

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 420/2019/DS-PT

Ngày: 14/11/2019

V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và đặt
cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Trúc Phương

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Hồng – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Bạch Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 09 tháng 11 và 14 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 406/2019/TLPT-DS ngày 27 tháng 9 năm 2019 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 436/2019/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Tổ 14, ấp 4, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trương Văn T, sinh năm 1978;

2.2. Bà Đỗ Thị KH, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã Tân Nghĩa, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Hiện sinh sống: Ấp 3, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Võ Thị G, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Số 270, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3. *Người kháng cáo:* Ông Trương Văn T và bà Đỗ Thị KH là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn anh Nguyễn Văn N trình bày:***

Ngày 08/6/2015, ông Trương Văn T được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.083m² (đất chuyên trồng lúa nước) thuộc thửa 157, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Nguồn gốc đất do ông T nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn L.

Ngày 04/8/2016, ông Trương Văn T và bà Đỗ Thị KH ký hợp đồng bằng giấy tay chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn N diện tích đất 770m² (chiều ngang 20m, chiều dài 38,5m) thuộc 01 phần thửa 157, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp với giá 920.000.000 đồng.

Anh N đã đặt cọc trước cho ông T, bà H số tiền 420.000.000 đồng, còn lại 500.000.000 đồng, anh N cùng với ông T, bà H thỏa thuận đến khi nào ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng sẽ trả đủ. Khi ký hợp đồng các bên có thỏa thuận, tại khoản 4 Điều 2 của hợp đồng quy định *“Không quá 02 tháng kể từ ngày 04/8/2016 đến ngày 04/10/2016, bên A phải thực hiện việc chuyển nhượng, sang tên và giao đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bên B”*. Tuy nhiên, hết thời hạn 02 tháng nhưng ông T, bà H vẫn không giao đất cho anh N mà hứa hẹn tìm cách kéo dài thời gian giao đất.

Đến khoảng tháng 02/2017, anh N phát hiện có người xây dựng nhà trên diện tích đất mà ông T, bà H đã chuyển nhượng cho anh N và qua tìm hiểu, anh N biết được toàn bộ diện tích đất mà anh N nhận chuyển nhượng của ông T, bà H thì ông T, bà H đã làm thủ tục tách thành nhiều thửa và chuyển nhượng cho một số người khác. Sau đó, anh N cùng vợ chồng ông T, bà H có gặp nhau nhiều lần để thỏa thuận giải quyết nhưng không thành.

Theo đơn khởi kiện ngày 18/02/2019, anh N yêu cầu:

Buộc ông T, bà H liên đới bồi thường số tiền 1.340.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi đối với số tiền 1.340.000.000 đồng, lãi suất 0,83%/tháng từ ngày 05/10/2016 đến ngày 05/02/2019.

Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/03/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm anh N yêu cầu:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2016 giữa anh N với ông T và bà H.

Buộc ông T và bà H liên đới trả cho anh N số tiền cọc là 420.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 420.000.000 đồng, tổng cộng 840.000.000 đồng.

Anh N cho rằng, việc ông T, bà H trình bày tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh N biết diện tích đất thuộc thửa 157, tờ

bản đồ số 03 đang tranh chấp tại Tòa án là không có căn cứ vì ông T, bà H đã cam kết với anh N theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/8/2016 là diện tích đất chuyển nhượng không có tranh chấp và ông T, bà H cũng không nói cho anh N biết diện tích đất chuyển nhượng đang tranh chấp tại Tòa án.

*** Bị đơn ông Trương Văn T và bà Đỗ Thị KH trình bày:**

Nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa 157, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là của ông T, nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn L. Năm 2015, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T, bà H thừa nhận ngày 04/8/2016, ông T, bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh N, diện tích 770m², thuộc 01 phần thửa 157, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng 920.000.000 đồng, hợp đồng chỉ làm bằng giấy tay và ông T, bà H đã nhận 420.000.000 đồng tiền đặt cọc của anh N đến nay chưa trả lại cho anh N. Ông T, bà H cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay thì anh N biết diện tích đất thuộc thửa 157, tờ bản đồ số 03 đang tranh chấp tại Tòa án. Sau khi Tòa án giải quyết ở cấp phúc thẩm xong thì ông T, bà H có tiến hành bơm cát thêm trên diện tích đất đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho anh N và yêu cầu anh N thỏa thuận lại giá chuyển nhượng nhưng anh N không đồng ý. Sau đó, khoảng tháng 02/2017, ông T, bà H đã làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng diện tích đất đã chuyển nhượng cho anh N cho nhiều người khác và những người nhận chuyển nhượng đã được cấp quyền sử dụng đất, riêng ông Trí đã xây nhà tường kiên cố trên đất. Việc ông T, bà H làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng cho người khác thì ông T, bà H không cho anh N biết. Ông T, bà H cho rằng việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2016 không thực hiện được do lỗi của 02 bên.

Nay, ông T, bà H đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký bằng giấy tay ngày 04/8/2016 với anh N. Ông T, bà H đồng ý trả lại cho anh N số tiền đặt cọc 420.000.000 đồng và ông T, bà H đồng ý bồi thường cho anh N số tiền 150.000.000 đồng. Tổng cộng ông T, bà H đồng ý trả cho anh N số tiền 570.000.000 đồng.

