TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 177 /2019/DS-PT Ngày: 06 - 6 - 2019 V/v tranh chấp "Giao dịch dân sự, Hợp đồng dân sự (giao dịch đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất)"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Hiệp;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Triều;

Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Sắc Ly, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 122/2019/TLPT-DS ngày 22 tháng 04 năm 2019 về việc tranh chấp "Về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự (giao dịch đặc cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất)".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2019/DS-ST ngày 17/01/2019, của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 169/2019/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1940 (có mặt).
Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện K, Tiền Giang.

- *Bị đơn*: Anh Trần Hoàng L, sinh năm 1979 (vắng mặt);
Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện K, Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Trần Hoàng L: Ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1972 (có mặt) (là đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 27/5/2019).

Địa chỉ: số X, ấp G, xã E, thành phố F, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Ông Huỳnh Văn Tr, sinh năm 1929 (vắng mặt);
Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện K, Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông Tr: Anh Huỳnh Hữu Đ, sinh năm 1986 (có

mặt) (là đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 06/9/2018);

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện K, Tiền Giang.

2. Anh Huỳnh Hữu Đ, sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện K, Tiền Giang.

- *Người tham gia tố tụng khác (người làm chứng):*

1. Chị Lê Thị Hồng M, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện K, Tiền Giang.

2. Anh Huỳnh Ngọc C, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện K, Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn Nguyễn Thị T trình bày:

Bà và ông Huỳnh Văn Tr là vợ chồng, sống chung với nhau từ khoảng năm 1960. Vào khoảng năm 1976 vợ chồng có mua phần đất diện tích 1.292m^2, thuộc thửa 1649, tờ bản đồ 04, đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện K, tỉnh Tiền Giang, do ông Huỳnh Văn Tr đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02293 QSDĐ/947/QĐUBH do UBND huyện K cấp ngày 21/10/1999. Đến khoảng tháng 3/2018 ông Huỳnh Văn Tr tự ý thỏa thuận hợp đồng đặt cọc với anh Trần Hoàng L để chuyển nhượng phần đất cho anh Trần Hoàng L mà không bàn bạc thỏa thuận với bà.

Ngày 20/3/2018, khi anh Trần Hoàng L giao số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho ông Tr, lúc đó cũng có mặt bà và con là Huỳnh Hữu Đ chứng kiến, mặc dù bà không đồng ý bán đất cho anh L nhưng bà không dám phản đối, sợ ông Tr đánh đập vì từ trước đến giờ mọi việc trong gia đình đều do ông Tr quyết định, không ai được quyền có ý kiến. Đến ngày 29/3/2018, anh L giao số tiền đặt cọc lần 2 là 200.000.000 đồng cũng có mặt bà và con là Huỳnh Ngọc C chứng kiến. Bà có nói là không đồng ý bán đất trước mặt ông Tr và anh L nhưng ông Tr và anh L vẫn tiến hành giao nhận tiền. Sau đó, bà điện thoại cho anh L nói với anh L là bà không đồng ý bán đất nhưng anh L vẫn tiếp tục thỏa thuận mua bán đất với ông Tr.

Lần thứ 3 thì anh L chở ông Tr đến UBND xã B giao tiền thì bà không biết, đến khi ông Tr đem tiền về nhà số tiền 100.000.000 đồng và nói là tiền của anh L trả tiền đất thì bà mới biết. Do phần đất là tài sản chung của bà và ông Tr, bà cũng muốn giữ đất lại để cho con nên không đồng ý bán đất.

Ông Huỳnh Văn Tr đã giao cho anh Trần Hoàng L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02293/ QSDĐ/947/QĐUBH ngày 21/10/1999 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Huỳnh Văn Tr đứng tên. Sau đó anh Trần Hoàng L có vào phần đất chặt phá (cưa) 06 cây dừa nên phát sinh tranh chấp.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau: yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn

Tr và ông Trần Hoàng L; Buộc anh Trần Hoàng L trả lại cho bà và ông Huỳnh Văn Tr giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02293/ QSDĐ/947/QĐUBH ngày 21/10/1999 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Huỳnh Văn Tr đứng tên; Buộc anh Trần Hoàng L phải bồi thường thiệt hại do làm hư hỏng tài sản (06 cây dừa đang cho trái) là 12.000.000 đồng; Buộc anh Trần Hoàng L chấm dứt việc xâm hại quyền sử dụng đất và làm hư hỏng tài sản trên đất.

