TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 42/2020/DS - PT
Ngày: 19/02/2020
V/v "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Ông Phạm Kim Của

Ông Huỳnh Ngọc Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Trần Thị Kim Ngân – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 02 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 387/2019/TLPT- DS ngày 23 tháng 12 năm 2019 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 346/2019/DS – ST ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2020/QĐ – PT ngày 16 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn: Ông Phạm Văn V*, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông V:* Bà Đinh Thị Bé M, sinh năm 1972; Địa chỉ: tổ S, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (Văn bản ủy quyền ngày 30/01/2020) (có mặt)

- *Bị đơn: Bà Trần Thị Kim T*, sinh năm 1968; (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Trần Thị Kim T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn Phạm Văn V trình bày:

Vào ngày 15/7/2016, ông và bà Trần Thị Kim T có thỏa thuận ông sẽ nhận chuyển nhượng của bà T diện tích đất giồng để cất nhà ở với chiều ngang là 15 m; chiều dài hết đất với giá 22.000.000 đồng/mét; tổng giá trị đất chuyển nhượng là 330.000.000 đồng. Cùng ngày 15/7/2016, ông đã giao cho bà T số tiền 280.000.000 đồng; số tiền còn lại ông sẽ giao đủ cho bà T vào ngày 15/7/2017. Việc chuyển nhượng đất hai bên chỉ lập giấy tay do chính bà T viết ngày 15/7/2016 mà ông đã cung cấp cho Tòa án chứ không lập hợp đồng theo mẫu và không có công chứng, chứng thực theo quy định. Trong giấy tay ngày 15/7/2016, bà T không ghi rõ về vị trí đất, diện tích đất, số thửa, số tờ bản đồ đối với phần đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng. Đến ngày 13/7/2017, mẹ ruột bà T là bà Phạm Thị N có thông báo với ông ở gần nhà bà T có người có nhu cầu chuyển nhượng đất giồng và nói ông có nhu cầu mua thì về mua vì phần đất của bà T nói chuyển nhượng cho ông là đất giồng nhưng thực ra là đất ruộng nên mùa mưa thường xuyên bị ngập ứ không thể cất nhà ở. Ngày 15/7/2017, ông có bàn bạc với bà T và bà T cũng đồng ý trả tiền lại cho ông nhưng trả dần mỗi năm 50.000.000 đồng thì ông cũng đồng ý nhưng đến năm 2019, bà T vẫn không trả lại tiền cho ông nên ông mới khởi kiện tại Tòa án. Sự việc nêu trên có bà Phạm Thị N là mẹ ruột của bà T chứng kiến. Tại Tòa ông thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Ông không đồng ý tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T. Ông yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà T theo nội dung văn bản ngày 15/7/2016 là vô hiệu.

- Ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị Kim T phải trả cho ông số tiền 280.000.000 (hai trăm tám mươi triệu) đồng; yêu cầu trả 01 lần.

Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/7/2016 là do ông và bà T trực tiếp thực hiện. Ông Nguyễn Ngọc T1 là chồng bà T không liên quan trong vụ án này nên ông không yêu cầu ông T1 phải liên đới với bà T để trả số tiền 280.000.000 đồng cho ông.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn Trần Thị Kim T trình bày:

Ngày 15/7/2016, giữa bà và ông V có viết tờ giấy tay với nội dung là bà có nhận trước của ông V số tiền 280.000.000 đồng tiền đặt cọc để mua một phần đất thuộc thửa 172, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp T, xã B. Số tiền còn lại là 50.000.000 đồng hai bên giao kèo đúng 01 năm sau khi ông V giao đủ tiền cho bà thì bà sẽ

làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông V theo quy định (theo nội dung giấy đặt cọc ngày 15/7/2016).

Theo nội dung giấy này là biên nhận tiền cọc chứ không phải hợp đồng mua bán đất với nhau bởi theo như giao kết thì 01 năm sau mới làm thủ tục sang tên thì khi đó sẽ làm giấy theo quy định của nhà nước. Riêng ngày 15/7/2016 chỉ là giao kết về điều kiện đặt cọc chứ chưa tiến hành mua bán trên thực tế. Phần đất của bà mặc dù trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất ruộng nhưng bà đã cải tạo thành đất giồng nên khi viết giấy tay cho ông V bà mới ghi là đất giồng và thực tế bà sử dụng để trồng cây lâu năm (trồng mận). Do bà là nông dân nên quen gọi đất trồng hoa màu, trồng cây lâu năm là đất giồng vì đã bơm cát trồng giồng cách đây hơn 20 năm và hiện tại khi bán cho ông V đất thì đất bà đang trồng mận. Còn việc ngập úng thì đa số đất giồng thấp vào mùa mưa cũng bị ngập chứ không riêng đất của bà. Trước khi giao tiền cọc cho bà thì ông V có đi xem 03 lần và ông V đồng ý tự nguyện giao cho bà số tiền cọc nêu trên; gần phần đất bà bán cho ông V cũng có người bán đất ruộng sâu hơn 02 mét đang làm ao nuôi cá cho người khác mua cất nhà ở.

