

Bản án số: 30/2018/DS-PT  
Ngày: 23-01-2018  
V/v Tranh chấp dân sự về  
hợp đồng mua bán lớp đất mặt

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Sỹ Danh Đạt.

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy;  
Ông Đinh Chí Tâm.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trương Huỳnh Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Tấn Tài – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 23/01/2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 228/2017/TLPT- DS ngày 15/11/2017 về Tranh chấp hợp đồng mua bán lớp đất mặt.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2017/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 381/2017/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Võ Văn Đ (H), sinh năm 1973,

2. Võ Ngọc T, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: Tổ Q, ấp M, xã Mỹ T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

**- Bị đơn:** Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1959;

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

Hồ Thị P, sinh năm 1960 (vợ ông Ch);

Cùng địa chỉ: Số S, Tổ D, ấp M, xã Mỹ T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo*: Nguyễn Văn Ch là bị đơn và Hồ Thị P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Nguyên đơn ông Võ Văn Đ và bà Võ Ngọc T cùng trình bày:

Vào ngày 13/11/2016 (âm lịch), ông có hợp đồng mua lớp đất mặt của ông Nguyễn Văn Ch, diện tích là khoảng 20 công, mục đích mua là để làm gạch, đất tại tổ D, ấp T, xã Mỹ H, huyện C, với giá 280.000.000đ và có đưa cọc cho ông Ch là 100.000.000đ, đến ngày 15/02/2017 (âm lịch) đưa thêm cho ông Ch 50.000.000đ, tổng cộng là 150.000.000đ. Trong hợp đồng hai bên thỏa thuận, bên bán là ông Ch phải có trách nhiệm xin Ủy ban nhân dân xã Mỹ H cấp giấy phép cho lấy đất và xin giấy phép cho băng tải vượt đường lộ, nhưng đã hết thời hạn theo thỏa thuận mà ông Châu không xin được các giấy phép như theo thỏa thuận. Nay yêu cầu hủy hợp đồng giao kèo ngày 13/11/2016 (âm lịch) về việc mua lớp đất mặt và yêu cầu ông Ch, bà P phải có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền cọc là 150.000.000đ, không yêu cầu tính lãi và không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Ch và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ph cùng trình bày:

Ông, bà là vợ chồng và đang còn sống chung với nhau. Ông, bà thừa nhận vào 13/11/2016 (âm lịch) thì ông, bà có hợp đồng bán lớp đất mặt (đất ruộng) với vợ chồng ông Võ Văn Đ (nhưng khi giao dịch gọi là ông H), bà Võ Ngọc T để làm gạch, diện tích là 20 công với giá 14.000.000đ/công, tổng cộng 280.000.000đ. Cùng ngày làm hợp đồng thì ông, bà có nhận tiền cọc ông Đ là 100.000.000đ và thỏa thuận đến ngày 25/02/2017 (âm lịch) sẽ khởi công lấy đất. Thời gian lấy đất là 10 ngày nếu không có tranh chấp sẽ trả đủ tiền như lời hứa. Ông, bà đã xin Ủy ban nhân dân xã Mỹ H cho phép khai thác lấy đất và mua đường đi ra lộ của hai người khác với giá 16.000.000đ để cho ông Đ kéo băng tải ra đường lộ. Ngày 15/02/2017 (âm lịch) thì ông, bà có nhận thêm 50.000.000đ tiền cọc, tổng cộng là 150.000.000đ. Do ông Đ, bà T không lấy đất theo như thỏa thuận là lỗi của ông Đ, bà T không tiếp tục thực hiện hợp

