

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 129/2022/DS-PT

Ngày 15/7/2022

V/v Tranh chấp hợp đồng CNQSD đất;
Yêu cầu hủy giấy CNQSD đất và hợp đồng đặt cọc”

**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: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Hương
Ông Lê Quang 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.

Trong các ngày 07 và 15 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 58/2022/TLPT-DS, ngày 08 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 96/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Lệ H, sinh năm: 1982 và ông Lâm Hoàng N, sinh năm: 1977. Cùng địa chỉ: Số 25X Quốc lộ 80, ấp HG, xã ML, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang (Bà H có mặt, ông N vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Hoàng N: Bà Nguyễn Thị Lệ H, sinh năm: 1982 (Theo Văn bản ủy quyền ngày 10/4/2019) - (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Dương Minh Bi - Văn phòng luật sư PAV, thuộc đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Bùi Thị Đ, sinh năm: 1977. HKTT: Ấp MH, xã ML, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang. Tạm trú: Số 1079Z đường LQK, phường AH, thành phố RG, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

Chỗ ở hiện nay: Số 32S NTĐ, phường VH, thành phố RG, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H và ông Nguyễn Hoàng N trình bày:

Vào ngày 21/01/2018 vợ chồng bà có chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Đ diện tích đất 82,5m², thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 245-2016 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 06/12/2016 đứng tên Lâm Hoàng N. Đất tọa lạc tại ấp HG, xã ML, huyện HD, tỉnh Kiên Giang, với giá chuyển nhượng là 360.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay, vợ chồng bà H nhận trước tiền cọc số tiền 60.000.000 đồng, hai bên cam kết khi ra công chứng hợp đồng sẽ trả thêm số tiền 100.000.000 đồng, số tiền còn lại sau khi sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì bà Đ sẽ trả đủ (*giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất*). Đến ngày 22/01/2018 các bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng (*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là hợp đồng CNQSD đất*). Hai bên ghi giá trong hợp đồng là 150.000.000 đồng với mục đích nhằm giảm tiền thuế. Sau khi ký hợp đồng xong thì bà Đ giao thêm cho vợ chồng bà H số tiền là 140.000.000 đồng, tổng số tiền hai lần vợ chồng bà H đã nhận của bà Đ bao gồm cả tiền cọc là 200.000.000 đồng, số tiền còn lại là 160.000.000 đồng thì bà Đ vẫn chưa trả. Trên phần đất chuyển nhượng có căn nhà tạm của vợ chồng bà H, hai bên thỏa thuận sau khi bà Đ trả đủ tiền theo cam kết trên thì vợ chồng bà H sẽ tháo dỡ nhà và giao đất cho bà Đ quản lý, sử dụng.

Đến ngày 01/02/2018 thửa đất nêu trên đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 800390, thửa đất số 01, thuộc tờ bản đồ số 245-2016, diện tích 82,5m² đứng tên Bùi Thị Đ.

Sau đó bà Đ có đến nhà hỏi mượn giấy CNQSD đất để xem rồi trả lại, tuy nhiên sau khi xem xong thì bà Đ đã giữ luôn và không đồng ý trả lại cho vợ chồng bà H. Bà Đ có hứa sẽ trả số tiền còn lại cho vợ chồng bà H rất nhiều lần, nhưng rồi cũng không thực hiện.

Đến ngày 25/4/2018 bà Đ cam kết sẽ trả số tiền 160.000.000 đồng, nên vợ chồng bà H đồng ý giảm thêm cho bà Đ số tiền 10.000.000 đồng. Vì vậy, trong giấy cam kết có ghi còn nợ số tiền 150.000.000 đồng (có sửa lại số tiền), theo đó nếu bà Đ không trả tiền đúng thỏa thuận thì vợ chồng bà H sẽ hủy hợp đồng mua bán và bà Đ phải chịu mất tiền cọc. Tuy nhiên, từ ngày thỏa thuận cho đến nay phía bà Đ vẫn chưa trả số tiền 150.000.000 đồng cho vợ chồng bà H. Phía bà Đ còn định bán diện tích đất trên cho người khác, như vậy bà Đ đã vi phạm hợp đồng, không thực hiện đúng cam kết.

