

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 179/2023/DS-PT

Ngày 19/4/2023

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất,
tranh chấp tiền 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: Ông Nguyễn Ngọc Thông

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tuấn Anh

Ông Phạm Minh Tùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Tiến Dũng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Vào các ngày 21/3/2023, 05/4/2023 và 19/4/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 463/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp tiền đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 70A/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 126/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 38/2023/QĐ-PT ngày 21/3/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 48/2023/QĐ-PT ngày 05/4/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Trần Thị K, sinh năm 1980; Địa chỉ cư trú: Số 6K, Bến Càn G, phường 13, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ 29, khóm Mỹ H, Phường 3, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/3/2023).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1962

2.2. Bà Bùi Thị L2, sinh năm 1958

Cùng địa chỉ cư trú: Số 422, ấp An Q xã Mỹ An HB, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người làm chứng:

3.1. Nguyễn Văn Bé C – sinh năm 1978

Cư trú: Ấp An P, xã Mỹ An HB, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Nguyễn Anh T – sinh năm 1974

Cư trú: Ấp Tân Hòa Đ, xã TM, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Nguyễn Văn V, Bùi Thị L2.

(Bà M, ông V, bà L2, anh C, anh T có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn Chị Trần Thị K có người đại diện là bà Nguyễn Thị M trình bày:

Ngày 15/3/2022, ông V, bà L2 có thỏa thuận chuyển nhượng cho chị K diện tích 6.000m² đất nằm cặp tuyến đường cao tốc, đoạn từ bắc Cao Lãnh đến phà Vàm Cống, giá chuyển nhượng là 600.000 đồng/m², ông V, bà L2 nói đất có chiều ngang giáp mặt lộ trên 100m, con lưong trên đường sẽ được mở để xe quay đầu, nhưng diện tích thực tế chiều ngang giáp mặt lộ khoảng 81,42m và con lưong chưa được mở theo thỏa thuận. Theo thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng thì chị K đã đưa cho ông V tổng cộng 400.000.000 đồng, hẹn ngày 30/4/2022 hai bên sẽ ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng, hai bên có làm giấy tay. Nhưng thực tế diện tích đất của ông V, bà L2 không đủ diện tích theo thỏa thuận. Do đó, ông V, bà L2 đã vi phạm thỏa thuận.

Nay Chị Trần Thị K yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2022 giữa chị K với ông V, bà L2, chị K yêu cầu ông V, bà L2 trả lại cho chị K số tiền đã nhận là 400.000.000 đồng. Hiện nay phần đất này do ông V, bà L2 đang quản lý và sử dụng, thuộc thửa 1779, tờ bản đồ số 74, đất trồng cây lâu năm; thửa 376a, tờ bản đồ số 08, loại đất trồng cây lâu năm khác; thửa 371, tờ bản đồ số 08, đất trồng cây lâu năm; thửa 377, tờ bản đồ số 09, đất trồng cây lâu năm khác, hiện các thửa đất trên do ông Nguyễn Văn V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn V, bà Bùi Thị L2 cùng trình bày:

Ngày 15/3/2022, ông V, bà L2 có chuyển nhượng cho chị K trên dưới 6.000m² đất, với giá 3.550.000.000 đồng. Ông V chỉ cho chị K thấy đất của ông V có hai thửa, mặt cắt mương lộ, còn chiều dài của mặt cắt là bao nhiêu thì không có đo.

Con mương trên lộ chị K không có hỏi ông V gì hết, nếu chị K có hỏi thì ông V sẽ trả lời đó là chuyện của Nhà nước, ông V không biết.

Trong hợp đồng mua bán đất có giao kèo đến ngày 30/4/2022 Trần Thị Khả phải giao đủ tiền mua đất cho ông V, nhưng đến ngày 30/4/2022 chị K chỉ giao cho ông V số tiền 400.000.000 đồng.

Ông V, bà L2 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của của chị K, nếu chị K không mua đất thì mất tiền đặt cọc 400.000.000 đồng.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 70A/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chị Trần Thị K.
2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2022 giữa Chị Trần Thị K với ông Nguyễn Văn V, bà Bùi Thị L2 bị vô hiệu.
3. Buộc ông Nguyễn Văn V, bà Bùi Thị L2 trả cho Chị Trần Thị K 400.000.000 đồng.

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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.

4. Tiền án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Trần Thị K được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng theo biên lai thu số 0008850, ngày 18/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

Ông Nguyễn Văn V, bà Bùi Thị L2 phải chịu 20.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngày 06/9/2022 ông Nguyễn Văn V và bà Bùi Thị L2 kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 70A/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L.

- Tại phiên tòa phúc thẩm ông V, bà L2 phát biểu:
 - + Giấy tay ngày 15/3/2022 ghi diện tích đất là trên dưới 6.000m².
 - + Ông V không có nói đất cặp lộ 100 mét. Ông V chỉ có nói là 01 thửa đất giáp lộ.
 - + Ông V không có hứa bỏ rào chắn giữa đường.
 - + Xác định số tiền 400 triệu đồng là tiền đặt cọc.
 - + Hôm ký giấy, ông V có đưa các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị K xem.

Nên giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông V, bà L2, sửa bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm Bà M phát biểu:
 - + Giấy tay ghi ngày 15/3/2022 không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu quy định. Bà L2 không có ký tên.

+ Hợp đồng không thỏa thuận thời gian công chứng, không ghi thời gian giao nhận đất. Hiện nay bên ông V vẫn đang sử dụng đất.

+ Ông V thông tin không đúng như: Đất không đủ diện tích 6.000m², đất không giáp với đường cao tốc.

