

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 30/2018/DS-PT

Ngày: 25/01/2018

V/v: "Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất"

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

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

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

Các Thẩm phán: 1- Ông Lê Lâm Sơn

2- Ông Phạm Đình Thi

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Văn Bảnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Phan Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 151/2017/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2017 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2017/DS-ST ngày 14/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 253/2017/QĐ-PT ngày 15/11/2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1- Bà Ngô Thị Cẩm N, sinh năm 1980

2- Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1978

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Bà Ngô Thị Cẩm N, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: Đường T, thị trấn A, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1965

Địa chỉ: khu phố 5, thị trấn A, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T: Luật sư Chu Quốc P, Văn phòng Luật sư Quốc P thuộc đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1- NLQ1

2- NLQ2

3- NLQ3

Cùng địa chỉ: khu phố 5, thị trấn A, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ1, NLQ2, NLQ3: Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1965

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T.

(Các đương sự và Luật sư có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Bà Ngô Thị Cẩm N và ông Nguyễn Thanh N trình bày: Ngày 09/10/2011 âm lịch, ông bà có mua của bà Nguyễn Thị Bích T một thửa đất có nhà ở, đất và nhà hiện nay gia đình bà T đang ở tại khu phố 5, thị trấn A, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Khi làm giấy giao kèo hai bên có để tên ông N nhưng ông N đi biển nên không ký vào giấy giao kèo này, còn chồng bà T thì chết trước khi bà T bán nhà đất này.

Khi thỏa thuận, bà T khẳng định với bà N thửa đất có mặt tiền là 30m, chiều dài là 15m, diện tích là 450m² vì khi làm giấy giao kèo thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T đang thế chấp tại ngân hàng nên bà N không được xem giấy tờ đất, không biết diện tích đất và cũng không tiến hành đo đạc. Giá thỏa thuận mua toàn bộ nhà đất là 900.000.000 đồng và theo giấy giao kèo mua bán thì tiền mua đất được trả làm 02 lần: Lần 01 vào ngày 06/12/2011 trả 500.000.000 đồng và lần 02 ngày 06/04/2012 trả 400.000.000 đồng. Trong giấy giao kèo không có ghi diện tích đất, chỉ ghi nghĩa vụ của các bên trong trường hợp không thực hiện đúng giao kèo thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tuy chưa tới ngày giao tiền theo cam kết nhưng bà T cần tiền trả ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà N đã đưa cho bà T số tiền 200.000.000 đồng, giao thành 02 lần, mỗi lần 100.000.000 đồng, lần giao cuối là

vào ngày 15/10/2011 âm lịch. Số tiền 200.000.000 đồng này là tiền mua bán đất chứ không phải tiền đặt cọc và cũng không thỏa thuận mất cọc.

Khi ông N đi biển về, hai vợ chồng có đến đo đạc thửa đất của bà T thì diện tích không đúng như bà T nói 450m² mà chỉ là 296,7m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa đất có các cạnh bị xéo. Thấy đất thiếu nên ông bà có đề nghị bà T bớt tiền để tiếp tục mua bán thì bà T không đồng ý và nói sẽ trả lại tiền cho ông bà nhưng sau đó bà T không thực hiện việc trả tiền. Nay nếu bà T tiếp tục bán theo giá 900.000.000 đồng thì ông bà sẽ tiếp tục mua, còn bà T bán theo giá thị trường hiện nay thì ông bà không mua nữa và yêu cầu hủy giấy giao kèo mua bán đất ngày 09/10/2011 (âm lịch). Yêu cầu bà T phải trả cho ông bà số tiền 200.000.000 đồng đã nhận, không yêu cầu bồi thường. Ông bà không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định hiện trạng thửa đất và không yêu cầu định giá tài sản.

* Bà Nguyễn Thị Bích T trình bày: Bà thừa nhận có ký giấy giao kèo mua bán nhà đất ngày 09/10/2011 (âm lịch) cho vợ chồng bà N, giấy giao kèo không ghi diện tích đất hoặc thửa đất ở đâu nhưng bà khẳng định đây là thửa đất của bà đang ở nay là khu phố 5, thị trấn A, huyện P với giá 900.000.000 đồng. Khi lập giấy giao kèo mua bán thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà đang thế chấp tại ngân hàng, bà có đưa giấy tờ đất photo cho bà N xem, bà chỉ bán diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không nói diện tích đất cụ thể là bao nhiêu.