Nay ông N, bà H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 22/01/2018 giữa bà H, ông N với bà Bùi Thị Đ. Đồng thời yêu cầu hủy giấy CNQSD đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 800390, thửa đất số 01, thuộc tờ bản đồ số 245-2016, diện tích 82,5m² đứng tên Bùi Thị Đ và chuyển tên lại cho Lâm Hoàng N và Nguyễn Thị Lệ H đứng tên giấy CNQSD đất. Tại phiên tòa sơ thẩm, phía bà H đồng ý trả lại cho bà Đ số tiền là 70.000.000 đồng.

Bị đơn bà Bùi Thị Đ trình bày:

Thông nhất với lời trình bày của nguyên đơn về hợp đồng CNQSD đất, giá tiền là 360.000.000 đồng và hiện nay bà đã được sang tên trên giấy chứng nhận là đúng; bà Đ đặt cọc cho vợ chồng bà H số tiền 60.000.000 đồng. Hai bên cam kết khi nào thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng xong sẽ trả thêm số tiền 100.000.000 đồng, sau đó bà Đ giao thêm cho bà H số tiền 140.000.000 đồng. Tổng số tiền vợ chồng bà H đã nhận của bà Đ là 200.000.000 đồng, số tiền còn lại là 160.000.000 đồng bà Đ cam kết khi nào thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng CNQSD đất xong, thì bà Đ sẽ trả đủ.

Bà Đ thừa nhận thỏa thuận trong Giấy cam kết trả nợ đề ngày 25/4/2018 là đúng. Tuy nhiên, sau ngày đến hạn trả tiền theo cam kết khoảng 03 tuần thì bà Đ có mang tiền đến trả nhưng phía vợ chồng bà H nói rằng do người thân đến ở nên đề nghị sau khi người thân đi thì mới nhận tiền, tháo dỡ nhà và giao đất cho bà Đ sử dụng, nhưng bà Đ không biết người thân vợ chồng H đi lúc nào vì bà H, ông N không thông báo. Sau đó khoảng 03 tháng từ ngày đến hạn, bà Đ có liên hệ với ông N, bà H để trả tiền, đồng thời sẽ chịu tiền lãi của thời gian trễ hạn nhưng ông N, bà H không đồng ý.

Nay bà Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà Đ yêu cầu ông N, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 22/01/2018, giao đất cho bà Đ sử dụng và bà Đ sẽ trả đủ số tiền chuyển nhượng còn lại cho ông N, bà H. Đồng thời bà Đ đồng ý trả tiền lãi của số tiền 150.000.000 đồng với mức lãi suất theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng CNQSD đất giữa ông Lâm Hoàng N, bà Nguyễn Thị Lệ H với bà Bùi Thị Đ được lập tại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/01/2018” là có hiệu lực.

Giữ nguyên giấy CNQSD đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL800390, thửa đất số 01, thuộc tờ bản đồ số 245-2016, diện tích 82,5m² đứng tên Bùi Thị Đ.

2. Buộc ông Lâm Hoàng N, bà Nguyễn Thị Lệ H phải tháo dỡ toàn bộ căn nhà tạm với chiều ngang 05m, chiều dài 12,6m được cất trên đất với kết cấu nhà cột gỗ, vách tôn, nền láng xi măng (theo biên bản khảo sát hiện trạng của Công ty định giá ĐV ngày 14/5/2021) để giao lại phần diện tích đất thuộc thửa đất số 01, thuộc tờ bản đồ số 245-2016 cho bà Bùi Thị Đ quản lý, sử dụng (*Có nêu chi tiết các cạnh và vị trí*).

3. Cho ông Lâm Hoàng N, bà Nguyễn Thị Lệ H được lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

4. Buộc bà Đ phải trả cho ông N, bà H số tiền chậm thực hiện nghĩa vụ là 207.685.000đồng (Hai trăm lẻ bảy triệu sáu trăm tám mươi lăm ngàn đồng).

5. Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn tạm thời số 05 ngày 13/6/2019 và Quyết định bảo đảm số 05/2019 ngày 12/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện HD.

6. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12 tháng 4 năm 2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu hủy hợp đồng CNQSD đất giữa ông Lâm Hoàng N, Nguyễn Thị Lệ H với bà Bùi Thị Đ và buộc bà Đ phải chịu mất tiền cọc theo thỏa thuận; Hủy giấy CNQSD đất số CL 800390, ngày 01/02/2018 cấp cho bà Bùi Thị Đ; Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển tên lại cho Lâm Hoàng N, Nguyễn Thị Lệ H được đứng tên trên giấy chứng nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H trình bày: Từ khi có giấy đỏ (giấy CNQSD đất) thì bà Đ không có lần nào kêu bà trả tiền, việc bà Đ nói gia đình bà có người nước ngoài về, nên bà xin bà Đ chờ khi nào người này về nước thì bà mới nhận tiền là hoàn toàn không đúng sự thật. Người thân ở nước ngoài về cũng không có ở chung nhà với gia đình bà và cũng không có liên quan gì đến phần đất này. Khi áp hòa giải thì bà Đ cũng không có đưa tiền ra, mà bà Đ chỉ xin nếu bà đồng ý thì sẽ trả tiền còn lại và tiền lãi nhưng vợ chồng bà không đồng ý và yêu cầu hủy hợp đồng như đã cam kết. Nếu bà Đ đồng ý hủy hợp đồng thì sẽ trả lại cho bà Đ số tiền nhận chuyển nhượng 140.000.000 đồng và 10.000.000 đồng tiền cọc, còn không đồng ý thì không trả tiền cọc.

- Bị đơn bà Bùi Thị Đ trình bày: Khi bà H sang tên xong trên giấy chứng nhận thì phía bà H có thông báo cho bà biết là đã có giấy, sau đó thì bà có mượn giấy đỏ để cho gia đình xem có đúng là bà Đ đã được đứng tên chưa. Lý do, vào thời điểm bà mượn giấy đỏ của bà H mà vẫn chưa trả tiền là vì sắp tới ngày đám cưới con trai của bà, nên bà phải bỏ tiền lo đám cưới vì vậy mà không có tiền trả ngay cho bà H.

Còn tại thời điểm cam kết không trả được tiền là vì có người thân của bà H ở nước ngoài về, nên khi bà kêu trả tiền, thì bà H không nhận mà nói đợi người này về nước. Việc bà kêu bà H trả tiền thì không có ai biết và cũng không có văn bản thỏa thuận gì. Khi áp hòa giải bà có đem tiền theo nhưng không có đưa tiền ra cho mọi người xem và cũng không có ai kiểm đếm số tiền.

Tại phiên tòa, các bên đương sự đều khẳng định không yêu cầu giải quyết hậu quả trong trường hợp hủy hợp đồng. Bà Đ chỉ yêu cầu cho bà được trả số tiền còn nợ và lãi chậm trả theo lãi suất ngân hàng, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có ý kiến: Khi bị đơn được cấp giấy CNQSD đất thì bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn theo thỏa thuận, nguyên đơn cho gia hạn đến ngày 15/5/2018 nhưng rồi phía bị đơn cũng không thực hiện đúng cam kết... Vì vậy, căn cứ theo hợp đồng thì bị đơn đã vi phạm thời hạn thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Do đó, phía bị đơn phải chịu mất tiền cọc 60.000.000 đồng; Đề nghị ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền đã nhận là 140.000.000 đồng.

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: Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện, nên không trái pháp luật, sau đó bà Đ cũng đã được đứng tên trên giấy CNQSD đất nên hợp đồng CNQSD đất là có hiệu lực pháp luật, nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng của bà H. Vào ngày 15/5/2018 bà Đ cho rằng có người thân bà H ở nước ngoài về nên bà H không nhận tiền, vì vậy bà Đ không có lỗi. Theo cam kết thì bà Đ phải trả tiền còn lại và lãi suất chậm trả cho bà H là đúng, nhưng không tính án phí để buộc bà Đ phải nộp là có thiếu sót. Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng của phía bà H, sửa phần án phí buộc bà Đ phải nộp trên số tiền phải trả.

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 thủ tục tố tụng:* Đối với ông Th thì bà Đ xác định chỉ chung sống nhưng không đăng ký kết hôn, tiền bà Đ “mua đất” là tiền riêng của bà Đ và bà Đ cam kết tự chịu trách nhiệm. Mặt khác, trong quá trình các bên giao dịch chuyển nhượng thì ông Thủy không có ký tên, giấy CNQSD đất cũng chỉ cấp cho cá nhân bà Đ, nguyên đơn cũng không yêu cầu ông Th phải liên đới với bà Đ thực hiện nghĩa vụ. Do đó cấp sơ thẩm xác định ông Th không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này là đúng.

