

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 339/2022/DS-PT

Ngày 28 – 12 – 2022

V/v Tranh chấp “Yêu cầu hủy hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và đặt cọc”.

**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 Đỗ Thị Minh Nguyệt;

Các Thẩm phán:

Bà Lâm Ngọc Tuyền;

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Đào Quyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21, 28 tháng 12 năm 2022 tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 275/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp “Yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 283/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1976;

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1979; Địa chỉ: ấp Th, xã Th, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Theo Giấy ủy quyền ngày 28/11/2022 của Văn phòng công chứng V, địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Tiền Giang), có mặt.

- Bị đơn: Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: ấp K, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1970 (có mặt)

2. Anh Huỳnh Văn Q, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp K, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

3. Anh Huỳnh Văn Tr, sinh năm 1992 (có đơn vắng mặt)

Địa chỉ: số 97/24/5 P, Phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Huỳnh Văn C.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn ông Lê Văn T trình bày:*

Vào ngày 18/3/2022 ông T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn C 02 thửa đất gồm: thửa số 81, tờ bản đồ số 1535, diện tích 12.191m² đất, loại đất lúa; thửa số 82, tờ bản đồ số 1535, diện tích 2.240m² đất, loại đất lúa. Tổng diện tích là 14.431m², đất tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện T. Cả 02 thửa đất này do ông Huỳnh Văn C đang đứng tên quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số 02157QSDĐ/922/QĐUB(H) ngày 14/8/2002.

Việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng là 2.450.000.000 đồng. Ông đã giao tiền cọc cho ông C với số tiền là 200.000.000 đồng. Thỏa thuận đến ngày 30/4/2022 hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng thì ông sẽ giao đủ số tiền còn lại 2.250.000.000 đồng, nếu ông không mua thì sẽ mất số tiền cọc là 200.000.000 đồng, còn ông C không chuyển nhượng thì sẽ trả lại ông 200.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc thêm 200.000.000 đồng.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng ông C có giao cho ông 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với hình thể 02 thửa đất trên như sau: Đông giáp đất của Nguyễn Văn K; Tây giáp đất Nguyễn Văn Nh; Nam giáp kênh Trương Văn S; Bắc giáp kênh số 1.

Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông biết được đất này cấp năm 2002 nên phải đo đạc lại. Sau đó Cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai huyện T có đo đạc lại thì phát hiện chiều dài thửa đất không đến Kênh số 1 (còn 50m nữa mới đến Kênh số 1). Qua trích lục hồ sơ gốc tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thì hình thể 02 thửa đất trên như sau: Đông giáp đất của Trần Văn K; Tây giáp đất Nguyễn Văn Nh; Nam giáp đất Nguyễn Văn Ng; Bắc giáp kênh Trương Văn S.

Như vậy hình thể thửa đất và diện tích không đúng với việc ông C đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông, nên ông không thể tiếp tục nhận chuyển nhượng đất nữa. Nay thực tế diện tích đất đo đạc thực tế giảm 1.630m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vì vậy ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Huỳnh Văn C xác lập ngày 18/3/2022. Buộc ông Huỳnh Văn C hoàn trả số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và bồi thường cho ông số tiền là 200.000.000 đồng theo thỏa thuận, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

** Bị đơn ông Huỳnh Văn C trình bày:*

Ông thừa nhận vào ngày 18/3/2022 ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Văn T 02 thửa đất gồm: Số thửa 81, tờ bản đồ số 1535, diện tích 12.191m² đất, loại đất lúa; thửa số 82, tờ bản đồ số 1535, diện tích 2.240m² đất, loại đất lúa. Tổng diện tích là 14.431m², đất tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện T. Cả 02 thửa đất này do ông đang đứng tên quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số 02157/QSĐĐ/922/QĐUB(H) ngày 14/8/2002.

Việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng, giá chuyển nhượng là 2.450.000.000 đồng. Ông đã nhận tiền cọc của ông T với số tiền là 200.000.000 đồng. Thỏa thuận đến ngày 30/4/2022 hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng thì ông T sẽ giao đủ số tiền còn lại 2.250.000.000 đồng, nếu ông T không mua thì sẽ mất số tiền cọc là 200.000.000 đồng, còn ông không chuyển nhượng thì sẽ trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc thêm 200.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận khi chuyển nhượng là chuyển nhượng nguyên thửa, toàn bộ vấn đề đo đạc, lập thủ tục chuyển nhượng là do phía ông T tự chịu, nếu đo đạc dư thì ông T hưởng, thiếu ông T tự chịu. Còn về hình thể thửa đất là căn cứ vào biên bản đo đạc của xã ngày 09/02/2016 thì ông không biết, việc này do địa chính xã và Ủy ban xã tự ghi. Theo hình thể thửa đất tại biên bản đo đạc ngày 09/02/2016 của Ủy ban xã thể hiện: cạnh hướng đông giáp đất Nguyễn Văn K, cạnh tây giáp đất Nguyễn Văn Nh, cạnh nam giáp: Kênh Trương Văn S, cạnh bắc giáp: Kênh số 1; việc ghi không đúng tứ cận là do chính quyền xã ông không biết. Đất này trước đây ông nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Văn D vào năm 2002.

