

Bản án số 57 /2020/DSPT

Ngày 25- 5 - 2020

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 BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

.....

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Sử

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Hiếu

Ông Phạm Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Trần Thị Kiều O - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 21 và 25 tháng 5 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 84/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện XM bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 87/2019/QĐPT-DS ngày 05 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm: 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 5, ấp T S 3, xã P T, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm: 1976 (vắng mặt) Ông H ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Huỳnh Xuân H1 theo giấy ủy quyền chứng thực ngày 20/5/2020 (có mặt).

Bà Nguyễn Thúy P, sinh năm: 1978 (có mặt)

Cùng trú: Số 107, Tổ 4, ấp Nhân Đức, xã XM, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Người làm chứng:

Bà Nguyễn Thị Kim P1, sinh năm: 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 5, ấp Thạnh Sơn 3, xã Phước Tân, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/7/2019 và đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 07/8/2019, bản tự khai ngày 15/8/2019 và các biên bản làm việc tiếp theo tại Tòa án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 23/4/2019 bà Nguyễn Thị Kim O với ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thúy P giao kết với nhau nội dung như sau: ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thúy P bán cho bà Nguyễn Thị Kim O thửa đất số 776 tờ bản đồ số 05 xã XM, diện tích 314m² với giá 780.000.000đ, trên đất đã có căn nhà tạm, đất đứng tên ông H, bà P. Bà O đưa trước 300.000.000đ đặt cọc, phần còn lại sau khi ra công chứng sẽ thanh toán hết với số tiền 480.000.000đ, ngoài ra các bên còn thỏa thuận về trách nhiệm thực hiện việc mua bán, nếu bên bán không bán thì bồi thường gấp đôi tiền cọc, bên mua không mua thì mất cọc, nhưng các bên chưa thỏa thuận ngày nào sẽ ra công chứng, đến chiều cùng ngày bà O đã đưa cho ông H số tiền 300.000.000đ đặt cọc, các bên có viết Giấy bán đất (nhà).

Ngày 20/5/2019 hai bên lại thỏa thuận lại giá bán đất lúc này là 770.000.000đ, bà O đưa thêm cho ông H số tiền 20.000.000đ, cũng trong ngày 20/5/2019 này hai bên hẹn là 01 tháng sau sẽ ký hợp đồng tức là vào ngày 20/6/2019 thỏa thuận này được viết thêm vào Giấy bán đất (nhà) ngày 23/4/2019.

Ngày 31/5/2019 ông H lại đến lấy thêm tiền bán đất là 10.000.000đ, ngày 09/6/2019 ông H lại lấy thêm tiền bán đất 20.000.000đ, đến ngày 20/6/2019 do bà O chưa đủ tiền nên các bên vẫn chưa tiến hành công chứng việc chuyển nhượng đất như thỏa thuận. Ngày 21/6/2019 ông H đến nhà bà O lấy tiền như thỏa thuận và làm hợp đồng công chứng, do lúc này bà O chưa chuẩn bị đủ tiền, nên ông H lấy thêm 20.000.000đ và cho bà O thêm vài ngày để lo đủ tiền. Tuy nhiên, đến ngày 24/6/2019 bà O lo đủ tiền và mang 400.000.000đ số tiền còn lại đến để thanh toán tiền mua đất nhưng ông H và bà P đòi nâng giá bán thêm 30.000.000đ nữa nhưng bà O không đồng ý nên hai bên phát sinh tranh chấp. Nay bà O khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà O với ông H và bà P ngày 23/4/2019 và yêu cầu Tòa án buộc ông H và bà P trả lại cho bà O số tiền 370.000.000đ mà ông H và bà P đã nhận của bà O, bà O không yêu cầu tính lãi suất hay phạt hợp đồng.

