

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 291/2021/DS-PT

Ngày: 13-12-2021

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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Huyện

Ông Nguyễn Thanh Triều

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Phúc Thẩm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và ngày 13 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 226/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2021 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 207/2021/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 294/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Lê Thị T, sinh năm 1978 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp L, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Trọng K, thuộc chi nhánh Văn phòng Luật sư Võ Trọng K, đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Thành P, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Số 166/19B Lý Thường K, Phường S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 02/3/2021)

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

1. Anh Hà Văn P, sinh năm 1968 (có đơn xin vắng mặt).
2. Chị Hà Thị Thanh T, sinh năm 1997 (có đơn xin vắng mặt);
3. Cháu Hà Nguyễn Tố N, sinh năm 2003 (có đơn xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật của cháu Như: Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn chị Lê Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn chị Lê Thị T có đại diện là ông Trần Văn T trình bày:

Vào ngày 05/08/2020 chị Lê Thị T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay với chị Nguyễn Thị L. Theo hợp đồng chị L chuyển nhượng cho chị T diện tích đất 1.060,0m² thửa số 1121, tờ bản đồ số 2, loại đất quả, tọa lạc tại ấp L, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Giá thỏa thuận là 690.000.000 đồng, cùng ngày chị T đặt cọc cho chị L 100.000.000 đồng (có biên nhận), số tiền còn lại 590.000.000 đồng sẽ giao khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng, chị L có giao cho chị T giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 26197/QSDĐ cấp ngày 04/03/2003 do chị Nguyễn Thị L đứng tên đại diện cho hộ.

Đến khoảng tháng 9 năm 2020 hai bên đến Ủy ban nhân dân xã B để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì anh P (chồng chị L) cản trở không cho bán, vì vậy mà chị L và các thành viên trong hộ không đồng ý chuyển nhượng đất trên cho chị T nữa. Do đó chị T nộp đơn khởi kiện yêu cầu chị L cùng với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh P, Thanh T, Tố N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký vào ngày 05/8/2020.

Quá trình giải quyết vụ án, tại các phiên hòa giải đại diện theo ủy quyền nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký vào ngày 05/8/2020 giữa chị T với chị L. Yêu cầu chị L phải trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền bị phạt cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng, do chị L đã vi phạm hợp đồng. Đồng ý hoàn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị L.

Bị đơn chị Nguyễn Thị L có đại diện là anh Nguyễn Thành P trình bày:

Chị Nguyễn Thị L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với chị Lê Thị T theo như lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Nhưng số tiền 100.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng đất đợt 1

chứ không phải là đặt tiền cọc, số tiền còn lại 590.000.000 đồng sẽ được thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục. Sau khi nhận số tiền 100.000.000 đồng của chị T, chị L có thông báo cho chồng là anh Hà Văn P và các con là Hà Thị Thanh T và Hà Nguyễn Tổ N biết, nhưng các thành viên trong gia đình không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó chị L thay đổi không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T nữa.

Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Đồng ý hoàn trả lại cho chị Lê Thị T số tiền mà chị L đã nhận chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Không đồng ý trả 100.000.000 đồng là tiền phạt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn, bởi vì khi ký hợp đồng chuyển nhượng chị T biết rất rõ diện tích đất này là đất cấp cho hộ gia đình, chứ không phải là tài sản riêng của cá nhân chị L nhưng vẫn cố tình ký hợp đồng, đây là lỗi cố ý của chị T. Yêu cầu chị T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 26197/QSDD cấp ngày 04/03/2003 do chị Nguyễn Thị L đứng tên đại diện cho hộ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hà Văn P, Hà Thị Thanh T, Hà Nguyễn Tổ N thống nhất trình bày:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T với chị L, anh P, và các con là Thanh T, Tổ N hoàn toàn không biết. Nên nay có ý kiến yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và chị L đã ký vào ngày 05/08/2020.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 207/2021/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng: Điều 122, khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị T.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/08/2020 giữa chị Lê Thị T với chị Nguyễn Thị L với diện tích đất 1.060,0m² loại đất quả, tờ bản đồ số 2, thuộc thửa 1121 tọa lạc tại ấp L, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do chị Nguyễn Thị L đại diện cho hộ cấp ngày 04/03/2003.

- Ghi nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị L hoàn trả lại cho chị Lê Thị T số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

- Ghi nhận chị Lê Thị T hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị L một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số 26197/QSDD do UBND huyện C cấp cho hộ chị Nguyễn Thị L ngày 04/03/2003.

Các bên thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) của chị Lê Thị T.

