

Bản án số: 60/2019/DS-PT

Ngày: 15 - 3 - 2019

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất và tiền đặt cọc*”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Hải Hà

*Các Thẩm phán:*

Ông Hà Thanh Hùng

Ông Hồ Minh Tấn

**- *Thư ký phiên tòa:*** Bà Dương Kim Yến là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 03 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 142/2018/TLPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2018/DS-ST ngày 22/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 228/2018/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm 1967 (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Phường HL, quận NK, thành phố CT.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Luật sư Trịnh Thanh Liệt – Văn phòng luật sư Trịnh Thanh Liệt thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt)

*Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Trung T1, sinh năm 1952

2. Bà Trương Thị Xuân P1, sinh năm 1960

Cùng hộ khẩu thường trú: phường AN, quận NK, thành phố CT

Cùng địa chỉ cư trú: phường AN, quận NK, thành phố CT. Bà P1, ông T1 có yêu cầu phản tố.

*Người đại diện hợp pháp của ông T1, bà P1:* Ông Lê Thanh H, sinh năm 1986 (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/01/2019, có mặt)

Địa chỉ thường trú: ấp TĐ, xã TB, huyện MCB, BT

Địa chỉ cư trú: xã VĐ, huyện VT, tỉnh HG

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Đặng Đông P2, sinh năm 1960 (Xin vắng mặt)

2. Bà Trần Thu H, sinh năm 1969 (Có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 3, thị t, huyện N, tỉnh C, .

Ông P2, bà H có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập.

3. Ông Nguyễn Xuân T2, sinh năm 1968 (chồng bà V)

Địa chỉ cư trú: Phường HL, quận NK, thành phố CT.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm V trình bày:*

Bà V có phần đất nuôi trồng thủy sản (NTTS) diện tích 40.944m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Cái Nai (nay là Khóm 9), thị trấn Năm Căn, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau thửa số 48 tờ bản đồ số 41 được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Năm Căn cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 29/11/2010.

Ngày 22/10/2011 bà V, ông T2 với vợ chồng bà P1 ký hợp đồng mua bán đất tạm thời, giá chuyển nhượng 900.000.000 đồng, thanh toán chia hai đợt: Đợt 1 thanh toán 300.000.000 đồng vào ngày 01 đến ngày 05 tháng 11 năm 2011 khi công chứng, chứng thực xong hợp đồng; 600.000.000 đồng thanh toán dứt điểm trong vòng 30 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng công chứng, chứng thực.

Ngày 05/11/2011, bà V với vợ chồng bà P1 đến Văn phòng Công chứng số 01 tỉnh Cà Mau ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Để giảm chi phí nộp thuế nên chỉ ghi giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng; sau khi ký hợp đồng công chứng vợ chồng bà P1 thanh toán tiền đợt 1 là 300.000.000 đồng. Sau đó có thanh toán thêm nhưng không nhớ ngày tháng, tổng cộng đã thanh toán được 465.000.000 đồng.

Bà V yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất tạm thời đã ký kết ngày 22/10/2011 và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã ký kết ngày 05/11/2011 giữa bà V với vợ chồng bà P1. Do vợ chồng bà P1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền và tự ý đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Năm Căn chuyển tên không thông qua bà V.

Từ khi nhận đất có thả tôm, cua giống nuôi trị giá 26.175.000 đồng, sên vuông bằng xáng 20,5 triệu đồng, làm cống xô 5 triệu đồng, cát chòi xô vuông 20 triệu đồng.

Trường hợp tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà P1 phải thanh toán số tiền còn lại là 435.000.000 đồng và trả lãi suất đối với số tiền chưa trả; tiền đầu tư trên đất; tiền nộp cho Chi cục thi hành án về tiền cây rừng trả cho bà Huê gần 300.000.000 đồng và tiền lãi của 300.000.000 đồng, vì tiền này vay của vợ chồng ông P2 và 50.000.000 đồng chi phí đi lại.

