

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 82/2021/DS-PT

Ngày: 21/5/2021

*“V/v Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng QSD đất”*

**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:* Ông Lê Quang Tấn

*Các Thẩm phán:*

Bà Đặng Thị Bích Vân

Ông Võ Thanh Huyền

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Nàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Lành - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 81/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Tấn P**, sinh năm 1963. Vắng mặt

Địa chỉ: ấp D, xã E, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Huỳnh Thảo L**, sinh năm 1982. Có mặt

Địa chỉ: đường B, phường C, thành phố L, tỉnh An Giang.

2. *Bị đơn:* Bà **Trần Kim N**, sinh năm 1980. Có mặt

Địa chỉ: Ấp H, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Lê Trung H**, sinh năm 1984. Có mặt

Địa chỉ: Ấp H, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn P và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Huỳnh Thảo L trình bày:**

Vào ngày 24/6/2020 ông Nguyễn Tấn P và bà Trần Kim N có lập hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay với nội dung: Bà N bán cho ông P phần đất ruộng ở ấp A, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang với giá 50 triệu đồng/1.000m<sup>2</sup> đất. Các bên có thỏa thuận chuyển nhượng đất theo diện tích thực tế vì diện tích được cấp trong giấy ít hơn so với diện tích đất thực tế. Ông P có đưa cọc trước cho bà N 30.000.000 đồng. Đến ngày 29/6/2020 giao tiếp số tiền 800.000.000 đồng để bà N trả tiền Ngân hàng rút Giấy chứng nhận QSD đất để làm thủ tục sang tên.

Ngày 29/6/2020 hai bên tự đo đạc tính ra diện tích 33.200m<sup>2</sup> đất và tính ra tiền chuyển nhượng là 1.660.000.000 đồng. Sau khi trở về, ông P phát hiện việc tính toán diện tích 33.200m<sup>2</sup> là không chính xác nên ngay ngày hôm sau có gọi điện cho bà N để yêu cầu bà mời cán bộ địa chính có chuyên môn xuống đo đạc lại diện tích đất thực tế nhưng bà N không đồng ý, yêu cầu ông P phải trả đủ số tiền 1.660.000.000 đồng theo đúng diện tích các bên tự đo ngày 29/6/2020 là 33.200m<sup>2</sup> đất nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Nay nếu bà N vẫn có thiện chí bán đất thì ông P vẫn đồng ý mua theo diện tích đất thực tế nhưng phải tính toán lại diện tích cho đúng. Nếu bà N không đồng ý thì ông P yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 24/6/2020, hủy tờ thỏa thuận ngày 29/6/2020 giữa Trần Kim N và Nguyễn Tấn P; buộc bà Trần Kim N và ông Lê Trung H có trách nhiệm liên đới trả cho tôi số tiền 830.000.000 đồng và tiền lãi là 37.770.000 đồng. Ngoài ra yêu cầu tiếp tục tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm.

**\* Bị đơn bà Trần Kim N trình bày:** Trong Giấy CNQSD đất của bà chỉ có 26.232m<sup>2</sup> đất, tuy nhiên khi thỏa thuận hai bên thống nhất chuyển nhượng theo diện tích đất thực tế, giá thỏa thuận là 50 triệu/1.000m<sup>2</sup> đất. Chính ông P đưa người xuống đo đạc và tự ông P tính ra diện tích thực tế là 33.200m<sup>2</sup> đất, tất cả cách thức tính toán, đo đạc đều làm theo ý kiến ông P và hai bên đã thống nhất. Từ đó ông P tính ra số tiền chuyển nhượng là 1.660.000.000 đồng.

Ông P đã đưa cho bà 02 lần tổng cộng bằng 830.000.000 đồng. Thỏa thuận khi nào ra công chứng ông P trả thêm 700.000.000 đồng. Còn 130.000.000 đồng khi nào sang tên Giấy chứng nhận QSD đất xong thì ông P sẽ trả hết số tiền 130.000.000 đồng.

Bà N không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên theo diện tích đo đạc thực tế do ông P tính là 33.200m<sup>2</sup> đất. Trường hợp ông P không đồng ý thì khi nào bà bán được đất thì sẽ trả lại tiền cho ông P hoặc trong thời gian 5 tháng bà sẽ trả hết tiền cho ông P, bà không đồng ý tính lại diện tích.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông P về số tiền lãi bà N không đồng ý với yêu cầu này vì bà không có khả năng đóng lãi cho ông P, do ông P tự hủy hợp đồng, không phải do lỗi của bà nên bà chỉ đồng ý trả lại cho ông P số tiền đã nhận là 830.000.000 đồng. Ngoài ra không đồng ý khoản nào khác.

**Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang đã xét xử quyết định.**

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn P.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/6/2020 giữa ông Nguyễn Tấn P và bà Trần Kim N là vô hiệu.

Buộc ông Lê Trung H và bà Trần Kim N có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Tấn P số tiền 830.000.000 đồng (Tám trăm ba mươi triệu đồng).

2/ Buộc ông Lê Trung H và bà Trần Kim N có trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông P số tiền lãi là 44.737.000 đồng (Bốn mươi bốn triệu, bảy trăm ba mươi bảy ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3/ Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2020/QĐ-BPKCTT ngày 30/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện H về việc phong tỏa Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 606723 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 25/11/2011, diện tích 22.704m<sup>2</sup> đất tại thửa số 111a và diện tích 3.528m<sup>2</sup> đất tại thửa 111b, tờ bản đồ số 02. Đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phần án phí và báo quyền kháng cáo của các đương sự.

**Ngày 07/02/2021 bị đơn bà Trần Kim N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:**

- Bản án sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà và ông P thực hiện ngày 24/6/2020 vô hiệu, đồng thời buộc bà trả tiền và trả lãi là không đúng quy định của pháp luật. Vì hai bên chỉ thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng nên ông P đặt cọc 30.000.000đ, đến ngày 29/6/2020 do đất thực tế ông P trả thêm 800.000.000đ và hẹn ra công chứng thì thanh toán 700.000.000đ, còn lại 130.000.000đ sang tên thì chồng đủ, đối chiếu Điều 328 Bộ luật Dân sự thì bà không có lỗi, ông P từ chối việc giao kết thực hiện hợp đồng, lẽ ra tiền đặt cọc thuộc về bên bà nhưng do thiện chí bà đồng ý trả lại tiền đã nhận cho ông P, Tòa tuyên hợp đồng vô hiệu, buộc bà trả tiền lãi cho ông P là vô lý nên bà thay đổi ý kiến, ông P phải mất cọc do không thực hiện hợp đồng.

- Bản án nhận định việc chuyển nhượng QSD đất giữa bà và ông P vô hiệu do vi phạm Điều 502 Bộ luật Dân sự về hình thức hợp đồng, các bên chỉ dừng lại ở hợp đồng đặt cọc thì ông P đơn phương từ chối giao kết hợp đồng và khởi kiện ra Tòa. Việc giải quyết tranh chấp không có hợp đồng không áp dụng các quy định về hợp đồng vô hiệu mà phải áp dụng các quy định khác về nghĩa vụ dân sự để giải quyết, do vậy Tòa phải căn cứ vào văn bản thỏa thuận đặt cọc, chuyển nhượng ngày 24/6/2020 và ngày 29/6/2020 để giải quyết mà không tuyên bố vô hiệu được.

- Nếu Tòa tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì theo Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán thì phải xác định thiệt hại để tính lỗi bồi thường, nhưng Thẩm phán lại không kiểm tra đo đạc thực tế, thẩm định giá, đồng thời phải có công văn trao đổi cơ quan chuyên môn làm căn cứ giải quyết vụ án toàn vẹn và triệt để, chỉ căn cứ vào lời khai của nguyên đơn để tuyên án gây thiệt hại cho gia đình bà là vi phạm pháp luật. Tòa tuyên bà phải trả lãi là không có căn cứ.

Đề nghị hủy bản án sơ thẩm 06/2021/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Huỳnh Thảo L và bị đơn là bà Trần Kim N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Trung H tự nguyện thương lượng, thỏa thuận được nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn là ông P và bị đơn là bà N, người liên quan là ông H đồng ý tự nguyện chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/6/2020 giữa ông Nguyễn Tấn P và bà Trần Kim N; bà N, ông H đồng ý hoàn trả cho ông P số tiền đã nhận từ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 24/6/2020 là 830.000.000đ, đồng thời bà N, ông H tự nguyện hỗ trợ cho ông P số tiền 10.000.000đ, tổng cộng là 840.000.000đ (Tám trăm bốn mươi triệu đồng).

Về thời gian, cách thức trả số tiền 840.000.000đ được chia làm hai lần: Lần 1 từ ngày 21/5/2021 đến ngày 21/6/2021 bà N, ông H trả số tiền 540.000.000đ; Lần 2 từ ngày 21/6/2021 đến ngày 21/10/2021 bà N, ông H trả số tiền còn lại là 300.000.000đ.

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: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án số 06/2021/DS-ST ngày 29/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang.