Nay ông C xác định: Ông vẫn tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T nhưng ông T vẫn không chịu thực hiện hợp đồng, việc này là lỗi do ông T. Vì vậy ông không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã ký kết ngày 18/3/2022. Đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T. Yêu cầu ông T phải giao tiếp số tiền còn lại 2.250.000.000 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1, anh Q và anh Tr trình bày:*

Ông Huỳnh Văn C có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Văn T 02 thửa đất gồm: thửa số 81, tờ bản đồ số 1535, diện tích 12.191m², loại đất lúa; thửa số 82, tờ bản đồ số 1535, diện tích 2.240m², loại đất lúa. Tổng diện tích là 14.431m², tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện T. Cả 02 thửa đất này do ông C đang đứng tên quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số 02157/QSĐĐ/922/QĐUB(H) ngày 14/8/2002.

Việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng là 2.450.000.000 đồng. Ông T đã đặt cọc với số tiền là 200.000.000 đồng. Thỏa thuận đến ngày 30/4/2022 hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng thì ông T sẽ giao đủ số tiền còn lại 2.250.000.000 đồng.

Ngày 13/5/2022 ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/3/2022 và yêu cầu hoàn trả số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và bồi thường 200.000.000 đồng. Tổng cộng là 400.000.000 đồng. Ông bà không đồng ý và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

** Tại phiên tòa sơ thẩm:*

Nguyên đơn ông Lê Văn T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Huỳnh Văn C xác lập ngày 18/3/2022. Buộc ông Huỳnh Văn C hoàn trả số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường 200.000.000 đồng.

Bị đơn ông Huỳnh Văn C không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần diện tích đất giảm chênh lệch 1.630m² yêu cầu tính bằng giá trị đất theo hợp đồng, mỗi người chịu ½, nếu ông T hủy hợp đồng thì không đồng ý hoàn trả lại 200.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 thống nhất theo ý kiến của ông Huỳnh Văn C.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T đã áp dụng các Điều 116, 117, 119, 122, 129, 131 của Bộ luật dân sự; Điều 166, 169, 170, 203 của Luật đất đai; Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/3/2022 giữa ông Lê Văn T và ông Huỳnh Văn C đối với phần đất diện tích 14,431m² gồm số thửa 81 và 82, do ông Huỳnh Văn C đại diện hộ gia đình đang đứng tên quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số 02157QSDĐ/922/QĐUB(H) ngày 14/8/2002. Phần đất tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện T.

- Buộc ông Huỳnh Văn C phải trả cho ông Lê Văn T số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Thực hiện nghĩa vụ giao trả khi án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Huỳnh Văn C phải trả cho ông Lê Văn T số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng). Thực hiện nghĩa vụ giao trả khi án có hiệu lực pháp luật.

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

* Ngày 16/9/2022, bị đơn Huỳnh Văn C có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 12/9/2022 theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; và chấp nhận yêu cầu của ông là tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 81, 82.

* Ngày 26/9/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T có quyết định số 13/QĐ-VKS-DS kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

* Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ gì khác; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tỉnh Tiền Giang thay đổi, bổ sung nội dung kháng nghị: yêu cầu sửa án sơ thẩm về việc xác định quan hệ tranh chấp là “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc” và sửa phần chi phí tố tụng. ông C và ông T mỗi người chịu 1.000.000đồng do cả hai bên đều có lỗi ngang nhau khi thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng đất vào ngày 18/3/2022.

* Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về yêu cầu kháng cáo của ông C là không có căn cứ chấp nhận vì ông C có phần lỗi khi ký thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 18/3/2022 với ông T, do hai ông đều biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất chuyển nhượng đang thế chấp vay tiền của Ngân hàng nhưng không có sự ràng buộc về việc trả nợ Ngân hàng của ông C như thế nào. Vì vậy, ông T và ông C đều có lỗi ngang nhau nên ông C phải hoàn trả tiền cọc và chia đôi chi phí tố tụng.

