

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 281/2020/DS-PT

Ngày 17-8-2020

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 LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Lê Thị Bích Tuyền

Ông Nguyễn Thiện Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 322/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 45/2020/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 334/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Thái Mỹ A, sinh năm 1968; Địa chỉ: 60/21 đường L, Phường 16, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm H, sinh năm 1959; Địa chỉ: Ô 3 – khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. (có mặt).

- Bị đơn (có yêu cầu phản tố):

1. Ông Lê Văn B, sinh năm 1964. (có mặt)

2. Bà Trần Thị R, sinh năm 1960. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Người làm chứng: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1976; Địa chỉ: Ấp N1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. (có mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Thái Mỹ A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19 tháng 02 năm 2019 và các lời khai của bà Thái Mỹ A do ông Phạm H đại diện trình bày như sau:

Vào ngày 20/4/2018 bà Thái Mỹ A có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn B và bà Trần Thị R diện tích đất ngang 8m x dài hết thửa đất tại thửa đất 536, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận (GCN) quyền sử dụng đất (QSDĐ) do ông Lê Văn B đứng tên với giá chuyển nhượng 1.760.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy mua bán đất và bà A đã đặt cọc 100 triệu đồng, đến ngày 25/4/2018 bà A giao tiếp số tiền 660 triệu đồng (do bà R nhận), tổng số tiền đã giao 760 triệu đồng. Số tiền còn lại 01 tỷ đồng thỏa thuận khi ra công chứng sẽ giao đủ cho ông B, bà R. Sau lần giao tiền đợt 2, bà A với ông B và bà R có thỏa thuận bằng lời nói “*Việc trích lục, trích đo và đo đạc phần diện tích nói trên là do chủ sử dụng, đứng tên quyền sử dụng đất mới thực hiện được, khi nào sao lục các thủ tục này xong thì ông B, bà R thông báo cho bà A biết để đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” nhưng từ khi nhận tiền đợt 2 cho đến nay ông B, bà R không thực hiện sao lục như đã thỏa thuận.

Nay bà Thái Mỹ A yêu cầu ông B và bà R tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng (HĐCN) QSDĐ, giao diện tích đất ngang 8m x dài hết thửa đất thuộc một phần thửa 536, tờ bản đồ số 2, tọa lạc xã H, bà A sẽ giao tiếp số tiền chuyển nhượng còn lại 01 tỷ đồng cho ông B và bà R. Ngoài ra bà A không yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Lê Văn B trình bày:

Ông và Trần Thị R là vợ chồng, vào ngày 20/4/2018, ông và bà R có chuyển nhượng cho bà Thái Mỹ A diện tích đất ngang 8m x dài hết thửa đất thuộc một phần thửa 536, tờ bản đồ số 2, tọa lạc xã H do ông đứng tên GCN QSDĐ với giá chuyển nhượng 1.760 triệu đồng, có làm giấy mua bán đất (giấy tay) và có thỏa thuận cụ thể như sau: Đợt 1 đặt cọc 100 triệu đồng vào ngày 20/4/2018, đợt 2 giao tiếp 660 triệu đồng vào ngày 25/4/2018, đợt 3 giao tiếp phần tiền còn lại khi ra công chứng. Bà A có giao đủ tiền cọc 100 triệu đồng và tiền đợt 2 là 660 triệu đồng (do bà R nhận). Ngày 26/4/2018 ông có giao cho bà A 01 GCN QSDĐ của ông do ông Phạm Văn T nhận để làm thủ tục sang tên cho bà A và cam kết trong vòng 8 tuần kể từ ngày 26/4/2018 sẽ ra công chứng hợp đồng và bà A sẽ giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại cho ông và bà R, nếu quá thời gian trên thì bà A sẽ mất số tiền đã giao.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà Thái Mỹ A yêu cầu ông và bà Trần Thị R tiếp tục thực HĐCN QSDĐ, giao diện tích đất ngang 8m x dài hết thửa đất thuộc một phần thửa 536, tờ bản đồ số 2, tọa lạc xã H, ông không đồng ý. Ngoài ra, ông và bà Trần Thị R có yêu cầu phản tố hủy giấy mua bán đất ngày 20/4/2018 và bà A sẽ mất số tiền 760 triệu đồng đã giao.