Khi hai bên ký kết giao kèo mua bán thì bà N có đặt cọc cho bà số tiền 100.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng ra, sau khoảng mấy ngày đến ngày 15/10/2011 âm lịch, bà có yêu cầu bà N đưa thêm 100.000.000 đồng để bà tìm mua nhà khác ở vì nếu bán nhà đất rồi thì không còn nhà ở. Tổng cộng bà nhận của vợ chồng bà N số tiền là 200.000.000 đồng và hai bên thống nhất đây là tiền đặt cọc.

Đến hạn thanh toán ngày 06/04/2012 (âm lịch) vợ chồng bà N vẫn không thực hiện việc giao tiền, bà có yêu cầu vợ chồng bà N giao tiền để nhận đất nhưng ông N trả lời không mua nữa vì đã mua nhà ở chỗ khác. Tiền đặt cọc do ông N, bà N vi phạm theo giấy giao kèo nên đồng ý mất cọc.

Tại phiên hòa giải ngày 07/7/2017 bà đồng ý hủy giấy giao kèo mua bán ngày 9/10/2011, còn số tiền 200.000.000 đồng mỗi người chịu $\frac{1}{2}$, bà trả cho vợ chồng bà N $\frac{1}{2}$ là 100.000.000 đồng trong thời hạn 02 năm, còn 100.000.000 đồng thì vợ chồng bà N phải chịu. Nếu bà N muốn mua nhà đất này thì phải trả theo giá thị trường hiện nay nhưng bà N không chấp nhận. Nay bà không đồng ý trả lại số tiền 200.000.000 đồng cho vợ chồng bà N. Bà cam kết nhà đất này hiện nay bà không chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp hay thực hiện các giao dịch nào khác cho bất kỳ tổ chức hay cá nhân nào và không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng thửa đất và không yêu cầu định giá thửa đất nêu trên.

* NLQ3 trình bày: Anh là con ruột của bà T, anh biết việc bà T và vợ chồng bà N, ông N ký giao kèo mua bán thửa đất ở thị trấn A, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Còn thỏa thuận hay giá trị mua bán trong giấy giao kèo như thế nào thì anh không biết, nhưng anh biết bà T đã nhận của bà N số tiền 200.000.000 đồng là tiền cọc mua đất. Anh đề bà T quyết định việc tranh chấp với vợ chồng bà N.

* NLQ1, NLQ2 ủy quyền cho bà T được toàn quyền quyết định.

*** Tại bản án sơ thẩm số 34/2017/DS-ST ngày 14/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện P đã quyết định:**

- Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Ngô Thị Cẩm N, ông Nguyễn Thanh N đối với bà Nguyễn Thị Bích T.

- Hủy giấy giao kèo mua bán đất lập ngày 09/10/2011 giữa bà Ngô Thị Cẩm N, ông Nguyễn Thanh N và bà Nguyễn Thị Bích T.

- Buộc bà Nguyễn Thị Bích T có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng theo biên nhận ngày 15/10/2011 cho bà Ngô Thị Cẩm N, ông Nguyễn Thanh N.

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm thi hành án và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

* Ngày 14/8/2017 bà T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N, ông N về việc đòi lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua giấy giao kèo mua đất đã ký kết ngày 09/10/2011; tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án do đã hết thời hiệu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc bà T phải trả lại cho bà số tiền đã nhận là 200.000.000đồng.

