

Bản án số: 159/2017/DS-PT

Ngày: 22 - 9 - 2017

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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Xuân Trúc

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Hồng Liên

Bà Châu Minh Hoàng

- 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.

Ngày 22 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 154/2017/TLPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 70/2017/DS-ST ngày 04/7/2017 của Tòa án nhân dân TPCM bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 207/2017/QĐ-PT ngày 30 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn N – sinh năm 1964 (vắng mặt)

Bà Phạm Thị T – sinh năm 1971 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Nguyễn Văn T, K4, P5, TPCM, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của ông N, bà T: Ông Trần Quốc Th, sinh năm 1966. Địa chỉ cư trú: Nguyễn D, P5, TPCM, tỉnh Cà Mau (Ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 13/02/2017).

- Bị đơn: Ông Trương Thanh T – Sinh năm 1981 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Hồng N – sinh năm 1983 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: K3, phường TX, TPCM, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của ông T, bà N: Ông Đặng Minh H, sinh năm 1980. Địa chỉ cư trú: P5, TPCM, tỉnh Cà Mau (Ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 01/8/2017)

- Người kháng cáo: Ông Lê Văn N, bà Phạm Thị T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Trần Quốc Th là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày : Vào ngày 19/01/2017 tại Phòng công chứng số 01 giữa ông N, bà T (nguyên đơn) với ông T, bà N (bị đơn) có thỏa thuận phía ông N, bà T nhận chuyển nhượng của

ông T, bà N một phần đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Quốc lộ 63, phường TX, TPCM với diện tích là chiều ngang 08m, dài 100m, tổng diện tích 800m² tại thửa đất số 432, tờ bản đồ số 87, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất số BU 426392 do Ủy ban nhân dân TPCM cấp ngày 21/7/2014 cho vợ chồng ông T và bà N với giá chuyển nhượng phần đất là 1.100.000.000 đồng.

Sau khi thỏa thuận bên chuyển nhượng ông T, bà N có nhận tiền cọc số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) hai bên có thỏa thuận, nếu trường hợp bên nhận chuyển nhượng không nhận chuyển nhượng thì mất cọc, ngược lại nếu bên chuyển nhượng không chuyển nhượng thì chịu phạt cọc trả cho bên nhận chuyển nhượng số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Hai bên giao kết đến ngày 24/01/2017 hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, chứng thực tại phòng công chứng số 01, thủ tục chuyển nhượng do bên chuyển nhượng thực hiện, phí và thuế do bên nhận chuyển nhượng chịu toàn bộ. Vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T, bà N đã thế chấp nên vào ngày 23/01/2017 ông N, bà T giao cho ông T số tiền 404.000.000 đồng để chuộc lại giấy để ký hợp đồng nên hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà N đang do ông N và bà T quản lý.

Ngày 24/01/2017 ông T có đến gặp ông N nói đất lên giá nên bán phần đất lên 1.500.000.000 đồng, mặt khác, trước đây giao kết không cụ thể phần 06 căn phòng trọ nên ông T sẽ tháo dỡ kể cả đồng hồ điện, nước nếu ông N đồng ý mua với giá 1.500.000.000 đồng ông T mới giao phần đất cùng 06 căn phòng trọ và đồng hồ, điện nước và ông T chịu toàn bộ phí và thuế.

Sau đó ông T đã nhận 1.000.000.000 đồng của ông N chuyển tài khoản, hai bên thống nhất với nhau qua phòng công chứng số 01 để ký hợp đồng nhưng ông T không đến và không ký hợp đồng.

Việc ông T không thực hiện nghĩa vụ giao kết hợp đồng đã làm ảnh hưởng quyền lợi của ông N, bà T nên ông N, bà T yêu cầu tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2017 giữa ông N, bà T với ông T, bà N.

Buộc ông T, bà N trả cho ông N, bà T số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng và trả lại số tiền đã nhận hai lần là 1.404.000.000 đồng. Tổng cộng hai khoản là 1.704.000.000 đồng và lãi suất phát sinh theo quy định của nhà nước tính từ ngày 24/01/2017 đến thời điểm xét xử xong.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn xác định lại yêu cầu của Nguyên đơn như sau: Ông N, bà T yêu cầu số tiền 300.000.000 đồng (phạt cọc) + 404.000.000 đồng (đưa trước) + 500.000.000 đồng (đưa trước) = 1.204.000.000 đồng và lãi suất theo quy định đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng cọc ghi ngày 19/01/2017.

Bị đơn là ông Trương Thanh T trình bày: Vào ngày 19/01/2017 ông và bà N có đồng ý bán cho ông N, bà T một phần đất diện tích 800m² ngang 08m, dài 100m tọa lạc tại Quốc lộ 63, phường TX, TPCM với giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng, ông T thống nhất có nhận cọc và các điều khoản của hợp đồng đặt cọc cũng như thời gian tiến hành hợp đồng theo như đại diện nguyên đơn trình bày, tiếp đến ngày 23/01/2017 ông có nhận của ông N, bà T số tiền 404.000.000 đồng tại Ngân hàng Kiên Long, chi nhánh Cà Mau để chuộc lại giấy

Chúng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện việc chuyển quyền cho ông N, bà T. Sau khi thực hiện xong việc chuyển nhượng ông N sẽ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại là 596.000.000 đồng cho ông và ông có trách nhiệm bàn giao đất cho ông N, bà T theo như thỏa thuận.

