

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

Bản án số: 146/2023/DS-PT

Ngày 27-12-2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Đê

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Ái Loan

Bà Ngô Thị Kim Châu

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Chí Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Ông
Đỗ Thành Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 119/2023/TLPT-DS, ngày 02 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2023/DS-ST, ngày 04-7-2023 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 157/2023/QĐ-PT, ngày 27 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 161/2023/QĐ-PT, ngày 12 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Anh Thạch H, sinh năm 1982 (có mặt)

2. Chị Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1984 (có mặt)

Cùng cư trú tại: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của anh Thạch H: Bà Nguyễn Thị Thanh B, sinh năm 1955; cư trú tại C, ấp C, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: Anh Trịnh Hoàng A, sinh năm 1987; cư trú tại Khóm A, thị trấn C, huyện T, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Minh T, sinh năm 1951; cư trú tại Khóm A, thị trấn C, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Anh Thạch H và chị Nguyễn Ngọc C là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09 tháng 12 năm 2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Thạch H và chị Nguyễn Ngọc C trình bày: Vào ngày 11/5/2022, anh chị có thỏa thuận với anh Trịnh Hoàng A nhận chuyển nhượng diện tích đất 102m² (chiều ngang 06m, chiều dài 17m), tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện T, với số tiền bằng 275.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Anh chị đã giao tiền cho anh Hoàng A nhận ngày 11/5/2022 bằng 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) và ngày 18/5/2022 bằng 125.000.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng). Sau đó, anh chị liên hệ với cán bộ địa chính xã L để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất thì được trả lời là không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nên anh chị đến gặp anh Hoàng A yêu cầu trả lại tiền thì anh Hoàng A nói rằng vẫn thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng chờ mãi không thấy làm thủ tục chuyển nhượng đất, anh chị đến gặp ông Trần Minh T là chủ đất và ông T đã giao trả cho anh chị số tiền bằng 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng). Nay, anh chị làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 11/5/2022 và ngày 18/5/2022, giữa anh chị với anh Hoàng A, buộc anh Hoàng A có trách nhiệm trả lại cho anh chị số tiền còn lại bằng 115.000.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu đồng) và yêu cầu trả tiền lãi theo mức lãi suất bằng 1,66% /tháng, thời gian tính lãi từ ngày 18/5/2022 cho đến khi xét xử xong vụ án.

Theo bị đơn anh Trịnh Hoàng A trình bày: Anh có thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất từ ông Trần Minh T, diện tích 102m² (chiều ngang 06m, chiều dài 17m), tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh, với số tiền bằng 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) và cho ông T thêm số tiền bằng 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) nữa. Nhưng hai bên chưa làm giấy tờ, mới đo đất và cặm hai cây trụ ở 2 đầu đất. Sau đó, anh thỏa thuận chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh H, chị C, với số tiền bằng 275.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Anh H, chị C đã giao đủ tiền cho anh nhận vào ngày 11/5/2022 và ngày 18/5/2022. Lúc đó, anh nói với anh H, chị C là diện tích đất này chưa làm thủ tục sang tên từ ông T qua tên anh, nên anh với anh H, chị C thống nhất làm thủ tục chuyển nhượng đất từ ông T qua tên anh H, chị C. Như vậy, anh đã thực hiện xong nghĩa vụ nên anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh H, chị C.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T trình bày: Ông có nhu cầu chuyển nhượng hai diện tích đất nền, mỗi nền chiều ngang 06m và chiều dài 17m, giá chuyển nhượng 02 nền bằng 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Sau đó, anh Hoàng A có hỏi để nhận chuyển nhượng 01 nền, ông nói với anh Hoàng A chuyển nhượng 01 nền thì giá bằng 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu

