

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **273/2022/DS-PT**  
Ngày: 30 - 12 - 2022.  
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng QSDĐ*”

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lưu Thị Thu Hương.

*Các Thẩm phán:* Ông Trương Công Bình

Ông Y Phi Kbuôr.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thê - Chức vụ: Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:** Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 259/2022/TLPT-DS ngày 02/11/2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2022/DS-ST ngày 29/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 223/2022/QĐ-PT ngày 14/11/2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 216/2022/QĐ-PT ngày 01/12/2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Đ; địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Phạm Văn C; địa chỉ: Thôn 7, xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

**2. Bị đơn:** Bà Đậu Thị V; địa chỉ: Khối 4b, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Hồ Quang H; địa chỉ: Khối 4b, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* ông Bùi Quốc T – Luật sư văn phòng Luật sư QT, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 147 đường H, phường T, Quận P, thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

**3. Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ và bị đơn bà Đậu Thị V.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

### ***Quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 13/5/2019 bà Nguyễn Thị Đ có nhận chuyển nhượng của bà Đậu Thị V thửa đất số 67a, tờ bản đồ 04, diện tích 1.012m<sup>2</sup>, giá thỏa thuận là 900.000.000 đồng. Các bên đã tiến hành ký hợp đồng công chứng, bên chuyển nhượng đã thực hiện các thủ tục pháp lý sang đứng tên bà Nguyễn Thị Đ theo quy định của pháp luật vào ngày 24/05/2019. Số tiền 900.000.000 đồng, bà Đ đã giao đầy đủ cho bà V, biên bản giao nhận tiền hiện nay bà V giữ. Tuy nhiên, cho đến hiện tại bà Đậu Thị V chưa bàn giao đất và chưa giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà Đ. Do đó, bà Đ khởi kiện buộc bà V có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng, buộc bàn giao đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà Nguyễn Thị Đ.

Đối với tài liệu là “giấy sang nhượng viết tay” không ghi ngày tháng năm (bản photo) do bị đơn cung cấp, bên phía nguyên đơn không biết giấy này, yêu cầu bị đơn cung cấp bản chính để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn có trách nhiệm trả số tiền còn nợ lại chưa thanh toán cho bị đơn là 515.000.000 đồng, buộc bồi thường chênh lệch giá đất, cũng như lãi suất chậm trả là 1.000.000.000 đồng, tổng số tiền là 1.515.000.000 đồng, nguyên đơn không đồng ý với lý do bà Nguyễn Thị Đ đã thanh toán cho đầy đủ tiền cho bên phía bà Đậu Thị V, nên không có trách nhiệm trả các khoản này.

### ***Theo đơn phản tố đề ngày 17/3/2022 và quá trình tố tụng, người đại diện theo quyền của bị đơn trình bày:***

Bà Đậu Thị V có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ diện tích theo giấy chứng nhận là 1.012m<sup>2</sup>, thửa đất số 67a, tờ bản đồ số 04, với giá thỏa thuận 900.000.000 đồng, các bên có ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, bên bà V có trách nhiệm thực hiện thủ tục pháp lý sang đứng tên bà Nguyễn Thị Đ và hiện nay thủ tục pháp lý đã hoàn thành, đất đã đứng tên bà Nguyễn Thị Đ. Tuy nhiên, cho đến nay bà Nguyễn Thị Đ chưa giao đủ số tiền còn lại là 515.000.000 đồng, nên bà V chưa bàn giao đất trên thực địa cho bà Đ, chưa giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà Đ.

