TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 166/2019/DS-PT
Ngày 18-7-2019
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 BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 18/7/2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 198/2019/TLPT-DS ngày 07/6/2019 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 24/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 204/2019/QĐ-PT ngày 27/6/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Phạm Tiến D1, sinh năm 1972 và bà Trần Thị H, sinh năm 1983; hộ khẩu thường trú: Ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Huy B, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 2/43, T1, phường Đ, thành phố T2, tỉnh T2 (theo văn bản ủy quyền ngày 22/3/2018).

- *Bị đơn:* Ông Điểu C, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Điểu C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 19/01/2018, vợ chồng ông D1, bà H và ông C ký "hợp đồng mua bán đất" với nội dung: Ông D1, bà H chuyển nhượng cho ông C quyền sử dụng đất diện tích 1.093m^2 (gồm 150m^2 ONT + đất CLN) thuộc thửa đất số A, tờ bản đồ số B, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: C cấp cho ông Phạm Tiến D ngày 10/5/2005 (tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương); giá chuyển nhượng là 590.000.000 đồng; ông C đặt cọc 50.000.000 đồng và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng; ngày ký hợp đồng tại Văn phòng Công chứng, ông C giao đủ số tiền còn lại cho ông D1, bà H. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận: Nếu có tranh chấp thì ông D1, bà H chịu trách nhiệm, *"có gì thay đổi 1 thường 2"*.

Ông C giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục nhưng kéo dài cả 02 tháng mà không thực hiện; do đó, ông D1, bà H đổi ý không tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông C theo thỏa thuận và yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, đồng ý trả lại cho ông C số tiền cọc là 50.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh 7.583.000 đồng (từ ngày 19/01/2018 đến ngày 24/4/2019).

Bị đơn trình bày:

Ông C thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về nội dung "hợp đồng mua bán đất" ký ngày 19/01/2018. Ông D1, bà H giao cho ông C bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan U huyện D cấp cho ông Phạm Tiến D1 ngày 10/5/2005 (thửa đất số A, tờ bản đồ số B, diện tích 1.093m^2) và nhận của ông C số tiền 50.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng, ông C liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đ huyện D để ký hợp đồng đo đạc; tuy nhiên, do thời điểm giáp tết nên hợp đồng đo đạc bị chậm trễ (cán bộ đo đạc nói nghỉ 01 tháng). Đến ngày 29/3/2018 mới có kết quả đo đạc (bản vẽ thửa đất). Ông C xác định không vi phạm hợp đồng; mặt khác, trong hợp đồng đã ký cũng không ghi thời hạn phải ký hợp đồng tại Văn phòng Công chứng.

Ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D1, bà H và có đơn phản tố yêu cầu ông D1, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 19/01/2018 và phải giao quyền sử dụng đất và tài sản trên đất gồm: Hàng rào kết cấu có 11 trụ xi măng, 03 dây kẽm gai, 95 cây cao su trồng năm 2011.

Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 24/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tiến D1, bà Trần Thị H đối với ông Điểu C.

Tuyên "hợp đồng mua bán đất" do ông Phạm Tiến D1, bà Trần Thị H và ông Điểu C ký kết ngày 19/01/2018 là vô hiệu.

Công nhận sự tự nguyện của ông Phạm Tiến D1 và bà Trần Thị H về việc ông D1, bà H trả lại cho ông Điểu C số tiền 57.583.000 đồng (năm mươi bảy triệu, năm trăm tám mươi ba nghìn đồng) (bao gồm tiền đã nhận 50.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh 7.583.000 đồng).

Buộc ông Điểu C phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B do cơ quan U huyện D cấp ngày 10/5/2005 cho ông Phạm Tiến D1 và bà Trần Thị H.

Buộc ông Điểu C trả lại phần đất diện tích 1.193,3m^2 (gồm 150m^2 ONT + 115,6m^2 HLATĐB + 927,7m^2 CLN) thuộc thửa đất số A, tờ bản đồ số B tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có tứ cận:

Đông giáp các thửa K, L, N;

Tây giáp đường đất;

Nam giáp thửa O;

Bắc giáp thửa K.

