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

Bản án số: 154/2018/DS-PT
Ngày: 20 - 9 - 2018
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thỏa thuận phạt vi phạm"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH.

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Dương Liêm.

Các Thẩm phán: Ông Lâm Văn Be;

Bà Trần Thị Kim Sang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Song Tố Như - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên toà*:** Ông Trương Thái Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 104/2018/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thỏa thuận phạt vi phạm" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 128/2018/QĐXX-PT ngày 28 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lương Công Đ, sinh năm 1960, vắng mặt;
Bà Huỳnh Quế A, sinh năm 1966, có mặt;
Cùng địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Lê Thị Kiều D, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp A, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh (Theo Văn bản ủy quyền ngày 25-9-2017), có mặt;

Bị đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1956, có mặt;
Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1955, vắng mặt;
Cùng địa chỉ: Số 239, đường N, khu phố X, Phường Y, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Ông Lê Văn L (Theo Văn bản

chứng thực ủy quyền ngày 02 tháng 4 năm 2018 số: 111 quyển số 01/2018-SCT/CK, ĐC của Chủ tịch UBND phường Y, thành phố T, tỉnh Tây Ninh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** *Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn - ông Lương Công Đ và bà Huỳnh Quế A, Bản tự khai và Biên bản lấy lời khai của bị đơn - ông Lê Văn L, quá trình giải quyết vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

Theo Bản án số 101/2013/DS-PT ngày 04/6/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã có hiệu lực pháp luật thì ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị P có 02 quyền sử dụng phần đất ngang 9m, dài hết đất với diện tích là 245,5 m^2 thuộc thửa 25, 46; tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại khu phố X, Phường Y, thành phố T, tỉnh Tây Ninh và tài sản gắn liền với đất, đồng thời, ông L, bà P có nghĩa vụ thanh toán lại cho anh Trương Công T số tiền 720.000.000 đồng. Do không có tiền để thi hành án cho anh T theo bản án nêu trên, ông L, bà P đã chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất cho ông Lương Công Đ, bà Huỳnh Quế A. Việc chuyển nhượng được thực hiện như sau:

Ngày 27/6/2013, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng đối với 02 quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 1.650.000.000 đồng. Việc mua bán được các bên lập giấy tay nội dung "Giấy nhận tiền cọc bán đất thổ cư". Cùng ngày, ông Đ và bà A giao cho ông L bà P số tiền 1.200.000.000 đồng gọi là tiền cọc, ông L bà P giao cho ông Đ bà A 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 25 và 46.

Ngày 01/7/2013, ông L, bà P nhận thêm của ông Đ, bà A số tiền 35.000.000 đồng. Các bên tiến hành lập hợp đồng mua bán đất vào ngày 01/7/2013 (do đánh máy nhầm nên ghi thành ngày 01/01/2013). Ngày 01/9/2013, ông L, bà P nhận thêm 35.000.000 đồng. Tổng cộng ông L và bà P đã nhận 1.265.000.000 đồng, còn lại số tiền 385.000.000 đồng thỏa thuận sẽ thanh toán hết sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Đến thời hạn thực hiện hợp đồng, các bên không thể tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất do Bản án số 101/2013/DS-PT ngày 04-6-2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm. Ngày 12/11/2015, hai bên thống nhất lập văn bản "Thỏa thuận dân sự có điều kiện" tại Văn phòng Luật sư Trương Đình Tùng với nội dung cam kết như sau: "*…Nếu tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa 46 nêu trên không thuộc quyền định đoạt của bên A(ông L, bà P) sau khi vụ án tranh chấp giữa bên A với ông Trương Công T được giải quyết bằng bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật, bên A có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ tiền đã nhận của bên B (ông Đ bà A) theo giấy nhận cộc nêu trên và bảo đảm hoàn trả bằng tài sản của bên B có quyền định đoạt tại thửa đất số 25 và tài sản trên đất của thửa 25. Đồng thời bên A có nghĩa vụ trả cho bên B một số tiền tương đương mức trung bình của lãi suất cơ bản ngân hàng nhà nước quy định tại thời điểm nhận tiền cọc và thời điểm*

hoàn trả tiền cho bên B để bù đắp thiệt hại của bên B vì đã bị ứng vốn đầu tư mua tài sản bằng số tiền cọc thời gian dài mà không mua được tài sản...”

