

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 03/2020/DS-PT

Ngày: 24 - 4 - 2020

"V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Võ Bá Lưu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nghĩa và ông Nguyễn Thái Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 33/2019/TLPT- TCDS ngày 23/12/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử P thẩm số: 286/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1971

Địa chỉ: Thôn R, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Lê Thị X, sinh năm 1972

Địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trương Quang T, Công ty Luật TNHH M, địa chỉ: Phường P, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

+ Ông Phan Đức H, địa chỉ: Thôn 6, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

+ Ông Nguyễn Văn T, địa chỉ: phường K, quận C, TP Đà Nẵng. Vắng mặt (tại phiên tòa bị đơn có ý kiến không tiếp tục ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Dương Thị L, địa chỉ: Thôn R, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt, bà L ủy quyền cho ông D tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 23/4/2020.
Ông Lê Văn P, địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự và bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D trình bày: Ngày 25/10/2018 ông D có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị X tại xứ Đồi Cồn Chùa, thửa đất số 515, tờ bản đồ số 26 diện tích 6.000m², mục đích sử dụng đất trồng cây cao su, thời gian sử dụng đến năm 2050, giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng; giao nhận trước 200.000.000 đồng. Do bà X kéo dài thời gian, cố tình không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông D đi làm thủ tục chuyển nhượng theo hợp đồng và bà X đã cắt bớt diện tích đất bán cho người khác, nên ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà X thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất đã ký kết. Quá trình giải quyết tại các phiên hòa giải và bản tự khai ông D bổ sung yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà X trả cho ông D số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng như đã cam kết trong hợp đồng theo quy định của pháp luật về phạt cọc.

- Bị đơn bà Lê Thị X trình bày: Nhất trí nội dung thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2018, đúng như nguyên đơn trình bày về vị trí, diện tích, giá chuyển nhượng, hình thức thanh toán. Phía bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi lẽ ông D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ông D mới trả cho bà X 200.000.000 đồng, không trả đủ 2/3 số tiền như thỏa thuận trong hợp đồng (tương đương 233.000.000 đồng); cố tình kéo dài thời gian trả tiền; ông D cho rằng bà X bán bớt đất là không có căn cứ vì thửa đất hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất nay vẫn còn, ranh giới, diện tích vẫn giữ nguyên. Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa hai bên ngày 25/10/2018 là hợp đồng vô hiệu (vi phạm về hình thức vì không được công chứng, chứng thực); không chấp nhận yêu cầu của ông D buộc bà X phải trả số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng vì số tiền ông D đưa trước cho bà X 200.000.000 đồng là tiền thanh toán việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải tiền đặt cọc. Hiện nay bà X đã trả lại đủ số tiền 200.000.000 đồng trước đây đã nhận của ông D.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, 217, 218 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 119, 328 Bộ luật dân sự; Điều 27, Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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, tuyên xử:

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D buộc bị đơn bà Lê Thị X thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 25/10/2018.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, buộc bà Lê Thị X trả cho ông Nguyễn Văn D số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng. Tiền đặt cọc ông D đã nhận đủ 200.000.000 đồng, bà X phải trả tiếp cho ông D số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 20/11/2019 bị đơn bà Lê Thị X và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn P làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã không thực hiện việc thu thập chứng cứ và chứng minh đầy đủ khách quan, trước khi bà X và ông D ký kết hợp đồng chuyển nhượng, thửa đất đã là tài sản chung của vợ chồng bà X, ông P vì năm 2013 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cả hai vợ chồng. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/10/2018 là vô hiệu vì không được công chứng chứng thực. Số tiền ông D đưa trước cho bà X 200.000.000 đồng là tiền thanh toán việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải tiền đặt cọc, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu của ông D buộc và X phải trả cho ông D số tiền 200.000.000 đồng phạt cọc là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi xét xử vắng mặt ông P. Do đó, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xem xét hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch và chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch.

Bị đơn không bổ sung, thay đổi hay rút đơn kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị X đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/10/2018 giữa ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị X, có căn cứ tuyên hợp đồng vô hiệu bởi lẽ

về nội dung và hình thức vi phạm pháp luật. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị X và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn P, hủy bản án sơ thẩm số 10/2019/DS - ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị L nhưng bà L đã có giấy ủy quyền cho ông D tham gia tố tụng hợp lệ, ông D có mặt. Quá trình giải quyết vụ án bà Lê Thị X ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T tham gia tố tụng nhưng tại phiên tòa bà Lê Thị X có ý kiến không tiếp tục ủy quyền cho ông T nữa nên Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn D nội dung yêu cầu bà Lê Thị X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông với bà X vào ngày 25/10/2018. Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch thụ lý giải quyết, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bổ sung yêu cầu buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự do bà X vi phạm hợp đồng. Theo yêu cầu này thì nguyên đơn đề nghị xem xét giải quyết quan hệ pháp luật về đặt cọc, buộc bị đơn phải chịu phạt cọc với số tiền đã nhận 200.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng. Lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải xem xét yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn có vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu hay không, nếu vượt quá thì không thụ lý giải quyết. Nếu xem xét giải quyết thì Tòa án cấp sơ thẩm phải yêu cầu nguyên đơn nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền khởi kiện. Nếu nguyên đơn nộp tiền tạm ứng án phí thì

