

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 200/2018/DS-PT

Ngày 30 - 11 - 2018

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 KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Đình Thi

Các Thẩm phán:

Ông Phan Văn Thuận

Ông Nguyễn Thành Tấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Nguyễn Thanh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 142/2018/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2018/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện AM, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 209/2018/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

- Đồng nguyên đơn: Ông Nguyễn Nh, sinh năm: 1952 và bà Phạm Thanh B, sinh năm: 1970. Cùng địa chỉ: Ấp 18, xã BB, huyện TB, tỉnh Cà Mau (Ông Nh có mặt tại phiên tòa ngày 28/11/2018, nhưng vắng mặt khi tuyên án ngày 30/11/2018, bà B vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thanh B: Ông Nguyễn Nh, sinh năm: 1952 (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/3/2018) - (Có mặt tại phiên tòa ngày 28/11/2018, nhưng vắng mặt khi tuyên án ngày 30/11/2018).

- Đồng bị đơn:

1. Anh Đỗ Thành A, sinh năm: 1983. Địa chỉ: Ấp NB, xã ĐHB, huyện AM, tỉnh Kiên Giang (Có mặt tại phiên tòa ngày 28/11/2018, nhưng vắng mặt khi tuyên án ngày 30/11/2018).

2. Bà Lê Kim O, sinh năm: 1957 và ông Đỗ Thành Nh, sinh năm: 1947. Cùng địa chỉ: Ấp TT, xã BB, huyện TB, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn: Anh Sơn Hải N, sinh năm: 1996. Địa chỉ: Số 72, khu phố X, thị trấn GR, huyện GR, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Đồng bị đơn anh Đỗ Thành Á, bà Lê Kim O, ông Đỗ Thành N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Nh, đồng thời là người đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thanh B trình bày:

Vào ngày 24/2/2017 âl, ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Lê Kim O cùng con trai tên Đỗ Thành Á diện tích đất có chiều ngang 25 mét, chiều dài từ mé lộ xuyên Á xuống mé sông xáng (05 nền nhà liền nhau), giá 287.500.000 đồng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng có viết giấy giao kèo (giấy do anh Á viết), sau khi viết giấy giao kèo chuyển nhượng (mua bán) quyền sử dụng đất thì ông có đặt cọc 30.000.000 đồng, số còn lại 257.500.000 đồng hẹn đến ngày 09/3/2017 âl trả đủ. Sau đó khoảng 06 ngày ông có nghe cuộc điện thoại của một người tên Kh và anh Kh cho ông biết là trong 05 nền nhà này của anh Kh một nền, ông Nh một nền và ba nền còn lại của ba người khác ông không nhớ tên, khi đó ông cùng với anh V - Trưởng ấp TT, xã BB, huyện TB, tỉnh Cà Mau đi xác minh theo lời anh Kh nói, việc xác minh không có lập biên bản, nhưng nội dung là đúng theo lời anh Kh nói. Từ đó ông không trả thêm tiền theo thỏa thuận ban đầu và phát sinh tranh chấp. Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu buộc bà O, anh Á, ông Nh trả lại cho ông tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng và 7.000.000 đồng tiền chi phí đi lại. Ngoài ra ông không yêu cầu gì thêm

Bị đơn anh Đỗ Thành Á trình bày:

Vào ngày 24/2/2017, anh cùng với cha mẹ anh tên Đỗ Thành Nh, Lê Kim O có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Nh, bà Phạm Thanh B một diện tích đất giáp với lộ vành đai ven biển phía nam (lộ Xuyên Á) chiều ngang là 25 mét, chiều dài từ cột mốc lộ đến Kinh Xáng lộ xe, giá 287.500.000 đồng, đôi bên có làm giấy giao kèo và ông Nh, bà B có đặt cọc 30.000.000 đồng, do mẹ anh là bà O trực tiếp nhận. Khi đó ông Nh, bà B thỏa thuận đến ngày 09/3/2017 âl ông Nh, bà B giao đủ số tiền còn lại là 257.500.000 đồng, thì gia đình anh giao đất cho ông Nh, bà B. Đến ngày 09/3/2017 âl thì ông Nh, bà B điện thoại hẹn đến ngày 17/3/2017 âl trả tiền nhưng không trả mà hẹn nhiều lần cũng không thực hiện hợp đồng. Anh báo với chính quyền địa phương để liên hệ với ông Nh, thì ông Nh đến, anh và ông Nh thỏa thuận không tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông Nh đòi lại 30.000.000 đồng

tiền cọc, anh đồng ý trả lại cho ông Nh 20.000.000 đồng tiền cọc, nhưng ông Nh không đồng ý. Nay anh đồng ý hủy hợp đồng, không đồng ý trả lại tiền theo yêu cầu của ông Nh.