*Bị đơn bà Trương Thị Xuân P1 và ông Nguyễn Trung T1 trình bày:*

Ngày 05/11/2011 vợ chồng bà P1 có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng phần đất NTTS của bà Nguyễn Thị Cẩm V, phần đất bà V được cấp giấy chứng nhận

QSD đất số BD 444874, số vào sổ CH00316, thuộc thửa số 48, tờ bản đồ số 41, diện tích 40.944m<sup>2</sup>. Giá chuyển nhượng thỏa thuận ban đầu là 900.000.000 đồng, nhưng sau đó bà V giảm 100.000.000 đồng nên còn lại là 800.000.000 đồng; thực tế giấy tờ chỉ ghi là 500.000.000 đồng; Hợp đồng được Phòng công chứng số 1 tỉnh Cà Mau ký chứng thực ngày 05/11/2011. Sau khi ký hợp đồng công chứng giao tiền cho bà V 250.000.000 đồng, đến ngày 24/12/2011 giao thêm 200.000.000 đồng và một bộ nữ trang trị giá 50.000.000 đồng, sau khi giao đất sẽ giao phần tiền còn lại.

Bà V có dẫn bà P1 về giao đất, tuy nhiên bị bà Huê phản đối, chống cự quyết liệt không chịu giao đất, vì đất này trước đó bà V và bà Huê có tranh chấp về quyền sử dụng. Bà P1 có trả cho bà V tính đến nay là 665.000.000 đồng.

Do bà V không giao đất đúng cam kết nên vợ chồng bà P1 không thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng QSD đất. Nay bà V yêu cầu hủy hợp đồng, vợ chồng bà P1 không đồng ý; yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã ký kết, yêu cầu trả lãi đối với số tiền đã trả mà chậm giao đất, đồng ý trả cho bà V số tiền còn thiếu theo hợp đồng đã ký là 135.000.000 đồng.

Tiền đầu tư trên đất nếu có chứng từ hợp pháp thì đồng ý hoàn lại, đối với cây trên đất tính theo lượng cây hiện có thực tế và đồng ý trả giá trị tiền cây lại cho bà V.

Trường hợp hủy hợp đồng, yêu cầu hoàn trả 665.000.000 đồng và bà V phải bồi thường gấp 10 lần so với số tiền đã nhận.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Đông P2 và bà Trần Thu H trình bày:*

Ngày 22/9/2014 vợ chồng ông P2 có ký hợp đồng đặt cọc với bà V để nhận sang phần đất NTTS tọa lạc tại ấp Cái Nai có diện tích 40.944m<sup>2</sup> của bà V, khi lập hợp đồng có xác nhận của UBND thị trấn Năm Căn, đã giao tiền cọc 200.000.000 đồng. Đến ngày 29/11/2016 đôi bên lập giấy chuyển nhượng QSD đất, bà V chuyển nhượng cho vợ chồng ông P2 với giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng và vợ chồng ông P2 đã đưa thêm 300.000.000 đồng. Đối với số tiền 200.000.000 đồng nhận năm 2014 do không có đất giao nên tính lãi 50.000.000 đồng, tổng cộng là 550.000.000 đồng. Ngày 15/3/2017 bà V nhận thêm 50.000.000 đồng và có ghi biên nhận là tổng cộng nhận tiền cọc là 600.000.000 đồng, khi thủ tục xong ông P2 sẽ trả đủ tiền.

Ông bà không biết bà V đã chuyển nhượng phần đất cho vợ chồng bà P1, đến thời điểm bà V nhận đất và nộp tiền cho Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn thì mới biết là phần đất bà V chuyển nhượng quyền sử dụng cho vợ chồng bà P1, bà V có nói chuyển nhượng cho bà P1 nhưng bà P1 không giao trả đủ tiền nên không chuyển nhượng tiếp và giữa bà V với bà P1 đã thỏa thuận xong nên vợ chồng ông P2 mới giao thêm tiền. Nay yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu Hợp đồng giữa bà V với vợ chồng bà P1 được tiếp tục thực hiện thì yêu cầu bà V phải bồi thường cọc gấp đôi.