Ngoài việc các bên ký hợp đồng tại phòng công chứng, giữa bà V, bà Đ có xác lập giấy sang nhượng viết tay với nhau trong đó có ghi nội dung giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, nhưng thực tế các bên chỉ thỏa thuận giá 900.000.000 đồng, bà Đ có trả cho bà V hai lần tiền, tổng số tiền 385.000.000 đồng, hẹn 20 ngày bà V làm sổ đỏ xong bà Đ sẽ giao tiếp tiền, giấy này bà V hiện chỉ cầm bản photo, không có bản chính, nên không thể cung cấp cho Tòa án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà V đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, đồng thời buộc bà Nguyễn Thị Đ có trách nhiệm trả số tiền 515.000.000 đồng còn lại chưa thanh toán, cùng với bồi thường 1.000.000.000 đồng đối với giá chênh lệch đất và lãi suất chậm trả của số tiền chưa giao theo cam kết. Trường hợp bà Đ

cho rằng đã giao đầy đủ tiền thì yêu cầu bà Đ cung cấp biên bản giao nhận tiền chứng minh cho việc thực hiện nghĩa vụ giao tiền, bên phía bị đơn không có biên bản giao nhận tiền.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 29/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:*

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về số tiền chưa giao, lãi chậm trả; không chấp nhận yêu cầu bồi thường giá chênh lệch đất của bị đơn.

- Ghi nhận sự thoả thuận của các đương sự. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đậu Thị V với bà Nguyễn Thị Đ ngày 13 tháng 05 năm 2019 có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bị đơn bà Đậu Thị V có trách nhiệm giao toàn bộ diện tích đất 1.012m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 67A, tờ bản đồ số 04, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI-913732, được Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 09/12/2013, đăng ký biến động đứng tên bà Nguyễn Thị Đ ngày 24/05/2019.

- Buộc bà Nguyễn Thị Đ có trách nhiệm trả cho bà Đậu Thị V là 678.530.137 đồng. (Sáu trăm bảy mươi tám triệu, năm trăm ba mươi nghìn, một trăm ba mươi bảy đồng)

- Buộc bà Đậu Thị V giao cho bà Nguyễn Thị Đ 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số BI-913732, được Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 09/12/2013, đăng ký biến động đứng tên bà Nguyễn Thị Đ ngày 24/05/2019.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/8/2022 bị đơn bà Đậu Thị V kháng cáo bản án sơ thẩm; Ngày 12/8/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ có đơn kháng cáo bản án.

Tại phiên tòa, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới. Nguyên đơn có đơn xin rút yêu cầu Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, đồng thời đề nghị huỷ bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không phù hợp với thực tế khách quan; Bị đơn thay đổi nội dung đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cũng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ.

***Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa:***

*Về thủ tục tố tụng:* Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Qua diễn biến phiên tòa phúc thẩm thể hiện trên đất còn có 02 căn nhà xây cấp 4 gồm 01 nhà xây cấp 4 xây có diện tích 50m<sup>2</sup> và 01 nhà xây cấp 4 có

diện tích 30m<sup>2</sup>, hiện nay một phần của 02 căn nhà này nằm trên đất của hộ ông K. Tại phiên toà, bị đơn cho rằng giữa bị đơn và gia đình ông K đang có tranh chấp về ranh giới sử dụng đất. Do đó, cần phải điều tra làm rõ mới đảm bảo công tác thi hành án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 29/7/2022 của Toà án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ và bị đơn bà Đậu Thị V làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Ngày 13/05/2019, bà Nguyễn Thị Đ ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng của bà Đậu Thị V thửa đất số 67a, tờ bản đồ 04, có diện tích 1.012m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI-913732, được Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 09/12/2013 cho bà Đậu Thị V. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 13/5/2019 tại Văn phòng Công chứng Phước Thành. Tuy nhiên, hiện nay bà Đậu Thị V chưa bàn giao đất trên thực địa, chưa giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ với lý do bà Đ chưa giao đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà V.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ và kháng cáo của bị đơn bà Đậu Thị V, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bị đơn giao đất cho nguyên đơn. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ chỉ thể hiện tài sản trên đất có: 01 nhà xây cấp 04 diện tích 70m<sup>2</sup>, 01 nhà xây cấp 04, diện tích 64m<sup>2</sup> và các loại cây trồng trên đất. Nhưng Biên bản định giá tài sản lại thể hiện ngoài những tài sản trên thì trên đất còn có 02 nhà xây cấp 4 gồm 01 nhà xây cấp 4 xây có diện tích 50m<sup>2</sup> và 01 nhà xây cấp 4 có diện tích 30m<sup>2</sup>, hiện nay một phần của hai căn nhà này nằm trên đất của hộ ông K. Mặc dù có tài sản nằm trên đất của ông K và đất của bị đơn nhưng khi thẩm định tại chỗ, không có sự tham gia của bị đơn – là chủ sử dụng thửa đất, không có sự chứng kiến của chủ sử dụng đất liền kề để xác định mốc giới thửa đất là chưa đảm bảo. Tại phiên toà, bị đơn cho rằng giữa bị đơn và gia đình ông K đang có tranh chấp về ranh giới sử dụng đất. Do đó, cần phải xác minh làm rõ vấn đề này, tài sản có tranh chấp với hộ ông K hay không để xử lý trong cùng vụ án mới đảm bảo công tác thi hành án.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn cung cấp thông tin bị đơn có cho 04 người thuê nhà trọ trên quyền sử dụng đất nêu trên từ năm 2018 cho đến nay. Trong đơn khởi kiện, nguyên đơn cũng trình bày, bị đơn không thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất mà còn cho người khác thuê nhà và đất. Ngoài ra, ông Hồ Quang H (chồng bà Đậu

