

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 75/2021/DS-PT

Ngày: 15-3-2021

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 BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Kim Cua.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 393/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố BT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2020/QĐPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Quốc T, sinh năm: 1967;

Địa chỉ: đường HP, Phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tùng L, sinh năm: 1968; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 09/11/2020). *(có mặt)*

Địa chỉ: ấp TQ1, xã TH, huyện CD, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Bà Lạc Ngọc H; sinh năm: 1958; (có mặt)

Địa chỉ: ấp MA, xã MTA, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Vương Hoàng Nhất P- Luật sư Văn phòng luật sư Trương Thị H1 thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo:

1. Nguyên đơn ông Lê Quốc T;

2. Bị đơn bà Lạc Ngọc H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quốc T, bản tự khai, các biên bản hòa giải cùng các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Lê Hoàng L trình bày:

Vào ngày 14/12/2012 ông T và bà H có thỏa thuận bà H chuyển nhượng cho ông T phần đất có diện tích 1.047,8m², thuộc thửa 156, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã SĐ, thành phố BT và căn nhà trên đất với giá 2.800.000.000 đồng. Bà H đã nhận của ông T số tiền cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) lúc này bà H có đưa cho ông T 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 51, tờ bản đồ số 6, diện tích 584,5m² tọa lạc tại xã MTA (bản chính). Lúc thỏa thuận bà H cho rằng do còn tranh chấp với gia đình nên hai bên thống nhất trong khoảng thời gian 02 năm sẽ thực hiện hợp đồng. Nếu đến hạn bà H không chuyển nhượng được thì bà H phải bồi thường gấp 02 lần số tiền cọc đã nhận. Khi đến hạn bên ông T có liên hệ bà H để làm thủ tục chuyển nhượng thì bà H cho rằng do tranh chấp chưa giải quyết xong, nếu như ông T đồng ý thì bà H sẽ chuyển nhượng phần đất tại xã MTA cho ông T nhưng thỏa thuận cũng không thành vì bà H cho rằng gia đình bên chồng bà không đồng ý. Do bà H đã chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.047,8m², thuộc thửa 156, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã SĐ, thành phố BT cho người khác nên ông T yêu cầu hủy hợp đồng và bà H phải trả cho ông T phần tiền cọc đã nhận và phần tiền lãi do chậm trả của số tiền 500.000.000 đồng kể từ ngày 14/12/2014 đến nay. Khi bà H thanh toán đủ tiền thì ông T sẽ giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 51 cho bà H.

Theo bản tự khai, các biên bản hòa giải cùng các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Lạc Ngọc H trình bày:

Bà H thừa nhận năm 2012 bà có chuyển nhượng cho ông T phần đất như bà L trình bày, lúc này do hoàn cảnh của bà khó khăn, bà có thỏa thuận và nói rõ hoàn cảnh cho ông T (đang tranh chấp với ông Nguyễn Văn D và Ngân hàng ĐA yêu cầu thi hành) nhưng ông T vẫn đồng ý mua. Lúc làm hợp đồng chỉ làm giấy tay, trong hợp đồng có ghi là nếu bà không bán thì bồi thường gấp đôi tiền cọc, nhưng ông T có nói là chỉ ghi vậy thôi chứ nếu không chuyển nhượng được thì chỉ trả lại phần tiền cọc. Bà H đã nhận số tiền cọc là 500.000.000 đồng. Cuối năm 2014, bà H có báo cho ông T biết vụ kiện vẫn chưa xong, đến tháng 8/2015 ông T và một số người có đến nhà bà H trong đó có ông Trần Quang L để thỏa thuận. Cụ thể hai bên thống nhất dừng chuyển nhượng thửa đất 156 và số tiền 500.000.000 đồng sẽ chuyển qua mua thửa đất khác của bà H hoặc bà H hoàn lại cho ông T số tiền 500.000.000 đồng. Sau đó hai bên thỏa thuận ông T nhận chuyển nhượng các phần đất của bà H nên các bên ra phòng Công chứng Tín Hữu nhưng do ông T phải về thành phố gấp nên ông T chỉ làm ủy quyền cho ông L còn văn bản thỏa thuận thì ông T về làm, sau đó ông L sẽ xuống để hai bên cùng ra công chứng, nhưng ông L và ông T không xuống cũng không có gửi văn bản thỏa thuận về. Khoảng 06 tháng sau có một người tên Phước xuống yêu cầu bà H chuyển nhượng phần đất tại xã MTA nhưng do ông Phước không có giấy ủy quyền của ông T và bà H liên lạc ông T không được nên sự việc kéo dài cho đến nay. Trước khi ông T khởi kiện bà L có điện thoại cho bà H nhưng bà không biết việc ủy quyền như thế nào, sau đó bà H có gọi cho bà L, bà L nghe máy nhưng không biết bà là ai, trước khi gọi cho bà L, bà H có gọi cho ông T, ông T nói hai bên sắp xếp gặp lại để giải quyết cho xong vì ông không muốn kiện ra Tòa, bà H hẹn tháng 6/2020 gặp và ông T đồng ý. Khi bà H nằm viện thì nhận được thông báo của Tòa. Bên bà H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên vi phạm điều cấm, không có công chứng chứng thực nên bị vô hiệu từ đầu, do đó tài sản của ai nấy nhận về. Nay bà H đồng ý trả cho ông T số tiền cọc đã nhận. Bà H yêu cầu ông T phải hoàn lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 51, tờ bản đồ số 6 mà ông T đang giữ cho bà đồng thời tại Tòa bà yêu cầu ông T phải bồi thường phân thiệt hại do ông T giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà từ năm 2014 đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố BT đã quyết định như sau:

