

Bản án số: 291/2024/DS-PT.

Ngày 12 - 12 - 2024.

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 VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trường.

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Lộc.

Ông Lâm Triệu Hữu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Đức Hoài Mi – Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh Vĩnh Long.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên
tòa:** Bà Đoàn Thị Kim Tuyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 366/2024/TLPT -
DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc: “*tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm
2024 của Toà án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo
và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 398/2024/QĐ-
PT ngày 29 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Bé C, sinh năm 1966 (có mặt).

2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1966 (có mặt).

Cùng cư trú: Tổ A, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn M, sinh năm 1977 (có mặt).

2. Bà Thái Ngọc Châu H, sinh năm 1981 (có mặt).

Cùng cư trú: Tổ E, ấp M, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Nguyễn Thị Trúc L1, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Cư trú: Tổ A, ấp H, xã N, B, Vĩnh Long.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Nguyễn Thị Trúc L1 là: Bà Trần Thị L, sinh năm 1966; cư trú: Tổ A, ấp H, xã N, B, Vĩnh Long (theo văn bản uỷ quyền ngày 29/5/2024, có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Thái Ngọc Châu H.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện và bản khai ngày 05/03/2024 nguyên đơn ông Nguyễn Văn Bé C và bà Trần Thị L trình bày:

Ngày 24/01/2022, vợ chồng ông Nguyễn Văn Bé C, bà Trần Thị L cùng vợ chồng ông Trần Văn M, bà Thái Ngọc Châu H thỏa thuận lập “hợp đồng mua bán đất” nội dung như sau: Vợ chồng ông M, bà H đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà L phần đất diện tích 240m² (chiều ngang 6m, chiều dài 40m) thuộc thửa đất số 418, tờ bản đồ số 23, diện tích 895m², loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp M, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, do ông Trần Văn M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng),

cùng ngày 24/01/2022 ông C, bà L đặt cọc cho ông M, bà H nhận số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận sau 03 tháng (từ ngày 24/01/2022 đến ngày 24/04/2022) thì phía ông M, bà H phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông C, bà L được đứng tên phần đất chuyển nhượng diện tích 240m² thuộc thửa 418 nêu trên.

Đến ngày 10/5/2022 ông C, bà L đưa cho con gái là chị Nguyễn Thị Trúc L1 số tiền 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) để trả đủ cho ông M, bà H. Ông M, bà H và chị Trúc L1 có lập văn bản “đặt cọc mua bán đất” đề ngày 10/5/2022 làm bằng chứng.

Tóm lại, đến nay ông M, bà H đã nhận đủ của ông C, bà L tổng số tiền là 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng) nhưng đã quá thời hạn 03 tháng (từ ngày 24/01/2022 đến ngày 24/04/2022) mà ông M, bà H vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng để ông C, bà L được đứng tên phần đất 240m² thuộc thửa 418, vợ chồng ông M, bà H cũng không giao đất cho ông C, bà L sử dụng.

Ông C, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Buộc ông Trần Văn M, bà Thái Ngọc Châu H có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông C, bà L được đứng tên phần đất nhận chuyển nhượng có diện tích 240m² (chiều ngang 6m, chiều dài 40m) thuộc một phần của thửa đất số 418, tờ bản đồ số 23, diện tích 895m², loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp M, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, do ông Trần Văn M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp, ông M và bà H không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, bà L thì ông C, bà L đề nghị: Hủy “hợp đồng mua bán đất” ngày 24/01/2022 và “Văn bản đặt cọc mua bán đất” đề ngày 10/5/2022 giữa ông C, bà L, chị Nguyễn Thị Trúc L1 với ông Trần Văn M, bà Thái Ngọc Châu H. Buộc ông Trần Văn M, bà Thái Ngọc Châu H trả cho ông C và bà L:

+ Số tiền đặt cọc là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

+ Số tiền 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng).

Tổng cộng là 750.000.000đ (bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra, ông C, bà L không yêu cầu gì khác.

- Bị đơn ông Trần Văn M1 trình bày:

Qua lời trình bày của ông C, bà L là đúng. Ông M1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, bà L. Ông có nhận của ông C, bà L lần thứ nhất đặt cọc số tiền 300.000.000đ và lần thứ 2 số tiền 150.000.000đ. Tổng cộng là 450.000.000đ.

Ông M1 tiếp tục giao đất để cho bà L, ông C được đứng tên quyền sử dụng đất.

Nếu không tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất ngày 24/01/2022 và đặt cọc mua bán đất đề ngày 10/5/2022 giữa ông Nguyễn Văn Bé C, bà Trần Thị L, chị Nguyễn Thị Trúc L1 với ông Trần Văn M, bà Thái Ngọc Châu H. Ông M và bà H đồng ý trả lại số tiền đã nhận của ông C, bà L là 450.000.000đ và đồng ý hỗ trợ thêm cho ông C, bà L khoản tiền 50.000.000đ. Tổng cộng chung là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

- Bị đơn bà Thái Ngọc Châu H trình bày: Bà đồng ý theo toàn bộ lời trình bày của ông M.

- Tại bản khai ngày 29/5/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Trúc L1 trình bày: Chị L1 là con ruột của ông Nguyễn Văn Bé C và bà Trần Thị L.