Tại bản án sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 08/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn N. Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/8/2016 giữa anh Nguyễn Văn N với ông Trương Văn T và bà Đỗ Thị KH là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc ông Trương Văn T và bà Đỗ Thị KH có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Nguyễn Văn N số tiền đặt cọc 420.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 420.000.000 đồng, tổng cộng là 840.000.000 đồng (Tám trăm bốn mươi triệu đồng).

- Về án phí:

+ Anh Nguyễn Văn N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại 30.800.000 tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí,

lệ phí số 0006278 ngày 04/3/2019 và 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006554 ngày 11/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

+ Ông Trương Văn T và bà Đỗ Thị KH phải chịu 37.200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/8/2019, ông T và bà KH có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Chấp nhận trả cho anh N số tiền đã đặt cọc là 420.000.000 đồng, không đồng ý trả cho anh N số tiền phạt cọc là 420.000.000 đồng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 09/11/2019, nguyên đơn và bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để các bên thỏa thuận với nhau.

- Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 14/11/2019.

+ Nguyên đơn anh Nguyễn Văn N trình bày: Giữa anh N với bên bị đơn ông T, bà KH đã tự nguyện thỏa thuận với nhau, anh N yêu cầu ông T, bà KH trả cho anh N số tiền 50.000.000 đồng.

+ Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trương Văn T và bà Đỗ Thị KH là bà Võ Thị G trình bày: Sau khi Hội đồng xét xử cho tạm ngừng phiên tòa thì ông T, bà KH đã thỏa thuận với anh N, ông T, bà KH đồng ý trả cho anh N số tiền 50.000.000 đồng, nên bà đại diện theo ủy quyền của bị đơn, đồng ý theo yêu cầu của anh N, ông T, bà KH trả cho anh N số tiền 50.000.000 đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Xét lỗi, hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy tay không được công chứng, chứng thực là không phù hợp quy định pháp luật. Ông T, bà KH không thực hiện hợp đồng mà còn tách thửa chuyển nhượng cho nhiều người khác dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/8/2016 không thực hiện được hoàn toàn do lỗi của ông T, bà KH nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T, bà KH có nghĩa vụ liên đới trả cho anh N số tiền 840.000.000 đồng là phù hợp quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Giang đại diện theo ủy quyền của ông T, bà KH và anh N đã thỏa thuận, anh N thống nhất chỉ yêu cầu ông T, bà KH trả 50.000.000 đồng, bà Giang thống nhất theo yêu cầu của anh N. Nhận thấy việc thỏa thuận giữa bà Giang với anh N là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm pháp luật nên công nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công

nhận sự thỏa thuận giữa ông T, bà KH với anh N. Ông T, bà KH liên đới trả cho anh N số tiền 50.000.000 đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Nguyễn Văn N với ông Trương Văn T và bà Đỗ Thị KH, đại diện theo ủy quyền bà Võ Thị G tự nguyện thỏa thuận như sau: Anh Nguyễn Văn N yêu cầu ông Trương Văn T và bà Đỗ Thị KH trả cho anh Nguyễn Văn N 50.000.000 đồng. Ông Trương Văn T và bà Đỗ Thị KH đồng ý trả cho anh Nguyễn Văn N số tiền 50.000.000 đồng. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm. Công nhận sự thỏa thuận của anh Nguyễn Văn N với ông Trương Văn T và bà Đỗ Thị KH. Ông Trương Văn T và bà Đỗ Thị KH có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Nguyễn Văn N số tiền 50.000.000 đồng.

[2] Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận giữa anh N với ông T, bà KH. Ông T, bà KH có nghĩa vụ liên đới trả cho Nhiều số tiền 50.000.000 đồng. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do ông T, bà KH phải trả cho anh N số tiền 50.000.000 đồng nên căn cứ khoản 8 Điều 26 Nghị quyết 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, ông T, bà KH phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm nên căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 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, ông T, bà KH phải chịu toàn bộ án phí phúc thẩm.

Vi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 147, Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 364 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Khoản 8 Điều 26, khoản 5 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 và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C.

2. Công nhận sự thỏa thuận của anh Nguyễn Văn N với ông Trương Văn T, bà Đỗ Thị KH tại phiên tòa phúc thẩm.

3. Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/8/2016 giữa anh Nguyễn Văn N với ông Trương Văn T và bà Đỗ Thị KH là giao dịch dân sự vô hiệu.

4. Ông Trương Văn T và bà Đỗ Thị KH có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Nguyễn Văn N số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

+ Anh Nguyễn Văn N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại 30.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0006278 ngày 04/3/2019 và 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006554 ngày 11/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

+ Ông Trương Văn T và bà Đỗ Thị KH phải chịu 2.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Trương Văn T và bà Đỗ Thị KH phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm. Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0003187 ngày 21/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C (ông T, bà KH không phải nộp thêm án phí phúc thẩm).

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 quy định tại các điều 6, 7 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh ĐT;
- Phòng KTNV - THA TA Tỉnh;
- VP TA Tỉnh;
- TAND huyện C;
- Chi Cục THA DS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ VA (H).

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

Nguyễn Thị Thanh