Đối với Văn phòng công chứng: Do nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng CNQSD đất với lý do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả tiền. Vì vậy, Văn phòng công chứng không có lỗi trong việc công chứng hợp đồng. Do đó, không cần thiết đưa Văn phòng công chứng vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] *Về nội dung vụ án như sau:* Theo đo đạc thực tế phần đất có diện tích là 152,5m² (trong đó, có diện tích 60m² thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ). Căn cứ theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 142-2021 ngày 12/7/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HĐ lập. Tuy nhiên, phần đất giao dịch chuyển nhượng có diện tích là 82,5m², cụ thể:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lâm Hoàng N, bà Nguyễn Thị Lệ H với bà Bùi Thị Đ có diện tích là 82,5m², thửa đất số 01, tờ bản đồ số 245-2016, theo giấy CNQSD đất số CE 962001, cấp ngày 06/12/2016 cho ông Lâm Hoàng N (BL 63). Đến ngày 21/01/2018 giữa ông N, bà H với bà Đ lập “Hợp đồng mua bán đất” bằng văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực (BL 89). Theo nội dung hợp đồng thì: Phía bà H đồng ý chuyển nhượng cho bà Đ phần đất có diện tích 82,5m², vị trí như nêu trên, với số tiền là 360.000.000 đồng, bên bà Đ đặt cọc với số tiền là 60.000.000 đồng, số tiền còn lại thì khi nào sang tên xong trên giấy chứng nhận thì sẽ trả đủ. Ngoài ra, phần cam kết chung có nêu: Nếu bên bán không bán thì bồi thường gấp đôi “tiền cọc” đã nhận, nếu kể từ ngày đặt cọc bên mua không mua thì mất số tiền cọc (BL 04). Đến ngày 22/01/2018 thì phía bà H với bà Đ lập hợp đồng CNQSD đất có công chứng, tuy nhiên giá tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 150.000.000 đồng thì được các bên thừa nhận là nhằm mục đích để giảm tiền thuế phải nộp (BL 75, 76). Sau khi công chứng, thì vào ngày 24/01/2018 bà Đ có trả thêm số tiền là 100.000.000 đồng (BL 89). Đến ngày 01/02/2018 thì bà Đ được cấp đổi và đứng tên trên giấy CNQSD đất số CL 800390 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp (BL 64). Tuy nhiên, cho đến ngày 08/02/2018 các bên tổng lại số tiền bà Đ đã trả cho bà H là 210.000.000đ (BL 06) *(trong số tiền này, thực tế bà Đ chỉ trả được 200.000.000 đồng, trong đó có 60.000.000 đồng là tiền cọc và được phía bà H giảm thêm cho bà Đ 10.000.000 đồng)*. Đến khi phía bà Đ được đứng tên trên giấy chứng nhận, thì phía bà H có thông báo cho bà Đ biết là đã có giấy chứng nhận, sau đó bà Đ có hỏi phía bà H cho “mượn” giấy chứng nhận đem về cho gia đình xem, nhưng sau đó bà Đ vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả đủ tiền cho bà H. Cho đến ngày 25/4/2018, giữa bà Đ với phía bà H có thỏa thuận và cùng ký “Giấy cam kết trả nợ”, theo đó phía bà H chấp nhận cho bà Đ trả số tiền còn lại vào ngày 15/5/2018, nếu đến hạn mà bà Đ không trả thì phía bà H sẽ hủy hợp đồng và phải chịu mất tiền cọc theo thỏa thuận (BL 88) và số tiền bà Đ còn phải trả là 150.000.000 đồng. Hiện nay, phía bà H vẫn là người đang quản lý sử dụng đất, còn bà Đ là người giữ giấy CNQSD đất.