Bà Trần Thị R trình bày: Bà và ông Lê Văn B là vợ chồng, bà thống nhất lời trình bày của ông Lê Văn B. Do điều kiện đi lại khó khăn nên bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Ông Phạm Văn T trình bày: Ông B là người giao hồ sơ mua bán đất giữa bà A và ông B cho ông T để làm thủ tục với giá dịch vụ 15 triệu đồng nhưng chưa giao tiền. Ông T đã ghi vào giấy mua bán đất của ông B và bà A với nội dung “*Hôm nay ngày 26/4/2018 mất cọc*” và hiện nay do ông B đang giữ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2020/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Đ căn cứ Điều 26, 35, 39, 40, 147, 186, 227, 228 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 408, 131, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thái Mỹ A đối với ông Lê Văn B và bà Trần Thị R về việc tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 536, tờ bản đồ số 02, diện tích 184,4m² tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn B và bà Trần Thị R về việc hủy “*Giấy mua đất*” ngày 20/4/2018 đối với bà Thái Mỹ A.

3. Tuyên bố vô hiệu “*Giấy mua bán đất*” ngày 20/4/2018 giữa ông Lê Văn B, bà Trần Thị R với bà Thái Mỹ A đối với diện tích đất 184,4m² thuộc một phần thửa đất số 536, tờ bản đồ số 02, tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Buộc ông Lê Văn B và bà Trần Thị R có trách nhiệm liên đới trả cho bà Thái Mỹ A số tiền là 760.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án; chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 08/6/2020, bà Thái Mỹ A làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử: Buộc bị đơn trả tiền cọc 100 triệu đồng và phạt cọc 100 triệu đồng; buộc bị đơn trả số tiền thanh toán mua bán đất 660 triệu đồng và khoản tiền lãi của 660 triệu đồng với mức lãi 2% tính từ ngày 20/4/2018 đến nay là 330 triệu đồng. Tổng cộng yêu cầu bị đơn phải trả 1.190.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và thay đổi yêu cầu kháng cáo như sau: buộc ông B bà R phải trả số tiền đã nhận của bà A là 760 triệu đồng và bồi thường thiệt hại bằng khoản tiền lãi của 760 triệu đồng với mức lãi 2% tính từ ngày 20/4/2018 đến nay. Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thống nhất với các ý kiến đã trình bày ở cấp sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Sáng làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện của bà A yêu cầu ông B bà R tiếp tục thực hiện hợp đồng là chưa cụ thể rõ ràng, lẽ ra cần giải thích để bà A có yêu cầu khởi kiện cụ thể nên cần rút kinh nghiệm. Tại phiên tòa ông H thay đổi yêu cầu kháng cáo nên cấp phúc thẩm không xem xét đối với yêu cầu phạt cọc 100 triệu đồng mà bà A đã ghi trong đơn kháng cáo.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng khoản tiền lãi của 760 triệu đồng với mức lãi 2% tính từ ngày 20/4/2018 đến nay. Xét HĐCN giữa các bên có đối tượng không thực hiện được vì các bên chỉ chuyển nhượng đất nhưng trên đất có nhà, các bên đều biết việc này, hơn nữa phần đất chuyển nhượng có diện tích không đảm bảo điều kiện tách thửa. Theo quy định của Bộ luật dân sự hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được mà các bên đều biết thì không phải bồi thường do vậy bà A yêu cầu bồi thường bằng hình thức trả lãi là không có căn cứ.