Quyết định giám đốc thẩm số 99/2016/DS-GĐT ngày 26/7/2016 đã tuyên hủy toàn bộ Bản án số 101/2013/DS-PT ngày 04/6/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, Bản án số 58/2012/DSST ngày 20/8/2012 của Tòa án nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) và xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm. Sau khi Tòa án hai cấp xét xử lại, các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng do phần đất tại thửa số 25, 46, thuộc tờ bản đồ 07 tọa lạc tại khu phố X, Phường Y, thành phố T, tỉnh Tây Ninh không thuộc quyền sở hữu của ông L, bà P.

Căn cứ vào văn bản “Thỏa thuận dân sự có điều kiện” lập ngày 12/11/2015, ông Đ bà A khởi kiện yêu cầu ông L và bà P trả số tiền cọc gốc là 1.265.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 01/9/2013. Ngày 28/10/2017 ông L, bà P đã trả cho ông Đ bà A số tiền gốc 1.000.000.000 đồng (có kèm biên nhận).

Đối với số tiền còn lại là 265.000.000 đồng, ông L, bà P đồng ý trả lại cho ông Đ, bà A với điều kiện không phải trả lãi cho nguyên đơn theo văn bản thỏa thuận lập ngày 12/11/2015.

Do có tranh chấp về phần lãi mà hai bên không thỏa thuận được nên ông Đ bà A khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông L, bà P trả số tiền cọc gốc 265.000.000 đồng cùng với tiền lãi của số tiền 265.000.000 đồng (từ ngày 01-09-2017 đến ngày xét xử sơ thẩm) và tiền lãi của số tiền 1.000.000.000 đồng (tính từ ngày 01-9-2013 đến ngày 27-10-2017).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp quyền đòi lại tài sản” của ông Lương Công Đ, bà Huỳnh Quế A đối với ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị P.

Buộc ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị P phải có nghĩa vụ trả cho ông Lương Công Đ, bà Huỳnh Quế A tổng số tiền 745.787.500 đồng (Bảy trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng). Trong đó: Số tiền gốc 265.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi lăm triệu đồng) và tiền lãi là 480.787.500 đồng (Bốn trăm tám mươi triệu bảy trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng)

Kể từ ngày ông Đ bà A có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông L, bà P còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị P phải chịu 33.831.500 đồng (Ba mươi ba triệu tám trăm ba mươi mốt ngàn năm trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lương Công Đ và bà Huỳnh Quế A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Đ, bà A số tiền 24.975.000 đồng (Hai mươi bốn triệu chín trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0004520 ngày 03/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 29 tháng 6 năm 2018, bị đơn ông Lê Văn L kháng cáo đối với toàn bộ Bản án số 48/2018/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh về việc ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Văn L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa cấp phúc thẩm; các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2013 không có nội dung tính lãi. Văn bản "Thỏa thuận dân sự có điều kiện" ngày 12/11/2015 có nội dung tính lãi để bù đắp thiệt hại của ông Đ, bà A. Do vậy thời hạn bắt đầu tính lãi chỉ được tính từ ngày "Thỏa thuận dân sự có điều kiện" có hiệu lực. Ông L kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông L. Ngoài ra, ông L thuộc trường hợp người cao tuổi, được miễn nộp án phí, tạm ứng án phí, ông L đã có đơn đề nghị miễn nộp án phí, tạm ứng án phí nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng tính lại phần lãi suất và miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả tiền gốc và lãi suất theo văn bản "Thỏa thuận dân sự có điều kiện" lập ngày 12/11/2015. Đây bản cam kết thỏa thuận phạt vi phạm hợp đồng khi hợp đồng không được thực hiện theo quy định tại Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "Đòi lại tài sản" là chưa chính xác. Đây là quan hệ tranh chấp dân sự về thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thỏa thuận phạt vi phạm theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Đồng thời, cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp nên căn cứ Điều 256 của Bộ luật Dân sự 2005 để giải quyết vụ án là không đúng. Tòa án cấp phúc thẩm cần phải xác định lại quan hệ tranh chấp và điều luật căn cứ giải quyết vụ án cho đúng.