Đây là các tình tiết được các bên đương sự thừa nhận, nên không cần phải chứng minh và được xem là chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, do phía bà H cho rằng bà Đ hứa nhiều lần nhưng không thực hiện nghĩa vụ mà các bên đã thỏa thuận, trong khi bà H đã thực hiện xong nghĩa vụ trong hợp đồng là sang tên trên giấy chứng nhận cho bà Đ, sau đó bà H có gia hạn cho bà Đ cam kết thời gian thực hiện nghĩa vụ nhưng bà Đ vẫn không thực hiện được, nên phía bà H yêu cầu hủy hợp đồng và hủy giấy CNQSD đất cấp đổi cho bà Đ để sang tên lại cho vợ chồng bà và yêu cầu về xử lý tiền đặt cọc; Còn bà Đ thì cho rằng có kêu bà H trả tiền nhưng bà H không nhận. Từ đó, dẫn đến phát sinh tranh chấp. Do hợp đồng được xác lập và phát sinh tranh chấp từ năm 2018 nên áp dụng Bộ luật Dân sự 2015 để giải quyết theo quy định.

Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bà H yêu cầu nên Tòa án nhân dân huyện HĐ có ra Quyết định số 05/2019/QĐ-BPKCTT ngày 13/6/2019 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với tài sản tranh chấp.

Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả thẩm định giá để làm cơ sở xét xử mà không yêu cầu đo đạc, xem xét, thẩm định giá lại.

[4] *Xét đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lệ H thấy rằng:* Giữa bà H, ông N với bà Đ có lập “Hợp đồng mua bán đất ngày 21/01/2018” và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2018”, cũng như “Giấy cam kết trả nợ ngày 25/4/2018” là hoàn toàn tự nguyện, dựa trên ý chí của các bên nên việc xác lập thực hiện hợp đồng và các thỏa thuận cam kết là đúng pháp luật. Số tiền giao dịch chuyển nhượng là 360.000.000 đồng. Theo đó bà Đ đã đặt cọc với số tiền là 60.000.000 đồng và trả được số tiền là 140.000.000 đồng.

Khi giao dịch các bên có thỏa thuận về nghĩa vụ: Cụ thể phía bà H có nghĩa vụ làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận sang tên cho Đ, còn bà Đ thì có nghĩa vụ sau khi có giấy chứng nhận thì phải trả đủ số tiền còn lại của hợp đồng. Do cần bán tài sản nên bà H đã làm thủ tục sang tên nhanh cho bà Đ, khoảng 10 ngày sau là vào ngày 01/02/2018 thì bà H đã làm thủ tục sang tên xong và bà Đ đã được đứng tên trên giấy CNQSD đất. Như vậy, phía bà H đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của “bên chuyển nhượng” nhưng bà Đ vẫn không trả đủ số tiền còn lại theo thỏa thuận, tuy nhiên phía bà H vẫn đồng ý gia hạn cho bà Đ phải trả số tiền còn lại vào ngày 15/5/2018 với điều kiện: Nếu đến hạn mà bà Đ vẫn không trả thì phía bà H có quyền yêu cầu hủy hợp đồng và buộc phải mất tiền cọc, các bên thống nhất điều kiện này và đồng ý ký giấy cam kết. Nhưng khi đến thời hạn cam kết thì bà Đ vẫn không trả được số tiền còn lại cho bà H, bà Đ cũng thừa nhận có chậm trễ trong việc trả tiền như đã thỏa thuận trong cam kết.

Do đó, Hội đồng xét xử (HĐXX) phúc thẩm xét thấy: Mặc dù hợp đồng CNQSD đất các bên được lập có công chứng và bà Đ đã được đứng tên trên giấy CNQSD đất, nhưng trong vụ án này thì vẫn chưa được xem là các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trong hợp đồng, do các bên thỏa thuận thực hiện hợp đồng có điều kiện. Bởi lẽ, việc bà Đ được đứng tên trên giấy CNQSD đất là phần nghĩa vụ mà phía bà H phải thực hiện theo ý chí thỏa thuận khi các bên giao dịch, vì khi phía bà H sang tên xong cho bà Đ thì bà H mới được nhận đủ số tiền còn lại. Như vậy, xem như phía bà H đã thực hiện xong phần nghĩa vụ mà các bên thỏa thuận; Còn bà Đ sau khi được bà H thông báo có giấy CNQSD đất thì bà Đ “mượn” để xem. Bà Đ chưa được nhận giấy CNQSD đất một cách hợp pháp mà phải “mượn” bà H là bởi vì bà Đ vẫn chưa thực hiện xong phần nghĩa vụ trả số tiền còn lại sau khi có giấy chứng nhận như các bên đã thỏa thuận.

