đ (*năm triệu đồng*) chi phí giám định nên bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 5.000.000đ (*năm triệu đồng*).

[6]. Về án phí:

[6.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn T, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 27-8-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 157, Điều 161, Điều 162, Điều 165; Điều 166 và khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng Điều 116; Điều 117; khoản 2 Điều 422; Điều 500; Điều 501; Điều 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 167; Điều 188 của Luật Đất đai; khoản 3 Điều 26 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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vi Văn L đối với ông Hoàng Văn T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-12-2022 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá: Ông Vi Văn L phải chịu số tiền 12.000.000đ (*mười hai triệu đồng*) được trừ số tiền 12.000.000đ (*mười hai triệu đồng*) đã nộp tạm ứng tại Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil.

3. Về chi phí giám định: Buộc Ông Hoàng Văn T phải chịu số tiền 5.000.000đ (*năm triệu đồng*) chi phí giám định. Do ông Vi Văn L đã nộp tạm ứng số tiền 5.000.000đ (*năm triệu đồng*) chi phí giám định nên ông Hoàng Văn

T phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Vi Văn L số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng).

Áp dụng Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tính lãi suất chậm trả tiền theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hoàng Văn T phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được trừ số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai tạm ứng án phí số 0001699 ngày 07-11-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp. H;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Mil;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, THCTP và TDS.

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

(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Anh Ứng