

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 90/2019/DS-PT
Ngày: 7-8-2019
“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 TRÀ VINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Tống Văn Viên

Ông Huỳnh Đắc Đương

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hùng Anh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Ông Thạch Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 7 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án Nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2019 về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DSST ngày 12 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 191/2019/QĐPT-DS ngày 01 tháng 7 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 72/2019/QĐ-PT ngày 23/7/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Ngọc T, sinh năm 1977 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1957. Địa chỉ: khóm L, phường M, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền đề ngày 4/7/2019) *có mặt*.

- Bị đơn:

1. Ông Ngô Trung K, sinh năm 1976 (*vắng mặt*);

2. Bà Phạm Thị Hồng P, sinh năm 1978 (*vắng mặt*);

Cùng địa chỉ: ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị Hồng P: Ông Ngô Trung K, sinh năm 1976; Địa chỉ: ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Trà Vinh (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 13/3/2018) *Vắng mặt.*

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng thương mại cổ phần A - Chi nhánh tỉnh Trà Vinh.

Địa chỉ: Số 96 đường P, khóm C, phường M, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng Đ, Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần A - Chi nhánh tỉnh Trà Vinh (theo văn bản ủy quyền số 18/UQ.TRA.18 ngày 12/9/2018) *có mặt.*

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết E, sinh năm 1950 (*xin vắng mặt*);

3. Anh Ngô Gia K, sinh năm 2001 (*xin vắng mặt*);

4. Anh Ngô Quốc K, sinh năm 1998 (*xin vắng mặt*);

Cùng địa chỉ: ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Người kháng cáo: Bà Trần Thị Ngọc T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị Ngọc T là nguyên đơn trình bày: Vào tháng 02 năm 2016 ông Ngô Trung K có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 60 tờ bản đồ 14, diện tích 486m², tọa lạc ấp A, xã C, huyện C cho bà Trần Thị Ngọc T với giá là 210.000.000 đồng. Bà Trần Thị Ngọc T đặt cọc trước 03 lần với tổng số tiền bằng 86.000.000 đồng. Đến ngày 20/6/2016 hai bên làm giấy chuyển nhượng thì bà Trần Thị Ngọc T mới biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ngô Trung K đã thế chấp vay vốn Ngân hàng nhưng vì tin tưởng vào gia đình ông Ngô Trung K nên bà tiếp tục ký kết hợp đồng. Theo thỏa thuận thì đến ngày 29/12/2017 ông Ngô Trung K phải làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Trần Thị Ngọc T, khi bà Trần Thị Ngọc T nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ thanh toán đủ số tiền 124.000.000 đồng còn lại cho ông Ngô Trung K. Đến hẹn vợ chồng ông Ngô Trung K không thực hiện theo hợp đồng đã thỏa thuận, bà Trần Thị Ngọc T nhiều lần nhắc nhở nhưng ông Ngô Trung K vẫn không thực hiện mà nói là không chuyển nhượng đất nữa.

Nay bà Trần Thị Ngọc T khởi kiện yêu cầu ông Ngô Trung K, bà Phạm Thị Hồng P phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết ngày 20/10/2016 và bà Trần Thị Ngọc T sẽ tiếp tục thanh toán cho vợ chồng ông Ngô Trung K, bà Phạm Thị Hồng P số tiền còn lại của hợp đồng là 124.000.000 đồng. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2016 giữa bà Trần Thị Ngọc T và ông Ngô Trung K bị hủy thì bà Trần Thị Ngọc T yêu cầu ông Ngô Trung K, bà Phạm Thị Hồng P phải trả cho bà Trần Thị Ngọc T số tiền đặt cọc là 86.000.000 đồng và tiền phạt cọc tương đương 86.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Ngô Trung K là bị đơn trình bày: Ông có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà Trần Thị Ngọc T trình bày là đúng. Khi chuyển nhượng ông có nói với bà Trần Thị Ngọc T là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ở Ngân hàng nhưng bà Trần Thị Ngọc T vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Ông Ngô Trung K có nhận tiền trả trước của bà Trần Thị Ngọc T giao cho ông nhiều lần với tổng số tiền là 86.000.000 đồng; Vợ chồng ông không có thỏa thuận về việc đặt cọc và phạt cọc như bà Trần Thị Ngọc T trình bày. Hiện nay mẹ ông Ngô Trung K là bà Nguyễn Thị Tuyết E không có chỗ ở nên ông không muốn chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị Ngọc T nữa và xin trả tiền lại nhưng bà Trần Thị Ngọc T không đồng ý mới phát sinh tranh chấp. Nay ông Ngô Trung K yêu cầu như sau:

Ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/10/2016 giữa ông với bà Trần Thị Ngọc T. Ông Ngô Trung K đồng ý trả lại cho bà Trần Thị Ngọc T số tiền 86.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật kể từ ngày 20/10/2016 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

Bị đơn bà Phạm Thị Hồng P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Ngô Quốc K và anh Ngô Gia K: Tất cả đồng ủy quyền cho ông Ngô Trung K tham gia tố tụng và toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết E trình bày: Bà Nguyễn Thị Tuyết E cho rằng lúc vợ ông Ngô Trung K bị bệnh, bà Trần Thị Ngọc T cho mượn tiền chứ không có sang đất, vì đất đang thế chấp Ngân hàng. Hiện tại bà đang ở trên thửa đất tranh chấp nên bà không đồng ý việc chuyển nhượng này, ông Ngô Trung K sẽ trả lại cho bà Trần Thị Ngọc T số tiền vốn và lãi theo như ông Ngô Trung K trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần A - Chi nhánh Trà Vinh trình bày như sau: Ngày 23/11/2015, Ngân hàng thương mại cổ phần A - Chi nhánh Trà Vinh có cấp tín dụng cho ông Ngô Trung K và bà Phạm Thị Hồng P với tổng mức cấp tín dụng là 150.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng (từ 24/11/2015 đến 24/11/2025). Tính đến ngày 24/5/2018 ông Ngô Trung K và bà Phạm Thị Hồng P còn nợ gốc 113.750.000 đồng. Khoản vay nêu trên được đảm bảo bằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 60 tờ bản đồ 14, diện tích 486m², tọa lạc tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Ông Ngô Trung K và bà Phạm Thị Hồng P thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng thương mại cổ phần A - Chi nhánh Trà Vinh không thực hiện việc khởi kiện đối với hồ sơ vay của ông Ngô Trung K, bà Phạm Thị Hồng P.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C đã xử:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2016 giữa ông Ngô Trung K và bà Trần Thị Ngọc T là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ngọc T buộc ông Ngô Trung K và bà Phạm Thị Hồng P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2016.

Không chấp nhận yêu cầu đòi tiền phạt cọc của bà Trần Thị Ngọc T.

Buộc ông Ngô Trung K và bà Phạm Thị Hồng P có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị Ngọc T số tiền 86.000.000 đồng (Tám mươi sáu triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Ngô Trung K và bà Phạm Thị Hồng P đồng ý trả cho bà Trần Thị Ngọc T số tiền lãi theo quy định pháp luật với số tiền là 18.386.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí, lệ phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/9/2019 bà Trần Thị Ngọc T kháng cáo yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/10/2016. Nếu không thực hiện tiếp hợp đồng thì yêu cầu ông Ngô Trung K trả lại số tiền cọc 86.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đại diện cho nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh về vụ án: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc T yêu cầu thực hiện tiếp hợp đồng, nếu không thực hiện tiếp hợp đồng thì phạt cọc theo quy định là không có cơ sở chấp nhận do hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm pháp luật nên bị vô hiệu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc T còn trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc T yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/10/2016. Chứng cứ Bà Trần Thị Ngọc T cung cấp là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/10/2016. Bà Trần Thị Ngọc T khai trong quá trình giao kết thực hiện hợp đồng bà đã đặt cọc 03 lần bằng 86.000.000 đồng. Phía ông Ngô Trung K cho rằng