Theo như “Giấy cam kết trả nợ, ngày 25/4/2018” là thời hạn mà phía bà H đồng ý gia hạn cho bà Đ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, do đó mà trong nội dung cam kết thì các bên có ràng buộc điều kiện để bà Đ phải thực hiện nghĩa vụ, nếu bà Đ vẫn không thực hiện được thì hợp đồng sẽ bị hủy và bà Đ phải chịu mất tiền cọc. Mặc dù, giấy cam kết được lập sau khi hợp đồng công chứng và bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận nhưng việc cam kết này được diễn ra liên tục với việc thực hiện nghĩa vụ mà các bên đã thỏa thuận từ trước. Do đó, số tiền còn lại mà bà Đ cam kết phải trả đủ, được xác định là phần nghĩa vụ mà bà Đ chưa thực hiện xong. Vì vậy, việc bà Đ không trả đủ số tiền còn lại là đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 351 Bộ luật Dân sự, nên bà H yêu cầu hủy hợp đồng CNQSD đất lập ngày 22/01/2018 là hoàn toàn có cơ sở và phù hợp với quy định tại Điều 423, 424 Bộ luật Dân sự. Ngoài ra, số tiền bà Đ trả cho bà H chưa được 1/3 giá trị tài sản chuyển nhượng, hơn nữa bà H vẫn đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Vì vậy, xét kháng cáo của bà H là có căn cứ nên có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét thấy, tại Bản án sơ thẩm nhận định: *Việc chậm trễ thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng không chỉ có bị đơn mà nguyên đơn cũng có phần lỗi, đồng thời căn cứ vào lời khai của phía bà Đ cho rằng có mang tiền đến trả nhưng bị đơn không nhận và để sau khi người thân về thì mới nhận...*(BL 131) là chưa chính xác. Bởi lẽ, đây là lời khai từ phía bà Đ mà không được bà H thừa nhận. Mặt khác, bà Đ cũng đã thừa nhận sau khi có giấy chứng nhận thì bà Đ có chậm trả tiền, nên hoàn toàn có cơ sở xác định bà Đ là người có lỗi vi phạm hợp đồng. Mặt khác, tại biên bản xác minh ngày 24/01/2022 (BL 102) ông Nguyễn Văn Th - Trưởng ấp HG có cung cấp thông tin như sau: *“Lúc đó ...ông Th thấy bà Đ có mang theo một cái túi màu đen và nghĩ là túi đựng tiền nhưng có bao nhiêu thì không biết”*. Rõ ràng, ông Th không thấy và cũng không biết được bà Đ có đem theo tiền và đem bao nhiêu, nên việc cho rằng trong túi màu đen có tiền là do suy đoán chủ quan của ông Th,

tại phiên tòa bà H và bà Đ đều khẳng định bà Đ không có mở túi màu đen ra nên không có cơ sở nào để cho rằng có tiền trong túi màu đen. Ngoài ra, cấp sơ thẩm chỉ dựa vào lời khai của bà Đ để cho rằng bị đơn luôn có thiện chí thực hiện nghĩa vụ, mà không dựa trên cơ sở pháp lý nào là chưa chính xác. Hơn nữa, phía bà H là người yêu cầu giải quyết tranh chấp và thời điểm hòa giải là vào ngày 30/7/2018 (BL 102b), tức là sau thời hạn cam kết trả tiền (là ngày 15/5/2018) là 02 tháng 15 ngày. Vì vậy, tại thời điểm hòa giải việc có chấp nhận cho bà Đ trả trễ hạn hay yêu cầu hủy hợp đồng là quyền của phía bà H. Từ nhận định trên, xét thấy nhận định của cấp sơ thẩm là chưa đảm bảo tính khách quan khi đánh giá chứng cứ.

