

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 71/2022/DS-PT

Ngày 18/4/2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, bồi thường tiền đặt cọc và
hợp đồng vay tài sản”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Khưu Đức Dành

Các Thẩm phán: Ông Lê Hồng Sơn

Ông Lâm Thuận Tùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Đỗ Phước Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 138/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 7 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường tiền đặt cọc và hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2021/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2022/QĐXXPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 68/2022/QĐXXPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Vũ T, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 10 Hoàng Hồ, khóm Đ phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Á, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 10 Hoàng Hồ, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; địa chỉ liên lạc: Số 254/4 phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Văn P, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 10 Trần Nhật Duật, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang theo giấy ủy quyền ngày 15 tháng 3 năm 2021 (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Nguyễn Thị Ngọc Á, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 10 Nguyễn Trãi, phường B, Quận 1, Thành phố H (vắng mặt).

Bà Trương Thị Hồng C (N), sinh năm 1979; địa chỉ: Số Hà Hoàng Hồ, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị Hồng C: Ông Phạm Vũ T, sinh năm 1979; địa chỉ: Số Hà Hoàng Hồ, khóm Đ phường M, thành phố L, tỉnh An Giang theo giấy ủy quyền ngày 02 tháng 7 năm 2020 (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Vũ T và bà Trương Thị Hồng C (N): Ông Trần Văn N là Luật sư, Văn phòng Luật sư Trần Văn N thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang (có mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Á là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Phạm Vũ T trình bày:

Ông quen biết bà Nguyễn Thị Ngọc Á (em bà Ánh), bà Ánh giới thiệu cho ông mua căn nhà của bà Nguyễn Thị Ngọc Á là chủ sở hữu, căn nhà gắn liền với đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01264/QSDĐ/Ad do UBND tỉnh An Giang cấp ngày 30/3/2000, diện tích 214,5 m² đất thổ cư, thuộc tờ bản đồ số 015, thửa số 311, tọa lạc tại phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, bà Nguyễn Thị Ngọc Á đứng tên cùng với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001031056, diện tích sử dụng 381,3 m² đất diện tích xây dựng 214,5 m², kết cấu BTCT, vách gạch - gỗ, máy tole do UBND tỉnh An Giang cấp ngày 20/11/2001. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00335/QSDĐ/Ad do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 21/12/2001, diện tích 55 m² đất thổ cư, thuộc tờ bản đồ số 015, thửa số 30, tọa lạc tại phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, do bà Nguyễn Thị Ngọc Á đứng tên.

Lúc đó được biết bà Á đang thế chấp căn nhà cho Ngân hàng phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long nay là Ngân hàng Đầu tư và Phát triển (gọi tắt là Ngân hàng BIDV) và Ngân hàng Ngoại thương. Bà Á đã giải chấp thửa đất có diện tích 214,5 m² đất thế chấp tại Ngân hàng BIDV, khi giải chấp xong thì bà Á giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Á.

Việc xác lập hợp đồng mua bán nhà ở giữa ông với bà Nguyễn Thị Ngọc Á (chị ruột bà Á). Số tiền mua bán T bộ căn nhà và đất nêu trên thỏa thuận tổng số tiền là 13.475.000.000 đồng.

Ngày 17/7/2018, ông cùng bà Nguyễn Thị Ngọc Á ký hợp đồng mua bán nhưng chưa được công chứng, chứng thực, có làm biên nhận đặt cọc là 1.700.000.000 đồng (trong đó số tiền 200.000.000 đồng bà Á nhận ngày 15/7/2018; còn số tiền 1.500.000.000 đồng bà Nguyễn Thị Ngọc Á nhận tại nhà bà Á số 104 Nguyễn Trãi, phường Bến Thành, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh), cùng ngày 17/7/2018 bà Nguyễn Thị Ngọc Á có viết biên nhận tổng cộng nhận cọc số tiền là 1.700.000.000 đồng. Thỏa thuận là bà Á hẹn ngày 18/8/2018 ra công chứng thì bên mua sẽ thanh toán tiếp số tiền là 8.775.000.000 đồng. Phần thanh toán số tiền 3.000.000.000 đồng còn lại bên mua sẽ thanh toán cho bên bán vào ngày 18/10/2018. Đến ngày 18/8/2018 bà Á chưa giải chấp thửa đất tại Ngân hàng