Bà tự nguyện cùng ông Huỳnh Văn Tr hoàn trả lại cho anh Trần Hoàng L 350.000.000 đồng mà ông Tr đã nhận của ông L và số tiền lãi theo mức lãi suất do Ngân hàng quy định.

* Bị đơn anh Trần Hoàng L trình bày:

Trước đây, ông Huỳnh Văn Tr có kêu anh bán phần đất nêu trên rất nhiều lần với giá 350.000.000 đồng vợ và các con ông Tr ai cũng biết. Ngày 20/3/2018 anh và ông Tr thỏa thuận, anh đặt cọc trước cho ông Tr 50.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lúc làm giấy giao nhận tiền cọc có mặt ông Tr, bà T và anh Huỳnh Hữu Đ (con ông Tr). Lúc đó, bà T và anh Đ đồng ý làm giấy nhận tiền cọc và không có ý kiến phản đối việc ông Tr chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng không nói với anh đất là tài sản chung của vợ chồng ông Tr.

Sau đó khoảng 01 tuần, ông Huỳnh Văn Tr yêu cầu anh phải đặt cọc thêm tiền thì ông mới giao cho anh giấy tờ và tiến hành làm thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất. Ngày 29/3/2018, anh đặc cọc thêm cho ông Tr 200.000.000 đồng tại nhà ông Tr, lúc giao tiền có mặt ông Tr, bà T và anh Huỳnh Ngọc C là con ông Tr đếm tiền dùm. Ông Tr ký tên vào giấy đặt cọc cam kết đất không có ai tranh chấp, lúc đó có mặt bà T nhưng bà không có phản đối. Khi ông Huỳnh Văn Tr nhận 250.000.000 đồng tiền đặt cọc thì anh và ông Tr thống nhất hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên với giá 350.000.000 đồng (hai bên thỏa thuận miệng). Ông Huỳnh Văn Tr đã giao cho anh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02293/ QSDĐ/947/QĐUBH ngày 21/10/1999 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Huỳnh Văn Tr đứng tên. Anh kêu cán bộ đo đạc đến phần đất xác định ranh giới để ông Tr bàn giao đất thì ông Tr có đến chứng kiến và chỉ ranh giới thửa đất cho anh, vài ngày sau anh đến phần đất đã đốn được 06 cây dừa thì con của ông Tr đến tranh chấp nói là chưa giao đủ tiền nên không cho đốn dừa. Anh liên hệ với ông Tr thì ông yêu cầu anh phải trả đủ tiền mới giao đất. Vì ông Tr đi lại khó khăn nên anh có yêu cầu công chứng viên đến nhà ông Tr để cho ông Tr ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất thì anh mới giao tiếp số tiền 100.000.000 đồng. Lúc đó bà T không đồng ý cho ông Tr chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông Tr liên tục yêu cầu anh giao 100.000.000 đồng ông sẽ đảm bảo việc ký kết hợp đồng không ai tranh chấp. Do bà T không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên anh không giao thêm tiền cho ông. Sau đó, anh có gởi đơn đến UBND xã B yêu cầu giải quyết. Ngày 27/6/2018, UBND xã tổ chức hòa giải, ông Tr yêu cầu anh phải trả cho ông Tr đủ 100.000.000 đồng và cam kết sẽ thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh và cho rằng vợ con ông Tr không tranh chấp. UBND xã đã lập biên bản ghi nhận ý kiến ông Tr nên anh tin tưởng và đã giao ông Tr 100.000.000 đồng tại UBND xã B. Tuy nhiên sau đó ông Tr cho rằng vợ ông

(bà T) phản đối nên không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh.

Nay anh không đồng ý theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị T hủy bỏ hợp đồng đặt cọc giữa anh và ông Huỳnh Văn Tr vì anh và ông Tr hợp đồng đặt cọc tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Anh yêu cầu bà Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn Tr phải thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh đối với phần đất diện tích 1.292m^2, thuộc thửa 1649, tờ bản đồ 04, tọa lạc ấp A, xã B, huyện K, tỉnh Tiền Giang như đã cam kết khi ký hợp đồng đặt cọc.