Ngày 15/7/2017, ông V yêu cầu bà phải trả lại cho ông V 280.000.000 đồng để ông V mua phần đất khác. Lúc này bà không đồng ý và bà tiếp tục yêu cầu ông V thực hiện việc mua bán đất theo giấy ngày 15/7/2016 thì ông V không đồng ý do đó lỗi thuộc về ông V chứ không phải bà. Bà khẳng định giấy tay ngày 15/7/2016 là giấy đặt cọc chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do trong giấy tay không thể hiện rõ về vị trí đất, diện tích đất, số thửa, số tờ bản đồ đối với phần đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng. Do đó, việc ông V không muốn tiếp tục thực hiện nội dung như giấy đặt cọc ngày 15/7/2016 là lỗi hoàn toàn thuộc về ông V nên ông V phải mất tiền cọc. Hiện nay bà đã sử dụng số tiền 280.000.000 đồng của ông V để mua phần đất khác có giá trị rất nhiều tiền nên bà không đồng ý trả số tiền 280.000.000 đồng theo yêu cầu của ông V. Thời điểm ông V trao đổi với bà về việc ông V muốn mua phần đất khác mà không tiếp tục mua phần đất của bà thì bà có hứa với ông V sẽ tìm chỗ vay tiền để cho ông V mượn mua phần đất khác chứ bà không có hứa sẽ trả lại tiền cho ông V. Trong sự việc giao kết và đặt cọc giữa bà và ông V thì chỉ có cá nhân bà tham gia và chồng bà là Nguyễn Ngọc T1 hoàn toàn không biết và không liên quan gì trong vụ án này. Đối với số tiền 50.000.000 đồng ông V hứa với bà sẽ trả vào ngày 15/7/2017 nhưng không trả đã làm cho bà bị thiệt hại, cụ thể bà phải vay 50.000.000 đồng của người khác để bù vào mua phần đất khác và phải đóng lãi hàng tháng. Tuy nhiên bà không yêu cầu ông V phải bồi thường thiệt hại cho bà đối với số tiền lãi nêu trên. Hiện nay bà vẫn còn canh tác phần đất nêu trên chứ chưa bàn giao cho ông V do bà chưa nhận đủ tiền.

Bà không đồng ý với việc bà Phạm Thị N làm chứng trong vụ việc này do bà N trình bày hoàn toàn không đúng sự thật. Mặc dù bà N là mẹ ruột của bà nhưng hiện bà đã có gia đình riêng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên nên việc bán đất là quyền của bà không liên quan đến bà N. Do ông V là em ruột bà N nên mỗi lần ông V về đều ở tại nhà bà N, bà N là người lấy điện thoại của bà để điện thoại ông V về để nói với bà không mua đất của bà nữa; trước đó bà N chửi mắng bà do bà bán đất không cho tiền bà N và ông Thắng. Do đó giữa bà và bà N có mâu thuẫn nên việc bà N làm chứng cho ông V là hoàn toàn không khách quan.

Do bà không yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy đặt cọc ngày 15/7/2016 nên bà không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá phần đất nêu trên. Bà yêu cầu Tòa án căn cứ vào nội dung giấy đặt cọc ngày 15/7/2016 để xem xét, giải quyết theo quy định.

Theo biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 08/8/2019, bà Phạm Thị N trình bày:

Bà là mẹ ruột của chị Trần Thị Kim T và là chị ruột của ông Phạm Văn V. Bà có biết và chứng kiến việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và chị T, việc chuyển nhượng đất giữa hai bên chỉ lập bằng giấy tay chứ không lập thành văn bản và không có công chứng, chứng thực theo quy định. Khi mua đất do ông V tin tưởng chị T nên không có đi xem đất mà chỉ thỏa thuận mua bán tại nhà bà. Ở địa phương bà biết phần đất chị T bán cho ông V là đất ruộng nhưng không biết việc chị T ghi vào giấy tay ngày 15/7/2016 lại ghi là bán cho ông V đất giồng. Mục đích ông V mua đất để cất nhà ở. Vào ngày 15/7/2016 ông V giao cho chị T 280.000.000 đồng và chị T có viết giấy tay cho ông V và việc giao tiền này được thực hiện tại nhà chị T.