Từ đó, đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận kháng nghị được thay đổi, bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

[1] Về tố tụng:

Tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Văn C nộp trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật, nên đủ điều kiện được thụ lý và xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Xét Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T được thực hiện trong thời hạn luật định, đúng với quy định tại các Điều 278, 279, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Văn Tr có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, đối với anh Huỳnh văn Q đã được triệu tập lần hai mà vắng mặt, căn cứ khoản 2 khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về yêu cầu kháng cáo và yêu cầu kháng nghị:

[2.1] Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện ngày 13/5/2022 ông T yêu cầu Tòa án hủy thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2022 giữa ông T và ông C; Buộc ông C trả số tiền cọc là 200.000.000 đồng và bồi thường 200.000.000 đồng cho ông T. Nội dung thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2022 giữa ông T và ông C có nêu cụ thể về diện tích đất - số thửa - số tiền chuyển nhượng đất kèm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang nhượng và thỏa thuận thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng; đồng thời các bên còn thực hiện đặt cọc và thỏa thuận bồi thường (phạt cọc) để đảm bảo giao kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nên cần xác định lại quan hệ tranh chấp là tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc” phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thuộc phạm vi xem xét của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Về nội dung:

Vào ngày 18/3/2022 ông Huỳnh Văn C và ông Lê Văn T cùng lập “Thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất” đối với diện tích 14.431m² đất của hai thửa đất số 81 và 82 - tờ bản đồ số 1535 - địa chỉ: xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02157 QSDĐ/922/QĐUB(H) ngày 14/8/2002 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Huỳnh Văn C; ông C chuyển nhượng toàn bộ diện tích hai thửa đất cho ông T với số tiền 2.450.000.000 đồng. Kèm theo thỏa thuận sang nhượng đất, hai ông còn thỏa thuận giao nhận tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Ông C và ông T khai thống nhất: Tại thời điểm ký kết thỏa thuận, ông C giao cho ông T bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên (bút lục 09, 10) để làm căn cứ xác lập nội dung thỏa thuận; đồng thời, ông T biết bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C đã thế chấp vay vốn ở Ngân hàng Công thương Việt Nam chi nhánh Tây Tiền Giang (bút lục 79).

Như vậy, tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T và ông C đều biết rõ quyền sử dụng đất đã thế chấp Ngân hàng tức quyền sử dụng đất chuyển nhượng là tài sản đảm bảo nợ vay tại Ngân hàng, nhưng hai bên vẫn

thỏa thuận tiếp thời gian chậm nhất là ngày 30/4/2022 sẽ ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng mà không có thỏa thuận nào kèm theo để đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng là vi phạm; Đồng thời, hai bên đều biết quyền sử dụng đất chuyển nhượng được cấp cho hộ gia đình ông C nhưng khi thỏa thuận đặt cọc, không có tài liệu thể hiện ý kiến đồng ý của các thành viên trong hộ (là Nguyễn Thị T1, Huỳnh Văn Q – bút lục 65, 35 - 39); Căn cứ quy định pháp luật thì “Thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất” ngày 18/3/2022 bị vi phạm về nội dung theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự nên bị vô hiệu ngay tại thời điểm ký kết. Từ đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký kết và thực hiện được là lỗi của ông T và ông C, ông T và ông C đều có lỗi ngang nhau khi ký thỏa thuận.

Đơn kháng cáo ông C cho rằng tranh chấp xảy ra dẫn đến việc ông T thay đổi ý kiến, không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng, nguyên nhân là do sau khi đo đạc lại diện tích thực tế sử dụng bị mất 1603m², và ông C xác định: nguyên nhân bị mất do quá trình nhà nước làm kênh và làm đường huyện lộ, đất ra mặt tiền đường và mặt sông (bút lục 106). Ông C còn trình bày, khi biết diện tích đất bị mất thì hai bên có thỏa thuận lại giá đất chuyển nhượng nhưng ông T không đồng ý. Như vậy, có phát sinh tình tiết khác làm ảnh hưởng đến thỏa thuận ngày 18/3/2022 và các bên không thỏa thuận được với nhau, từ đó ông T thay đổi ý kiến, không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng đất; vấn đề này nằm ngoài thỏa thuận, là nguyên nhân khách quan nên việc thay đổi ý kiến của ông T không là căn cứ để xác định việc ông T có lỗi do từ chối thực hiện giao kết làm cho hợp đồng không thực hiện được, do đó không bị phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự, ông C phải hoàn trả lại ông T số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng đã nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C xuất trình chứng cứ là bản chính “Biên bản” ngày 27/4/2022 của Ủy ban nhân dân xã T “Về việc hòa giải tranh chấp hợp đồng mua bán đất giữa ông Huỳnh Văn C và ông Lê Văn T”, theo nội dung biên bản thì ông T và ông C thống nhất thực hiện tiếp thỏa thuận sang nhượng đất ngày 18/3/2022 và thống nhất dời thời gian giao tiền chuyển nhượng đất còn lại đến ngày 20/5/2022, để ông T trích lục hồ sơ của hai thửa đất số 81, 82 phục vụ cho hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, sau ngày 18/3/2022 ông T và ông C có thỏa thuận lại một phần nội dung, nhưng thỏa thuận này không làm khắc phục vi phạm đến quyền lợi của Ngân hàng, nên không làm thay đổi điều kiện của giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 18/3/2022 vô hiệu.