Đến ngày 24/01/2017 hai bên có đến phòng công chứng số 01 để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng không làm được do hai bên không thống nhất được vị trí của phần đất. Cùng ngày anh có ký vào biên nhận bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất cho ông N. Việc ký vào biên nhận này mục đích là để ông N trả thêm cho anh 23.000.000 đồng, số tiền này là giá trị của căn nhà và 06 phòng trọ.

Việc ông N cho là anh có nhận 1.000.000.000 đồng qua chuyển khoản là không đúng cụ thể là ông N kêu anh ký nhận dùm ông N số tiền trên để ông N lấy tiền trả tiền ông đã vay ở ngoài để trả khoản tiền đặt cọc cho anh chứ thực tế anh không có nhận số tiền này. Việc ông N cho là anh tăng giá bán là không đúng vì thực tế anh vẫn đồng ý bán phần đất với giá là 1.100.000.000 đồng.

Nay ông vẫn đồng ý giao đất cho ông N theo đúng như thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đó hai bên đã giao kết. Việc ông N yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông trả tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng, tiền đã nhận 02 đợt 904.000.000 đồng ông không đồng ý vì thực tế ông không có nhận số tiền 500.000.000 đồng như ông N đã nêu vì ông chỉ có nhận tổng cộng số tiền 504.000.000 đồng. Nay ông đồng ý trả lại cho ông N, bà T số tiền 404.000.000 đồng, không chấp nhận trả tiền cọc 100.000.000 đồng do bên ông N vi phạm cam kết về việc bàn giao đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 70/2017/DS-ST ngày 04/7/2017 của Tòa án nhân dân TPCM quyết định:

Áp dụng: Các Điều 328, 423, 427, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ: Điều 147, 232 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N và bà Phạm Thị T.

1/ - Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2017.

- Buộc ông Trương Thanh T và bà Nguyễn Hồng N trả lại cho ông Lê Văn N, bà Phạm Thị T số tiền 504.000.000 đồng (*Năm trăm lẻ bốn triệu đồng chẵn*).

- Ông N, bà T có nghĩa vụ giao trả 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc thửa đất số 432, tờ bản đồ số 87, số BU 426392 do Ủy ban nhân dân TPCM cấp ngày 21/7/2014 cho ông T và bà N.

- Không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn số tiền 700.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi.

- Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông T, bà N với số tiền 100.000.000 đồng.

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

Ngày 14/7/2017 ông Lê Văn N, bà Phạm Thị T kháng cáo cho rằng án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không chính xác vì bản chất phát sinh tranh chấp là tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

nên không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là không đúng nên đề nghị xem xét chấp nhận hợp đồng phạt cọc buộc bị đơn trả 300.000.000 đồng và buộc ông T, bà N phải trả số tiền 500.000.000 đồng đã nhận lần thứ ba.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện cho nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông N, bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn đều thừa nhận đối với các khoản 1.204.000.000 đồng mà nguyên đơn đang khởi kiện yêu cầu bị đơn trả thì trong đó có số tiền 100.000.000 đồng là tiền cọc và 404.000.000 đồng là số tiền bị đơn đã nhận nên hai bên thống nhất không tranh chấp. Nay nguyên đơn chỉ kháng cáo yêu cầu xem xét lại mối quan hệ tranh chấp là hợp đồng đặt cọc chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nên yêu cầu bị đơn phải chịu phạt cọc thêm số tiền 200.000.000 đồng và phải buộc bị đơn trả lại khoản tiền đã nhận lần thứ ba là 500.000.000 đồng. Qua xem xét Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2] Về quan hệ tranh chấp : Tại phiên tòa sơ thẩm , phúc thẩm đại diện nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên án sơ thẩm xác định mối quan hệ là không sai, do đó kháng cáo này của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, tại đơn khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn hai vấn đề: Thứ nhất, phải tiếp tục thực hiện hợp đồng; thứ hai nếu không tiếp tục hợp đồng thì phải chịu phạt cọc và phải trả lại toàn bộ số tiền mà bị đơn đã nhận cho nguyên đơn. Do đó, việc nguyên đơn kháng cáo xác định tranh chấp chỉ phát sinh từ hợp đồng đặt cọc là không đúng.