*Tại bản tự khai ngày 01/6/2018 và biên bản lấy lời khai ngày 01/6/2018 ông Nguyễn Xuân T2 trình bày:*

Ông T2 có cùng với bà V ký hợp đồng mua bán đất tạm thời vào ngày 22/10/2011, nội dung chuyển nhượng phần đất bà V đứng tên cho bà P1 và ông T1, giá trị hợp đồng 900.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng mua bán đất tạm thời cùng ngày bà P1 giao cọc cho bà V 300.000.000 đồng, số tiền này bà V nhận và chi xài riêng ông không biết. Trường hợp yêu cầu hủy hợp đồng của bà V được chấp nhận, thì bà V phải hoàn trả tiền đã nhận cho vợ chồng bà P1, ông T2 không đồng ý liên đới trách nhiệm với bà V; Nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà P1 trả tiền thêm cho bà V thì ông T2 không yêu cầu về số tiền này.

Việc bà V nhận tiền cọc của vợ chồng ông P2 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T2 không biết và cũng không sử dụng tiền, không có ý kiến đối với yêu cầu của vợ chồng ông P2.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2018/DS-ST ngày 22/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn quyết định:*

Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 127, Điều 132, Điều 134, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 127, Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điểm a, b khoản 3 Điều 27, Điều 12 của 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Cẩm V.

Hủy hợp đồng mua bán đất tạm thời ký ngày 22 tháng 10 năm 2011 giữa bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Nguyễn Xuân T2 với bà Trương Thị Xuân P1, ông Nguyễn Trung T1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05 tháng 11 năm 2011 giữa bà Nguyễn Thị Cẩm V với bà Trương Thị Xuân P1, ông Nguyễn Trung T1.

Buộc bà Trương Thị Xuân P1, ông Nguyễn Trung T1 giao trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm V phần đất nuôi trồng thủy sản tọa lạc tại ấp Cái Nai (nay là Khóm 9), thị trấn Năm Căn, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau diện tích 40.944m<sup>2</sup> thuộc thửa số 48 tờ bản đồ số 41 và bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 444874 được Ủy ban nhân dân huyện Năm Căn cấp ngày 29/11/2010 mang tên Nguyễn Thị Cẩm V.

Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm V có trách nhiệm thanh toán cho bà P1, ông T1 số tiền 702.872.000 đồng.

Bác yêu cầu bà V về việc chỉ đồng ý thanh toán cho bà P1, ông T1 465.000.000 đồng.

Bác yêu cầu của bà Trương Thị Xuân P1, ông Nguyễn Trung T1 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà V.

Bác yêu cầu đòi bà V trả lãi trên số tiền đã nhận và trả gấp 10 lần số tiền đã nhận.

Bác yêu cầu của ông Đặng Đông P2, bà Trần Thu H về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Cẩm V.

Hủy tờ cam kết và nhận đặt cọc ký ngày 22 tháng 9 năm 2014, giấy chuyển nhượng đất xác lập ngày 29 tháng 11 năm 2016, biên nhận ngày 15 tháng 3 năm 2017 giữa bà Nguyễn Thị Cẩm V với ông Đặng Đông P2, bà Trần Thu H.

Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm V có trách nhiệm thanh toán cho bà H, ông P2 tổng số tiền là 785.920.000 đồng. Trong đó: Số tiền gốc là 600.000.000 đồng, lãi 185.920.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định, định giá, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 09/7/2018 bà P1, ông T1 kháng cáo với nội dung bản án sơ thẩm nhận định lỗi dẫn đến không giao được đất là lỗi của bà V, mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà V nhưng bà Huê canh tác. Việc thanh toán tiền như thế nào là do hai bên thỏa thuận trên tinh thần thương lượng, chủ đất không có đất giao nên phía bà P1, ông T1 không thể tiếp tục giao tiền, trong bản án phúc thẩm trước đây giải quyết tranh chấp giữa bà V với bà Huê thì bà V cũng thừa nhận ông T1 và bà P1 đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà. Bà P1, ông T1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và buộc bà V phải thanh toán lãi suất đối với số tiền ông bà đã trả cho bà V từ thời điểm chuyển nhượng mà chưa giao được đất đến thời điểm bà P1, ông T1 nhận đất.