[6] Ngoài ra, trong quá trình thực hiện hợp đồng giữa phía bà H với bà Đ hoàn toàn không có thỏa thuận về việc tính lãi trong trường hợp chậm trả số tiền còn nợ, mà chỉ là thỏa thuận gia hạn thời hạn cho bà Đ thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng. Vì lẽ đó, cấp sơ thẩm tính lãi chậm trả trên số tiền chuyển nhượng còn nợ là ảnh hưởng rất lớn đến quyền lợi của phía bà H. Bởi lẽ, giá trị quyền sử dụng đất tăng hay giảm là được tính trên cơ sở thay đổi theo giá thị trường, không dựa theo lãi suất ngân hàng nhà nước quy định (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi chậm trả). Do đó, cấp sơ thẩm buộc bà Đ trả số tiền còn nợ và lãi chậm trả theo lãi suất ngân hàng là hoàn toàn bất lợi cho phía bà H, vì trong việc thực hiện nghĩa vụ phía bà H hoàn toàn không có lỗi, mà bà Đ mới là người vi phạm nghĩa vụ nhưng bà Đ lại là người được hưởng lợi. Bởi vì, theo kết quả thẩm định giá thì phần đất có giá trị là 490.250.000 đồng, nhưng bản án sơ thẩm buộc bà Đ trả số tiền cho bà H là 207.685.000 đồng (gồm, tiền nợ và tiền lãi), theo đó tổng số tiền bà Đ trả cho bà H là 407.685.000 đồng (*gồm 200.000.000 đồng đã trả và số tiền bị buộc trả là 207.685.000 đồng*), so với giá thị trường thì bà Đ vẫn còn được hưởng chênh lệch là 82.565.000 đồng (490.250.000 đồng - 207.685.000 đồng), do đó phần quyết định của bản án sơ thẩm là chưa hợp lý nên không đủ cơ sở thuyết phục.

[7] Đối với yêu cầu về số tiền đặt cọc. Tại cấp phúc thẩm xét thấy như sau, trước khi các bên lập hợp đồng CNQSD đất có công chứng hợp pháp thì các bên cũng đã lập văn bản thỏa thuận về số tiền đặt cọc, theo đó bà Đ đặt cọc là 60.000.000 đồng. Ngoài ra, các bên cũng có cam kết nếu bà Đ không trả tiền như thỏa thuận thì bà Đ sẽ phải chịu mất tiền cọc. Do bà Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng bị hủy bỏ, vì lẽ đó bà Đ không được nhận lại số tiền đã đặt cọc cho phía bà H. Tại phiên tòa, bà H có ý kiến nếu bà Đ đồng ý hủy hợp đồng thì sẽ trả lại cho bà Đ 10.000.000 đồng nhưng bà Đ không đồng ý, nên HĐXX không có cơ sở ghi nhận về phần tiền này.

[8] Đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm buộc ông N, bà H phải tháo dỡ toàn bộ tài sản là căn nhà để giao trả đất cho bà Đ là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do vượt quá yêu cầu khởi kiện theo quy tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bởi

lẽ, bị đơn là bà Đ không có yêu cầu phản tố về vấn đề này và nguyên đơn cũng không có yêu cầu Tòa án giải quyết về tài sản trên đất. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm có cơ sở sửa bản án của cấp sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng, nên không cần buộc phía bà H phải tháo dỡ tài sản, do đó vi phạm này khắc phục được. Vì vậy, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về phần này.

[9] Đối với việc phía bà H tự nguyện trả lại cho bà Đ số tiền đã nhận do chuyển nhượng đất là 140.000.000 đồng, mặc dù bà Đ không đồng ý nhận nhưng HĐXX xét thấy đây là nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bà H trả lại số tiền này là tự nguyện và không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Đ, nên HĐXX ghi nhận.

[10] Về giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm các bên không có yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả trong trường hợp hợp đồng bị hủy bỏ, nên HĐXX không có căn cứ để xem xét.

[11] Đối với việc bà Bùi Thị Đ yêu cầu xác minh thông tin ông Lâm Quốc V là người thân của phía bà H từ Mỹ về Việt Nam. Mặc dù, bà Đ khai nại rằng tại thời điểm ông V về nước thì bà Đ có trả tiền nhưng bà H không nhận, nhưng lời khai này không được bà H chấp nhận, còn bà Đ thì không có chứng cứ gì khác. Do đó, HĐXX xét thấy ông V không phải là người chứng kiến trực tiếp các bên giao dịch, không có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng, không liên quan đến quyền sử dụng đất, cũng như số tiền bà Đ còn nợ lại....Cho nên, dù cho Tòa án có thu thập xác minh thông tin ông V có về Việt Nam vào thời điểm nào thì cũng không được xem chứng cứ, nên thông tin này hoàn toàn không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Ngoài ra HĐXX nhận thấy, nếu bà H không chịu nhận tiền thì đáng lẽ bà H mới là người phải viết cam kết thực hiện hợp đồng, nhưng trong Giấy cam kết thì bà Đ lại là người được bà H cho gia hạn thêm thời hạn trả tiền, nên lời khai của bà Đ về việc có trả tiền nhưng bà H không nhận là chưa phù hợp.