Theo bản tự khai ngày 29/8/2019 và các biên bản hòa giải 29/8/2019, và 06/12/2019 cũng như tại phiên tòa, bị đơn trình bày như sau:

Ngày 23/4/2019 hai bên có thỏa thuận việc mua bán đất với nội dung như bà O trình bày là đúng, khi hai bên thỏa thuận vào khoảng 10 giờ sáng ngày 23/4/2019 và đến khoảng 3 giờ chiều ngày 23/4/2019 thì ông H và bà P nhận tiền từ bà O tại Ngân hàng lúc này có thỏa thuận lại giá mua bán là 770.000.000đ đưa trước là 300.000.000đ còn lại là 470.000.000đ ông H là người ký nhận tiền. Khi thỏa thuận mua bán ông H có nói với bà O là đất đang thế chấp ngân hàng, sau khi giao nhận tiền thì ông H mới đi xóa thế chấp lấy sổ đỏ về và bà O đồng ý.

Đến ngày 20/5/2019 ông H và bà O vẫn chưa ký được hợp đồng chuyển nhượng vì bà O lúc này chưa có tiền nên các bên tiếp tục thỏa thuận thêm từ 20/5/2019 đến 20/6/2019 bên mua không giao đủ số tiền 450.000.000đ là mất cọc

còn bên bán sai hợp đồng thì đền 1 gấp 2 vì trong ngày đó ông H có mượn thêm tiền đất là 20.000.000đ nên tổng số tiền chưa thanh toán giảm trừ từ 470.000.000đ xuống còn 450.000.000đ.

Ngày 31/5/2019, ông H lấy thêm từ bà O 10.000.000đ và ngày 09/6/2019 ông H lại lấy thêm số tiền 20.000.000đ, ông H xác nhận là lấy thêm tiền đất như bà O trình bày. Đến ngày 20/6/2019 ông H tiếp tục liên lạc với bà O nhưng không được nên đã liên lạc với người dẫn bà O mua đất, ông H chấp nhận cho Bà O thêm một ngày nữa. Đúng hẹn, ngày 21/6/2019 ông H đến nhà gặp bà O, do bà O cũng chưa đủ tiền nên ông H mượn thêm của bà O 20.000.000đ và nói bà O sắp xếp để nói chuyện với vợ ông H là bà Nguyễn Thúy P. Ông H, bà P xác nhận đã nhận của bà O là 370.000.000đ, trong đó có 300.000.000đ tiền cọc, 50.000.000đ lấy thêm tiền đất, 20.000.000đ là tiền mượn của bà O. Sau đó đến ngày 24/6/2019 bà O có liên lạc với ông H, bà O nói không đủ khả năng thực hiện hợp đồng mua đất nên đề nghị ông H bán đất rồi trả lại cho bà O 300.000.000đ còn 70.000.000đ là bà O chấp nhận mất, nhưng ông H nói bà O gặp bà P để thống nhất, chiều hôm đó bà O cùng với một người nữa có qua gặp bà P và hai bên có thương lượng với nhau nhưng không thành.

Đúng ngày 26/6/2019 bà O tiếp tục đi cùng hai người nữa có qua gặp bà P, bà O nói đã có đủ 400.000.000đ để mua miếng đất lại thì giữa bà O và bà P hai bên có nói qua nói lại, bà P yêu cầu bà O nếu tiếp tục mua thì phải trả thêm 30.000.000đ bà O không đồng ý, các bên không thống nhất được việc chuyển nhượng nhà đất. Do bà O không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên bà O mất tiền đưa trước. Nay bà O yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/4/2019 giữa bà O với vợ chồng ông H, bà P và yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông H, bà P phải trả lại cho bà O số tiền tổng cộng 370.000.000đ, ông H không đồng ý.

Ý kiến của bà P

Bà P đồng ý với ý kiến của ông H, tuy nhiên bà bổ sung thêm:

Ngày 24/6/2019, giữa bà P và bà O thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với điều kiện bà O phải bù thêm 30.000.000đ nhưng bà O không đồng ý. Ngày 26/6/2019, bà O chỉ mang 400.000.000đ mà không bù thêm 30.000.000đ nên ông H và bà P không đồng ý chuyển nhượng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 10-01- 2020 của Tòa án nhân dân huyện XM tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thúy P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đất (nhà)” đề ngày 23/4/2019 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn Thanh H với bà Nguyễn Thúy P vô hiệu.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thúy P phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim O số tiền 370.000.000đ.