- Căn cứ vào các Điều 121; 122; 123; 124; 125; 127; 128; 137; 358; 476; 305 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Căn cứ vào các Điều 26; 35; 227, 228, 266; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ theo khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2019/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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quốc T; cụ thể tuyên:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 14/12/2012 đối với phần đất có diện tích 1.047,8m², thuộc thửa 156, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã SĐ, thành phố BT ký kết giữa ông Lê Quốc T, bà Lạc Ngọc H vô hiệu.

Bà Lạc Ngọc H phải trả cho ông Lê Quốc T số tiền là 758.750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi tám triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng)

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Lê Quốc T phải hoàn trả cho bà Lạc Ngọc H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Y0262000, sổ vào sổ 02143 QSSĐ/2168 QĐ-UB do UBND thị xã BT cấp ngày 15/10/2003.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 01/10/2020, bị đơn bà Lạc Ngọc H kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố BT, yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 04/10/2020, nguyên đơn ông Lê Quốc T kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố BT, yêu cầu sửa một phần Bản án sơ thẩm, buộc bà Lạc Ngọc H trả cho ông 500.000.000 đồng và bồi thường giá trị chênh lệch đất theo giá thị trường khoảng 15.000.000.000 đồng theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu quan điểm: Tòa cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì chưa xác minh điều tra rõ nội dung hợp đồng, quyền sử dụng đất tranh chấp là tài sản chung của vợ

chồng bà H, chồng bà H đã chết nên phát sinh thừa kế nhưng Tòa cấp sơ thẩm không đưa những người thuộc hàng thừa kế của chồng bà H tham gia tố tụng. Mặt khác, ông T biết rõ đất đang tranh chấp nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng là không phù hợp nên ông T cũng có lỗi. Tòa cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nhưng không xem xét hậu quả hợp đồng vô hiệu. Nội dung hợp đồng thỏa thuận thời hạn hai năm kể từ khi ký hợp đồng nếu bên A vẫn chưa giải quyết xong tranh chấp thì phải trả lại cho bên B 500.000.000 đồng và bồi thường thêm 500.000.000 đồng. Nhưng sau thời hạn hai năm tranh chấp vẫn chưa giải quyết xong. Việc Tòa án giải quyết như thế nào, thời gian nào, có thể chuyển nhượng được hay không cả H, ông T không thể quyết định được. Tranh chấp này này tương tự án lệ 39/2020, điều kiện không thể xảy ra nên không có phát sinh phạt cọc, phạt lãi. Ông T cho rằng nhận chuyển nhượng thửa đất 49, 50, 51 nhưng không có ký hợp đồng gì với H. Việc ký ủy quyền do T với L không liên quan gì đến H. Hơn nữa, theo hợp đồng ủy quyền giữa ông T với ông L thời hạn ủy quyền 03 năm nhưng nguyên đơn thừa nhận từ khi ký hợp đồng ông L cũng không có đến gặp bà H để tiếp tục thực hiện việc giao dịch. Do đó, đủ cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà H vô hiệu nhưng Tòa cấp sơ thẩm cho rằng lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu do bà H và buộc bà H trả lại số tiền đặt cọc và chịu lãi là không đúng. Hơn nữa, ngày 5/7/2020 bà H có đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại do giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H nhưng không được xử lý, Tòa án cũng không có hướng dẫn gì cho bà H. Trong quá trình giải quyết vụ án, ngay từ đầu Tòa án cấp sơ thẩm đưa bà Thư tham gia tố tụng với tư cách bị đơn, quyết định xét xử cũng có hai bị đơn nhưng bản án chỉ có một người là vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Nếu xem xét những vi phạm này có thể khắc phục được đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nếu không khắc phục được thì đề nghị Hội đồng xét xử Hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa cấp sơ thẩm xét xử lại theo đúng quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Tại phiên Tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút toàn bộ kháng cáo. Đề nghị HĐXX căn cứ vào các điều 289 và 295 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Lê Quốc T. Đối với kháng cáo của bà Lạc Ngọc H yêu cầu sửa bản án sơ

thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng bà không có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Sau khi đến thời hạn hai năm theo thỏa thuận nhưng vụ kiện của bà chưa được giải quyết xong thì bà và ông T có thỏa thuận chuyển nhượng thửa 51 để thay thế thửa 156 nhưng do ông T vi phạm thỏa thuận, không liên hệ với bà để làm thủ tục chuyển nhượng nên bà không đồng ý trả tiền theo yêu cầu của ông T. Tuy nhiên, bà H không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh cho kháng cáo của mình nên không có cơ sở xem xét. Đối với yêu cầu của bà H về việc yêu cầu ông T bồi thường thiệt hại trong thời gian giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 51 nhưng tại cấp sơ thẩm bà H không có đơn yêu cầu phản tố nên cấp sơ thẩm không xem xét là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lạc Ngọc H, giữa nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố BT.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Quốc T, bị đơn bà Lạc Ngọc H;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/10/2020, nguyên đơn ông Lê Quốc T kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố BT, yêu cầu sửa một phần Bản án sơ thẩm, buộc bà Lạc Ngọc H trả cho ông 500.000.000đồng và bồi thường giá trị chênh lệch đất theo giá thị trường khoảng 15.000.000.000đồng theo quy định. Tại phiên Tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn T L rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Quốc T. Xét việc rút kháng cáo của nguyên đơn tại phiên Tòa phúc thẩm là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên căn cứ vào các điều 289 và 295 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Lê Quốc T.

[2] Nguyên đơn ông Lê Quốc T khởi kiện yêu cầu bà Lạc Ngọc H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 14/12/2012 phần đất diện tích 1.047,8m², thuộc thửa 156, tờ bản đồ 16, toạ lạc tại xã SĐ, thành phố BT, tỉnh Bến Tre. Sau khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, do biết được phần đất tranh chấp bà H đã chuyển nhượng cho người khác nên ngày 04/5/2020 ông T có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu bà Lạc Ngọc H phải bồi thường trách nhiệm do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 14/12/2012, cụ thể: bà H có trách nhiệm bồi thường gấp 02 (hai) lần số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng) và lãi suất 10%/năm trên số tiền ông đã đặt cọc 500.000.000đồng kể từ ngày 14/12/2014. Tại phiên Tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là

bà Lê Hoàng L đã sửa đổi nội dung khởi kiện, xác định nguyên đơn chỉ yêu cầu bà H trả lại 500.000.000đồng và trả lãi chậm trả từ ngày 15/12/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm, với mức lãi xuất 9%/năm.