Đồng thời anh có đơn khởi kiện phản tố: Do bà Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn Tr không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì phải trả lại cho anh 350.000.000 đồng (250.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất) mà ông Tr đã nhận và ông Huỳnh Văn Tr vi phạm hợp đồng đặt cọc thì phải bồi thường cho anh bằng số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng. Anh đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02293/QSDĐ/947/QĐUBH ngày 21/10/1999 cho ông Tr, bà T; bồi thường cho bà Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn Tr giá trị 06 cây dừa mà anh đã đốn là 12.000.000 đồng và chấm dứt việc xâm hại quyền sử dụng đất, làm hư hỏng tài sản trên đất của ông Tr kể từ ngày Tòa án xét xử.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Tr và anh Huỳnh Hữu Đ - đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn Tr trình bày:

Vào khoảng tháng 3/2018, ông Tr có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh L phần đất diện tích 1.292m^2 thuộc thửa 1649, tờ bản đồ 04, tọa lạc ấp A, xã B, huyện K, tỉnh Tiền Giang. Ông Tr đã thỏa thuận với anh Trần Hoàng L hợp đồng đặt cọc và làm giấy nhận của anh Trần Hoàng L 02 lần tiền cọc là 250.000.000 đồng và nhận thêm 100.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất tại UBND xã B tổng cộng là 350.000.000 đồng. Việc thỏa thuận hợp đồng đặt cọc (làm giấy nhận tiền đặt cọc) và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Tr tự ý quyết định, vợ con ông không biết. Nay bà T (vợ ông Tr) không đồng ý cho ông Tr bán đất vì quyền sử dụng đất là của vợ chồng và tiền bán đất ông Tr không có nhu cầu tiêu xài mà chỉ đem cho các con. Do đó ông Tr không thực hiện việc ký kết hợp đồng và chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho anh Trần Hoàng L.

Ông Tr đồng ý theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Huỳnh Văn Tr và anh Trần Hoàng L thì ông đồng ý. Ông đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận bằng miệng) với ông Trần Hoàng L; Ông đồng ý cùng bà Nguyễn Thị T trả lại cho ông L số tiền 350.000.000đồng mà ông đã nhận từ ông L. Ông Huỳnh Văn Tr không đồng ý bồi thường số tiền phạt cọc 250.000.000 đồng, chỉ đồng ý bồi thường cho ông L số tiền lãi của số tiền 350.000.000 đồng theo mức lãi suất do Ngân hàng quy định kể từ ngày ông Tr nhận tiền cho đến nay.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Hữu Đ trình bày:

Ngày 20/3/2018, khi anh L giao tiền cọc cho ông Tr tại nhà thì có nhờ anh viết giấy nhận tiền cọc nên anh viết dùm giấy nhận cọc đất và ký tên chứ anh không có

trực tiếp nhận tiền từ anh L mà do cha anh (ông Tr) nhận. Lúc nhận tiền cũng có mặt mẹ anh (bà T) nhưng anh không biết giữa bà T, ông Tr thỏa thuận với anh L như thế nào. Anh đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T, không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho anh L.

* Người làm chứng Lê Thị Hồng M trình bày:

Chị là vợ của anh Trần Hoàng L, việc thỏa thuận hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn Tr và anh Trần Hoàng L do anh L trực tiếp thực hiện và giao tiền. Chị chỉ đi theo với tư cách chứng kiến. Đối với số tiền anh L đã giao cho ông Tr chị không có tranh chấp gì với anh L trong vụ án này. Tuy nhiên hai lần anh L làm giấy đặt cọc với ông Tr chị đều có mặt và chứng kiến lúc ông Tr nhận tiền và ký giấy đặt cọc bà T đều không phản đối và cũng không nói rằng thửa đất trên là tài sản của bà và ông Tr.

* Người làm chứng anh Huỳnh Ngọc C trình bày:

Anh là con ruột của ông Huỳnh Văn Tr và bà Nguyễn Thị T, việc thỏa thuận hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn Tr và anh Trần Hoàng L như thế nào thì anh không biết. Tuy nhiên khi ông Tr nhận số tiền đặt cọc lần thứ hai 200.000.000 đồng thì anh là người trực tiếp đếm tiền cho ông Tr. Lúc đó có mặt cha mẹ anh là ông Tr, bà T nhưng anh không thấy bà T phản đối việc bán đất và nhận tiền cũng như cự cải với ông Tr. Sau khi nhận số tiền 200.000.000 đồng, hai bên làm giấy tờ có yêu cầu anh ký tên người làm chứng nhưng anh không ký.

* Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên yêu cầu;

- Anh Huỳnh Hữu Đ cho rằng ông Tr chỉ nhận tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, còn lần nhận 200.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải đặt cọc thêm.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2019/DS-ST ngày 17/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 92, Điều 147, Điều 165, Điều 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959; Điều 117, Điều 328, Điều 357, Điều 364, Điều 425, Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí.

Xử: 1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Tuyên hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không lập thành văn bản) giữa ông Huỳnh Văn Tr và anh Trần Hoàng L đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.292m^2, thuộc thửa 1649, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp A, xã B.

- Ghi nhận anh Trần Hoàng L trả cho bà Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn Tr giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02293/QSDĐ/947/QĐUBH ngày 21/10/1999 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Huỳnh Văn Tr đứng tên và bồi thường cho bà Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn Tr là 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng).

- Ghi nhận bà Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn Tr tự nguyện liên đới trả cho anh Trần Hoàng L 250.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tổng cộng là 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

Hai bên thực hiện việc hoàn trả cùng một thời điểm khi án có hiệu lực pháp luật;

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn Tr có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Trần Hoàng L chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự trên số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Kể từ ngày anh Trần Hoàng L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn Tr chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự trên số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Ghi nhận anh Trần Hoàng L chấm dứt việc xâm hại quyền sử dụng đất và làm hư hỏng tài sản trên đất ngay khi kết thúc phiên tòa sơ thẩm;

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn Tr và anh Trần Hoàng L;

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Hoàng L.

Buộc ông Huỳnh Văn Tr phải trả cho anh Trần Hoàng L số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh Trần Hoàng L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Huỳnh Văn Tr chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự trên số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Về chi phí định giá: Buộc anh Trần Hoàng L phải trả cho bà Nguyễn Thị T 1.200.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Trần Hoàng L chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự trên số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Về án phí:

- Miễn toàn bộ án phí cho bà Nguyễn Thị T. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008546 ngày 09/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Tiền Giang.

- Buộc anh Trần Hoàng L phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 14.000.000 đồng tạm ứng anh Trần Hoàng L đã nộp theo Biên lai thu số 0008656 ngày 13/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Tiền Giang. Hoàn trả lại cho anh Trần Hoàng L số tiền 13.400.000 đồng tạm ứng án phí.

- Miễn toàn bộ án phí cho ông Huỳnh Văn Tr.

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

* Ngày 24/01/2019, bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo đối với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện K, chỉ đồng ý trả lại cho anh L số tiền 350.000.000 đồng, không đồng ý buộc phạt cọc 250.000.000 đồng theo yêu cầu của anh L.

- Ông Phạm Ngọc D – đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Trần Hoàng L có ý kiến: nếu ông Tr, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì anh L sẽ trả thêm cho bà T, ông Tr 50.000.000 đồng; nếu không thì chỉ yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án:

Qua tranh luận giữa các đương sự, các tài liệu chứng cứ thể hiện trong việc ký kết hợp đồng các bên đều có lỗi, nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, do vậy việc khởi kiện và nội dung kháng cáo của bà T là có căn cứ để xem xét, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của bà T. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện K, theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Hoàng L.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự, người làm chứng vắng mặt, mặc dù đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt và trong hồ sơ đã thể hiện lời khai, việc vắng mặt của các đương sự không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp bổ sung tài liệu chứng cứ gì khác và cũng không thỏa thuận được với nhau về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T cho rằng chồng bà là ông Huỳnh Văn Tr đã tự ý, không bàn bạc với bà khi chuyển nhượng phần đất cho anh Trần Hoàng L với giá là 350.000.000 đồng, trước khi chuyển nhượng đất anh L đã thực hiện 02 lần đặt tiền cọc: lần 1 (ngày 20/3/2018) số tiền 50.000.000 đồng, lần 2 (ngày 29/3/2018) số tiền cọc là 200.000.000 đồng, tổng cộng tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng để chuyển

nhượng 1.292m^2 đất thuộc thửa 1649 tờ bản đồ số 4 đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện K, tỉnh Tiền Giang, hai lần đặt tiền cọc có mặt bà T và con của bà T, ông Tr.

Khi thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì bà T, các con không đồng ý và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc. Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc bà T, ông Tr cùng có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền đã nhận của anh Trần Hoàng L là 350.000.000 đồng gồm 250.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất; hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Tr và anh L đối với diện tích đất 1.292m^2; anh L trả lại cho bà T, ông Tr 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; anh L bồi thường giá trị 06 cây dừa đã đốn của bà T, ông Tr với số tiền 12.000.000 đồng; Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Trần Hoàng L, buộc ông Huỳnh Văn Tr bồi thường số tiền 250.000.000 đồng bằng số tiền đặt cọc mà ông Tr đã nhận.