[2] Xét kháng cáo của ông Lê Văn L:

Các bên thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 245,5 m^2 thuộc thửa 25; 46 tờ bản đồ 07 tọa lạc tại khu phố X, Phường Y, thành phố T, tỉnh Tây Ninh với giá là 1.650.000.000 đồng. Tuy nhiên, hợp đồng không thể thực hiện được do đối tượng hợp đồng là phần đất 245,5 m^2 không còn thuộc quyền sở hữu của ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị P theo Bản án số 181/2017/DS-PT ngày 21/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Theo "Thỏa thuận dân sự có điều kiện" ngày 12/11/2015, ông Đ bà A ông L bà P cùng ký tên thống nhất các nội dung được nêu tại các tiểu mục 2.4; 2.5 về việc ông L, bà P thỏa thuận thực hiện nghĩa vụ trả cho ông Đ, bà A "*một số tiền tương đương mức trung bình của lãi suất cơ bản ngân hàng nhà nước quy định tại thời điểm nhận tiền cọc và thời điểm hoàn trả tiền*". Việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật; đây là thực hiện hợp đồng có thỏa thuận phạt vi phạm hợp đồng theo quy định tại Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông L, bà P phải trả cho ông Đ, bà A số tiền gốc 265.000.000 đồng, tiền lãi của số tiền 265.000.000 đồng từ ngày 01/09/2013 đến ngày xét xử, tiền lãi của số tiền 1.000.000.000 đồng từ ngày 01/09/2013 đến 27/10/2017 là phù hợp, đúng quy định của pháp luật về dân sự. Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm về sửa lại phần tính lãi suất từ khi ký văn bản thỏa thuận cho đến khi xét xử sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L kháng cáo không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, tuy nhiên ông không chứng minh được khi ký văn bản thỏa thuận phạt vi phạm hợp đồng là do bị lừa dối, bị ép buộc, không tự nguyện thỏa thuận; do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn L, cần giữ nguyên việc Tòa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về án phí, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông L và bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là không đúng theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội vì ông L, bà P thuộc trường hợp người cao tuổi, đã có đơn đề nghị miễn nộp án phí, tạm ứng án phí. Do đó, cần sửa lại phần án phí sơ thẩm theo hướng miễn án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị P.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn L, sửa một phần bản án sơ thẩm về quan hệ tranh chấp, điều luật để căn cứ giải quyết vụ án và án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 422 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của 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 kháng cáo của ông Lê Văn L; sửa một phần Bản án số 48/2018/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp về thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thỏa thuận phạt vi phạm" giữa ông Lương Công Đ, bà Huỳnh Quế A với ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị P.

- Buộc ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị P phải có nghĩa vụ trả cho ông Lương Công Đ, bà Huỳnh Quế A tổng số tiền 745.787.500 đồng (Bảy trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm) đồng, (265.000.000 đồng tiền gốc và và 480.787.500 đồng tiền lãi).

Kể từ ngày ông Đ bà A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông L, bà P không trả số tiền nêu trên thì hàng tháng, ông L, bà P còn phải trả cho ông Đ, bà A số tiền lãi theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về án phí

* Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị P được miễn 33.831.500 đồng (Ba mươi ba triệu tám trăm ba mươi mốt nghìn năm trăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lương Công Đ và bà Huỳnh Quế A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Đ, bà A số tiền 24.975.000 đồng (Hai mươi bốn triệu

chín trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0004520 ngày 03/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

* Về án phí dân sự phúc thẩm;

- Ông Lê Văn L được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông L số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0005677 ngày 03/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Trường hợp, bản án 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 thoả 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 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./.

Nơi nhận:
- TANDCC;
- VKSND tỉnh;
- TAND TP T;
- VKSND TP T;
- CC THADS T;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

(đã ký)

Hồ Dương Liêm