Vào ngày 10/5/2022 ông Nguyễn Văn Bé C và bà Trần Thị L có đưa cho chị số tiền 150.000.000đ để giao cho bà Thái Ngọc Châu H và ông Trần Văn M. Khi giao giữa chị L1 và vợ chồng bà H, ông M có ký vào tờ “đặt cọc mua bán đất” nhưng trong tờ hợp đồng ghi số tiền 450.000.000đ vì trước đó cha mẹ chị đưa cho ông M, bà H số tiền 300.000.000đ. Chị L1 xác định tiền chị giao cho ông M, bà H theo tờ “đặt cọc mua bán đất” ngày 10/5/2022 là tiền của ông C, bà L. Nên do ông C, bà L quyết định chị không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, 147, 165, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 117, 119, 122, 123, 129, 131, 328, 468, 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 203 Luật đất đai 2013; điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004

của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, và sử dụng án phí lệ phí Tòa án kèm theo danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Bé C và bà Trần Thị L.

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Bé C, bà Trần Thị L, chị Nguyễn Thị Trúc L1 và ông Trần Văn M, bà Thái Ngọc Châu H.

+ Buộc ông Trần Văn M, bà Thái Ngọc Châu H phải trả cho ông Nguyễn Văn Bé C, bà Trần Thị L số tiền là 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng) và lãi 230.408.000đ (hai trăm ba mươi triệu, bốn trăm lẻ tám nghìn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/10/2024 bị đơn bà Thái Ngọc Châu H kháng cáo yêu cầu yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông M, bà H với vợ chồng ông C, bà L. Trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì vợ chồng ông M, bà H đồng ý trả cho vợ chồng ông C, bà L số tiền 500.000.000đ. Trong đó 450.000.000đ tiền gốc và 50.000.000đ tiền lãi.

Ngày 28/10/2024, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long kháng nghị Bản án sơ thẩm theo hướng hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bình Tân giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Thái Ngọc Châu H vẫn bảo lưu yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long vẫn bảo lưu kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Bé C và bà Trần Thị L không đồng ý với kháng cáo của bị đơn bà Thái Ngọc Châu H và không đồng ý với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bình Tân giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Đương sự có kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về thủ tục:* Đơn kháng cáo của bị đơn bà Thái Ngọc Châu H đúng về hình thức, nội dung và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long còn trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

- *Về nội dung:*

[1] Thẩm phán giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm xác định thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp dẫn đến giải quyết không toàn diện vụ án.

Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 05/3/2024 của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Bé C và bà Trần Thị L yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tiếp tục

thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong trường hợp bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 300.000.000đ và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 300.000.000đ và 150.000.000đ. Tổng cộng chung là 750.000.000đ. Nhưng, Thẩm phán giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “hợp đồng chuyển nhượng” là thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp “hợp đồng đặt cọc”.

[2] Tòa án thu thập chứng cứ không đầy đủ.

Vào ngày 24/01/2022, vợ chồng ông C, bà L cùng vợ chồng ông M, bà H thỏa thuận lập "hợp đồng mua bán đất" với nội dung: Vợ chồng ông M đồng ý chuyển nhượng cho ông C phần đất có diện tích 240m² thuộc thửa đất số 418 loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp M, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, do ông M đứng tên quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 450.000.000đ, cùng ngày vợ chồng ông C đặt cọc số tiền 300.000.000đ cho ông M, bà H đã nhận. Đến ngày 10/5/2022 gia đình ông C tiếp tục đưa cho ông M, bà H thêm 150.000.000đ. Đồng thời, hai bên tiếp tục giao kết hợp đồng đặt cọc. Tuy, hợp đồng ngày 10/5/2022 ghi là hợp đồng đặt cọc, nhưng các bên đã giao nhận tiền và thỏa thuận đầy đủ quyền lợi giữa các bên như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nên Tòa án nhân dân huyện Bình Tân xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, theo quy định điểm c tiểu mục 2.3, mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định: “trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 418 Bộ luật dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác nếu có”. Vì vậy trong vụ án này, do các bên không thỏa thuận các biện pháp phạt vi phạm hợp đồng nên Tòa án cần tiến hành khảo sát, đo đạc và tiến hành định giá phần đất tranh chấp để xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử và các thiệt hại khác (nếu có) để làm căn cứ xác định hậu quả

thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu. Ngoài ra, vào ngày 05/3/2024 nguyên đơn có yêu cầu Tòa án tiến hành khảo sát, đo đạc định giá tài sản (BL 07) và tại biên bản hòa giải ngày 17/5/2024 (BL 27, 28) bị đơn tiếp tục đề nghị Tòa án đo đạc, khảo sát theo yêu cầu của nguyên đơn, nhưng Tòa án nhân dân huyện Bình Tân vẫn không thống nhất theo yêu cầu của đương sự, dẫn đến không xác định được thiệt hại khi vô hiệu hợp đồng để làm căn cứ giải quyết vụ án, đã vi phạm điểm c tiểu mục 2.3, mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, như đã nêu trên.

[3] Án sơ thẩm buộc bị đơn trả lãi suất do vi phạm hợp đồng là không có căn cứ pháp luật.

Việc Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận chuyển nhượng là 450.000.000đ phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án lại xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là thuộc về phía bị đơn và áp dụng khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 để buộc bị đơn phải trả lãi cho nguyên đơn số tiền 230.408.000đ (tiền bồi thường thiệt hại) là không đúng.

[4] Từ những phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng và nội dung vụ án ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Thái Ngọc Châu H hủy Bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bình Tân giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà H 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long và một phần kháng cáo của bị đơn bà Thái Ngọc Châu H.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Bà Thái Ngọc Châu H không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Thái Ngọc Châu H 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000030 ngày 09/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân.

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

Nơi nhận:

- TAND CC tại TP HCM: 01b;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 01b;
- CA.TAND TVL: 01b;
- Phòng KTNV&THA TAND TVL: 01b;
- TAND huyện Bình Tân: 01b;
- Chi cục THADS huyện Bình Tân: 01b;
- Mỗi đương sự: 01b;
- Lưu HS: 06b.

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

Nguyễn Văn Trường