Ngày 05/7/2018 bà V kháng cáo với nội dung yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, bà đồng ý hoàn trả lại cho ông T1, bà P1 số tiền đã nhận là 465.000.000 đồng; Không đồng ý thanh toán số tiền 187.872.000đ cho bà P1, ông T1 do ông bà vi phạm nghĩa vụ thanh toán; Không đồng ý thanh toán số tiền lãi phát sinh trong hợp đồng đặt cọc là 185.920.000 đồng cho ông P2, bà H; Yêu cầu bà P1, ông T1 phải thanh toán cho bà V số tiền 70.000.000 đồng do có hành vi chiếm giữ, sử dụng tài sản của bà.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

*Luật sư Liệt và bà V tranh luận:* Đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 700, 701 và 305 Bộ luật dân sự năm 2005 vì trong hợp đồng công chứng có thể hiện khi bà P1 giao tiền xong thì bà V mới giao đất, trong thời hạn 30 ngày thì bà P1 phải thanh toán đủ nhưng thời gian từ năm 2011 đến năm 2014 bà P1 vẫn không thực hiện theo hợp đồng; Giao dịch chuyển nhượng giữa bà V và bà P1 là hợp pháp vì tranh chấp giữa bà V với bà Huê là đã giải quyết xong, bà V đã được cấp quyền sử dụng đất, việc bà Huê chiếm lại đất là do phát sinh cây trồng trên đất, vì vậy bà V yêu cầu chính quyền địa phương can thiệp, lúc này đã thi hành án xong rồi bà Huê mới chiếm đất lại chứ không phải là đất đang tranh chấp với bà Huê.

Đến năm 2014 bà P1 vẫn biết bà Huê đang ở trên đất thể hiện tại lời khai ngày 11/5/2017, bà P1 không biết mặt ông P2 mà chỉ trao đổi với ông Hiện, bà P1 kêu ông Hiện cho bà V mượn tiền để thi hành án trả cho bà Huê, sau này nếu ông Hiện mua đất thì sẽ trả lại phần tiền cho mượn, còn ai là người cho bà V mượn thì bà không biết. Điều này chứng tỏ bà P1 biết bà Huê đang ở trên đất nhưng vẫn chấp nhận giao dịch với bà V. Mặc khác, trong giấy đặt cọc ông P2 có viết tên bà P1, lúc này bà P1 không có tiền giao cho bà V nên có kêu bà V mượn tiền người khác. Do bà P1 không thực hiện đúng hợp đồng nên bà V mới tìm đối tác khác để thực hiện việc chuyển nhượng đất và có quyền yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng. Do chưa thực hiện được hợp đồng nên mới có việc cả hai bên đến Cơ quan thi hành án, và thỏa thuận với ông P2; Về việc bà P1, ông T1 yêu cầu tính lãi đối với khoản tiền đã trả cho bà V, do bà P1 và ông T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên không thể tính lãi được, đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải hợp đồng vay.

Đối với khoản tiền lãi phải trả cho ông P2, bà H: Do giao dịch với ông P2, bà H vô hiệu nên chỉ đồng ý trả lãi đối với 250.000.000 đồng và đã trả được 50.000.000 đồng. Số tiền 300.000.000 đồng buộc bà P1 phải trả lãi cho ông P2, bà H vì bà P1 kêu bà V mượn số tiền này để thi hành án.