[3] Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì Tòa cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm thủ tục tố tụng. Thừa đất số thửa 156, tờ bản đồ 16 mà hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2012 là tài sản chung của vợ chồng bà H, chồng bà H đã chết nên phát sinh thừa kế nhưng Tòa cấp sơ thẩm không đưa những người thuộc hàng thừa kế của chồng bà H tham gia tố tụng để xem xét ý kiến của những người này có đồng ý cho chị H giao kết hợp đồng không là thiếu sót. Nội dung này thì thấy rằng, nguyên đơn đã sửa đổi nội dung khởi kiện, không yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng mà chỉ yêu cầu bà H trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000đồng và phải bồi thường do vi phạm hợp đồng. Vì vậy, không cần đưa những người thuộc hàng thừa kế của chồng bà H tham gia tố tụng. Đối với ý kiến cho rằng theo đơn khởi kiện, ông T xác định chị Nguyễn Thị Anh T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, trong quá trình tố tụng Tòa án xác định chị Nguyễn Thị Anh T là bị đơn, quyết định đưa vụ án ra xét xử chị T1 vẫn được xác định là bị đơn nhưng bản án sơ thẩm chỉ có bà H là bị đơn là vi phạm thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, việc ký hợp đồng chuyển nhượng cũng như việc giao nhận tiền giữa bà H và ông T không liên quan đến chị T1, chị T1 chỉ là người làm chứng việc ký kết hợp đồng giữa ông T với bà H nên bản án sơ thẩm không xác định tư cách tham gia tố tụng của chị T1 là phù hợp. Bà H cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm bà có nộp đơn yêu cầu ông T bồi thường thiệt hại trong thời gian giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 51 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã MTA của bà nhưng Tòa cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là vi phạm. Qua xem xét hồ sơ do bà H giao nộp là bản photo phiếu báo phát ngày 05/7/2020 để chứng minh bà có nộp đơn yêu cầu giải quyết tại cấp sơ thẩm. Tuy nhiên, phiếu báo phát thể hiện nội dung đơn yêu cầu thu thập chứng cứ và hồ sơ vụ án thể hiện ngày 06/7/2020, Tòa án cấp sơ thẩm nhận được đơn yêu cầu thu thập chứng cứ của bà H, không có đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại như bà H trình bày. Hơn nữa, ngày 10/7/2020, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng bà H cũng không có trình bày yêu cầu giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại. Bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã có nộp đơn phản tố yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết nên cấp sơ thẩm không xem xét là có cơ sở. Từ những nhận định trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

[4] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 14/12/2012 giữa bà Lạc Ngọc H và ông Lê Quốc T thể hiện bà H chuyển nhượng cho ông T phần đất có diện tích 1.047,8m², thuộc thửa 156, tờ bản đồ 16, tọa lạc tại xã SĐ, thành phố BT và tài sản trên đất với giá 2.800.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi ký Hợp đồng chuyển nhượng do phần đất

còn đang tranh chấp tại Tòa án nên hai bên có thỏa thuận: Nếu bên A đổi ý không bán đất này cho bên B hoặc đến thời hạn đủ 02 năm theo thỏa thuận chấm dứt hợp đồng (đến hết ngày 14/12/2014) mà bên A vẫn chưa giải quyết xong vụ kiện tranh chấp tại Tòa, dẫn đến việc bên A không thể ký với bên B hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng Công chứng nhà nước BT thì bên A phải hoàn trả vô điều kiện cho bên B 500.000.000 đồng là số tiền bên B đã đặt cọc và bồi thường thêm 500.000.000 đồng cho bên B, tổng cộng số tiền bên A phải trả lại cho bên B là 1.000.000.000 đồng và nhận lại vô điều kiện bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Y0262000, số vào sổ 02143, QSSĐ/2168 QĐ-UB do UBND thị xã BT cấp ngày 15/10/2003. Nếu bên B đổi ý không mua đất này thì sẽ mất số tiền 500.000.000 đồng đã đặt cọc cho bên A và phải hoàn trả vô điều kiện cho bên A bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Y0262000, số vào sổ 02143 QSSĐ/2168 QĐ-UB do UBND thị xã BT cấp ngày 15/10/2003 mà bên A đã giao cho bên B để làm tin. Hai bên chỉ làm giấy tay không có công chứng chứng thực theo qui định nhưng có ông Nguyễn Hữu L2 và chị Nguyễn Thị Anh T1 chứng kiến. Nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất nội dung này, căn cứ vào Khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Ngày 14/12/2012 bà H đã nhận của ông T số tiền cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) bà H có làm giấy Biên nhận cho ông T. Lúc này bà H có đưa cho ông T 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 51, tờ bản đồ số 6, diện tích 584,5m² tọa lạc tại xã MTA (bản chính). Nguyên đơn cho rằng: Sau khi đến hạn bên ông T có liên hệ bà H để làm thủ tục chuyển nhượng thì bà H cho rằng do tranh chấp chưa giải quyết xong, nếu như ông T đồng ý thì bà H sẽ chuyển nhượng phần đất tại xã MTA cho ông T, nhưng thỏa thuận cũng không thành vì bà H cho rằng gia đình bên chồng bà không đồng ý. Bà H thừa nhận các bên có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 51 tại xã MTA nhưng sau đó ông T không gặp bà để thực hiện thỏa thuận. Vì vậy, bà không đồng ý trả lại 500.000.000 đồng, bà không đồng ý trả lãi.