Còn người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T cho rằng việc bà N và bà T thỏa thuận giao kèo mua bán nhà đất và thỏa thuận biện pháp bảo đảm là đặt cọc, phía bà N không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải mất tiền cọc theo Điều 358 Bộ luật Dân sự và Nghị quyết số 01/2003 ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết. Đồng thời, kể từ thời điểm thỏa thuận đến khi tranh chấp đã hơn 06 năm, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải đình chỉ giải quyết vụ án vì lý do hết thời hiệu khởi kiện theo Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2005 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại đưa vụ án ra xét xử. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án vì đã hết thời hiệu khởi kiện. Bà T cũng đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, Luật sư và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ kiện, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Hai bên đương sự thừa nhận ngày 09/10/2011 âm lịch, bà N, ông N có thỏa thuận mua của bà T một thửa đất có nhà ở, đất và nhà hiện nay gia đình bà T đang ở tại khu phố 5, thị trấn A, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Hai bên có lập giấy giao kèo ngày 09/10/2011. Hai bên đương sự cũng thừa nhận bà N đã đưa cho bà T số tiền 200.000.000đồng và có làm biên nhận ngày 15/10/2011. Bà N cho rằng do đo đạc diện tích không đúng với thỏa thuận nên bà không tiếp tục thực hiện hợp đồng và bà yêu cầu bà T phải hoàn trả số tiền đã nhận là 200.000.000đồng; còn bà T thì cho rằng khi thỏa thuận bà có đưa giấy tờ đất photo cho bà N xem, việc bà N nói không biết diện tích là không đúng, bà N đã mua nhà đất khác, không muốn thực hiện hợp đồng nên bà N phải mất tiền cọc.

[2] Hội đồng xét xử xét thấy, giấy giao kèo mua bán đất ngày 09/10/2011 âm lịch giữa hai bên đương sự không lập hợp đồng theo quy định pháp luật mà chỉ lập giấy giao kèo không có công chứng, chứng thực, do đó đã vi phạm quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng quy định tại khoản 2 Điều 124 và Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Còn biên nhận ngày 15/10/2011 ghi là “*tổng cộng tôi đã nhận của bà N là 200.000.000đồng tiền cọc sang đất*”, tuy nhiên trong biên nhận hai bên không có thỏa thuận gì về số tiền này như mất hoặc bồi thường số tiền cọc khi không thực hiện hợp đồng (bút lục 14-15). Xét thấy, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên đương sự đã bị vô hiệu. Theo Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “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 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. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi”. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà N, ông N số tiền đã nhận 200.000.000đồng là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật. Các đương sự không yêu cầu xác định lỗi và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bà T cũng như ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T đề nghị hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án với lý do đã hết thời hiệu khởi kiện. Hội đồng xét xử xét thấy, theo điểm b khoản 3 Điều 23 Nghị quyết số 03 ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định đối với tranh chấp về quyền sở hữu tài sản, về đòi lại tài sản, đòi lại quyền sử dụng đất do người khác quản lý, chiếm hữu thông qua giao dịch dân sự thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Bà N, ông N khởi kiện yêu cầu hủy giao kèo mua bán nhà đất và yêu cầu bà T hoàn trả số tiền đã nhận nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của bà T cũng như ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Từ những nhận định trên, sau khi thảo luận, Hội đồng xét xử nghị án nên chấp nhận ý kiến đề xuất của kiểm sát viên, không chấp nhận nội dung kháng cáo

của bà T cũng như ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, cần thiết giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Bà T phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 124, 127, 137, 689, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; 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.

Xử: Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 34/2017/DS-ST ngày 14/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện P.

1- Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Ngô Thị Cẩm N, ông Nguyễn Thanh N đối với bà Nguyễn Thị Bích T.

2- Hủy giấy giao kèo mua bán đất lập ngày 09/10/2011 giữa bà Ngô Thị Cẩm N, ông Nguyễn Thanh N và bà Nguyễn Thị Bích T.

3- Buộc bà Nguyễn Thị Bích T có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đã nhận là 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng) theo biên nhận ngày 15/10/2011 cho bà Ngô Thị Cẩm N, ông Nguyễn Thanh N.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

4- Về án phí:

Bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000đồng và án phí phúc thẩm là 300.000đồng. Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006153 ngày 15/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P nên bà T phải nộp tiếp số tiền 200.000đồng.

Bà N, ông N không phải chịu án phí, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu số 0001026 ngày 07/3/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

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, 7a 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 Kiên Giang;
- TAND huyện P;
- THA dân sự huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Nguyễn Thị Nhiên