Bà T kháng cáo không đồng ý về việc Tòa án cấp sơ thẩm phạt cọc với số tiền 250.000.000 đồng, bà chỉ đồng ý chịu tiền lãi suất đối với số tiền 250.000.000 đồng mà ông Tr - chồng bà đã nhận từ anh L.

[3] Từ những chứng cứ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

Khi ông Huỳnh Văn Tr thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 1.292m^2 cho anh Trần Hoàng L, để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh L đã hai lần đặt tiền cọc với số tiền 250.000.000 đồng (lần 1: 50.000.000 đồng, lần 2: 200.000.000 đồng), nhưng sau khi thực hiện việc đặt cọc thì vợ và con ông Tr không đồng ý chuyển nhượng, cho rằng phần đất ông Tr chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng, không phải của ông Tr, bà T không có ý kiến từ đầu và không thể hiện ý chí trong các biên nhận đặt cọc.

Tại biên bản hòa giải ngày 27/6/2018 của Ủy ban nhân dân xã B, huyện K cũng không thể hiện có mặt bà T, ông Tr cho rằng đất này của ông toàn quyền quyết định, vợ con không được quyền tranh chấp.

Theo Điều 33, 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định về tài sản chung của vợ chồng, việc chiếm hữu, sử dụng định đoạt tài sản chung, trong đó việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng đối với bất động sản. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy nhân dân huyện K, tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Huỳnh Văn Tr cấp ngày 21/10/1999, bà T và ông Tr chung sống với nhau từ năm 1960, cho thấy bất động sản nêu trên có trong thời kỳ hôn nhân, nên được xác định là tài sản chung của vợ chồng. Như vậy, theo quy định của pháp luật thì tài sản chung của vợ chồng thuộc sở hữu chung hợp nhất là quyền sử dụng đất thì việc định đoạt sẽ do vợ chồng cùng quyết định qua sự thỏa thuận bằng văn bản trực tiếp hoặc ủy quyền cho nhau. Vợ, chồng bình đẳng với nhau về quyền, nghĩa vụ trong việc tạo lập, chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung.

Do đó, khi ông Tr chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh L không có sự đồng ý của bà T là trái với quy định của pháp luật đối với tài sản là bất động sản là tài sản chung của vợ chồng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T. Theo quy định tại điểm c khoản 1 Mục I Nghị quyết số: 01/2003/HĐTP 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 một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình, xét thấy hợp đồng vô hiệu khi đặt cọc đó bị vô hiệu. Việc xử lý đặt cọc bị vô hiệu và hợp đồng bị vô hiệu được thực hiện theo quy định tại Điều 142 Bộ luật dân sự năm 2015.

Xét về mặt nhận thức pháp luật, ông Tr lớn tuổi (89 tuổi tại thời điểm đặt cọc) khi giao dịch mua bán đất với anh L, không nắm được quy định của pháp luật về việc định đoạt tài sản chung của vợ chồng, ông tự ý quyết định là trái với quy định của pháp luật, do đó dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Xét về lỗi của các bên đương sự cho thấy: ông Tr cũng không có lỗi hoàn toàn trong giao dịch này do hạn chế về nhận thức pháp luật, khi đó anh L trong quá trình thực hiện hợp đồng với ông Tr nhận biết được gia đình ông Tr gồm vợ và con đã nhiều lần phản ứng và ngăn cản không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng anh L vẫn giao dịch với ông Tr mà không nghĩ đến hậu quả nên anh L cũng có một phần lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Xét về giá trị diện tích đất, theo biên bản định giá ngày 12/9/2018 của Hội đồng định giá huyện K qua tham khảo giá chuyển nhượng đất thực tế tại địa phương đối với đất trồng cây lâu năm với giá là 300.000 đồng/m^2 so với diện tích đất ông Tr chuyển nhượng cho anh L là 1.292 m^2 Tơng đương số tiền 387.000.000 đồng, giá chuyển nhượng cho anh L là 350.000.000 đồng, cho thấy giá chuyển nhượng Tơng đương giá thị trường. Việc gia đình bà T, ông Tr không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh L là do ông Tr tự ý thực hiện chứ không phải vì giá trị đất.

