

Số: 177/2020/DS-PT

Ngày: 12/6/2020

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 BẾN TRE

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Cùng các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Cẩm Trang – Thư ký Tòa
án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân – Kiểm sát
viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 171/2020/TLPT-DS ngày 13/5/2020 về tranh
chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2020/DS-ST ngày 19/02/2020 của Tòa án
nhân dân huyện Mỏ Cày Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 161/2020/QĐ-PT ngày
28/5/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trương Thế L, sinh: 1967.

Địa chỉ: ấp ATĐ, xã TT A, huyện MCN, tỉnh Bến Tre.

Ông L ủy quyền cho anh Nguyễn Văn Ph, sinh năm: 1976 (có mặt)

Địa chỉ: khu phố 5, thị trấn MC, huyện MCN, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* Bà Đoàn Thị Th, sinh năm: 1968; (có mặt).

Chị Nguyễn Thị Thùy Tr, sinh năm : 1991 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp TĐ, xã TT A, huyện MCN, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Ông Trương Thế L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản hòa giải cùng các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án cũng như đơn xin xét xử vắng mặt anh Nguyễn Văn Ph trình bày:

Ngày 06/3/2011 ông Trương Thế L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đoàn Thị Th và chị Nguyễn Thị Thùy Tr thừa đất số 665, tờ 02, diện tích 945m² tọa lạc tại ấp TĐ, xã TT A, huyện MCN, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng là 170.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán là đặt cọc trước để thực hiện hợp đồng với số tiền 80.000.000 đồng khi nào bà Th, chị Tr làm thủ tục cấp giấy cho Ông L xong sẽ đưa đủ số tiền còn lại là 90.000.000 đồng. Hai bên cam kết nếu Ông L sai hợp đồng thì mất tiền cọc 80.000.000 đồng và ngược lại bà Th, chị Tr sai hợp đồng sẽ bồi tH 05 lần tiền cọc. Từ khi ký hợp đồng đến nay đã trên 07 năm, Ông L nhiều lần yêu cầu lập thủ tục chuyển nhượng nhưng bà Th, chị Tr chỉ hứa nhưng không thực hiện. Nay, Ông L phát hiện thửa đất này bà Th đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn Ngh với số tiền 700.000.000 đồng nên yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng đặc cọc, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/3/2011 giữa ông Trương Thế L với bà Đoàn Thị Th và chị Nguyễn Thị Thùy Tr thừa đất số 665, tờ 02 diện tích 945m² tọa lạc tại ấp Thới Đức, xã Thành Thới A, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

- Buộc bà Th, chị Tr phải hoàn trả tổng số tiền là 513.450.000 đồng. Bao gồm: Tiền cọc: 80.000.000 đồng; bồi tH gấp đôi đặc tiền cọc: 160.000.000 đồng; 50% giá trị đất chênh lệch so với hợp đồng (716.900.000 đồng – 170.000.000 đồng): 2 = 273.450.000 đồng.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa bà Đoàn Thị Th trình bày:

Bà thừa nhận vào ngày 06/3/2011 giữa bà và Ông L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thừa đất số 665, tờ 02, diện tích 945m² tọa lạc tại ấp Thới Đức, xã Thành Thới A, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng là 170.000.000 đồng. Ông L có đưa cọc trước 80.000.000 đồng, khi nào làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho Ông L xong sẽ đưa đủ số tiền còn lại là 90.000.000 đồng nhưng do con bà Nguyễn Thị Thùy Tr không đồng ý nên bà đem tiền cọc trả lại cho Ông L (có biên nhận) ghi ngày 09/3/2011. Thửa đất này bà đã bán cho ông Huỳnh Văn Ngh và hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng xong. Nay bà đồng ý hủy hợp đồng đặc cọc, hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết giữa bà và ông Trương Thế L vào ngày 06/3/2011.

Về số tiền Ông L đã đặc cọc bà đã gửi lại cho bà Trần Thị H giữ và trả lại cho Ông L. Việc Ông L yêu cầu trả tổng số tiền 513.450.000 đồng bà không đồng ý.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa chị Nguyễn Thị Thùy Tr trình bày:

Chị thống nhất như lời trình bày của mẹ chị là bà Đoàn Thị Th. Nay Ông L yêu cầu chị cùng bà Th liên đới trả số tiền 513.450.000 đồng chị không đồng ý.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án số 02/2020/DS-ST ngày 19/02/2020 Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre quyết định:

- Áp dụng Điều 116, 119, 131 Bộ luật dân sự 2015;
- Áp dụng Điều 26, 35, 147, 156, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 227 Luật đất đai năm 2003;
- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH 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 nguyên đơn ông Trương Thế L với bà Đoàn Thị Th và chị Nguyễn Thị Thùy Tr.