*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] Tại cấp phúc thẩm xét thấy, giữa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Huỳnh Thảo L và bị đơn là bà Trần Kim N, và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Trung H tự nguyện thương lượng, thỏa thuận được nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn là ông P và bị đơn là bà N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông H đồng ý tự nguyện chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/6/2020 giữa ông Nguyễn Tấn P và bà Trần Kim N; bà N, ông H đồng ý hoàn trả cho ông P số tiền đã nhận từ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là 830.000.000 đồng, đồng thời bà N, ông H tự nguyện hỗ trợ cho ông P số tiền 10.000.000 đồng, tổng cộng là 840.000.000 đồng (Tám trăm bốn mươi triệu đồng).

Về thời gian, cách thức trả số tiền 840.000.000 đồng được chia làm hai lần: Lần 1 tính từ ngày 21/5/2021 đến ngày 21/6/2021 bà N, ông H trả số tiền 540.000.000 đồng (Năm trăm bốn mươi triệu đồng); Lần 2 tính từ ngày 21/6/2021 đến ngày 21/10/2021 bà N, ông H trả số tiền còn lại là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

[2] Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2020/QĐ-BPKCTT ngày 30/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện H về việc phong tỏa Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 606723 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 25/11/2011, diện tích 22.704m<sup>2</sup> đất tại thửa số 111a và diện tích 3.528m<sup>2</sup> đất tại thửa 111b, tờ bản đồ số 02. Đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang, do các đương sự không yêu cầu giải quyết tại cấp phúc thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu các đương sự có yêu cầu giải quyết thì được thực hiện theo quy định tại Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Ngoài ra, đối với các nội dung khác trong đơn kháng cáo phía bị đơn bà N thống nhất rút lại, không yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét. Do các đương sự đã tự thỏa thuận được toàn bộ nội dung vụ án nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm ghi nhận tại phiên tòa.

Từ những nhận định trên, sau khi thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa, chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang theo hướng công nhận sự thỏa thuận của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

[4] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Trung H và bà Trần Kim N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

- Ông Nguyễn Tấn P được nhận lại tổng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.694.000 đồng gồm: 18.750.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0001073 ngày 23/7/2020 và số tiền 944.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0001431 ngày 21/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà N không phải chịu, được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp theo biên lai thu của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 131, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai 2013.

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 nội dung kháng cáo của bị đơn bà Trần Kim N.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang.

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

- *Phần tuyên xử:*

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Nguyễn Tấn P với bị đơn bà Trần Kim N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trung H về việc tự nguyện chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/6/2020 giữa ông Nguyễn Tấn P và bà Trần Kim N;

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Kim N và ông Lê Trung H đồng ý hoàn trả cho ông Nguyễn Tấn P số tiền là 830.000.000 đồng (Tám trăm ba mươi triệu đồng), đồng thời bà N, ông H tự nguyện hỗ trợ cho ông P số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), tổng cộng là 840.000.000 đồng (Tám trăm bốn mươi triệu đồng).

Về thời gian, cách thức bà N, ông H trả số tiền 840.000.000 đồng cho ông P được chia làm hai lần:

- Lần 1 tính từ ngày 21/5/2021 đến ngày 21/6/2021 bà N, ông H trả số tiền 540.000.000 đồng (Năm trăm bốn mươi triệu đồng);

- Lần 2 tính từ ngày 21/6/2021 đến ngày 21/10/2021 bà N, ông H trả số tiền còn lại là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Trường hợp người phải thi hành án không tự nguyện thi hành án thì người được thi hành án có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2020/QĐ-BPKCTT ngày 30/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện H về việc phong tỏa Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 606723 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 25/11/2011, diện tích 22.704m<sup>2</sup> đất tại thửa số 111a và diện tích 3.528m<sup>2</sup> đất tại thửa 111b, tờ bản đồ số 02. Đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu các đương sự có yêu cầu giải quyết thì được thực hiện theo quy định tại Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự.

#### 4. Án phí dân sự:

*Án phí dân sự sơ thẩm:*

- Ông Lê Trung H và bà Trần Kim N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

- Ông Nguyễn Tấn P được nhận lại tổng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.694.000 đồng (Mười chín triệu, sáu trăm chín mươi bốn nghìn đồng) gồm: 18.750.000 đồng (Mười tám triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0001073 ngày 23/7/2020 và số tiền 944.000 đồng (Chín trăm bốn mươi bốn nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0001431 ngày 21/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

*Án phí dân sự phúc thẩm:*

Bà Trần Kim N không phải chịu, được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu 0001506 ngày 08/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

5. 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.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện H;
- THA dân sự huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Lê Quang Tấn**