Xét việc phạt cọc của Tòa án cấp sơ thẩm đối với giao dịch giữa ông Tr và anh L chưa xem xét đánh giá toàn diện về nội dung biên bản cọc đất chưa rõ ràng là tiền chuyển nhượng hay đặt cọc để làm căn cứ cho thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xét lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng đặc cọc vô hiệu để áp dụng Nghị quyết số: 01/2003/HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết hậu quả của hợp đồng. Theo diễn biến giao dịch thời gian thực hiện đặt cọc vào ngày 20/3/2018 đặt cọc 50.000.000 đồng, 29/3/2018 đặt cọc tiếp 200.000.000 đồng, đến ngày 12/6/2018 bà T đã khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng (chưa được 03 tháng). Bởi ông Tr, bà T đều là người cao tuổi, hạn chế về nhận thức pháp luật, về lỗi anh L cũng có một phần lỗi khi giao dịch. Việc hủy hợp đồng không phải vì lợi ích giá trị tài sản.

Tuy nhiên, việc ông Tr đã nhận tiền của anh L nhưng không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng, đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của anh L nên cần phải buộc ông Tr, bà T liên đới trả tiền lãi đối với khoản tiền mà ông Tr đã nhận của anh L là 350.000.000 đồng với hai thời điểm tính lãi suất.

Số tiền 250.000.000 đồng tính từ tháng 3/2018 đến ngày xét xử phúc thẩm 06/6/2019, Tơng đương thời gian là 15 tháng, Số tiền 100.000.000 đồng tính từ tháng

6/2018 đến ngày xét xử phúc thẩm, Tơng đương thời gian là 12 tháng nhân với mức lãi suất theo quy định của khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, như sau:

+ 250.000.000 đồng x 1,66% x 15 tháng = 62.250.000 đồng.

+ 100.000.000 đồng x 1,66% x 12 tháng = 19.920.000 đồng.

Tổng số tiền lãi mà ông Tr, bà T phải trả cho anh L là: 82.170.000 đồng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2019/DS-ST ngày 17/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Tiền Giang.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 92, Điều 147, Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959; Điều 122, 123, Điều 328, Điều 357, Điều 425, Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2019/DS-ST ngày 17/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Tiền Giang.

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Tuyên hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không lập thành văn bản) giữa ông Huỳnh Văn Tr và anh Trần Hoàng L đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.292m^2, thuộc thửa 1649, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp A, xã B.

- Ghi nhận anh Trần Hoàng L trả cho bà Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn Tr giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02293/QSDĐ/947/QĐUBH ngày 21/10/1999 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Huỳnh Văn Tr đứng tên và bồi thường cho bà Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn Tr là 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng).

- Ghi nhận bà Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn Tr tự nguyện liên đới trả cho anh Trần Hoàng L 250.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tổng cộng là 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

- Buộc ông Huỳnh Văn Tr, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ liên đới phải trả cho anh Trần Hoàng L số tiền lãi 82.170.000 đồng (Tám mươi hai triệu một trăm bảy mươi ngàn đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Hai bên thực hiện việc hoàn trả cùng một thời điểm khi án có hiệu lực pháp luật;

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn Tr có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Trần Hoàng L chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự trên số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Kể từ ngày anh Trần Hoàng L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn Tr chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự trên số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Ghi nhận anh Trần Hoàng L chấm dứt việc xâm hại quyền sử dụng đất và làm hư hỏng tài sản trên đất ngay khi kết thúc phiên tòa sơ thẩm;

2. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn Tr và anh Trần Hoàng L;

3. Không chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Hoàng L.

4. Về chi phí định giá: Buộc anh Trần Hoàng L phải trả cho bà Nguyễn Thị T 1.200.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Trần Hoàng L chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự trên số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn toàn bộ án phí cho bà Nguyễn Thị T. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008546 ngày 09/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Tiền Giang.

- Buộc anh Trần Hoàng L phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 14.000.000 đồng tạm ứng anh Trần Hoàng L đã nộp theo Biên lai thu số 0008656 ngày 13/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Tiền Giang. Hoàn trả lại cho anh Trần Hoàng L số tiền 13.400.000 đồng tạm ứng án phí.

- Miễn toàn bộ án phí cho ông Huỳnh Văn Tr.

5.2. Án phí phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị T.

- Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện K;
- THADS huyện K;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

DSPT-2019-H

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

Lê Hoàng Hiệp