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm ông H và bà P có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn có đơn kháng cáo trình bày: Bản án sơ thẩm cho rằng tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng, quyền sử dụng đất của ông H và bà P đang thế chấp tại ngân hàng, hợp đồng lập bằng giấy tay không có công chứng chứng thực nên vô hiệu là không đúng. Bởi vì ngày 23/4/2019 các bên chỉ giao dịch và cam kết sẽ chuyển nhượng đất và nhà với giá cả và phương thức thực hiện hợp đồng, sau khi ký cam kết chuyển nhượng ông bà đã xóa thế chấp, nên ông bà vẫn có quyền chuyển nhượng. Về hình thức hợp đồng, các bên thỏa thuận khi chung đủ tiền mới ra công chứng chứng thực. Do vậy bị đơn xác định giao dịch này không bị vô hiệu như Bản án sơ thẩm tuyên, nay ông bà vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng như thỏa thuận, bà O không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà O vi phạm và phải mất tiền cọc. Ông H và bà P yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà O.

Nguyên đơn bà O cho rằng: Do bà P, ông H đòi tăng giá chuyển nhượng, bà không đồng ý nên hợp đồng không thực hiện là do lỗi của ông H, bà P. Nay bà đã có kế hoạch khác nên không muốn chuyển nhượng nữa, nên bà yêu cầu trả lại tiền đã đưa cho ông H và bà P mà không đòi phạt hợp đồng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án thẩm phán tuân thủ đúng quy định tố tụng và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký cũng như các đương sự đã tuân theo đúng quy định pháp luật, không vi phạm về thủ tục tố tụng dân sự, kháng cáo, đúng quy định, trong thời hạn nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Cấp sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng, cần phải xác định lại quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Về nội dung: Hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của nguyên đơn không đủ tiền. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu ngay từ khi giao kết là không đúng. Nay ông H, bà P vẫn thực hiện hợp đồng, nhưng bà O không đồng ý nên bà O là người vi phạm. Tuy nhiên, bị đơn đồng ý trả 200.000.000đ nên ghi nhận sự tự nguyện này của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng

Ngày 23/4/2019 bà O thỏa thuận với ông H và bà P. Theo đó ông H và bà P sẽ chuyển nhượng cho bà O 314m² và căn nhà tạm trên đất với giá 770.000.000đ, bà O đặt cọc trước 300.000.000đ, số tiền còn lại sẽ trả sau khi hoàn thành thủ tục

chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau khi đặt cọc 300.000.000đ thì bà O tiếp tục thanh toán cho ông H bà P nhiều lần với số tiền là 70.000.000đ. Do vậy thỏa thuận đặt cọc đã chấm dứt, các bên đã thực hiện hợp đồng, nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng là đúng quy định. Đại diện Viện kiểm sát xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc là không đúng.

[2] Về nội dung

[2.1] Về hiệu lực của giao dịch: Vào ngày 23/4/2019 bà Nguyễn Thị Kim O với ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thúy P thỏa thuận với nhau: Ông H và bà P chuyển nhượng cho bà O 314m² đất thuộc thửa đất số 776 tờ bản đồ số 05 xã XM trên đất đã có 01 căn nhà tạm, với giá 770.000.000đ, đất này đứng tên ông H bà P, ông H bà P đang thế chấp tại ngân hàng, bà O đưa trước 300.000.000đ đặt cọc, phần còn lại 470.000.000đ sau khi ra công chứng sẽ thanh toán hết, nếu bên bán không bán thì bồi thường gấp đôi tiền cọc, bên mua không mua thì mất cọc, Các bên viết giấy bán đất(nhà) với nhau. Đến ngày 13/5/2019 ông H bà P xóa thế chấp. Ngày 20/5/2019 bà O đưa thêm cho anh Hùng 20.000.000đ, hai bên hẹn là 01 tháng sẽ ký hợp đồng chính thức. Khi các bên thỏa thuận hợp đồng, đất đang thế chấp tại ngân hàng, tuy nhiên sau đó ông H và bà P đã xóa thế chấp để thực hiện hợp đồng như cam kết với bà O, do đó giao kết này không bị vô hiệu do trái quy định của pháp luật như cấp sơ thẩm nhận định.