đồng), anh Hoàng A đồng ý và hai người đã thực hiện xong việc giao đất và nhận tiền. Còn anh Hoàng A chuyển nhượng đất lại cho vợ chồng anh H, chị C thì ông không biết. Khi anh H, chị C đến gặp ông và nói không làm được giấy tờ đất thì ông hoàn trả lại cho anh H, chị C số tiền bằng 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng) và do thời gian làm giấy tờ lâu nên ông đưa thêm cho anh H, chị C số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Còn việc anh H, chị C yêu cầu anh Hoàng A trả lại số tiền bằng 115.000.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu đồng), không có liên quan đến ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2023/DS-ST, ngày 04-7-2023 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 401 và Điều 406 của Bộ luật Dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Thạch H và chị Nguyễn Ngọc C về việc yêu cầu anh Trịnh Hoàng A trả lại tiền chuyển nhượng đất bằng 115.000.000 đồng và yêu cầu trả tiền lãi suất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/7/2023, anh Thạch H và chị Nguyễn Ngọc C làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án phúc thẩm xét xử buộc anh Trịnh Hoàng A trả lại cho anh H, chị C số tiền bằng 115.000.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu đồng) và trả tiền lãi theo mức lãi suất 1.66%/tháng, tính từ ngày 18/5/2023 cho đến khi xét xử xong vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Về nội dung vụ án: Xét thấy sau khi thỏa thuận chuyển nhượng đất thì anh H, chị C đã giao đủ tiền cho anh Hoàng A bằng 275.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng), nhưng do diện tích đất không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và ông T là chủ đất đã giao trả cho anh H, chị C số tiền bằng 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng) mà ông T đã nhận từ anh Hoàng A. Cho nên, số tiền còn lại là 115.000.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu đồng) thuộc trách nhiệm hoàn trả của anh Hoàng A. Tòa án sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H, chị C là không đúng quy định của pháp luật về hậu quả của hợp đồng vô hiệu và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh H, chị C, nên kháng cáo của anh H, chị C là có căn cứ chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng

xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh H, chị C; sửa bản án sơ thẩm, buộc anh Hoàng A có nghĩa vụ hoàn trả tiền chuyển nhượng đất cho anh H, chị C bằng 115.000.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu đồng). Riêng phần kháng cáo của anh H, chị C về yêu cầu tính lãi suất, tại phiên tòa phúc thẩm anh H, chị C xin rút lại nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, xin rút một phần kháng cáo về việc yêu cầu tính lãi suất. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn anh Trịnh Hoàng A là người không có kháng cáo, nhưng có liên quan đến kháng cáo của các nguyên đơn anh Thạch H, chị Nguyễn Ngọc C, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, coi như từ bỏ quyền tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, anh H, chị C xin rút một phần kháng cáo về việc yêu cầu tính lãi suất. Việc rút một phần kháng cáo của anh H, chị C là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và không nhằm trốn tránh nghĩa vụ nên được Tòa án chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo đã rút.

[3] Về quan hệ pháp luật: Anh H, chị C khởi kiện yêu cầu Tòa án sơ thẩm giải quyết buộc anh Hoàng A hoàn trả tiền chuyển nhượng đất do anh Hoàng A đã nhận từ anh H, chị C, cho anh H, chị C số tiền còn lại bằng 115.000.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu đồng). Các đương sự không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, không đúng với yêu cầu khởi kiện của anh H, chị C, không đúng nội dung tranh chấp, nên cần xác định “Đòi lại tài sản, cụ thể hơn là đòi lại tiền chuyển nhượng đất”.

[4] Về nội dung vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án sơ thẩm, các đương sự đều có lời khai thống nhất với nhau rằng, diện tích đất chuyển nhượng là của ông T. Ông T thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Hoàng A số tiền bằng 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng), nhưng khi giao tiền thì anh Hoàng A giao cho ông T bằng 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng). Sau đó, anh Hoàng A tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất này cho anh H, chị C bằng 275.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Anh H, chị C đã giao đủ tiền cho anh Hoàng A nhận bằng 275.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Do diện tích đất là đối tượng chuyển nhượng không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, nên thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông T với anh Hoàng A và thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa anh Hoàng A với anh H, chị C thuộc trường hợp giao dịch dân sự vi phạm điều kiện có hiệu lực theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự và là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

[6] Theo khoản 1 và khoản 2 Điều 137 của Bộ luật Dân sự quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu “*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...*”. Nguyên nhân dẫn đến giao dịch dân sự giữa ông T với anh Hoàng A và giữa anh Hoàng A với anh H, chị C vô hiệu, là do nguyên nhân khách quan, không phải do nguyên nhân chủ quan của các chủ thể tham gia xác lập.

