

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 97/2022/DS-PT

Ngày 08-7-2022

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 SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũ;

Ông Phạm Hùng Nuôi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Châu Trần Nhật Nguyên, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Nghiệp, Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 57/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2022, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 77/2022/QĐ-PT ngày 31 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đăng T;

Địa chỉ cư trú: Số 19, khóm B, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện nay: Số 98, đường T, ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Bị đơn: Bà Trương Muối S (Mùi S);

Địa chỉ cư trú: Số 13, khóm B, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Nguyễn Hoàng M; địa chỉ cư trú: Số 86, đường 30/4, khóm X, Phường N, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Theo Giấy ủy quyền ngày 20-5-2022). (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Hợp tác xã sản xuất và dịch vụ muối, tôm, artemia V;

Địa chỉ: Khóm B, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Ông Nguyễn Vũ C - Chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: Khóm B, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Trương Muối S (Mùi S) - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11 tháng 3 năm 2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Đăng T trình bày:

Vào ngày 21-11-2020, ông với bà Trương Muối S có thỏa thuận bằng văn bản về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, ông là người nhận chuyển nhượng đất của bà S với giá 550.000.000 đồng, ông đồng ý là người làm thủ tục chuyển nhượng với chi phí 20.000.000 đồng nên còn lại là 530.000.000 đồng và ông đã đặt cọc trước tiền mua đất cho bà S là 200.000.000 đồng.

Quá trình tìm hiểu, ông được biết đất nhận chuyển nhượng của bà S là đất công (đất do hợp tác xã quản lý), không thể chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên các bên cần phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nhưng bà S không đồng ý. Ông có gặp bà S để nhận lại tiền cọc và đồng ý bồi thường lại cho bà S lần đầu là 10.000.000 đồng, sau đó lần thứ hai lên 20.000.000 đồng, sau đó lần thứ ba lên 30.000.000 đồng nhưng bà S vẫn không đồng ý. Chính quyền địa phương có hòa giải nhưng không thành. Do đó, ông mới khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà S trả lại tiền cọc là 200.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà S có đơn phản tố yêu cầu ông bồi thường thiệt hại. Yêu cầu phản tố của bà S là không hợp lý, cụ thể căn chòi sơ xài; ao không nuôi tôm mà là ao để hoang; đất trồng hành nhưng khi mua nói trồng hành không hiệu quả nên ngưng trồng, thời điểm đó người dân trồng hành thua lỗ và giá hành rất thấp, do đó đối với yêu cầu phản tố của bà S là ông không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố từ chối mua bán lập ngày 21-11-2020 giữa ông với bà S là vô hiệu, buộc bà S phải trả lại ông tiền đặt cọc đất là 200.000.000 đồng và ông đồng ý hỗ trợ lại cho bà S số tiền 10.000.000 đồng, do hai bên không thực hiện được giao dịch mua bán quyền sử dụng đất.

Theo đơn phản tố ngày 03 tháng 12 năm 2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trương Muối S (Mùi S) trình bày:

Ông T có đến gặp bà và kêu bà để lại đất cho ông T. Khi đó, bà có nói đất này là của Hợp tác xã và bà có kêu ông T đi hợp tác xã báo việc mua đất, nhưng ông T nói không cần nên vào ngày 21-11-2020, bà và ông T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền canh tác phần đất do Hợp tác xã cấp cho gia đình bà với giá 550.000.000 đồng, ông T là người bao giấy tờ mua bán nên còn lại