Ngoài ra, bà V yêu cầu bà P1, ông T1 phải thanh toán 105.000.000 đồng vì bà P1, ông T1 vào chiếm đất để sử dụng từ tháng 5/2017 gây thiệt hại cho bà V (tính theo giá thuê đất), có lập các biên bản về việc xô vuông thu hoạch tôm nhưng bà V không yêu cầu về lợi nhuận từ thu hoạch tôm.

*Ông H tranh luận:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với bà P1 có hiệu lực pháp luật, do bà Huê chiếm đất, bà V không giao được đất nên bà P1 không thể tiếp tục thực hiện việc giao tiền. Sau khi bà V nhận được đất từ bà Huê thì bà V không trực tiếp thỏa thuận với bà P1 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mà lại chuyển nhượng cho ông P2, bà H nên bà V là người vi phạm hợp đồng. Theo hợp đồng chuyển nhượng được công chứng thì bà P1 đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán nên lỗi là của bà V. Do đó, phía bà P1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị Xuân P1, ông Nguyễn Xuân T2, bà Nguyễn Thị Cẩm V, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà P1 và ông T1 kháng cáo và tranh luận cho rằng ông bà không vi phạm hợp đồng, ông bà đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2011 đến nay. Việc ông bà không nhận được đất là do bà V không giao được đất, điều này thể hiện vào tháng 12 năm 2016 cơ quan thi hành án mới giao đất cho bà V và từ đó đến nay bà V vẫn không giao đất cho ông bà.

Xét lời trình bày của phía bà P1 và ông T1 thấy rằng: Khi tiến hành nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà V thì bà P1, ông T1 đã biết bà V chưa được nhận đất, do bà Huê chưa thi hành án nhưng hai bên vẫn tiến hành việc chuyển nhượng, khi bà V không giao đất được cho bà P1 thì bà P1 cũng không có ý kiến, đến khi bà V nhận được quyền sử dụng đất thì bà P1, ông T1 cũng không thỏa thuận và thanh toán hết số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V dẫn đến tranh chấp giữa bà P1, ông T1 với bà V.

Theo kháng cáo bà P1 cho rằng bà V không giao đất cho bà nên bà không giao tiền. Tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2011 thể hiện nội dung *“Bên A có nghĩa vụ chuyển giao thửa đất nêu trên tại Điều 1 cho bên B vào thời điểm: Sau khi bên B thanh toán xong tiền chuyển nhượng cho bên A”* (Bút lục 97). Như vậy, đến thời điểm bà V nhận đất phía bà P1 cũng không tiến hành thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng và khẳng định bà V không giao đất cho bà thì bà không giao tiền cho bà V, vì vậy bà P1 là người không thực hiện những thỏa thuận được ghi trong hợp đồng, cả bà V và bà P1, ông T1 đều có lỗi trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó bản án sơ thẩm tuyên bố hủy hợp đồng mua bán đất tạm thời ngày 22/10/2011 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2011 là có căn cứ.

[2] Về xử lý hậu quả của hợp đồng: Do không tiến hành giao được đất cho bà P1 và bà P1 đã thanh toán một phần tiền cho bà V nên cần xem xét thiệt hại của bà P1 tương đương số tiền bà P1 đã thanh toán cho bà V. Xét về số tiền bà P1 thanh toán cho bà V thấy rằng tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2016/DS-ST ngày 28/3/2016 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn và bản án phúc thẩm số 158/2016/DS-PT ngày 17 tháng 8 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thể hiện lời trình bày của vợ chồng bà P1: *Có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà V tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Cà Mau, giá trị hợp đồng là 500.000.000 đồng, đã thanh toán đủ* (bút lục từ 230 – 248), bà V cũng thừa nhận việc này. Tuy nhiên trong vụ tranh chấp này phía bà P1 cho rằng hợp đồng tạm thời là 900.000.000 đồng, bà V giảm cho bà 100.000.000 đồng và bà đã thanh toán cho bà V 665.000.000 đồng, trên cơ sở lời trình bày của bà P1 cho rằng bà V giảm cho bà 100.000.000 đồng nhưng bà P1 không có chứng cứ gì chứng minh, bà V không thừa nhận nên có cơ sở ghi nhận hợp đồng giao kết hai bên giá trị là 900.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm chấp nhận bà V của bà P1 số tiền 515.000.000 đồng là chưa có cơ sở, bởi lẽ: Bà V thừa nhận bà P1 đã thanh toán xong tiền

chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà P1 thừa nhận chưa thanh toán hết tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V mà chỉ thanh toán số tiền 665.000.000 đồng nên chấp nhận lời trình bày của bà P1 vì cả hai giao nhận tiền chuyển nhượng không rõ ràng. Do đó chấp nhận trình bày của bà P1, ông T1 là đã thanh toán cho bà V số tiền là 665.000.000 đồng.

Tại bản án sơ thẩm đã áp dụng kết quả định giá quyền sử dụng đất là 1.228.320.000 đồng, cây trồng trên đất là 16.065.000 đồng theo Biên bản định giá ngày 01/9/2017, bà P1 cho rằng bà không biết kết quả này và yêu cầu định giá lại. Bà V, bà H thống nhất việc bà P1 yêu cầu định giá lại. Theo Biên bản định giá ngày 26/02/2019, giá trị quyền sử dụng đất diện tích 40.944m<sup>2</sup> là 1.247.520.000 đồng, giá trị cây trồng trên đất là 95.300.000 đồng, giá trị công xỏ vuông là 39.508.000 đồng, tổng cộng: 1.382.328.000 đồng các đương sự đều thống nhất với kết quả định giá này. So với giá chuyển nhượng ban đầu là 900.000.000 đồng, chênh lệch giá là 482.328.000 đồng. Do đó cần điều chỉnh lại số tiền chênh lệch mà bà V phải thanh toán cho bà P1

Bà P1 và ông T1 thanh toán cho bà V là 665.000.000 đồng tương đương diện tích là 30,254m<sup>2</sup>. Giá trị bà P1, ông T1 được hưởng chênh lệch là  $[(1.382.328.000 : 40,944) - (900.000.000 : 40,944)] \times 30,254 = 356.397.794$  đồng (Làm tròn số: 356.398.000 đồng)

Tổng cộng hai khoản là 665.000.000 + 356.398.000 = 1.021.398.000 đồng. Buộc bà V phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà P1 và ông T1 số tiền này.

Từ phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bà P1 và ông T1 liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giá trị chênh lệch của phần đất để buộc bà V phải thanh toán lại cho bà P1 và ông T1.

[3] Đối với kháng cáo của bà V về việc không đồng ý thanh toán số tiền 187.872.000 đồng cho bà P1 do bà P1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán thấy rằng: Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P1, ông T1 thì bà V chưa nhận được đất, khi bà V nhận được đất bà V không tiến hành trao đổi, thỏa thuận với bà P1, ông T1 về việc giao đất cũng như nhận số tiền bà phượng, ông T1 còn thiếu, như nhận định trên, việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của cả hai phía, thực tế đến thời điểm hiện nay giá trị của phần đất mà hai bên tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng có sự thay đổi, theo kết quả định giá là 1.382.328.000 đồng, bà V đã nhận của bà P1 là 665.000.000 đồng, hợp đồng không tiếp tục thực hiện thì bà P1, ông T1 được nhận lại giá trị tương đương với số tiền đã giao cho bà V theo kết quả định giá mới. Do đó không chấp nhận kháng cáo của bà V.