đồng. Vợ chồng ông bà không đồng ý hủy hợp đồng. ông Đ yêu cầu trả lại số tiền cọc 150.000.000đ ông, bà cũng đồng ý nhưng với điều kiện là khi nào vợ chồng ông, bà bán được lô đất mặt này cho người khác hoặc nếu cần tiền gấp thì ông Đ, bà T tự liên hệ với người khác để bán lại lô đất mặt nói trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2017/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn Đ và bà Võ Ngọc T. Hủy bỏ hợp đồng giao kèo ngày 13/11/2016 về việc mua bán lô đất mặt; buộc ông Nguyễn Văn Ch và bà Hồ Thị P phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Võ Văn Đ và bà Võ Ngọc T số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05 tháng 10 năm 2017, ông Ch và bà P làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án nêu trên của Tòa án nhân dân huyện C với nội dung yêu cầu cấp Tòa án phúc thẩm xét xử chấp nhận cho ông, bà không phải trả cho ông Đ bà T số tiền là 150.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung giải quyết của vụ án.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Ch và bà P, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí cho phù hợp với quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Việc ông Nguyễn Văn Ch bán lớp đất mặt với diện tích 20 công đất ruộng của mình, với độ sâu 0,35m cho ông Võ Văn Đ là làm thay đổi hiện trạng của đất, làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của những người xung quanh, mà chưa được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm pháp luật về sử dụng đất. Cụ thể, tại Điều 12 Luật đất đai quy định những hành vi bị nghiêm cấm, theo đó khoản 6 Điều 12 có nêu: “*Sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền*”. Trường hợp ông muốn cải tạo đất, hạ thấp mặt ruộng thì ông phải đăng ký và phải được sự cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

[2] Mặt khác, căn cứ vào “Hợp đồng giao kèo” ngày 13/11/2016 giữa ông với ông Đ cũng có quy định: “*Về bên chủ đất: có trách nhiệm hỏi đường qua lộ và muốn đường cho đặt tải kéo đất ra sông chở đi xin giấy cải tạo đất để không ảnh hưởng bên mua thi công chặm trẽ...*” Nhưng ông không thực hiện việc xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền dẫn đến hợp đồng không thực hiện được, nên ông là người vi phạm hợp đồng. Vì vậy, ông Đ và bà T yêu cầu hủy hợp đồng và yêu cầu vợ chồng ông trả lại 150.000.000đ tiền cọc là có căn cứ và phù hợp pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Ch và bà P cũng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ và phù hợp pháp luật.

[4] Tuy nhiên, đây là vụ án mà các đương sự tranh chấp có giá ngạch, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Ch và bà P chịu 300.000đ đối với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng mua bán lớp đất mặt (Yêu cầu không có giá ngạch) là chưa phù hợp.

[5] Xét đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông Ch và bà P, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ và phù hợp pháp luật như đã phân tích ở trên.

Từ những nhận định nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Đ bà T, buộc ông Ch bà P có nghĩa vụ trả cho ông Đ bà T 150.000.000đ là có căn cứ và phù hợp pháp luật. Nhưng do Tòa án cấp sơ thẩm xác định án phí chưa chính xác nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Ch và bà P, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

Do sửa bản án sơ thẩm, nên ông Ch và bà P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 4 Điều 91, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 131 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 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.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ch và bà Hồ Thị P.
2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2017/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C.
3. Chấp nhận yêu cầu của ông Võ Văn Đ và bà Võ Ngọc T:
  - Tuyên bố Hợp đồng giao kèo ngày 13/11/2016 (âm lịch) giữa ông Võ Văn Đ với ông Nguyễn Văn Ch là giao dịch dân sự vô hiệu.
  - Buộc ông Nguyễn Văn Ch và bà Hồ Thị P có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Võ Văn Đ và bà Võ Ngọc T số tiền là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong.

#### **Về án phí:**

+ Ông Nguyễn Văn Ch và bà Hồ Thị P phải liên đới chịu 7.500.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tiền án phí được trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 16100 ngày 06/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Số còn lại phải nộp tiếp là 7.200.000đ.

+ Ông Võ Văn Đ và bà Võ Ngọc T được nhận lại 3.700.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 15704 ngày 18/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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:**

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh ĐT;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

**Sỹ Danh Đạt**