Ông T trình bày, theo lời nói của ông C và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất chuyển nhượng cho ông có cạnh hướng nam giáp kênh Trương Văn S, hướng bắc giáp kênh số 1, nhưng khi đo đạc lại thì cạnh hướng nam lại giáp đất của Nguyễn Văn Ng, cạnh hướng bắc giáp kênh Trương Văn S, từ đó ông T cho rằng ông C cung cấp thông tin không trung thực. Xét thấy, ông T và ông C thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của hai thửa 81 và 82, việc tìm hiểu hiện trạng đất, tình trạng tranh chấp khác về đất (nếu có) là quyền cũng như là nghĩa vụ của ông T (người nhận chuyển nhượng) trước khi ký kết thỏa thuận, nên không xác định đây là lỗi của ông C. Mặt khác, việc mô tả sai ranh giới thửa đất

trong giấy chứng nhận (bút lục 09) so với biên bản thẩm tra, đo đạc diện tích đất (bút lục 03) có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận là sai sót của cơ quan quản lý hành chính ở địa phương.

Như nhận định trên xác định: “Thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất” ngày 18/3/2022 là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đặt cọc bị vô hiệu, do hợp đồng vô hiệu nên không làm phát sinh hiệu lực hợp đồng nên cần phải hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2022.

Về chi phí tố tụng ở giai đoạn giải quyết sơ thẩm là 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, bản án sơ thẩm buộc ông C phải chịu toàn bộ. Xét thấy, do ông T và ông C cùng có lỗi ngang nhau khi giao kết làm hợp đồng bị vô hiệu nên mỗi người đều phải chịu 1.000.000 đồng chi phí tố tụng, ông T đã tạm ứng 2.000.000 đồng, nên ông C hoàn trả lại ông T 1.000.000 đồng là phù hợp, cần sửa án sơ thẩm.

Từ đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Huỳnh Văn C. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T được thay đổi bổ sung tại phiên tòa về xác định quan hệ tranh chấp, nhưng không cần thiết phải sửa án sơ thẩm, chỉ cần bổ sung thêm đầy đủ là phù hợp và không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự; sửa bản án sơ thẩm về phần chi phí tố tụng.

[3] Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về án phí: do kháng cáo không được chấp nhận nên ông C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 131, 212, 328 của Bộ luật dân sự; Căn cứ khoản 3 Điều 23, Điều 166, Điều 169, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Huỳnh Văn C.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 13/QĐ-VKS-DS ngày 26/9/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T về chi phí tố tụng.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/3/2022 giữa ông Lê Văn T và ông Huỳnh Văn C đối với phần đất diện tích 14,431m² gồm thửa đất số 81 và 82, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang do ông Huỳnh Văn C đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số 02157QSĐĐ/922/QĐUB(H) ngày 14/8/2002.

- Buộc ông Huỳnh Văn C có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn T số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và 1.000.000 đồng (một triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông C chậm trả các khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành.

2. Về án phí:

- Ông Huỳnh Văn C phải chịu 10.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0003196 ngày 19/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, nên ông C còn phải nộp tiếp 10.000.000 đồng tiền án phí.

- Hoàn trả cho ông Lê Văn T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông đã nộp 5.300.000 đồng theo biên lai thu số 0003099 ngày 30/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

3. Về nghĩa vụ thi hành án: 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 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.

Án tuyên vào lúc 15 giờ 40 phút ngày 28/12/2022; có mặt ông C, các đương sự khác vắng mặt.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện T;
- THADS huyện T;
- 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**

Đỗ Thị Minh Nguyệt