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

Ngày 04/6/2021, nguyên đơn chị Lê Thị T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn phải trả cho chị số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Lê Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Chị và chị Nguyễn Thị L thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 1121, tờ bản đồ số 2, tại ấp L, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Chị đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng để đảm bảo thực hiện hợp đồng nhưng đến khi ký hợp đồng tại Ủy ban nhân dân xã thì chồng và các con của chị L không đồng ý bán nên không thực hiện được việc chuyển nhượng. Do đó, chị L là người vi phạm hợp đồng nên chị L phải bồi thường cọc theo hợp đồng đã thỏa thuận.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị T trình bày: Chị Lê Thị T và chị Nguyễn Thị L thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1121. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/8/2020, cùng ngày chị T giao 100.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cả hai bên đều có lỗi không chấp nhận phạt cọc của nguyên đơn là không phù hợp quy định pháp luật vì khi ký hợp đồng chị L xác định phần đất thuộc quyền sở hữu của chị L. Tại Điều 3 của hợp đồng ghi rõ trách nhiệm của bên bán nên chị L phải chịu trách nhiệm, do gia đình chị L không đồng ý thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng dẫn đến không thực hiện hợp đồng, lỗi hoàn toàn của chị L nên chị L có nghĩa vụ bồi thường tiền cọc theo quy định tại Điều 2 của hợp đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn sửa án sơ thẩm.

Hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tổ tụng việc tuân theo pháp luật tổ tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của chị T là có cơ sở vì căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1121 diện tích 1.060,0m² do chị Nguyễn Thị L đại diện hộ gia đình đứng tên. Chị L ký hợp đồng chuyển nhượng khi chưa có sự đồng ý của các thành viên trong hộ dẫn đến khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã thì các thành viên trong hộ của chị L không đồng ý ký tên nên hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được. Như vậy, chị L là người có lỗi trong việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự, Luật sư và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của chị Lê Thị T thực hiện đúng quy định theo Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng quy định Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng qui định pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Lê Thị T yêu cầu bị đơn bồi thường phạt cọc vì chị L có lỗi trong việc làm cho hợp đồng không thực hiện được, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2020 ký kết giữa chị Lê Thị T và chị Nguyễn Thị L thể hiện các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 1.060m² thửa 1121, tờ bản đồ số 2, loại đất quả, tại ấp L, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 26197/QSDĐ cấp ngày 04/3/2003 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp hộ bà Nguyễn Thị L. Giá chuyển nhượng 690.000.000 đồng, ngày 05/8/2020 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cùng ngày chị T đã đặt cọc cho chị L số tiền 100.000.000 đồng. Như vậy, chị Lê Thị T và chị Nguyễn Thị L ký hợp đồng ngày 05/8/2020 này ghi đã đặt cọc 100.000.000 đồng, là để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định khoản 1 Điều 328 Bộ Luật dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều do lỗi của cả hai nên không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là chưa có cơ sở bởi lẽ:

Đại diện ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị L cho rằng khi ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 05/8/2020 chị T biết phần đất chuyển nhượng là cấp cho hộ gia đình nhưng chị T vẫn ký hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng chị L có thông báo cho chồng Hà Văn P và con Hà Thị Thanh T và Hà Nguyễn Tổ N biết nhưng các thành viên trong gia đình không đồng ý chuyển nhượng.

Xét thấy: Đại diện ủy quyền của bị đơn cho rằng chị T biết phần đất chuyển nhượng cấp cho hộ nhưng chị T vẫn ký hợp đồng chứng cứ là chị L đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T. Phía nguyên đơn không thừa nhận lời trình bày của bị đơn, mà cho rằng sau khi ký hợp đồng, giao tiền cọc xong thì chị L mới giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chị T không biết đất cấp cho hộ, khoảng một tháng sau chị T mới biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ. Bị đơn không có chứng cứ chứng minh chị T biết đất cấp cho hộ và việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T trước khi ký hợp đồng. Nên có cơ sở xác định tại thời điểm ký hợp chị T không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ. Chị L là người không tiếp tục thực hiện hợp

đồng là do chồng và con của chị L không đồng ý chuyển nhượng nên chị L đã từ chối việc giao kết thực hiện hợp đồng. Chị L hoàn toàn có lỗi dẫn đến việc không giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nên phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự.

[3] Từ những phân tích trên, xét yêu cầu kháng cáo của chị T là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Chị Lê Thị T không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 328, Điều 357 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ 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 yêu cầu kháng cáo của chị Lê Thị T, Sửa bản án sơ thẩm số 207/2021/DS-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện C.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị T.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/8/2020 giữa chị Lê Thị T và chị Nguyễn Thị L với diện tích đất 1.060,0m² loại đất quả, tờ bản đồ số 2, thuộc thửa 1121 tọa lạc tại ấp L, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do chị Nguyễn Thị L đại diện cho hộ cấp ngày 04/3/2003.

Buộc chị Nguyễn Thị L phải trả cho chị Lê Thị T số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng.

- Ghi nhận chị Lê Thị T hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị L một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số 26197/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ chị Nguyễn Thị L ngày 04/3/2003.

Các bên thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành chưa 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.

2. Về án phí:

Chị Lê Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Chị Lê Thị T được hoàn lại 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004357 ngày 04/6/2021 và 15.800.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0003835 ngày 11/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Chị Nguyễn Thị L phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Án tuyên lúc 14 giờ 00 phút, ngày 13/12/2021 có mặt chị T và đại diện Viện kiểm sát.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Thị Diệp Thúy