[4] Đối với kháng cáo của bà V không đồng ý thanh toán tiền lãi suất cho ông P2, bà H thấy rằng: Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm bà V chấp nhận thanh toán tiền lãi suất cho bà H, bản án sơ thẩm có thể hiện rõ nội dung: “*Bồi thường tiền cọc: Tại phiên tòa, bà H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà V, trường hợp hủy hợp đồng không yêu cầu bồi thường*”

cọc mà yêu cầu bà V trả lãi suất đối với số tiền đã nhận theo quy định Nhà nước kể từ thời điểm nhận tiền đến nay, yêu cầu của bà H được phía bà V đồng ý toàn bộ... xét thấy việc thỏa thuận của đương sự phù hợp với quy định pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên được chấp nhận". Tại phiên tòa, Luật sư và bà V tranh luận cho rằng số tiền 250.000.000 đồng đã thanh toán lãi 50.000.000 đồng, còn 300.000.000 đồng là bà P1 phải có trách nhiệm thanh toán cho ông P2, bà H vì số tiền này bà P1 kêu bà V mượn. Xét Giấy chuyển nhượng đất ngày 29/11/2016 có thể hiện nội dung thỏa thuận ông P2 giao tiền cho bà V số tiền 550.000.000 đồng để đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 40,944m<sup>2</sup>, nếu bà V không giao được đất sẽ tính lãi suất là 15%/tháng (Bút lục 376), bà V thừa nhận nội dung đặt cọc là đúng, không có chứng cứ nào thể hiện số tiền 300.000.000 đồng bà P1 yêu cầu bà V mượn tiền của ông P2. Ngoài ra, theo đơn kháng cáo thì bà V lại cho rằng do không hiểu biết pháp luật nên mới chấp nhận thanh toán lãi cho bà H, ông P2, trình bày của bà V là không có cơ sở chấp nhận vì thực tế bà V có nhận tiền từ ông P2 xuất phát từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có biên nhận ghi vay), trong các biên nhận có ghi nhận nếu không thanh toán được phải có trách nhiệm trả lãi suất cho bà H, tuy nhiên do lãi suất ghi trong biên nhận giữa bà V và bà H là cao nên bà V mới tự nguyện chấp nhận thanh toán lãi suất theo quy định của Nhà nước. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của bà V.

Đối với yêu cầu của bà V về việc tính thiệt hại do bà không sử dụng đất từ tháng 5/2017 đến nay với số tiền 105.000.000 đồng thấy rằng: Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm bà V không yêu cầu và cấp sơ thẩm cũng không giải quyết nên không có cơ sở để xem xét yêu cầu này của bà.

[5] Về chi phí tố tụng: Bà V có dự nộp chi phí định giá tài sản 1.800.000 đồng. Do yêu cầu của bà P1 về việc định giá lại phần đất tranh chấp là có cơ sở nên bà V phải chịu chi phí này (bà V đã thanh toán xong).

[6] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Số tiền buộc bà V thanh toán cho ông T1, bà P1 là 1.021.398.000 đồng, thanh toán cho bà H, ông P2 là 785.920.000 đồng, tổng số tiền phải thanh toán là 1.807.318.000 đồng nên bà V phải chịu án phí có giá ngạch toàn bộ số tiền phải thực hiện nghĩa vụ theo điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14. Như vậy, bà V phải chịu án phí có giá ngạch là 36.000.000 đồng + 3% của phần giá trị tài sản tranh chấp vượt quá 800.000.000 đồng bằng  $36.000.000 + (1.007.318.000 \times 3\%) = 66.219.540$  đồng (Làm tròn số: 66.220.000 đồng)

Bà V có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng được khấu trừ, bà V phải nộp tiếp 65.920.000 đồng.

Án phí phúc thẩm: Bà P1, ông T1 không phải chịu, số tiền đã dự nộp được nhận lại. Bà V phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, số tiền đã dự nộp được chuyển thu án phí.

Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị hội đồng xét xử không xem xét, có hiệu lực pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27, Điều 29 của 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Cẩm V.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trương Thị Xuân P1, ông Nguyễn Trung T1.

Sửa bản án sơ thẩm số 12/2018/DS-ST ngày 22/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Cẩm V.