Bị đơn ông Đỗ Thành Nh trình bày:

Ngày 24/2/2017 âl, ông và bà O cho con trai Đỗ Thành Â đại diện thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất cho ông Nh, bà B như Đỗ Thành Â trình bày ở phía trên, nhưng ông Nh, bà B thực hiện không đúng theo thỏa thuận. Số tiền nhận cọc của ông Nh, gia đình ông đã đặt cọc nhận chuyển nhượng miếng đất của ông Đỗ Văn B.

Tôi đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nh, bà B, không đồng ý trả cho ông Nh 37.000.000 đồng, vì ông Nh vi phạm hợp đồng nên mất cọc.

Bị đơn bà Lê Kim O trình bày:

Trước ngày 24/2/2017 âl, vợ chồng bà có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nh, bà Bình như Đỗ Thành Â trình bày phía trên, đến ngày 24/2/2017 âl ông Nh, bà B đến lập hợp đồng và đặt cọc 30.000.000 đồng, do ông Nh đi đám không có ở nhà nên ông Nh, bà B đề nghị bà và con tên Đỗ Thành Â ký tên vào giấy giao kèo (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), nhưng sau đó ông Nh, bà B không thực hiện theo thỏa thuận. Số tiền 30.000.000 đồng nhận cọc của ông Nh, bà B, bà đặt cọc nhận chuyển nhượng miếng đất khác hết 10.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng bà trả nợ cho người khác.

Bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nh, bà B, không đồng ý trả cho ông Nh 37.000.000 đồng, vì ông Nh vi phạm hợp đồng nên mất cọc.

Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2018/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện AM, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Nh và anh Đỗ Thành Â lập ngày 24/2/2017 al là vô hiệu;

Buộc vợ chồng ông Đỗ Thành Nh, bà Lê Kim O cùng con trai tên Đỗ Thành Â trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Nh, bà Phạm Thanh B tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng; ông Nguyễn Nh và bà Phạm Thanh B chưa nhận đất nên không phải trả lại; bác yêu cầu đòi tiền đi lại là 7.000.000 đồng của vợ chồng ông Nguyễn Nh, bà Phạm Thanh B.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phần án phí, lãi suất chậm trả và báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/9/2018, đồng bị đơn anh Đỗ Thành Ân, ông Đỗ Thành Nh và bà Lê Kim O có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không đồng ý liên đới trả số tiền 30.000.000 đồng. Vì ông Nguyễn Nh và bà Phạm Thanh B vi phạm hợp đồng đặt cọc theo giấy giao kèo mua bán đất ngày 24/02/2017.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đồng bị đơn đều giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Các đương sự không tự hòa giải với nhau được, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của đồng bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Phạm Thanh B vắng mặt, nhưng đã ủy quyền cho ông Nguyễn Nh, bị đơn ông Đỗ Thành Nh, bà Lê Kim O vắng mặt, nhưng đã ủy quyền cho anh Sơn Hải N, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về quan hệ pháp luật: Tranh chấp giữa ông Nguyễn Nh, bà Phạm Thanh B với anh Đỗ Thành Ân, bà Lê Kim O, ông Đỗ Thành Nh phát sinh từ việc chuyển nhượng đất, tuy nhiên các bên thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng và không tranh chấp, chỉ tranh chấp số tiền đặt cọc, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng là không đúng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm cần phải sửa lại là tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[3] Về nội dung: Ngày 24/12/2014 (âm lịch), ông Nguyễn Nh thỏa thuận với bà Lê Kim O cùng con trai Đỗ Thành Ân chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chiều ngang 25m, chạy dài từ mé lộ Xuyên Á xuống mé sông xáng gồm năm nền nhà liền nhau với giá 287.500.000 đồng, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có làm Tờ giao kèo bằng giấy tay (BL 27).

Bên mua đặt cọc 30.000.000 đồng, nhưng ghi luôn vào Tờ giao kèo mà không làm biên nhận riêng.

Hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận thời hạn thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại là ngày 09/3/2017 (âm lịch), quá thời hạn ghi trên hợp đồng, nhưng ông Nguyễn Nh không thực hiện, nên phát sinh tranh chấp. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không tranh chấp, tự thỏa thuận hủy hợp đồng. Ông Nh yêu cầu bà O, anh Á trả lại 30.000.000 đồng tiền cọc; bà O, anh Á không đồng ý, nên ông Nguyễn Nh khởi kiện yêu cầu bà O, anh Á trả lại số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Nh, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy giao kèo) giữa ông Nh, bà B với bà O, anh Á vô hiệu; buộc bà O, ông Nh, anh Á trả lại cho ông Nh, bà B 30.000.000 đồng. Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ông Nh, bà O, anh Á làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Nh, do ông Nh vi phạm hợp đồng không thanh toán đúng hạn như cam kết.