[12] Từ những căn cứ, nhận định nêu trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, bà H là chưa phù hợp; Có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lệ H; Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H là có cơ sở và phù hợp; Xét ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là chưa hợp lý nên không chấp nhận. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 29/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện HD, tỉnh Kiên Giang.

[13] *Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:* Là 3.896.000 đồng ông N, bà H đã tạm ứng. Buộc bà Đ hoàn trả lại số tiền 3.896.000 đồng cho ông N, bà H.

[14] *Về án phí dân sự:*

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng CNQSD đất, hủy giấy CNQSD đất, được HĐXX phúc thẩm chấp nhận, nên ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thị Lệ H không phải nộp án phí, hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng cho ông N, bà H. Tuy nhiên, ông N, bà H phải nộp án phí trên số tiền phải thực hiện nghĩa vụ trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận cho bà Bùi Thị Đ là 7.000.000 đồng (140.000.000 đồng x 5%), nên được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí được hoàn trả 300.000 đồng nêu trên theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002242 ngày 09/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang. Ông N, bà H còn phải nộp thêm 6.700.000 đồng.

Buộc bà Bùi Thị Đ phải nộp án phí với số tiền là 300.000 đồng (đối với yêu cầu hủy hợp đồng CNQSD đất, hủy giấy CNQSD đất) và phải nộp 300.000 đồng (do yêu cầu về hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn được chấp nhận). Tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm bà Bùi Thị Đ phải nộp là 600.000 đồng.

- *Về án phí dân sự phúc thẩm:*

Do kháng cáo được chấp nhận, nên bà Nguyễn Thị Lệ H không phải nộp, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng các Điều 328, 351, 423, 424 Bộ luật Dân sự 2015;

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.

Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lệ H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng ngày 22/01/2018 xác lập giữa ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thị Lệ H với bà Bùi Thị Đ.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 800390, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp đổi ngày 01/02/2018 cho bà Bùi Thị Đ.

Ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thị Lệ H có quyền yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thị Lệ H theo quy định.

Căn cứ chi tiết theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 142-2021 ngày 12/7/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HĐ lập thì: Phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 152,5m² (trong đó, có 60m² nằm trong hành lang an toàn giao thông đường bộ). Đất tọa lạc tại ấp HG, xã ML, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang. Phần đất được giới hạn bởi các điểm từ 1 đến 6, trong đó phần đất được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,6 có diện tích là 60m² nằm trong hành lang an toàn giao thông đường bộ. (Cụ thể, cạnh 4-5= 5m và cạnh 5-6=18,5m giáp đất Nguyễn Văn H; cạnh 3-4=18,5m giáp đất Lâm Văn B).

2. Buộc bà Bùi Thị Đ phải mất số tiền đặt cọc là 60.000.000đ (*Sáu mươi triệu đồng*). Theo đó, ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị Lệ H được nhận số tiền do bà Bùi Thị Đ đặt cọc là 60.000.000đ (*Sáu mươi triệu đồng*).

3. Về hậu quả của việc huỷ bỏ hợp đồng: Do các bên không yêu cầu nên không giải quyết.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị Lệ H về việc trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận của bà Bùi Thị Đ là 140.000.000đ (*Một trăm bốn mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền trên, thì người có nghĩa vụ còn phải chịu thêm 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 năm 2015.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn tạm thời số 05/2019/QĐ-BPKCTT ngày 13/6/2019 và Quyết định bảo đảm số 05/2019/QĐ-BPBD ngày 12/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang để bảo đảm thi hành án.

5. *Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản*: Buộc bà Bùi Thị Đ hoàn trả cho ông Lâm Hoàng N, bà Nguyễn Thị Lệ H lại số tiền 3.896.000đ (*Ba triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn đồng*).

6. Về án phí dân sự:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*:

Buộc ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thị Lệ H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 6.700.000đ (*Sáu triệu bảy trăm nghìn đồng*).

Buộc bà Bùi Thị Đ phải nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*).

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Lệ H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007812 ngày 12/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

7. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện HĐ;
- Chi cục THADS huyện HĐ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký và đóng dấu

Đặng Thị Bích Vân