Hủy hợp đồng mua bán đất tạm thời ký ngày 22 tháng 10 năm 2011 giữa bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Nguyễn Xuân T2 với bà Trương Thị Xuân P1, ông Nguyễn Trung T1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05 tháng 11 năm 2011 giữa bà Nguyễn Thị Cẩm V với bà Trương Thị Xuân P1, ông Nguyễn Trung T1.

Buộc bà Trương Thị Xuân P1, ông Nguyễn Trung T1 giao trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm V phần đất nuôi trồng thủy sản tọa lạc tại ấp Cái Nai (nay là Khóm 9), thị trấn Năm Căn, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau diện tích 40.944m<sup>2</sup> thuộc thửa số 48 tờ bản đồ số 41 và bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 444874 được Ủy ban nhân dân huyện Năm Căn cấp ngày 29/11/2010 mang tên Nguyễn Thị Cẩm V.

Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm V có trách nhiệm thanh toán cho bà Trương Thị Xuân P1, ông Nguyễn Trung T1 số tiền 1.021.398.000 đồng (Một tỷ, không trăm hai mươi một triệu, ba trăm chín mươi tám nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu bà V về việc chỉ đồng ý thanh toán cho bà Trương Thị Xuân P1, ông Nguyễn Trung T1 số tiền 465.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trương Thị Xuân P1, ông Nguyễn Trung T1 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Cẩm V.

Không chấp nhận yêu cầu đòi bà V trả lãi trên số tiền đã nhận và trả gấp 10 lần số tiền đã nhận.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Đông P2, bà Trần Thu H về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Cẩm V.

Hủy tờ cam kết và nhận đặt cọc ký ngày 22 tháng 9 năm 2014, giấy chuyển nhượng đất xác lập ngày 29 tháng 11 năm 2016, biên nhận ngày 15 tháng 3 năm 2017 giữa bà Nguyễn Thị Cẩm V với ông Đặng Đông P2, bà Trần Thu H.

Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm V có trách nhiệm thanh toán cho ông Đặng Đông P2, bà Trần Thu H tổng số tiền là 785.920.000 đồng.

Kể từ ngày bà Trương Thị Xuân P1, ông Nguyễn Trung T1, ông Đặng Đông P2, bà Trần Thu H có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp bà V chậm thanh toán tiền thì bà V phải trả thêm lãi suất đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành, mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Về chi phí định giá: Bà Nguyễn Thị Cẩm V phải chịu chi phí định giá là 1.800.000 đồng (Đã thanh toán xong).

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị Cẩm V phải chịu án phí có giá ngạch là 66.220.000 đồng, bà V có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0015322 ngày 14/3/2017 được đối trừ, bà V phải nộp tiếp 65.919.000 đồng.

+ Bà Trương Xuân Phụng và ông Nguyễn Trung T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch 300.000 đồng, có nộp tạm ứng án phí 3.375.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0015403 ngày 20/4/2017 được đối trừ, được nhận lại 3.075.000 đồng.

+ Ông Đặng Đông P2, bà Trần Thu H không phải chịu án phí, ông P2 (bà Trần Thu H đại diện nộp) có nộp tạm ứng án phí 7.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015729 ngày 28/12/2017 được nhận lại.

- Án phí phúc thẩm:

+ Bà Trương Thị Xuân P1, ông Nguyễn Trung T1 không phải chịu án phí phúc thẩm, đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0016034 ngày 25/7/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn được nhận lại.

+ Bà Nguyễn Thị Cẩm V phải chịu án phí là 300.000 đồng, đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0016007 ngày 05/7/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn được chuyển thu.

Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

*“Trường hợp bản án, quyết định này 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự”.*

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

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;

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

- Tòa án nhân dân huyện Năm Căn;
- Chi cục THADS huyện Năm Căn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

**(Đã ký)**

**Hoàng Thị Hải Hà**

**Thành viên Hội đồng xét xử  
phiên tòa**

**Thẩm phán – Chủ tọa**

**Hà Thanh Hùng**

**Hồ Minh Tấn**

**Hoàng Thị Hải Hà**