Cùng tài sản gắn liền trên đất gồm hàng rào kết cấu có 11 trụ xi măng, 03 dây kẽm gai, trên đất có trồng 95 cây cao su do ông D1, bà H trồng năm 2011 cho ông Phạm Tiến D1 và bà Trần Thị H.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Điểu C về việc buộc ông Phạm Tiến D1, bà Trần Thị H phải tiếp tục thực hiện "hợp đồng mua bán đất" đã ký kết ngày 19/01/2018.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố bổ sung của ông Điểu C về việc buộc ông Phạm Tiến D1, bà Trần Thị H giao cho ông C tài sản trên khu đất gồm: Hàng rào kết cấu có 11 trụ xi măng, 03 dây kẽm gai và 95 cây cao su do ông D1, bà H trồng năm 2011.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 25/4/2019, bị đơn ông Điểu C kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Huy Bình và bị đơn ông Điểu C thỏa thuận như sau:

Hủy bỏ "hợp đồng mua bán đất" ký kết ngày 19/01/2018 giữa ông Phạm Tiến D1, bà Trần Thị H và ông Điểu C.

Ông Phạm Tiến D1, bà Trần Thị H liên đới trả cho ông Điểu C 100.000.000 đồng (gồm 50.000.000 đồng tiền cọc và tiền bồi thường 50.000.000 đồng); ông Điểu C phải trả lại cho ông Phạm Tiến D1 và bà Trần Thị H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B cấp cho ông Phạm Tiến D1 ngày 10/5/2005.

Án phí dân sự sơ thẩm: Hai bên đương sự yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và 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: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; sự thỏa thuận giữa các đương sự không trái

pháp luật và đạo đức xã hội, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án; sự thỏa thuận của các đương sự không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên phải được công nhận.

Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông C phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 147, 148, 300 của Bộ luật Tố tụng 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 và lệ phí Tòa án;

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 24/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Phạm Tiến D1, bà Trần Thị H và ông Điểu C như sau:

Hủy bỏ "hợp đồng đặt cọc" (hình thức là "hợp đồng mua bán đất" đối với thửa đất số A, tờ bản đồ số B, diện tích 1.093m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I cấp cho ông Phạm Tiến D1 ngày 10/5/2005) ký ngày 19/01/2018 giữa ông Phạm Tiến D1, bà Trần Thị H và ông Điểu C.

Ông Phạm Tiến D1, bà Trần Thị H liên đới trả cho ông Điểu C số tiền 100.000.000 đồng (gồm 50.000.000 đồng tiền cọc và 50.000.000 đồng tiền bồi thường).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì phải trả thêm lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

Ông Điểu C phải trả lại cho ông Phạm Tiến D1 và bà Trần Thị H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B cấp cho ông Phạm Tiến D1 ngày 10/5/2005.

2. Chi phí đo đạc: Ông Điểu C phải chịu 250.000 đồng (hai trăm năm mươi nghìn đồng), khấu trừ tạm ứng ông Điểu C đã nộp. Ông Phạm Tiến D1 và bà Trần Thị H có trách nhiệm liên đới chịu 250.000 đồng (hai trăm năm mươi nghìn đồng) để trả lại cho ông Điểu C.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Điểu C không phải chịu.

Chi cục T huyện D, tỉnh Bình Dương trả lại cho ông Điểu C 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số X ngày 04/5/2018 của Chi cục T huyện P.

Chi cục T huyện D, tỉnh Bình Dương trả lại cho ông Điểu C 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số K ngày 07/11/2018.

Ông Phạm Tiến D1, bà Trần Thị H phải liên đới chịu 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 1.550.000 đồng tạm ứng đã nộp theo Biên lai số O ngày 06/4/2018 của Chi cục T huyện P, tỉnh Bình Dương; ông Phạm Tiến D1, bà Trần Thị H còn phải chịu 950.000 đồng (chín trăm năm mươi nghìn đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Điểu C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số U ngày 25/4/2019 của Chi cục T huyện D, tỉnh Bình Dương.

Theo quy 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 quy định tại các Điều 6, 7A và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện Dầu T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Đào Minh Đa