Thị V) và các con có ý kiến cho rằng quyền sử dụng đất nêu trên có nguồn gốc là của hộ gia đình, gia đình không phân chia tài sản mà chỉ uỷ quyền để bà V thuận tiện thực hiện thế chấp trong trường hợp vay Ngân hàng, nên đề nghị được đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình. Đây là tình tiết mới phát sinh cần phải xác minh làm rõ, đồng thời phải xem xét đến các Hợp đồng thuê nhà ở mới đảm bảo công tác thi hành bản án trong trường hợp buộc bị đơn phải giao trả đất cho nguyên đơn.

[3.2] Về số tiền đã trả: Tại khoản 2, khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 13/5/2019 có ghi nhận: *“Phương thức thanh toán: Bằng tiền mặt, thanh toán 01 lần sau khi công chứng. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật”*. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện, tại thời điểm ký kết Hợp đồng công chứng, bà Đ vẫn chưa thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng cho bà V. Trên thực tế, bà V chưa bàn giao tài sản và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Đ khai “trước ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Đ đã giao cho bà V tổng cộng 385.000.000 đồng, ngay sau khi ký Hợp đồng, tại phòng công chứng (là ngày 13/5/2019) thì bà Đ đã giao đủ số tiền còn nợ lại cho bà V, các bên có lập giấy biên nhận đưa bà V giữ”. Như vậy, cần xác minh làm rõ tại Phòng công chứng P có lắp đặt Camera hay không, nếu có thì có thể trích xuất hình ảnh thời điểm ngày 13/5/2019 được hay không để có cơ sở vững chắc đánh giá lời khai của bà Đ. Cấp sơ thẩm chỉ tiến hành lấy lời khai bà Nguyễn Thị Ngọc M– nhân viên Công ty G về nội dung có chứng kiến việc giao nhận tiền tại Công ty G là chưa đầy đủ.

Do phát sinh những tình tiết mới và cần bổ sung làm rõ những vấn đề nêu trên mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, vì vậy, cần huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 29/7/2022 của Toà án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk để cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Về án phí: Án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xác định khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Do huỷ án sơ thẩm nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ và bị đơn bà Nguyễn Thị V được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà bà Đ, bà V đã nộp.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ và bị đơn bà Đậu Thị V. Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 29/7/2022 của Toà án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk để cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Về án phí phúc thẩm:

Căn cứ khoản 3 Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ và bị đơn bà Đậu Thị V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, mỗi người được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà bà Đ, bà V đã nộp theo các biên lai lần lượt số 0020167 ngày 22/8/2022 và 0020172 ngày 25/8/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)**

**Lưu Thị Thu Hương**