Ngoại thương nên bà Á thỏa thuận với ông T và ký lại lần 2 Hợp đồng mua bán nhà ở, hai bên thỏa thuận đến ngày 5/9/2018 khi ra công chứng thì bên mua sẽ giao T bộ số tiền còn lại là 11.775.000.000 đồng. Sau đó đến ngày 5/9/2018 do bà Á chưa giải chấp tại Ngân hàng Ngoại thương đối với phần diện tích 55m² đất nên không thể tiến hành giao tiền và ra công chứng được (do phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính). Do bà Nguyễn Thị Ngọc Á kéo dài việc thực hiện hợp đồng sang nhượng nhà đất ký kết lần thứ nhất ngày 17/7/2018 và ký bổ sung lần hai ngày 18/8/2018.

Trong thời gian này ông tìm hiểu được biết nhà bà Á bị xí nghiệp nước thành phố Long Xuyên lập biên bản xử lý truy thu tiền sử dụng nước và có báo cho bà Á biết thì bà Á nhờ đứng ra thanh toán giùm số tiền 48.546.168 đồng (do ông Lê Văn Báu đứng tên đồng hồ nước).

Khoảng tháng 9/2018 do cần tiền bà Á có vay tiền vợ ông là Trương Thị Hồng Cúc số tiền là 40.000.000 đồng, bà Á có viết biên nhận trong cùng Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 17/7/2018.

Khoảng tháng 10/2018 ông cùng bà Á đến Văn phòng đăng ký đất thành phố Long Xuyên để ký hợp đồng đo đạc hiện trạng khu đất theo yêu cầu để xác định việc lấn ranh giữa các hộ tứ cận nhưng đến ngày hẹn bà Á không đến liên hệ Văn phòng đăng ký đất thành phố Long Xuyên. Nhiều lần liên hệ bà Á để thực hiện việc chuyển nhượng mua bán nhà nhưng không được và sau đó ông cùng bà Á lên Bình Dương tìm bà Á cũng không được.

Nay ông yêu cầu bà Á trả tiền cọc và bồi thường gấp đôi số tiền cọc theo quy định pháp luật trên số tiền đặt cọc 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) do bà Á vi phạm hợp đồng chuyển nhượng đất như đã ký kết. Về các chi phí ông đã thay mặt chi trả tiền phạt truy thu sử dụng nước 48.546.168 đồng nay xin rút lại yêu cầu này. Về phần tiền vay số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) thì yêu cầu bà Á trả và tính lãi suất theo quy định pháp luật cho đến khi kết thúc vụ kiện (ngày xét xử).

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Á (do ông Lê Văn P đại diện) trình bày:

Bà Á có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01264/Ad do UBND tỉnh An Giang cấp ngày 30/3/2000, diện tích là 214, 50 m² đất, mục đích sử dụng đất thổ cư, tờ bản đồ số 015, số thửa 311 và quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001031056 do UBND tỉnh An Giang cấp ngày 20/11/2001, diện tích sử dụng 381,3 m² đất, diện tích xây dựng 214,5 m², kết cấu BTCT, gạch gỗ, máy tole và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00335/Ad, do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 21/12/2001, diện tích là 55 m² đất, mục đích sử dụng là đất thổ cư, tờ bản đồ số 015, thửa đất số 30, và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001030528 do UBND tỉnh An Giang cấp cho ông Trương Thanh Liêm và bà Phạm Thị Thuý Phượng, đã chỉnh lý biên động qua tên Nguyễn Thị Ngọc Á ngày 5/02/2002.

Việc mua bán nhà ở, giao dịch giữa ông Phạm Vũ T với bà Nguyễn Thị Ngọc Á (em ruột của bà Á), bà C và bà Á có quan hệ làm ăn với nhau nên có làm

hợp đồng và giao dịch đặt cọc số tiền là 1.700.000.000 đồng, bà Á hoàn T không có nhận bất cứ khoản tiền nào của ông T, ông T chỉ giao nhận tiền với em gái bà Á là bà Á nên bà Á có trách nhiệm trả số tiền trên cho ông T.