Tuy nhiên, bà R sinh năm 1960 là 60 tuổi đủ điều kiện để miễn án phí nên đề nghị miễn án phí sơ thẩm cho bà R, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp và xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227 Bộ luật tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện của bà A yêu cầu ông B bà R tiếp tục thực hiện hợp đồng là chưa cụ thể rõ ràng, lẽ ra cần giải thích để bà A có yêu cầu khởi kiện cụ thể nên cần rút kinh nghiệm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều có mặt nên Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H thay đổi yêu cầu kháng cáo là buộc ông B bà R phải trả số tiền đã nhận của bà A là 760 triệu đồng và bồi thường thiệt hại bằng khoản tiền lãi của 760 triệu đồng với mức lãi 2% tính từ ngày 20/4/2018 đến nay. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của ông H là không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được xem xét giải quyết theo quy định tại Điều 293, 298 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét thấy, HĐCN QSDĐ giữa ông B bà R với bà A là chỉ chuyển nhượng đất, không chuyển nhượng nhà trên đất nhưng trên đất có nhà, đồng thời

thửa đất chuyển nhượng không đảm bảo diện tích tối thiểu tách thửa nên hợp đồng này bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. Việc trên đất có nhà là đối tượng không thể thực hiện được mà các bên đều biết nhưng vẫn giao kết nên các bên bị thiệt hại tự gánh chịu không được bồi thường (Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015), bà A kháng cáo yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng việc trả lãi nêu trên là không có căn cứ. Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị bác kháng cáo của bà A là có căn cứ.

[5] Về ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm, miễn án phí cho bà R. Xét thấy, mặc dù bà R sinh năm 1960 là 60 tuổi đủ điều kiện để miễn án phí nhưng bà R không có đơn xin miễn án phí nên cấp sơ thẩm không miễn án phí cho bà R là có căn cứ. Bà R cũng không có kháng cáo yêu cầu miễn án phí nên không có căn cứ cho bà R được miễn án phí theo đề nghị của Kiểm sát viên.

[6] Với các lý do trên, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm nhưng cần sửa cách tuyên án cho phù hợp với yêu cầu khởi kiện và quy định của pháp luật. Bà A phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Thái Mỹ A.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 45/2020/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Đ.

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 148, 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123, 131, 328, 408, 357 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thái Mỹ A đối với ông Lê Văn B và bà Trần Thị R về việc yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc một phần thửa đất số 536, tờ bản đồ số 02, diện tích 184,4m² tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2018 (thể hiện bằng Giấy mua bán đất ngày 20/4/2018) giữa ông Lê Văn B, bà Trần Thị R với bà Thái Mỹ A đối với diện tích đất 184,4m² thuộc một phần thửa đất số 536, tờ bản đồ số 02, tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Buộc ông Lê Văn B và bà Trần Thị R phải liên đới trả cho bà Thái Mỹ A số tiền là 760.000.000đ (Bảy trăm sáu chục triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến

khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn B và bà Trần Thị R về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2018 (thể hiện bằng Giấy mua bán đất ngày 20/4/2018) giữa ông Lê Văn B, bà Trần Thị R với bà Thái Mỹ A đối với diện tích đất 184,4m² thuộc một phần thửa đất số 536, tờ bản đồ số 02, tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Thái Mỹ A phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 15.000.000 đồng và đã nộp xong.

4. Về án phí sơ thẩm:

Bà Thái Mỹ A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004250 ngày 08/3/2019 và 32.400.000 đồng theo biên lai thu số 0004151 ngày 08/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ; hoàn trả cho bà Thái Mỹ A số tiền 32.400.000đ (Ba mươi hai triệu bốn trăm ngàn đồng).

Ông Lê Văn B và bà Trần Thị R phải liên đới chịu 17.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003724 ngày 01/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ; ông B và bà R còn phải liên đới nộp tiếp 16.900.000đ (Mười sáu triệu chín trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Thái Mỹ A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005521 ngày 11/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ; bà A đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. 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 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.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND huyện;
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc