

Bản án số: **130/2020/DS-PT**

Ngày: 09/10/2020

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
QSDĐ và tài sản gắn liền với đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Ông Trương Hoài Bình.

2/- Bà Trương Thị Liên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Huỳnh Thái Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Võ Thành Thêm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 10 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 135/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 8 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2020/DSST ngày 29 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 196/2020/QĐPT-DS ngày 27 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Mỹ H.** sinh năm: 1968. Địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Ngọc L.** sinh năm: 1974.

Bà **Nguyễn Thị Như T.** sinh năm: 1969.

Địa chỉ: ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Nguyễn Ngọc U.** sinh năm: 1977. Địa chỉ: ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Ngọc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ H trình bày:**

Ngày 13/6/2019 bà và ông Nguyễn Ngọc L có lập hợp đồng mua bán nhà đất, theo đó ông L bán cho bà 01 căn nhà ở và nhà trọ trên phần đất ngang 13m x dài 60m = 780m²; tọa lạc tại ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ (theo hồ sơ địa chính được trích lục, đất thuộc thửa 1188, tờ bản đồ số 11, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00290, cấp ngày 01/10/2009) giá 1.960.000.000đ; thỏa thuận thanh toán 03 lần:

Lần 1: Bà đặt cọc 110.000.000đ;

Lần 2: Ngày 25/6/2019 bà trả cho ông L 01 tỷ;

Lần 3: Khi nào làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất xong sẽ trả đủ.

Bà đã giao tiền đặt cọc cho ông L 110.000.000đ, có làm biên nhận viết tay ngày 12/6/2019 do vợ ông L tên Nguyễn Thị Như T viết và cùng ký.

Tuy nhiên, đến trước thời điểm thanh toán tiền đợt 2, bà phát hiện đất của ông L chiều ngang chỉ có 10m, không phải 13m, nên bà báo với ông L bà không mua, yêu cầu ông L trả lại tiền cọc nhưng ông L không đồng ý.

Khi mua nhà đất, bà có biết giấy đất của ông L đang thế chấp ở Ngân hàng, ông L có hứa đưa cho bà xem giấy đất, nhưng không thực hiện nên bà không nắm được thông tin về thửa đất của ông L. Nay bà yêu cầu vợ chồng ông L phải trả lại cho bà tiền đặt cọc 110.000.000đ. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại 88.000.000đ tiền đặt cọc.

** Bị đơn ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị Như T trình bày:*

Thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn về thỏa thuận giao dịch mua bán nhà đất, diện tích, giá cả, phương thức thanh toán, số tiền đặt cọc là đúng.

Tuy nhiên, đến hạn trả tiền lần 2 là ngày 25/6/2019 số tiền 01 tỷ để ông bà thanh toán nợ cho Ngân hàng lấy giấy đất về làm thủ tục sang tên cho bà H, thì bà H không giao tiền. Bà H kêu ông bà tự lo tiền chuộc giấy đất về sang tên cho bà, rồi bà sẽ mua nhưng ông bà thì không có khả năng trả nợ Ngân hàng. Sau đó, bà H báo không mua nhà đất nữa và yêu cầu trả lại tiền cọc. Do bà H là người không thực hiện hợp đồng, nên ông bà không đồng ý trả lại tiền cọc.

Theo bị đơn thì căn nhà trọ của ông chiều ngang 08m, căn nhà ở liền kề chiều ngang 05m, tổng cộng 13m, nhưng giấy đất thể hiện chiều ngang 10m, còn lại 03m do em ruột của ông là Nguyễn Ngọc U (G) đứng tên. Tại thời điểm giao dịch, ông U đồng ý làm thủ tục sang tên qua cho ông 03m chiều ngang này để ông sang nhượng cho bà H và bà H đã thống nhất nên mới đồng ý mua, nhưng nay đổi ý, đòi trả lại tiền cọc là không chấp nhận được.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc U trình bày:*

Ông được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất diện tích 12.189m², thửa 217, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ theo giấy CNQSDĐ số CH00351, do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 07/6/2011. Ông xác định thửa 217 của ông, có một phần diện tích ngang 03m, dài 60m và có căn nhà của ông Nguyễn Ngọc L tồn tại. Trường hợp ông L có sang nhượng cho người khác thì ông đồng ý tách phần đất này cho người mua. Tuy nhiên, giấy chứng nhận QSDĐ của ông đang thế chấp tại Ngân hàng N, chi nhánh huyện V. Đồng thời ông xin được vắng mặt trong quá trình tố tụng kế tiếp.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 11/2020/DS-ST ngày 29/5/2020 đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản được xác lập giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc L với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Mỹ H lập ngày 13/6/2019 bị vô hiệu toàn bộ.

Buộc ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị Như T có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Mỹ H tiền đặt cọc mua tài sản 88.000.000đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về việc chịu lãi chậm thực hiện nghĩa vụ, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 02/6/2020 bị đơn ông Nguyễn Ngọc L kháng cáo không đồng ý trả lại tiền cọc, vì lỗi không mua là do nguyên đơn, không phải lỗi của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn vẫn giữ ý kiến như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: Đồng sự và Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: Tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng nhà, đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị đơn đang thế chấp Ngân hàng; kích thước, diện tích nhà đất thực tế không đúng như thửa thu mua bán, đồng thời lại có một phần diện tích không thuộc quyền của bị đơn mà nằm trong giấy đất của người khác cũng đang thế chấp Ngân hàng; hợp đồng không tuân thủ về hình thức nên xác định là vô hiệu toàn bộ. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm buộc bị đơn trả lại tiền cọc như án sơ thẩm là phù hợp.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

* Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc mua nhà đất do hợp đồng không thực hiện được, bị đơn không chấp nhận. Đây là tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc, đặt cọc trong trường hợp này vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng, vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa hai bên. Do đó, cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Như T và Người liên quan ông Nguyễn Ngọc U có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử theo quy định.