Cụ thể tuyên:

[1]. Hủy Hợp đồng đặc cọc, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/3/2011 giữa ông Trương Thế L và bà Đoàn Thị Th đối với phần đất thửa số 665, tờ 02, diện tích 945m² tọa lạc tại ấp Thới Đức, xã Thành Thới A, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

[2]. Buộc bà Đoàn Thị Th và chị Nguyễn Thị Thùy Tr có Ngh vụ liên đới trả cho ông Trương Thế L số tiền: 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng.

Kể từ khi 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 kể 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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

[3]. Không chấp nhận yêu cầu ông Trương Thế L với bà Đoàn Thị Th và chị Nguyễn Thị Thùy Tr có nghĩa vụ liên đới trả số tiền 433.450.000 (Bốn trăm ba mươi ba triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/3/2020 ông Trương Thế L kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần kháng cáo về việc yêu cầu bị đơn bồi thường gấp đôi tiền cọc là

160.000.000 đồng và không yêu cầu chị Tr có trách nhiệm liên đới. Bị đơn đồng ý hủy Hợp đồng đặc cọc, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không đồng ý hoàn trả giá trị chênh lệch cho nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng theo pháp luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Ông Trương Thế L yêu cầu hủy Hợp đồng đặc cọc, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Thế L với bà Đoàn Thị Th, chị Nguyễn Thị Thùy Tr theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/3/2011 đối với thửa đất số 665, tờ 02, diện tích 945m² tọa lạc tại ấp Thới Đức, xã Thành Thới A, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre và yêu cầu bị đơn có Ngh vụ hoàn trả số tiền 513.450.000 đồng. Bà Th và chị Tr đồng ý hủy Hợp đồng đặc cọc, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không đồng ý hoàn trả số tiền 513.450.000 đồng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần kháng cáo về việc yêu cầu bị đơn bồi thH gấp đôi tiền cọc là 160.000.000 đồng và không yêu cầu chị Tr có trách nhiệm liên đới cùng bà Th trả tiền cho Ông L. Căn cứ vào khoản 1, Điều 312 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối một phần kháng cáo của Ông L về việc yêu cầu bị đơn bồi thường gấp đôi tiền cọc là 160.000.000 đồng và không yêu cầu chị Tr có trách nhiệm liên đới cùng bà Th trả tiền cho Ông L.

[3] Xét kháng cáo của Ông L:

Căn cứ vào chứng cứ nguyên đơn cung cấp là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 06/3/2011 giữa Ông L và bà Th đã thỏa thuận: Bà Th chuyển nhượng cho Ông L thửa đất số 665, tờ 02, diện tích 945m² tọa lạc tại ấp Thới Đức, xã Thành Thới A, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng là 170.000.000 đồng. Ông L có đưa cọc trước 80.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho Ông L xong sẽ đưa đủ số tiền còn lại là 90.000.000 đồng. Nếu bà Th sai hợp đồng thì phải bồi thH năm lần tiền cọc cho Ông L. Bà Th thừa nhận nội dung của “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 06/3/2011 giữa Ông L và bà Th đúng như lời trình

bày của Ông L. Tuy nhiên, do chị Tr là con bà Th không đồng ý nên bà đã đem tiền cọc trả lại cho Ông L.

Bà Th cho rằng con bà Nguyễn Thị Thùy Tr không đồng ý nên bà đem tiền cọc trả lại cho Ông L (có biên nhận) ghi ngày 09/3/2011. Giấy giấy biên nhận đề ngày 09/3/2011 có nội dung “...Tôi có hợp đồng sang nhượng đất với ông Trương Thế L: ấp An Trạch Đông, Thành Thới A nhận tiền cọc là 80.000.000 (Tám mươi triệu đồng) do con tôi không đồng ý. Vì sợ mất tiền tôi gửi cho bà Trần Thị H giữ sau này thỏa thuận xong tôi lấy lại...”. Biên nhận này có chữ ký của bà Th, Ông L, chị Tr và bà Trần Thị H. Trong giấy biên nhận không thể hiện nội dung bà Th đem tiền cọc trả lại cho Ông L, mà bà Th gửi tiền cho bà H là do sợ mất tiền, sau này thỏa thuận xong bà Th lấy lại. Do đó, việc bà Th cho rằng bà đã đem tiền cọc trả lại cho Ông L vào ngày 09/3/2011 là không có cơ sở.