530.000.000 đồng. Trước khi thỏa thuận, bà có nói với ông T là đất của Hợp tác xã quản lý, gia đình chỉ được quyền canh tác có gì thì ông T đi Ban nhân dân khóm và Hợp tác xã để làm giấy tờ, nhưng ông T nói không cần, mọi giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông T lo. Khi thỏa thuận xong, ông T đã đặt cọc trước 200.000.000 đồng, khi nào ông T khai thác, canh tác thì đưa tiếp cho bà 200.000.000 đồng và có thỏa thuận không được trễ hơn ngày 08-12-2020, số tiền còn lại 130.000.000 đồng sẽ thanh toán dứt điểm sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của địa phương hoặc 50 ngày kể từ ngày ký thỏa thuận mua bán. Giữa bà và ông T có thỏa thuận nếu sau ngày 08-12-2020, ông T không đưa tiền nhận quyền canh tác thì xem như mất tiền cọc, đến khi khai thác canh tác được thì sẽ trả số tiền còn lại theo Hợp đồng. Khi đặt cọc tiền xong, ông T yêu cầu bà dỡ bỏ căn chòi để canh tác, gia đình bà đã dỡ bỏ căn chòi trong ngày đặt cọc và không còn canh tác cho đến nay. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền canh tác cho đến nay, bản thân bà bị thiệt hại thực tế từ việc ký hợp đồng với ông T đã gây ra cho gia đình bà, cụ thể:

Ông T yêu cầu dỡ bỏ căn chòi để ông T canh tác, chòi rộng 5m, dài 12m, kết cấu cột cây dầu, đòn tay cây dầu, mái lợp tol, vách lá, nền láng xi măng có 02 cửa nhôm, trong đó 10 cây cột dầu trị giá 35.000.000 đồng; 10 cây đòn tay dầu trị giá 15.000.000 đồng; Tol lợp mái trị giá 6.000.000 đồng; Vách lá trị giá 2.000.000 đồng; Tre kẹp vách lá trị giá 2.000.000 đồng; 02 cửa nhôm trị giá 2.000.000 đồng.

Từ khi thỏa thuận hợp đồng với ông T cho đến nay không còn đặt tôm, cua, cá, tép trên phần đất đã chuyển nhượng cho ông T, nên thiệt hại bà bị mất thực tế trong 01 năm qua, mỗi ngày thiệt hại 300.000 đồng x 365 ngày = 109.500.000 đồng.

Không trồng hành trên phần đất đã chuyển nhượng cho ông T mỗi công thu lợi nhuận hàng năm là 15.000.000 đồng/01 công đất x 4 công đất = 60.000.000 đồng.

Sau mỗi vụ trồng hành bà có trồng ớt, hoa màu xen canh cùng hành, lợi nhuận hàng năm 5.000.000 đồng/01 công đất x 4 công đất = 20.000.000 đồng.

Tổng cộng bị thiệt hại 251.500.000 đồng.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết bác đơn khởi kiện của ông T về đòi lại tiền đặt cọc, đồng thời phản tố yêu cầu ông T phải bồi thường thiệt hại cho bà số tiền 251.500.000 đồng. Trường hợp ông T không yêu cầu đòi lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng thì bà đồng ý không yêu cầu ông T phải bồi thường cho bà số tiền 251.500.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15 tháng 12 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hợp tác xã sản xuất và dịch vụ muối, tôm, artemia V là ông Nguyễn Vũ C trình bày:

Ông T và bà S có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Hợp tác xã giao là không đúng. Theo Luật Hợp tác xã thì người dân không được mua bán, chuyển nhượng, chỉ được chuyển phần canh tác không được sang bán đất vì đất của Hợp tác xã quản lý.

Tại Bản án số 31/2022/DS-ST ngày 30-3-2022, Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 119, Điều 129, Điều 131, Điều 407, Điều 408, khoản 2 Điều 468, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 3 Điều 27 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 và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đăng T đối với bà Trương Muối S. Tuyên bố: Tờ thỏa thuận mua bán giữa ông Nguyễn Đăng T và bà Trương Muối S lập ngày 21-11-2020 là vô hiệu. Buộc bà Trương Muối S trả lại cho ông Nguyễn Đăng T số tiền 200.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Đăng T hỗ trợ lại cho bà Trương Muối S số tiền 10.000.000 đồng. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Nguyễn Đăng T có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng, bà Trương Muối S phải trả lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trương Muối S, về việc yêu cầu ông Nguyễn Đăng T bồi thường thiệt hại số tiền là 251.500.000 đồng.