Xét đơn kháng cáo của ông Nh, bà O, anh Á thấy rằng: Khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Á, bà O với ông Nh thỏa thuận đến ngày 09/3/2017 âm lịch sẽ giao trả số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 257.500.000 đồng, tuy nhiên đến ngày hẹn theo giấy giao kèo ông Nh không thực hiện giao số tiền còn lại, mà điện thoại hẹn đến ngày 17/3/2017 (âm lịch) sẽ giao tiếp số tiền còn lại, nhưng ông Nh tiếp tục không thực hiện đúng thỏa thuận. Anh Á đã thông báo cho ông Nguyễn Nh và báo với chính quyền địa phương để liên hệ với ông Nh, thì ông Nh không đến, nên hai bên thỏa thuận không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Việc ông Nh không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của ông Nh do không thực hiện đúng theo tờ giao kèo, không phải lỗi của gia đình anh Á, nên ông Nh phải chịu mất tiền cọc số tiền 30.000.000 đồng.

Ông Nh cho rằng trong năm nền nhà ông thỏa thuận chuyển nhượng của anh Á, bà O, ông Nh có nền nhà của ông Đỗ Văn Kh và ông có cùng với Trương áp TT đi xác minh, nhưng việc xác minh này không có lập biên bản. Đáng lý ra, khi nghe được thông tin này, ông Nh phải trực tiếp gặp gia đình anh Á, bà O, ông Nh để tìm hiểu về tình trạng thửa đất, trong thửa đất này gồm có những nền nhà của ai? Nhưng ông Nh không thực hiện việc này, mà cho rằng có nền nhà của người khác, nên không tiếp tục giao số tiền còn lại theo giấy giao kèo đất là không thỏa đáng.

Ngoài ra, tại biên bản hòa giải ngày 25/5/2017 (BL 10), ông Nh cho rằng: “Đến ngày 09/3/2017, ông không đủ tiền, nên hẹn đến ngày 19/3/2017 sẽ trả đủ cho anh Á. Nhưng đến hẹn ông chưa sang mảnh đất bên U Minh được, nên ông chưa sang mảnh đất của anh Á”.

Do đó, có căn cứ xác định ông Nguyễn Nh vi phạm thời hạn thanh toán ghi trong giao kèo và phải chịu mất tiền cọc là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, sau khi thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang

tham gia phiên tòa, chấp nhận kháng cáo của anh Á, ông Nh, bà O. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 26/2018/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện AM, tỉnh Kiên Giang.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Giữa đồng nguyên đơn ông Nh, bà B với đồng bị đơn anh Á, ông Nh, bà O đều thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ tranh chấp tiền đặt cọc, nên các bên không phải chịu án phí hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông Nh, bà B bị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện với số tiền 37.000.000 đồng. Nên ông Nh, bà B phải nộp án phí sơ thẩm 5% trên số tiền nêu trên = 1.850.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo của anh Á, bà O, ông Nh được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, nên không phải chịu án phí phúc thẩm, nên hoàn trả tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 296, 328 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 26 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.

Chấp nhận kháng cáo của đồng bị đơn anh Đỗ Thành Á, bà Lê Kim O, ông Đỗ Thành Nh.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 26/2018/DS-ST ngày 15/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện AM, tỉnh Kiên Giang.

- *Phần tuyên xử:*

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Nh, bà Phạm Thanh B đối với vợ chồng ông Đỗ Thành Nh, bà Lê Kim O cùng con trai tên Đỗ Thành Á.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Nh, bà Phạm Thanh B phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 1.850.000đ (*Một triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ 925.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số

0008540 ngày 13/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AM, tỉnh Kiên Giang. Vợ chồng ông Nh, bà B còn phải nộp thêm 925.000đ (*Chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng*).

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho vợ chồng ông Đỗ Thành Nh, bà Lê Kim O cùng con là Đỗ Thành Ân số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 900.000 đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008894, 0008895, 0008893 cùng ngày 11/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AM, tỉnh Kiên Giang (Do anh Đỗ Thành Ân nộp thay).

3. 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 sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện AM;
- THA dân sự huyện AM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Phạm Đình Thi