

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 513/2023/DS-PT
Ngày: 13-12-2023
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 ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hội

Các Thẩm phán:

Bà Kiều Kim Xuân

Ông Lê Khắc Thịnh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lâm Hồng Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:***
Ông Phan Trung Quốc - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 12 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 254/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 26/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 405/2023/QĐPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2023 giữa:

- ***Nguyên đơn:*** Anh Nguyễn Hoàng S, sinh năm: 1981; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- ***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp*** của nguyên đơn Nguyễn Hoàng S là Luật sư Nguyễn Văn H, Văn phòng L – thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đ (Có mặt).

- ***Bị đơn:*** Anh Trương Hoàng V, sinh năm 1975. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp* của bị đơn Trương Hoàng V là Luật sư Võ Trọng K, văn phòng Luật sư Võ Trọng K – thuộc đoàn luật sư tỉnh T (Có mặt);

Địa chỉ: Số B, N, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang;

- *Người kháng cáo*: Anh Trương Hoàng V là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Người đại diện cho nguyên đơn trình bày*: Vào tháng 10/2019 âm lịch anh S và anh V có thỏa thuận bằng lời nói về việc chuyển nhượng 6.000m² đất tọa lạc tại xã B, huyện C, Đồng Tháp với giá là 350.000.000đ/1000m² (mua đất theo hiện trạng là đất vườn và có cây trồng). Anh V chuyển nhượng cho anh S 6.000m², tổng cộng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.100.000.000đ. Anh S đã trả trước cho anh V tiền mua đất tổng cộng là 380.000.000đ (lần 1 trả cho anh V 100.000.000đ vào tháng 10/2019a; lần 2, lần 3, lần 4 thì anh S trả cho anh V 280.000.000đ còn lại, nhưng không nhớ ngày tháng năm giao tiền và các lần giao tiền là bao nhiêu, nhưng khoảng cách giữa các lần giao tiền là 01 tháng), việc nhận 380.000.000đ thì anh V đã thừa nhận. Sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng 6.000m² đất trên thì anh S vào đào ao nuôi cá, sau đó do dịch covid-19 nên anh S không còn khả năng nuôi cá nữa nên anh S và anh V có thỏa thuận lại là anh S sẽ trả đất lại cho anh V và anh V trả lại tiền mua đất đã nhận cho anh S, anh V đồng ý lấy đất lại bán cho người khác nếu giá từ 350.000.000đ/1000m² trở lên thì sẽ trả lại 380.000.000đ cho nguyên đơn (còn trường hợp anh V bán dưới 350.000.000đ hoặc không bán được tài sản trên thì 02 bên không có nói đến).

Do anh V đồng ý lấy lại đất và trả lại 380.000.000đ nên nguyên đơn mới đồng ý giao đất lại cho bị đơn sử dụng, anh V đã nhận lại đất và sử dụng từ khoảng tháng 01/2020 (âm lịch), nhưng chưa trả lại tiền cho anh S như đã thỏa thuận (hiện nay phần đất trên anh V không chuyển nhượng nữa mà tiếp tục cất nhà sử dụng).

Về tài sản trên đất nguyên đơn không thống nhất như anh V trình bày: Cam sành và quýt đường thì có nhưng không rõ số lượng, hiện trạng cây đã suy (không còn giá trị sử dụng); 05 cây cầu xi măng thì anh S không rõ, sầu riêng thì không có, hệ thống nước thì có như anh V trình bày.

Nay anh Nguyễn Hoàng S yêu cầu anh Trương Hoàng V có trách nhiệm trả lại 380.000.000đ tiền mua đất mà anh V đã nhận của anh S và yêu cầu không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, đối với thiệt hại như anh V trình bày thì anh S thống nhất sẽ giải quyết bằng vụ án khác nếu anh V có yêu cầu.

- *Bị đơn anh Trương Hoàng V trình bày*: Vào tháng 10/2019 âm lịch anh V và anh S có thỏa thuận bằng lời nói về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Anh V đồng ý chuyển nhượng cho anh S 6.000m² đất tại xã B và tài sản trên đất với giá 350.000.000đ/1.000m² (tổng cộng 2.100.000.000đ), hai bên thỏa thuận sau 06 tháng kể từ tháng 10/2019a sẽ trả đủ

tiền thì hai bên sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nếu không trả đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận thì nguyên đơn phải mất cọc và bị đơn nếu không bán cho nguyên đơn thì phải đền tiền cọc gấp đôi, việc này hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói), nay nguyên đơn không thừa nhận có sự việc này. Anh S đặt tiền cọc cho anh V là 380.000.000đ (giao tiền 1 lần), nhưng anh V không nhớ ngày tháng năm giao tiền. Việc thỏa thuận mua bán đất gồm có tài sản trên đất là 200 cây sầu riêng 3 năm tuổi; 170 cây quýt đường bốn năm tuổi; 700 cây cam sành hai năm tuổi; hệ thống nước tưới cây; 05 cây cầu xi măng (ngang 3m dài 6m). Hiện nay còn 01 cây sầu riêng, ngoài ra không còn cây gì khác. Sau khi thỏa thuận và đưa tiền cọc thì anh S vào sử dụng đất và đào ao nuôi cá.