Số tiền 40.000.000 đồng bà C cho vay thì bà Á thừa nhận trả số tiền trên cho bà Trương Thị Hồng C (do ông T đại diện) theo quy định.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Á phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc là 1.700.000.000 đồng. Đối với số tiền 40.000.000 đồng thì đồng ý trả. Ngoài ra, trước đây có đề nghị đưa ông Lê Văn Báu vào tham gia tố tụng nhưng nguyên đơn đã có đơn xin rút yêu cầu trả số tiền là 48.546.168 đồng nên không có yêu cầu đối với phần này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trương Thị Hồng C vắng mặt (do ông T đại diện có lời trình bày như trên), bà Nguyễn Thị Ngọc Á vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2021/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, quyết định:

Căn cứ vào các Điều 328, Điều 463 của Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Vũ T.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc Á (do ông Lê Văn P đại diện) có nghĩa vụ trả lại cho ông Phạm Vũ T số tiền đặt cọc 1.700.000.000 đồng và khoản tiền bằng 1.700.000.000 đồng (tương đương giá trị tài sản đặt cọc), tổng cộng bằng 3.400.000.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm triệu đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc Á (do ông Lê Văn P đại diện) trả lại cho bà Trương Thị Hồng C (N) (do ông Phạm Vũ T đại diện) số tiền là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

Tổng cộng số tiền là 3.440.000.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng).

Đình chỉ phần yêu cầu tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Vũ T đối với bà Nguyễn Thị Ngọc Á số tiền là 48.546.168 đồng (bốn mươi tám triệu, năm trăm bốn mươi sáu nghìn, một trăm sáu mươi tám đồng) .

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ trong thi hành án dân sự.

Ngày 01 tháng 6 năm 2021, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh có đơn kháng cáo T bộ bản án. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2021/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Văn Phúc là người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh (là bị đơn) với ông Phạm Vũ Toàn (là nguyên đơn) và

cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị Hồng C (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) tự nguyện thống nhất thỏa thuận với nhau và yêu cầu Tòa án công nhận sự thỏa thuận, như sau:

Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh trả cho ông Phạm Vũ Toàn số tiền đặt cọc 1.700.000.000 đồng, số tiền vay 40.000.000 đồng và tiền lãi do chậm trả tiền đặt cọc, tiền vay là 500.000.000 đồng, tổng cộng bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh trả cho ông Phạm Vũ Toàn số tiền 2.240.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Ông Phạm Vũ T rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc Á trả số tiền là 48.546.168 đồng.

Về án phí sơ thẩm:

Ông Lê Văn Phúc là người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh tự nguyện chịu toàn bộ án phí, do bà Ánh là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí đề nghị Hội đồng xét xử xem xét miễn một phần án phí cho bà Ánh.

Ông Phạm Vũ T không phải chịu án phí.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tuân thủ pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2021/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang công nhận sự tự nguyện của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí, nộp đơn kháng cáo trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định.

[3] Xét thấy, sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh (bị đơn) do ông Lê Văn Phúc là người đại diện với ông Phạm Vũ Toàn (nguyên đơn) và cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị Hồng C (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh.

Do đó, căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự như đại diện Viện kiểm sát đề nghị.

[4] Bà Nguyễn Thị Ngọc Á tự nguyện chịu toàn bộ án phí. Xét bà Ánh là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Căn cứ đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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. Miễn 50% án phí cho bà Ánh, bà Ánh phải chịu án phí sơ thẩm số tiền 19.200.000 đồng.

[5] Kháng cáo được chấp nhận và bà Ánh là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2021/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng 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 và lệ phí Tòa án.

Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh với ông Phạm Vũ Toàn như sau:

Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh trả cho ông Phạm Vũ Toàn số tiền đặt cọc 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng), số tiền vay 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) và tiền lãi do chậm trả tiền đặt cọc, tiền vay là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), tổng cộng bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh trả cho ông Phạm Vũ Toàn số tiền 2.240.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Vũ T đối với yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc Á trả số tiền là 48.546.168 đồng (Bốn mươi tám triệu, năm trăm bốn mươi sáu nghìn, một trăm sáu mươi tám đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ngọc Á tự nguyện chịu toàn bộ án phí, bà Ánh là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn 50% án phí. Do đó, bà Ánh phải chịu án phí số tiền 19.200.000 đồng (Mười chín triệu hai trăm ngàn đồng).

Ông Phạm Vũ T không phải chịu án phí được nhận lại số tiền 32.832.693 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000707 ngày 17/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải thi hành cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy

định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Á không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND TP Long Xuyên;
- Chi cục THADS TP Long Xuyên;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Khuu Để Dành