Tòa án phải ra thông báo thụ lý bổ sung đúng quy định nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành các trình tự thủ tục trên mà đã xem xét giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị X phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký vào ngày 25/10/2018, ông D không rút yêu cầu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn (BL 01, 62, 62, 64).

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ thửa đất mà bà Lê Thị X chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D là tài sản riêng của bà X hay tài sản chung của bà X với ông Lê Văn P, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà X, ông P vào ngày 25/01/2019, trong khi đó bà X và ông D chuyển nhượng vào ngày 25/10/2018 để kết luận đó là tài sản riêng của bà X. Tuy nhiên, hội đồng xét xử xét thấy, tại cấp P thẩm ông P và bà X xuất trình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 10/10/2013 (bản photo) cấp cho vợ chồng ông P, bà X. Lẽ ra cấp sơ thẩm phải yêu cầu các đương sự cung cấp tài liệu chứng cứ và yêu cầu UBND huyện Bố Trạch cung cấp chứng cứ, tài liệu liên quan đến thửa đất đang chuyển nhượng có tranh chấp, từ đó mới có cơ sở để xác định tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng.

[2.4] Theo giấy chuyển nhượng đất lập ngày 25/10/2018 nội dung bà X chuyển nhượng đất cho ông D với số tiền 350.000.000 đồng, ông D giao 2/3 số tiền cho bà X, bên chuyển nhượng giao thẻ đỏ cho bên B, bên B chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất “...Hợp đồng này hai bên đọc trước khi ký thống nhất ký kết để làm căn cứ trước pháp luật để phòng một bên đơn phương phá hợp đồng thì phải chịu bồi thường thiệt hại và chịu trách nhiệm trước pháp luật theo Điều 328 của BLDS năm 2015”. Theo thỏa thuận trên thì nếu một bên đơn phương không thực hiện hợp đồng thì phải chịu phạt cọc. Tuy nhiên, hợp đồng không ghi rõ số tiền đặt cọc là bao nhiêu, nếu vi phạm hợp đồng thì xử lý tiền cọc như thế nào.

[2.5] Theo biên nhận tiền mặt cùng ngày 25/10/2018 (giấy này do ông D viết, có chữ ký của các bên) lý do: Nhận tiền chuyển nhượng đất số tiền 200.000.000 đồng đây là số tiền để thực hiện hợp đồng, không phải là tiền đặt cọc. Với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, thấy rằng cấp sơ thẩm giải quyết nội dung quan

hệ pháp luật về đặt cọc buộc bà Lê Thị X phải chịu phạt 01 lần với số tiền 200.000.000 đồng là chưa có cơ sở vững chắc.

[2.6] Tại bản tự khai của ông Phan Đức H (BL 26) và bản tự khai của ông Nguyễn Văn D (BL 27) đều đề ngày 13/8/2016 là không đúng với diễn biến giải quyết vụ án vì vụ án được Tòa án nhân dân huyện Bồ Trạch thụ lý vào ngày 25/7/2019.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, điều tra, xác minh, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, cấp phúc thẩm không thể bổ sung được. Vì vậy, cần hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bồ Trạch giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm. Quá trình giải quyết lại vụ án cần lưu ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng, trường hợp hợp đồng vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cần xác định có thiệt hại xảy ra hay không, ai là người có lỗi làm cho hợp đồng không thể thực hiện để bồi thường thiệt hại nếu có yêu cầu. Trường hợp xem xét yêu cầu về đặt cọc cần đánh giá lại chứng cứ, có tài liệu chứng cứ gì mới không để có cơ sở giải quyết đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm, bà Lê Thị X và ông Lê Văn P kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm. Được hoàn trả lại án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS - ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bồ Trạch. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bồ Trạch giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị X không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng mà bà đã nộp tại biên lai số: AA/2017/0003343 ngày 11/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bồ Trạch.

Ông Lê Văn P không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng mà ông đã nộp tại biên lai số: AA/2017/0003348 ngày 20/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bồ Trạch.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (24/4/2020).

Nơi nhận:

- VKDND tỉnh Quảng Bình;
- TAND huyện Bồ Trạch (kèm theo HS vụ án);
- Chi cục THADS huyện Bồ Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu VP; Hồ sơ, 1 cửa.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(đã ký)**

Võ Bá Lưu