Sau 06 tháng thì anh S không trả tiền mua đất như thỏa thuận và vợ chồng anh S đến gặp anh V thỏa thuận lại là không có khả năng tiếp tục trả tiền như thỏa thuận và vợ chồng anh S yêu cầu trả đất lại cho anh V, đồng thời xin lại đường ống bọng đặt dưới hầm mà anh S đã đặt trước đây (không nhớ ngày tháng năm thỏa thuận lại), lúc này thì anh S không có nói việc xin lại tiền cọc 380.000.000đ nên anh V mới đồng ý nhận lại đất và đồng ý hủy hợp đồng, nhưng trên thực tế hợp đồng chưa được ký kết, (nếu anh S yêu cầu trả lại tiền cọc 380.000.000đ tại thời điểm đó thì anh V không đồng ý trả lại tiền, nhưng đồng ý nhận lại đất), vài tháng sau thì anh S đến xin lại tiền cọc nhưng anh V không đồng ý, do sau khi anh S giao đất lại cho anh V sử dụng thì hiện trạng tài sản trên đất của anh V đã không còn như trước và anh V phải bỏ một số tiền lớn để khôi phục lại; do anh S đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc. Nay anh V không thống nhất theo yêu cầu của anh S yêu cầu anh V trả lại 380.000.000đ là tiền cọc mà anh S đã đưa cho anh V trước đây. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản (anh S chặt phá cây, đào ao ...) thì anh V không yêu cầu giải quyết trong vụ án này mà sẽ giải quyết bằng một vụ án khác khi anh V có yêu cầu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2022/DS-ST ngày 26/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Hoàng S và anh Trương Hoàng V là hợp đồng vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hoàng S đối với anh Trương Hoàng V.

Buộc anh Trương Hoàng V có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Hoàng S số tiền 380.000.000đ.

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 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Anh Nguyễn Hoàng S không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh Nguyễn Hoàng S số tiền 9.500.000đ, tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0012377, ngày 22/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

+ Anh Trương Hoàng V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 19.000.000đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/6/2022, anh Trương Hoàng V có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn phải bồi thường cây trồng đã chặt phá và sang lấp ao trả lại hiện trạng như ban đầu.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh Trương Hoàng V vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh V, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Trương Hoàng V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của anh V, Hội đồng xét xử xét thấy: Vào tháng 10/2019, anh S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh V diện tích đất 6.000m², đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có làm văn bản hợp đồng, giá chuyển nhượng hai bên thống nhất là 350.000.000đồng/1000m² (mua đất theo hiện trạng là đất vườn và trên đất có cây trồng), tổng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.100.000.000đồng. Anh S đã trả cho anh V 380.000.000đồng (trả 04 lần), sau

khi giao tiền cho anh V, anh V cũng đã giao đất cho anh S sử dụng và anh S đã đào ao nuôi cá, nhưng do dịch C – 19 nên anh S không có khả năng nuôi cá nữa. Do chỗ bận bê thân thiết nên anh S đến gặp anh V và hai bên thỏa thuận lại là anh S trả đất lại cho anh V và anh V trả lại tiền mua đất đã nhận cho anh S, anh V cũng đồng ý và anh đã nhận lại đất và đã cất nhà ở sử dụng từ khoảng tháng 01/2020 (âm lịch) cho đến nay.

[2] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh S và anh V chỉ thực hiện bằng lời nói, chưa tuân thủ đúng quy định về hình thức về trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa anh S và anh V đều thống nhất không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên án sơ thẩm xác định việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh S và anh V vô hiệu là có căn cứ.

Đối với số tiền 380.000.000 đồng anh S đã trả cho anh V để thực hiện việc chuyển nhượng đất, anh V thừa nhận có nhận số tiền này, nhưng anh V cho rằng đây là số tiền anh S đặt cọc cho anh V nhưng do anh S không trả đủ tiền chuyển nhượng đất trong thời hạn 06 tháng kể từ tháng 10/2019 là vi phạm nghĩa vụ, nên anh V không đồng ý trả lại cho anh S 380.000.000 đồng. Việc thỏa thuận giao nhận tiền hai bên cũng không có chứng cứ gì để xác định số tiền anh S giao cho anh V nhiều lần là tiền đặt cọc. Tuy nhiên, anh V chỉ trình bày mà không có chứng cứ gì để chứng minh số tiền 380.000.000 đồng mà anh V đã nhận của anh S là số tiền đặt cọc. Do đó, lời trình bày của anh V là chưa có cơ sở nên án sơ thẩm không chấp nhận.

Do đó, việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, thực tế anh V cũng đã nhận lại đất và đã cất nhà sử dụng từ tháng 01/2020 (âm lịch) cho đến nay, nên anh V phải có nghĩa vụ trả lại cho anh S số tiền 380.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu kháng cáo của anh V cho rằng trong quá trình sử dụng đất anh S đã đào ao nuôi cá và chặt phá cây, gây thiệt hại tài sản của anh, nên anh S phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho anh. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm anh V không yêu cầu cấp sơ thẩm xem xét giải quyết trong vụ án này, khi nào anh có yêu cầu sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác, nên án sơ thẩm không xem xét là hoàn toàn có căn cứ.

Từ những nhận định trên, xét đơn kháng cáo của anh V là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên anh V phải chịu tiền án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[3] Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh V, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của Luật sư là phù hợp, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh V, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của Luật sư là chưa phù hợp, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của anh V, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117; Điều 122; Điều 129; Điều 131; Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự; 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. Không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Trương Hoàng V.
2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 32/2022/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C.
3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Hoàng S và anh Trương Hoàng V là hợp đồng vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hoàng S đối với anh Trương Hoàng V.

Buộc anh Trương Hoàng V có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Hoàng S số tiền 380.000.000đ.

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 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Hoàng S không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh Nguyễn Hoàng S số tiền 9.500.000đ, tiền tạm ứng án phí theo

biên lai thu số 0012377, ngày 22/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Anh Trương Hoàng V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 19.000.000đ.

5. Án phí phúc thẩm:

Anh Trương Hoàng V1 phải chịu 300.000đ tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0009344 ngày 07/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C (anh V1 đã nộp xong).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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, 7, 7a, 7b 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 Đồng Tháp;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện C;
- TAND huyện C;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trần Phước Hội