Về hình thức của hợp đồng. Do đây mới là thỏa thuận sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, theo đó ông H bà P cam kết sẽ chuyển nhượng cho bà O 314m² đất với giá 770.000.000đ bà O đặt cọc 300.000.000đ số tiền còn lại sẽ được thanh toán khi các bên ký kết chính thức và công chứng. Hợp đồng đặt cọc pháp luật không quy định về hình thức phải công chứng. Việc các bên ký kết với nhau không công chứng vẫn có giá trị pháp lý, cấp sơ thẩm nhận định giao dịch này không có giá trị pháp lý là không đúng quy định pháp luật.

[2.2] Về lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được.

Xét thấy, sau khi ký thỏa thuận ngày 23/4/2019 ngày 20/5/2019 ông H đến lấy thêm tiền bán đất là 20.000.000đ; thỏa thuận với bà O đến ngày 20/6/2019 phải trả hết tiền còn lại 450.000.000đ. Tuy nhiên, đến ngày 31/5/2019 ông H lại lấy thêm 10.000.000đ, ngày 09/6/2019 lấy thêm 20.000.000đ; ngày 21/6/2019 ông H lại lấy thêm 20.000.000đ. Như vậy ngoài 300.000.000đ tiền đưa trước vào ngày 23/4/2019 thì từ ngày 20/5/2019 - 21/6/2019 ông H lấy thêm tiền đất từ bà O tổng cộng là 70.000.000đ. Ông H bà P cho rằng bà O vi phạm thỏa thuận, đến ngày 20/6/2019 chưa đủ tiền nên bà O mất tiền cọc. Hội đồng xét xử thấy rằng. Theo bà O trình bày đến ngày 21/6/2019 do bà O chưa chuẩn bị đủ số tiền còn lại nên có xin ông H chậm vài ngày sẽ trả đủ, ông H đã đồng ý. Ý kiến này của bà O phù hợp với việc trước khi đến hạn thanh toán tiền, nhiều lần ông H yêu cầu, bà O vẫn trả tiền cho ông H, mặc dù lúc này bà O chưa phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Đặc biệt ngày 21/6/2019 là ngày hết hạn thanh toán theo thỏa thuận nhưng ông H vẫn nhận thêm của bà O 20.000.000đ. Như vậy, có căn cứ để khẳng định, bà O có trễ hạn thanh toán tiền như cam kết, nhưng ông H đã chấp

nhận cho bà O gia hạn thêm. Đến ngày 24/6/2019 bà O chuẩn bị đủ tiền sang thanh toán cho ông H bà P, tuy nhiên ông H bà P đòi tăng giá, do không thống nhất được với nhau nên các bên xảy ra tranh chấp. Xét thấy lỗi làm cho hợp đồng không giao kết là do ông H bà P đòi tăng giá, nhưng bà O không đồng ý. Bị đơn kháng cáo và đại diện Viện kiểm sát cho rằng bà O vi phạm do không tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ. Nay ông H, bà P yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, tuy nhiên bà O không có nhu cầu chuyển nhượng nữa nên giao dịch phải được hủy bỏ theo yêu cầu của bà O, cấp sơ thẩm buộc ông H và bà P phải trả lại số tiền đã nhận cho bà O là đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của bị đơn ông H, bà P là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Tuy nhiên Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng bị vô hiệu là không đúng nên sửa lại cho đúng quy định pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm các bên tranh chấp hợp đồng, theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH các bên phải chịu án phí không có giá ngạch. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm buộc đương sự phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng cần phải sửa lại cho đúng quy định của pháp luật. Do không chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 10/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện XM như sau:

Tuyên xử:

1 . Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim O. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc lập ngày 23/4/2019 giữa bà Nguyễn Thị Kim Oanh với ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thuý P. Buộc ông H, bà P trả lại 370.000.000đ (ba trăm bảy mươi triệu đồng) cho bà O.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không thi hành thì còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

2. Về án phí dân sự: Ông H bà P phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng được trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003905 ngày 16/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện XM, ông H bà P còn phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Hoàn lại 10.000.000đ (mười triệu đồng) cho bà O theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000260 ngày 03/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện XM.

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, 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 (ngày 25 tháng 5 năm 2020).

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thành Hiếu; Phạm Trung Dũng

Đặng Văn Sử

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND huyện XM;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H XM ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

ĐẶNG VĂN SỬ