+ Chị K cung cấp đoạn video clip thể hiện ông V chỉ đất là từ trụ đá trở vào, trụ đá tiếp giáp với đường cao tốc nhưng không đúng thực tế.

Do đó, thỏa thuận ngày 15/3/2022 bị vô hiệu. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông V, bà L2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng các quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa. Về đường lối xét xử, Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông V, bà L2, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông V, bà L2 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K, không buộc ông V, bà L2 trả 400.000.000đ tiền cọc, Hội đồng xét xử xét thấy:

Hai bên đều thừa nhận là vào ngày 15/3/2022 chị K với ông V, bà L2 có ký Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay), không ghi tiêu đề, không có công chứng, với giá 600.000đ/m². Hai bên thừa nhận là chị K đã đưa tiền 03 lần cho ông V, bà L2 tổng cộng 400.000.000đ.

Người đại diện của chị K không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng vì cho rằng ông V nói chiều ngang giáp đường là 100 mét nhưng thực tế ngắn hơn chỉ 81,42m, diện tích đất không tới 6.000m² và hứa sẽ bỏ rào chắn giữa đường nhưng đến nay không bỏ rào chắn là ông V vi phạm hợp đồng, buộc ông V, bà L2 trả lại số tiền 400.000.000đ. Tuy nhiên, xét thấy chỉ là lời trình bày của người đại diện của chị K chứ không có chứng cứ gì để chứng minh.

Bên ông V không thừa nhận có nói như lời trình bày của đại diện của chị K. Ông V, bà L2 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Hiện nay bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông V đang giữ và phần đất ông V, bà L2 đang quản lý sử dụng. Do chị K không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng là vi phạm hợp đồng và bị mất cọc 400.000.000đ.

Xét thấy, Giấy thỏa thuận viết tay ngày 15/3/2022 ghi nội dung: “...Hai vợ chồng đồng ý bán đất trên dưới 6.000m² đất (vườn và ruộng) đất nằm cạnh tuyến đường cao tốc, đoạn từ Bắc Cao Lãnh đến phà Vàm Cống, giá bán một

mét vuông 600.000đồng... ”. Nên lời trình bày nại ra của nguyên đơn là không có căn cứ.

Đồng thời, theo Giấy thỏa thuận viết tay ngày 15/3/2022 có 02 phần:

(1) Phần đầu ký ngay trong ngày 15/3/2022 có ghi nội dung: “...*Hợp đồng mua bán có sự thống nhất hai bên đồng ý ký tên, nếu ai làm sai hoàn toàn chịu trách nhiệm. Bên mua sai thì mất tiền cọc. Bên bán sai thì thường gấp 03 lần.*” Vì vậy bản chất của số tiền 150.000.000đ là tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng. Đối với tiền dùng để đặt cọc thì không buộc phải có công chứng, chứng thực nên không bị vô hiệu phần này.

Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm, ông V, bà L2 phản bác và yêu cầu nếu chị K không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là mất tiền đặt cọc 400.000.000đ. Đáng lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải thụ lý thêm một quan hệ tranh chấp tiền đặt cọc. Nhưng xét thấy không phải vi phạm thủ tục tố tụng nghiêm trọng và số tiền cọc 150.000.000đ nằm trong phạm vi yêu cầu khởi kiện 400.000.000đ nên không hủy án sơ thẩm. Chỉ nêu ra để Hội đồng xét xử sơ thẩm rút kinh nghiệm trong công tác xét xử là đủ.

(2) Phần thứ hai (đoạn sau của Giấy thỏa thuận ngày 15/3/2022) có ghi: “...*ngày 19/3/2022 có nhận 100.000.000đ ... ngày 12/4/2022 có nhận 150.000.000đ*”, thực chất là tiền dung để thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét thấy, theo quy định của pháp luật thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về hình thức bắt buộc phải bằng văn bản hợp đồng và có công chứng, chứng thực thì mới hợp pháp, nên Giấy thỏa thuận viết tay ngày 15/3/2022 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà L2 với chị K là không phù hợp với quy định tại Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015. Trường hợp này không tuân thủ về hình thức giao dịch dân sự và không đảm bảo điều kiện theo khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó giao dịch dân sự ngày 15/3/2022 ông V, bà L2 với chị K bị vô hiệu một phần, vô hiệu đối với phần tiền 250.000.000đ.

Xét thấy, do chị K không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên mất số tiền cọc 150.000.000đ.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông V, bà L2, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Ông V, bà L2 phải trả cho chị K 250.000.000đ. Ông V, bà L2 không phải trả cho chị K tiền đặt cọc 150.000.000đ.

Do chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo nên ông V, bà L2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Chị K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn V, bà Bùi Thị L2.

- Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 117, 122, 129, 130, 328 của Bộ Luật dân sự năm 2015; Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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 một phần yêu cầu khởi kiện của Chị Trần Thị K.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2022 giữa Chị Trần Thị K với ông Nguyễn Văn V, bà Bùi Thị L2 bị vô hiệu một phần.

3. Ông Nguyễn Văn V, bà Bùi Thị L2 liên đới trả cho Chị Trần Thị K 250.000.000 đồng.

4. Tiền án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Trần Thị K phải chịu 7.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm nộp án phí 10.000.000đồng theo biên lai thu số 0008850, ngày 18/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Chị K được nhận lại 2.500.000đ.

Ông Nguyễn Văn V, bà Bùi Thị L2 được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật (người cao tuổi) và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trong 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 dân sự 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./.

Nơi nhận:

- Phòng kiểm tra TAND Tỉnh ĐT;
- VKSND Tỉnh ĐT;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Thông