* Về nội dung: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo cho rằng ông không có lỗi, lỗi là do nguyên đơn không mua nên phải chịu mất tiền cọc, ông không chấp nhận trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Xét kháng cáo, thấy rằng:

[2] Việc chuyển nhượng nhà đất giữa nguyên đơn với bị đơn được xác lập thông qua “Hợp đồng mua bán đất và nhà trọ” lập ngày 13/6/2019, thể hiện thỏa thuận: phía bị đơn đồng ý chuyển nhượng 01 căn nhà ở và 01 nhà trọ, tọa lạc tại ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn; diện tích ngang 13m x dài 60m = 780m², với giá tiền 1.950.000.000đ, thanh toán làm 03 lần (lần 1: đặt cọc trước 110 triệu; lần 2: ngày 25/6/2019 trả tiếp 01 tỷ; lần 3: khi nào bên bán làm thủ tục cho bên mua xong sẽ trả dứt số còn lại). Nguyên đơn đặt cọc 110 triệu, có lập “Biên nhận ngày 12/6/2019”. Hội đồng xét xử nhận thấy, mặc dù việc giao dịch chuyển nhượng nhà đất được ký kết do đôi bên hoàn toàn

tự nguyện thỏa thuận về giá cả, diện tích và phương thức thanh toán. Nhưng giao dịch xác lập đã không tuân thủ quy định của pháp luật, cụ thể:

[2.1] Tại thời điểm xác lập giao dịch thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP - Chi nhánh A - PGD C. Đây là trường hợp tài sản chưa đủ điều kiện để tham gia giao dịch, vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó giao dịch giữa các bên đã vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập.

[2.2] Hợp đồng không thể hiện kích thước, diện tích nhà đất mà chỉ thể hiện trong Biên nhận tiền cọc là ngang 13m x dài 60m. Nhưng thực tế chiều ngang chỉ 10m, phần còn lại 03m lại nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Ngọc U đứng tên cũng đang thế chấp Ngân hàng. Như vậy về nguyên tắc, trong số diện tích đất chuyển nhượng có một phần không thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Do đó giao dịch đã không tuân thủ theo quy định của Điều 117, 119, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 188 Luật đất đai 2013. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định giao dịch vô hiệu là hoàn toàn chính xác, có căn cứ.

[3] Về số tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng, xét rằng: việc chuyển nhượng nhà đất không thành đều có lỗi của cả hai bên, bởi lẽ ngay từ đầu hai bên đã biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng, tức là tài sản chưa được phép tham gia giao dịch. Trong quá trình thực hiện phát sinh thêm kích thước, diện tích nhà đất thực tế không đúng như thỏa thuận mua bán. Thậm chí có một phần diện tích không thuộc quyền sử dụng của bị đơn, mà thuộc quyền của người khác cũng đang thế chấp tại Ngân hàng. Các đương sự vẫn biết rằng pháp luật ràng buộc khi tham gia giao dịch liên quan đến tài sản là nhà, đất phải tuân thủ pháp luật một cách tuyệt đối, thế nhưng các bên đã mặc nhiên bỏ qua những thủ tục mà pháp luật buộc phải chấp hành. Do đó, cả hai bên cùng có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu, nên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Căn cứ vào điểm d mục 1 Phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì trong trường hợp này cả hai bên cùng có lỗi nên không phạt cọc. Hơn nữa tại Biên nhận tiền cọc ngày 12/6/2019 cũng không có điều khoản nào thỏa thuận phạt cọc hoặc bị mất cọc. Thế nên cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải trả lại 80% tiền cọc là số tiền 88.000.000đ theo yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

Kháng cáo của bị đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Xét quan điểm của Kiểm sát viên phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, do đó chấp nhận đề nghị bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

[5] Về án phí phúc thẩm: kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; Điều 148, khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 357, 122, 123, 328, 408, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc L; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ H.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo “Hợp đồng mua bán đất và nhà trọ lập ngày 13/6/2019” giữa ông Nguyễn Ngọc L và bà Trần Thị Mỹ H, vô hiệu toàn bộ.

2/- Buộc ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị Như T có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị Mỹ H số tiền đặt cọc 88.000.000đ.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì phải chịu lãi suất chậm trả theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tính từ ngày vãn thời gian và số tiền chừa thi hành án.

3/- Về án phí: bị đơn phải chịu 4.400.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm; chuyển số tiền đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai số 016341 ngày 03/6/2020 thành án phí phúc thẩm; bị đơn đã nộp xong án phí phúc thẩm.

Nguyên đơn được nhận lại 2.750.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 008324 ngày 09/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh.

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

Trên hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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, 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hạn thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.H.V.
- Chi cục THADS.V.
- Lưu (HS - 2b).

(đã ký)
Trần Tuấn Quốc