[7] Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Lẽ ra, ông T phải hoàn trả số tiền đã nhận cho anh Hoàng A bằng 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng) và anh Hoàng A phải hoàn trả số tiền đã nhận cho anh H, chị C bằng 275.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Nhưng do ông T đã tự nguyện hoàn trả số tiền mà ông T đã nhận từ anh Hoàng A bằng 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng) cho anh H, chị C, coi như ông T đã thực hiện xong nghĩa vụ hoàn trả. Ông T không phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả số tiền đã nhận cho anh Hoàng A.

[8] Đối với số tiền còn lại trong tổng số tiền mà anh H, chị C đã giao cho anh Hoàng A là 115.000.000 đồng ($275.000.000 \text{ đồng} - 160.000.000 \text{ đồng} = 115.000.000 \text{ đồng}$). Tòa án sơ thẩm nhận định khi thỏa thuận chuyển nhượng đất thì anh H, chị C và anh Hoàng A và ông T đã thỏa thuận làm thủ tục chuyển nhượng đất từ ông T qua trực tiếp cho anh H, chị C là đã thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ, từ đó xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H, chị C về việc đòi anh Hoàng A hoàn trả số tiền còn lại bằng 115.000.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu đồng), là không đúng quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh H, chị C. Do đó, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh H, chị C, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H, chị C và buộc anh Hoàng A có nghĩa vụ hoàn trả số tiền còn lại cho anh H, chị C bằng 115.000.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu đồng).

[9] Xét thấy ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh H, chị C, sửa bản án sơ thẩm, buộc anh Hoàng A có nghĩa vụ hoàn trả số tiền còn lại cho anh H, chị C bằng 115.000.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu đồng) và đình chỉ

xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của anh H, chị C về việc yêu cầu tính lãi suất, là có căn cứ.

[10] Về án phí: Theo khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 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 quy định “*Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bị kháng cáo thì đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm; Tòa án cấp phúc thẩm phải xác định lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự*”. Do yêu cầu kháng cáo của anh H, chị C được Tòa án phúc thẩm chấp nhận nên anh H, chị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho anh H, chị C bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0017141, ngày 14/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Trà Vinh.

[11] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm: Anh H, chị C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho anh H, chị C bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0014909, ngày 15/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Trà Vinh. Buộc anh Trịnh Hoàng A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật bằng 5.750.000 đồng ($115.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 5.750.000 \text{ đồng}$).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 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.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Thạch H, chị Nguyễn Ngọc C.

Sửa bản án sơ thẩm số 136/2023/DS-ST, ngày 04-7-2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Thạch H và chị Nguyễn Ngọc C.

2. Buộc anh Trịnh Hoàng A có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Thạch H và chị Nguyễn Ngọc C số tiền bằng 115.000.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu cho bên được thi hành án 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.

3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo anh Thạch H và chị Nguyễn Ngọc C về việc yêu cầu anh Trịnh Hoàng A trả tiền lãi trên số tiền gốc 115.000.000 đồng.

4. Về án phí: Anh Thạch H, chị Nguyễn Ngọc C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho anh Thạch H, chị Nguyễn Ngọc C bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0014909, ngày 15/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Buộc anh Trịnh Hoàng A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm bằng 5.750.000 đồng (Năm triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho anh Thạch H, chị Nguyễn Ngọc C bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0017141, ngày 14/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Trà Vinh.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Ngô Đê