chỉ nhận tiền trả trước 86.000.000 đồng chứ không phải tiền đặt cọc, do đất hiện nay đang thế chấp tại Ngân hàng và mẹ của ông là bà Nguyễn Thị Tuyết E không có chỗ ở nên ông không tiếp tục chuyển nhượng đất mà để cho mẹ ông tiếp tục ở. Nhận thấy thửa đất số 60 diện tích 486m² Ủy ban nhân dân huyện C cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông Ngô Trung K. Hộ gia đình ông Ngô Trung K có vợ là bà Phạm Thị Hồng P và các con ông Ngô Trung K là Ngô Quốc K và Ngô Gia K. Diện tích đất nêu trên ngày 23/11/2015 anh Ngô Quốc K ủy quyền cho ông Ngô Trung K và bà Phạm Thị Hồng P để ông Ngô Trung K, bà Phạm Thị Hồng P thế chấp vay nợ tại Ngân hàng thương mại cổ phần A - Chi nhánh Trà Vinh. Bà Phạm Thị Hồng P khai bà không biết việc ông Ngô Trung K chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị Ngọc T, các con ông Ngô Trung K không có ký tên chuyển nhượng nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ngọc T và ông Ngô Trung K không được sự thỏa thuận thống nhất của các thành viên hộ gia đình đã vi phạm Điều 212 Bộ luật dân sự. Mặt khác, khi lập hợp đồng chuyển nhượng ông Ngô Trung K, bà Phạm Thị Hồng P đã thế chấp đất vay tiền tại Ngân hàng, hiện chưa thanh toán xong nợ. Bên nhận thế chấp không chấp thuận cho việc chuyển nhượng đất, trên đất bà Nguyễn Thị Tuyết E đang cất nhà ở bà cũng không thống nhất việc chuyển nhượng đất, trong trường hợp ông Ngô Trung K, bà Phạm Thị Hồng P không trả nợ Ngân hàng phát mãi phần đất nêu trên thì bà Tuyết E là người được ưu tiên mua trước. Do hợp đồng đã vi phạm về hình thức và nội dung nên việc bà Trần Thị Ngọc T yêu cầu thực hiện tiếp hợp đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu của bà Trần Thị Ngọc T yêu cầu phạt cọc số tiền đặt cọc 86.000.000 đồng mà ông Ngô Trung K đã nhận. Ông Ngô Trung K không thừa nhận số tiền 86.000.000 đồng là tiền đặt cọc mà số tiền này ông nhận 03 lần do bà Trần Thị Ngọc T trả khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất. Theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/10/2016 bà Trần Thị Ngọc T cung cấp có nội dung tại Điều 2 của hợp đồng ghi: Giá chuyển nhượng 210.000.000 đồng. Thanh toán lần 01 là 60.000.000 đồng vào ngày 20/10/2016. Số tiền còn lại 150.000.000 đồng thanh toán lần 02 vào ngày 29/12/2017.

Theo quy định tại Điều 358 Bộ luật dân sự 2005 quy định:

1. Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự.

Việc đặt cọc phải được lập thành văn bản.

2. Trong trường hợp hợp đồng dân sự được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Đôi chiếu quy định của pháp luật thì lời khai của bà Trần Thị Ngọc T là đặt cọc 86.000.000 đồng là không có cơ sở vì việc đặt cọc không có lập thành văn bản số tiền 86.000.000 đồng không phải bà Trần Thị Ngọc T giao một lần để đặt cọc mà bà giao thành 03 lần; lần đầu 30.000.000 đồng, lần thứ hai 30.000.000 đồng, lần sau 26.000.000 đồng.

Mặc khác khi ký hợp đồng chuyển nhượng đã bị vô hiệu khi giao kết. Tòa án cấp sơ thẩm xử lý hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên giá hai bên chuyển nhượng cao hơn giá đất thị trường khi xét xử sơ thẩm nên cấp sơ thẩm buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là đúng pháp luật.

[4] Từ những chứng cứ phân tích trên, ý kiến của kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc T.

[5] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

[6] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc T không được chấp nhận nên bà phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc T;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 27/2018/DS-ST, ngày 12 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C;

Căn cứ Điều 358 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ các điều 117, 122, 131 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 188 và Điều 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ngọc T.
2. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2016 giữa ông Ngô Trung K và bà Trần Thị Ngọc T.
3. Buộc ông Ngô Trung K và bà Phạm Thị Hồng P có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị Ngọc T số tiền 86.000.000 đồng (*Tám mươi sáu triệu đồng*).
4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Ngô Trung K và bà Phạm Thị Hồng P đồng ý trả cho bà Trần Thị Ngọc T số tiền lãi bằng 18.386.000 đồng (*Mười tám triệu ba trăm tám mươi sáu ngàn đồng*).

5. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Ngọc T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm. Bà Trần Thị Ngọc T đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0018087 ngày 01/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C nên cần trừ, bà Trần Thị Ngọc T đã nộp đủ tiền án phí.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Thành Trung