[5] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 14/12/2012 đối với phần đất có diện tích 1.047,8m², thuộc thửa 156, tờ bản đồ 16, tọa lạc tại xã SĐ, thành phố BT ký kết giữa ông T bà H không có công chứng chứng thực, không tuân thủ về mặt hình thức theo qui định tại Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005, sau khi hết hạn 02 năm theo hợp đồng thì phần đất này chưa giải quyết tranh chấp xong. Do đó hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và bà H bị vô hiệu. Do Hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà H đã nhận của ông Lê Quốc T số tiền 500.000.000 đồng theo biên nhận ngày 14/12/2012 nên phải trả lại cho ông T số

tiền 500.000.000đồng. Theo hợp đồng các bên đã thỏa thuận “.....đến thời hạn đủ 02 năm theo thỏa thuận chấm dứt hợp đồng (đến hết ngày 14/12/2014) mà bên A vẫn chưa giải quyết xong vụ kiện tranh chấp tại Tòa, dẫn đến việc bên A không thể ký với bên B hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng Công chứng nhà nước BT thì bên A phải hoàn trả vô điều kiện cho bên B 500.000.000 đồng là số tiền bên B đã đặt cọc và bồi thường thêm 500.000.000đồng cho bên B, tổng cộng số tiền bên A phải trả lại cho bên B là 1.000.000.000đồng”. Như vậy, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực chất là hai bên thỏa thuận hợp đồng đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 156 của bà H. Do đó, nếu bà H không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 14/12/2012 thì bà H phải thực hiện theo thỏa thuận là sẽ trả lại cho ông T 500.000.000 đồng và bồi thường thêm 500.000.000đồng. Tuy nhiên, tại phiên Tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Lê Hoàng L xác định nguyên đơn chỉ yêu cầu bà H trả lại 500.000.000đồng và trả lãi chậm trả từ ngày 15/12/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm, với mức lãi xuất 9%/năm là có lợi hơn cho phía bị đơn nên Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn bà Lạc Ngọc H trả lại cho ông T số tiền 500.000.000đồng và tiền lãi phát sinh do chậm thực từ tháng 12/2014, số tiền: $500.000.000 \text{ đồng} \times 9\% \times 69 \text{ tháng} = 258.750.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng là 758.750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi tám triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) là phù hợp.

[6] Bà H cho rằng giữa các bên có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 51 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã MTA để thay thế thửa đất 156, tờ bản đồ 16, tọa lạc tại xã SĐ nhưng sau đó ông T không gặp bà để thực hiện thỏa thuận nên bà không có lỗi. Bà không đồng ý trả lại tiền cọc và bồi thường phần tiền lãi cho ông T nhưng nguyên đơn không thừa nhận và bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, kháng cáo của bà H không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lạc Ngọc H. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố BT. Đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Do người đại diện hợp pháp của ông Lê Quốc T rút đơn kháng cáo tại phiên Tòa phúc thẩm nên ông T phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng. Kháng cáo của bà

H không được chấp nhận nhưng bà H là người cao tuổi nên được miễn án phí.
Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 289, 295, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Quốc T;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lạc Ngọc H;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố BT.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các Điều 121; 122; 123; 124; 125; 127; 128; 137; 358; 476; 305 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ theo khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2019/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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quốc T; cụ thể tuyên:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 14/12/2012 đối với phần đất có diện tích 1.047,8m², thuộc thửa 156, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã SĐ, thành phố BT ký kết giữa ông Lê Quốc T, bà Lạc Ngọc H vô hiệu.

Bà Lạc Ngọc H phải trả cho ông Lê Quốc T số tiền là 758.750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi tám triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ông Lê Quốc T phải hoàn trả cho bà Lạc Ngọc H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Y0262000, sổ vào sổ 02143 QSSĐ/2168 QĐ-UB do UBND thị xã BT cấp ngày 15/10/2003.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lạc Ngọc H được miễn.

- Ông Lê Quốc T không phải chịu. Hoàn lại cho ông T tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0008983 ngày 27/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Lạc Ngọc H được miễn.

- Ông Lê Quốc T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003560 ngày 03/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BT;
- TAND thành phố BT;
- Chi cục THADS thành phố BT;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Kim Cửa