Ngoài ra, trong bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Đến ngày 14-4-2022, bà S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà. Lý do: Vào ngày 21-11-2020, bà và ông T có văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc để nhằm đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền canh tác, sử dụng đất được Hợp tác xã giao khoán, với giá chuyển nhượng là 530.000.000 đồng, ông T đã đặt cọc 200.000.000 đồng, đến ngày 8-12-2020 sẽ giao thêm 200.000.000 đồng và khi ký hợp đồng chuyển giao quyền canh tác đất thì sẽ giao số tiền còn lại 130.000.000 đồng, bà đã thực hiện việc tháo dỡ, di dời chòi nuôi tôm, không canh tác trên đất như thỏa thuận, sẵn sàng chờ giao đất cho ông T, nhưng đến nay ông T không thực hiện nội dung thỏa thuận trên nên lỗi hoàn toàn thuộc về ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông T không rút đơn khởi kiện; người đại diện theo hợp pháp của bà S không rút đơn phản tố, đơn kháng cáo. Đồng thời, ông T và người đại diện hợp pháp của bà S thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đối với yêu cầu kháng cáo của bà S thì tại phiên tòa phúc thẩm, ông T và người đại diện hợp pháp của bà S cũng đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hợp tác xã sản xuất và dịch vụ muối, tôm, artemia V là ông Nguyễn Vũ C: Ông C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt, do đó căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Trương Muối S đảm bảo về mặt hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của bà Trương Muối S, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T và người đại diện hợp pháp của bà S đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể là bà S có nghĩa vụ trả lại cho ông T số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng; thời gian trả tiền là trong thời hạn 03 tháng, tính kể từ ngày 08-7-2022; hết thời hạn này, nếu bà S không thực hiện nghĩa vụ trả tiền đầy đủ thì hàng tháng, bà S còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong; địa điểm trả tiền: Tại Chi cục Thi hành án thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Việc thỏa thuận giữa ông T với người đại diện hợp pháp của bà S là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên căn cứ khoản 1 Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự với nội dung như đã nêu trên.

[5] Như vậy, tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Khoản 5 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án (gọi tắt là Nghị quyết số 326) quy định: “*Trường hợp các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm thì đương sự kháng cáo phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm,...*”. Như vậy, bà S là người kháng cáo, đáng lẽ ra bà phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên bà là người dân tộc thiểu số, sống ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, thuộc đối tượng được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 và bà có đơn yêu cầu miễn nộp tiền án phí phúc thẩm nên Hội đồng xét xử chấp nhận miễn án phí phúc thẩm cho bà.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326 cũng quy định: “*...về án phí dân sự sơ thẩm, nếu các đương sự tự thỏa thuận được với nhau thì các đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm theo thỏa thuận; nếu không thỏa thuận được thì Tòa án xác định lại án phí dân sự sơ thẩm theo nội dung thỏa thuận về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm.*”. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất bà S là người có nghĩa vụ trả tiền nên phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà S là người dân tộc thiểu số, sống ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, thuộc đối tượng được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 và bà có đơn yêu cầu miễn nộp tiền án phí sơ thẩm nên Hội đồng xét xử chấp nhận miễn án phí sơ thẩm cho bà.

[8] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 5 Điều 29 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.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng như sau:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

- Bà Trương Muối S (Mũi S) có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Đăng T số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

- Thời gian trả tiền là trong thời hạn 03 tháng, tính kể từ ngày 08 tháng 7 năm 2022. Hết thời hạn này, nếu bà Trương Muối S (Mũi S) không thực hiện nghĩa vụ trả tiền đầy đủ thì hàng tháng, bà Trương Muối S (Mũi S) còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

- Địa điểm trả tiền: Tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Đăng T không phải chịu và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009409 ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Bà Trương Muối S (Mùi S) được miễn.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Muối S (Mùi S) được miễn.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND TX. Vĩnh Châu;
- VKSND TX. Vĩnh Châu;
- Chi cục THADS TX. V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hoàng Lâm