

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 167/2018/DS-PT

Ngày: 20- 4 - 2018

V/v tranh chấp “Hợp đồng mua bán tài sản
và 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 Thanh Toàn**.

Các Thẩm phán:

Bà **Nguyễn Thị Sâm Hương**.

Bà **Võ Thị Thu 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:
Bà **Lê Thị Thắm** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 66/2018/TLPT-DS ngày 19/03/2018 về việc tranh chấp: “Hợp đồng mua bán tài sản và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 03/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 101/2018/QĐ-PT ngày 19/3/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh **Trương Văn T**, sinh năm: 1970 (có mặt)

Địa chỉ: tổ M, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: 1. Anh **Lê Hồng Q**, sinh năm: 1977.

2. Chị **Nguyễn Thị Ngọc K**, sinh năm: 1982.

Cùng địa chỉ: ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của anh Q và chị K: Anh **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1975 (Văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 4 năm 2018) (có mặt).

Địa chỉ: Số M đường T, khu phố T, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Bị đơn Lê Hồng Q, Nguyễn Thị Ngọc K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo án sơ thẩm, nguyên đơn anh Trương Văn T trình bày:

Vào ngày 27/3/2017, anh Q, chị K có lập hợp đồng bán cho anh 01 nhà kho gắn liền với diện tích đất 238m², tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do anh Lê Hồng Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 2.500.000.000 đồng. Anh đã đưa cọc trước 200.000.000 đồng, khi nhận tiền cọc anh Q, chị K có viết, ký tên vào biên nhận, hứa 30 ngày sẽ làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và anh sẽ trả đủ số tiền còn lại cho vợ chồng anh Q. Đến hẹn anh có yêu cầu lập thu tục (hoặc hủy hợp đồng trả tiền cọc) nhiều lần nhưng đến nay vợ chồng anh Q, chị K vẫn không thực hiện. Nay anh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà kho mà anh và anh Q, chị K đã ký ngày 27/3/2017; yêu cầu anh Q, chị K trả lại cho anh số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

* Bị đơn anh Lê Hồng Q và chị Nguyễn Thị Ngọc K trình bày:

Vợ chồng anh chị có thỏa thuận bán cho anh T căn nhà kho và phần đất diện tích 238,7m², tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang và có nhận cọc của anh T số tiền 200.000.000 đồng là đúng. Biên nhận tiền cọc đề ngày 27/3/2017 là do chị K viết, anh Q và chị K cùng ký tên. Nay anh Q, chị K không đồng ý trả tiền cọc mà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nêu trên.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, anh T vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu như trên. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất theo Thông báo về việc thụ lý đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện số 287a/2017/TB-TLVA ngày 05/7/2017 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng, không đồng ý hủy hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị không sử dụng biên bản hòa giải ở xã làm chứng cứ vì bị đơn không đi và biên bản hòa giải ở xã là tranh chấp việc vay tiền là vụ án khác, không phải của bị đơn. Anh Q và chị K không chuyển nhượng đất cho ông N và bà B như lời anh T khai, đồng thời phân tích nhiều lý lẽ khác đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 03/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện C đã căn cứ vào các Điều 117, 123, 430, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 4 Điều 70, Điều 147, khoản 1 Điều 244, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trương Văn T.

Hủy hợp đồng mua bán kho và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trương Văn T với anh Lê Hồng Q và chị Nguyễn Thị Ngọc K đã lập ngày 27/3/2017.

2. Buộc anh Lê Hồng Quân và chị Nguyễn Thị Ngọc Kiều phải liên đới trả cho anh Trương Văn Tài số tiền 200.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Lê Hồng Q và chị Nguyễn Thị Ngọc K phải liên đới chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại anh Trương Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 07112 ngày 30/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

* Ngày 15/01/2018, bị đơn anh Lê Hồng Q và chị Nguyễn Thị Ngọc K có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Nguyễn Văn D – đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày yêu cầu kháng cáo của bị đơn là yêu cầu xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc bị đơn chỉ đồng ý trả cho anh T số tiền 130.000.000 đồng.

Anh T không đồng ý theo yêu cầu của anh D, anh tự nguyện yêu cầu phía anh Q, chị K hoàn trả số tiền 190.000.000 đồng.

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

+ 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 của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn không có cơ sở để chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh T tự nguyện yêu cầu phía anh Q, chị K hoàn trả số tiền 190.000.000 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận, sửa bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu các chứng cứ tài liệu có tại hồ sơ, nghe các đương sự trình bày trước tòa, và quan điểm của Kiểm sát viên, qua kết quả tranh tụng tại tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Lê Hồng Q và chị Nguyễn Thị Mộng K; Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguyên đơn anh Trương Văn T và bị đơn anh Lê Hồng Q, chị Nguyễn Thị Ngọc K thống nhất khai: Vào ngày 27/3/2017 hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà kho diện tích 238m², tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do anh Lê Hồng Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng, anh T đã đưa tiền cọc trước 200.000.000 đồng.

[2] Anh Q và chị K cho rằng tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện theo Thông báo thụ lý số 287a/2017/TLST-Ds ngày 05/7/2017 và thay bằng yêu cầu khởi kiện mới là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bị đơn trả 200.000.000 đồng; yêu cầu mới này bị đơn không đồng ý nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận toàn bộ là gây thiệt thòi quyền lợi cho bị đơn. Tuy nhiên, theo hồ sơ vụ án thể hiện: Tại đơn khởi kiện ngày 30/6/2017 (Bút lục 07), anh T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà kho do anh T và anh Q, chị K ký kết ngày 27/3/2017; yêu cầu anh Q và chị K trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng. Ngày 04/7/2017 anh T có Đơn xin thay đổi yêu cầu (Bút lục 22): Yêu cầu anh Q, chị K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết ngày 27/3/2017. Quá trình giải quyết vụ án tại biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm ông T xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà kho ngày 27/3/2017 và yêu cầu anh Q và chị K trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc. Như vậy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp quy định tại khoản 4 Điều 70 và khoản 1 Điều 224 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Anh Q và chị K thừa nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà kho với anh T thì anh Q và chị K đã thế chấp phần đất và nhà kho này cho Ngân hàng. Anh Quân và chị Kiều cho rằng có thông báo cho anh T biết, nhưng không được anh T thừa nhận; anh Q và chị K cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Như vậy, hợp đồng ký kết giữa hai bên đã vô hiệu do vi phạm điều cấm và điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 117, 123 của Bộ luật dân sự.

[4] Anh Q và chị K thừa nhận đến ngày 29/6/2017 phần đất giao kết chuyển nhượng với anh T mới được xóa thế chấp. Anh T chỉ yêu cầu anh Q và chị K trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc là có lợi cho anh Q và chị K. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Q và chị K không cung cấp được chứng cứ gì mới. Anh Nguyễn Văn D - đại diện theo ủy quyền của bị đơn chỉ đồng ý trả cho anh T số tiền 130.000.000 đồng. Anh T không đồng ý theo yêu cầu của bị đơn. Án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, yêu cầu kháng cáo của anh Q và chị K không có cơ sở để chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, anh T tự nguyện yêu cầu phía anh Q, chị K hoàn trả số tiền 190.000.000 đồng. Xét sự tự nguyện của anh T là hoàn toàn tự nguyện không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Lê Hồng Q và chị Nguyễn Thị Ngọc K, sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của anh T yêu cầu anh Q cùng chị K liên đới trả cho anh số tiền 190.000.000 đồng.

[6] Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn có nghĩa vụ chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Anh Lê Hồng Q và chị Nguyễn Thị Ngọc K phải liên đới chịu 9.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117, 123, 430, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Lê Hồng Q và chị Nguyễn Thị Ngọc K.

Ghi nhận anh Trương Văn T đồng ý cho anh Q, chị K liên đới trả cho anh Trương Văn T số tiền 190.000.000 đồng.

Sửa Bản án sơ thẩm số: 02/2018/DS-ST ngày 03/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện C.

- **Phân tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trương Văn T.

Hủy hợp đồng mua bán kho và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trương Văn T với anh Lê Hồng Q và chị Nguyễn Thị Ngọc K đã lập ngày 27/3/2017.

2. Buộc anh Lê Hồng Q và chị Nguyễn Thị Ngọc K phải liên đới trả cho anh Trương Văn T số tiền 190.000.000 đồng. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 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 của Bộ luật Dân sự 2015.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Lê Hồng Q và chị Nguyễn Thị Ngọc K phải liên đới chịu 9.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại anh Trương Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 07112 ngày 30/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4.2. Án phí phúc thẩm:

Anh Lê Hồng Q và chị Nguyễn Thị Ngọc K có nghĩa vụ nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 08106 ngày 15/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, nên xem như đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND huyện C;
 - THADS huyện C;
 - Các đương sự;
 - Lưu: VT, hồ sơ vụ án.
- DSPT-2018-H

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

Lê Thanh Toàn