[3] Đối với số tiền ông T, bà N đã nhận: Đại diện nguyên đơn cho rằng ngoài số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và số tiền 404.000.000 đồng thì nguyên đơn còn giao cho bị đơn số tiền 500.000.000 đồng nên nguyên đơn đề nghị xem xét buộc bị đơn phải trả lại. Xét thấy: Tại giai đoạn sơ thẩm phía ông T không thừa nhận có nhận số tiền 500.000.000 đồng và hiện nay người đại diện cho ông T cũng cho rằng ông T không có nhận số tiền trên, lý do ông T có ký vào các tờ biên nhận tiền tại Ngân hàng với mục đích để cho ông N giải ngân số tiền 01 tỷ đồng nên số tiền trên ông T không có nhận mà người nhận tiền chính là ông N, được chứng minh từ đoạn camera ghi hình ông N là người nhận tiền, từ đó ông N mới rút một phần yêu cầu và cho rằng ông T có nhận 500.000.000 đồng nhưng không làm biên nhận. Xét thấy, lý giải này của đại diện nguyên đơn là không có căn cứ, bởi lẽ khi giao số tiền lớn mà không làm biên nhận nhận tiền trong khi các khoản tiền giao trước đó đều có biên nhận rõ ràng. Do đó, đại diện cho ông N, bà T cho rằng ông N giao tiền ngoài đường do tin tưởng nên không ghi biên nhận là không có căn cứ, vì không chứng minh được có việc giao số tiền trên nên án sơ thẩm không chấp nhận số tiền 500.000.000 đồng là có cơ sở.

[4] Đối với kháng cáo yêu cầu xem xét số tiền phạt cọc: Hội đồng xét xử thấy rằng án sơ thẩm nhận định lỗi dẫn đến không giao dịch được hợp đồng là do cả hai bên nên không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn mà chỉ buộc cả hai trả lại cho nhau những gì đã nhận là chưa phù hợp. Bởi lẽ, tại phiên tòa đại diện cho ông T, bà N cũng thừa nhận nguyên nhân không chuyển nhượng được đất là do ông T xác định vị trí chuyển nhượng đất tại mí lộ, còn ông N yêu cầu nhận đất từ chỉ giới xây dựng vào trong, từ đó phát sinh tranh chấp nên ông T, bà N không thống nhất tiếp tục hợp đồng. Hơn nữa, chính đại diện bị đơn cũng thừa nhận đất ông T, bà N được cấp quyền sử dụng từ chỉ giới xây dựng vào trong nên phần đất từ mí lộ đến chỉ giới xây dựng thì ông T, bà N hoàn toàn không được cấp quyền sử dụng đất. Do đó, có cơ sở xác định phần đất từ mí lộ đến chỉ giới xây dựng ông T, bà N không thể nào làm thủ tục chuyển tên cho ông N, bà T được. Tại phiên tòa, đại diện cho nguyên đơn vẫn xác định nếu bị đơn thống nhất giao đất cho nguyên đơn từ chỉ giới xây dựng trở vào thì nguyên đơn vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng đại diện cho bị đơn lại không thống nhất chuyển nhượng. Trong khi đó, tại biên nhận đặt cọc ngày 19/01/2017 ông T có nêu rõ chuyển nhượng cho ông N phần đất có diện tích 800m² tại thửa số 432, tờ bản đồ số 87 và nghĩa vụ bên bán là ông T phải có trách nhiệm làm thủ tục giấy tờ đảm bảo tính hợp lệ cho ông N, nếu vi phạm hợp đồng thì phải bồi thường 300.000.000 đồng. Từ đó cho thấy lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng là hoàn toàn do bị đơn nên án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc là chưa phù hợp nên cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về vấn đề này.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn N, bà Phạm Thị T, sửa bản án sơ thẩm về yêu cầu phạt cọc.

[6] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông T, bà N phải chịu theo quy định của pháp luật trên số tiền 704.000.000 đồng. Ông N, bà T phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền 500.000.000 đồng.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng 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, lệ phí Tòa án; Áp dụng: Các Điều 328, 427, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn N, bà Phạm Thị T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 70/2017/DS-ST ngày 04/7/2017 của Tòa án nhân dân TPCM.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N và bà Phạm Thị T.

- Buộc ông Trương Thanh T và bà Nguyễn Hồng N trả lại cho ông Lê Văn N, bà Phạm Thị T số tiền 300.000.000 đồng (tiền đặt cọc và tiền phạt cọc) đồng thời trả lại số tiền đã nhận là 404.000.000 đồng. Tổng cộng hai khoản là 704.000.000 đồng (*Bảy trăm lẻ bốn triệu đồng chẵn*).

- Ông N, bà T có nghĩa vụ giao trả 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc thửa đất số 432, tờ bản đồ số 87, số BU 426392 do Ủy ban nhân dân TPCM cấp ngày 21/7/2014 cho ông T và bà N.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền 500.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành không thanh toán xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông T, bà N phải nộp số tiền 32.160.000 (*chưa nộp*), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự TPCM, tỉnh Cà Mau. Ông N, bà T phải chịu án phí số tiền 24.000.000 đồng, vào ngày 14/2/2017 ông N có dự nộp 31.560.000 đồng theo Biên lai thu số 0002571 tại Chi cục Thi hành án dân sự TPCM, tỉnh Cà Mau được đối trừ, ông N, bà T được nhận số tiền còn lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông N, bà T không phải nộp. Ông N, bà T đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0003439 ngày 24/7/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự TPCM được nhận lại.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân TPCM;
- Chi cục THADS TPCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Trịnh Xuân Trúc