Sau đó gần nhà bà có người kêu bán một phần đất khác không bị ngập nước như phần đất của chị T nên bà có kêu ông V về mua để cất nhà ở. Trước khi mua phần đất khác ông V có trực tiếp thương lượng với chị T về việc yêu cầu chị T trả số tiền 280.000.000 đồng lại cho ông V để ông V mua phần đất khác thì chị T cũng đồng ý và có hứa sẽ trả tiền lại cho ông V dần trong 06 năm mỗi năm là 50.000.000 đồng. Đến năm 2019 chị T vẫn không đồng ý trả tiền lại cho ông V nên ông V có yêu cầu chị T đo diện tích đất cho ông V đúng theo số tiền 280.000.000 đồng thì chị T có nói tiền sẽ không trả cho ông V và đất cũng không bán nên ông V mới bức xúc và khởi kiện tại Tòa án. Đối với vụ án này thì bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Do tuổi đã cao nên bà có yêu cầu được vắng mặt trong quá trình hòa giải, đối chất và xét xử tại Tòa án.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện T đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 346/2019/DS – ST ngày 14 tháng 11 năm 2019 đã tuyên:

1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện qua văn bản viết tay lập ngày 15/7/2016 giữa ông Phạm Văn V và bà Trần Thị Kim T là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn V: buộc bà Trần Thị Kim T có nghĩa vụ giao trả cho ông Phạm Văn V số tiền 280.000.000 (Hai trăm tám mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án 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 án xong, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ông Phạm Văn V không yêu cầu ông Nguyễn Ngọc T1 phải liên đới với bà Trần Thị Kim T để trả tiền cho ông V nên không xem xét giải quyết.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/11/2019 bị đơn Trần Thị Kim T kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T trình bày nếu ông V đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà T cũng đồng ý. Nếu ông V không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà không trả lại tiền cho ông V vì tiền ông V đưa cho bà là tiền cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông V không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì mất cọc.

Đại diện theo ủy quyền của ông V không đồng ý kháng cáo của bà T, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về giao kết hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn V và bà Trần Thị Kim T được xác lập trên cơ sở tự nguyện và bình đẳng, không bên nào bị lừa dối hoặc bị ép buộc, tuy nhiên xét về hình thức, hợp đồng không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[2] Về nội dung và thực hiện hợp đồng: nội dung hợp đồng không thể hiện rõ tên, địa chỉ cụ thể của các bên, vị trí đất, diện tích đất, số hiệu, ranh giới là không đảm bảo nội dung của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông V, bà T không có yêu cầu các bên phải thực hiện các quy định về hình thức của hợp đồng và đều không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và bà T lập ngày 15/7/2016 không được xem là hợp pháp và lỗi làm giao dịch dân sự vô hiệu thông qua văn bản ngày 15/7/2016 là của ông V và bà T. Lẽ đó, ông V yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện qua văn bản viết tay lập ngày 15/7/2016 giữa ông V với bà Trần Thị Kim T vô hiệu, đồng thời yêu cầu bà T phải giao trả cho ông V số tiền 280.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên chấp nhận. Tại cấp sơ thẩm bà T không có yêu cầu đo đạc định giá phần đất tranh chấp để xác định thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu. Hơn nữa, bà T cũng xác định hiện nay giá trị đất có tăng lên so với thời điểm bà T và ông V có giao dịch, đây là tình tiết có lợi cho bà T nên hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải tiến hành đo đạc, định giá phần đất tranh chấp.

[3] Xét yêu cầu của bà T về việc bà T khẳng định giấy tay ngày 15/7/2016 là giấy đặt cọc chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thấy rằng, theo văn bản viết tay ngày 15/7/2016 có nội dung "*Tôi Trần Thị Kim T là cháu có bán cho cậu Năm 15m đất giồng. Trị giá mỗi mét là 22.000.000 đ/m (hai mươi hai triệu đồng). Tổng số tiền 15 m đất là 330 triệu đồng. Ngày 15/7/2016 có nhận trước 280 triệu còn 50 triệu ngày này năm sau cậu sẽ gởi tiếp. Tiền nộp trước bạ do cậu đảm nhận*". Căn cứ vào Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005, nội dung thỏa thuận trong văn bản nêu trên không đảm bảo nội dung của việc đặt cọc theo quy định của pháp luật; các bên đương sự không thỏa thuận số tiền 280.000.000 đồng là tiền đặt cọc nhằm đảm bảo việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và bà T. Văn bản viết tay ngày 15/7/2016 là thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên nhưng không tuân thủ hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Từ đó, việc bà T khẳng định giấy tay ngày

15/7/2016 là giấy đặt cọc, không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không đồng ý trả số tiền 280.000.000 đồng theo yêu cầu của ông V là không có căn cứ, bà T kháng cáo không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Mặc dù kháng cáo không được chấp nhận nhưng do bà Trần Thị Kim T là thân nhân liệt sĩ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận gia đình liệt sĩ nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Kim T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 346/2019/DS – ST ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 134, Điều 137, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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, lệ phí của Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn V. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện qua văn bản viết tay lập ngày 15/7/2016 giữa ông Phạm Văn V và bà Trần Thị Kim T là vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Kim T có nghĩa vụ giao trả cho ông Phạm Văn V số tiền 280.000.000 (Hai trăm tám mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án 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 án xong, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ông Phạm Văn V không yêu cầu ông Nguyễn Ngọc T1 phải liên đới với bà Trần Thị Kim T để trả tiền cho ông V nên không xem xét giải quyết.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Kim T được miễn nộp.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Kim T được miễn nộp.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a, 7b và Điều 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Hồ Thị Thanh Thúy