Hợp đồng được lập ngày 06/3/2011 giữa Ông L và bà Th là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Ông L đã giao cho bà Th số tiền 80.000.000 đồng. Theo nội dung hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận thì bà Th phải lập hợp đồng chuyển nhượng cho Ông L. Nếu bà Th sai hợp đồng thì phải bồi tH năm lần tiền cọc cho Ông L. Tuy nhiên, đến nay bà Th vẫn chưa thực hiện việc chuyển nhượng đất cho Ông L nên bà Th đã vi phạm các nội dung mà hai bên đã thỏa thuận. Theo quy định tại Điều 401 Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 127 Luật Đất đai 2003 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và có chứng thực theo quy định. “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 06/3/2011 giữa Ông L và bà Th không thực hiện việc công chứng, chứng thực theo quy định. Hơn nữa, từ khi ký hợp đồng đến nay thì Ông L cũng chưa quản lý sử dụng đất nên hợp đồng chuyển nhượng được ký giữa Ông L và bà Th chưa phát sinh hiệu lực. Do bà Th và Ông L đều thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06-3-2011 nên án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng trên là có căn cứ. Như vậy, trong trường hợp này, hợp đồng vô hiệu đều do lỗi của hai bên, và mức độ lỗi của các bên là như nhau nên mỗi bên phải chịu trách nhiệm đối với 50% thiệt hại. Thửa đất số 665, tờ bản đồ số 02 có diện tích đo đạc thực tế là 716,9m², thửa đất có giá 1.000.000đ/m², thành tiền là 716.900.000 đồng, giá trị chênh lệch so với hợp đồng là 546.900.000 đồng. Do đó, kháng cáo của Ông L về việc yêu cầu bà Th hoàn trả 50% giá trị đất chênh lệch so với hợp đồng là 273.450.000 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Trương Thế L, sửa bản án sơ thẩm, buộc bà Đoàn Thị Th phải hoàn trả cho Ông L số tiền 353.450.000 đồng (Bao gồm tiền cọc 80.000.000 đồng và 50% giá trị đất chênh lệch là 273.450.000 đồng). Đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5 Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Trương Thế L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2, Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của ông Trương Thế L, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2020/DS-ST ngày 19/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Áp dụng Điều 121, 124, 358, 401 Bộ luật dân sự 2005; Điều 227 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Thế L với bà Đoàn Thị Th.

1. Hủy Hợp đồng đặc cọc, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/3/2011 giữa ông Trương Thế L và bà Đoàn Thị Th đối với phần đất thửa số 665, tờ 02, diện tích 945m² tọa lạc tại ấp Thới Đức, xã Thành Thới A, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

2. Buộc bà Đoàn Thị Th phải trả cho ông Trương Thế L số tiền 353.450.000 đồng (Bao gồm tiền cọc 80.000.000 đồng và 50% giá trị đất chênh lệch là 273.450.000 đồng).

3. Về chi phí thu thập chứng cứ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà Đoàn Thị Th phải hoàn trả chi phí thu thập chứng cứ là 2.572.000 (Hai triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn) đồng cho ông Trương Thế L.

Kể từ khi 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 kể 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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho ông Trương Thế L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0018709 ngày 02/7/2018; 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0006475 ngày 30/9/2019 và số tiền 16.000.000 (Mười sáu triệu) đồng theo biên lai số: 0006474 ngày 30/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam.

Bà Đoàn Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 17.672.500đ (Mười bảy triệu sáu trăm bảy mươi hai ngàn năm trăm đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trương Thế L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Trương Thế L số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0010342 ngày 05/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam.

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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Mỏ Cày Nam;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Nam;
- Phòng KTNV & THA;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương

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

Các thẩm phán

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Ngọc Hương

Phạm Kim Cũa

Huỳnh Ngọc Dũng

