TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 164/2018/DS-PT
Ngày 31 – 8 - 2018
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Yên
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập
Ông Huỳnh Văn Út

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Dễ - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 51/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 3 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2018/DS-ST ngày 07 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 87/2018/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn*:* Bà **Nguyễn Thị H -** sinh năm 1964
Địa chỉ: số Z, đường N, Phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Ông **Nguyễn Phi D-** sinh năm 1969
Địa chỉ: ấp N, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông **Phan Hoàng B**, sinh năm 1959.
Địa chỉ: số X, đường T, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau.
Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Ông **Trần Lê Q** – sinh năm 1963
Địa chỉ: Số Z, đường N, Phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau.
Bà **Võ Thị T** – sinh năm 1969
Địa chỉ: ấp N, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau.
Bà **Trần Tuyết S** – sinh năm 1968
Địa chỉ: Số E, đường N, khóm L, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Phi D – Bị đơn

Bà T, bà S vắng mặt, những người tham gia tố tụng còn lại có mặt tại phiên toà

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Nguyễn Thị H trình bày: Ngày 18/7/2002 bà có chuyển nhượng một phần đất của ông Nguyễn Phi D diện tích: Ngang 9m, hậu giáp với đất ông B (Không ghi rõ chiều dài, diện tích cụ thể) với giá 13,5 lượng vàng 24k, đất tọa lạc tại phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau, bà đã nhận đất và đầu tư san lắp mặt bằng với chi phí bằng 7.000.000 đồng.

Sau khi ký giấy mua bán, bà giao trước cho ông D 04 cây vàng 24k số còn lại đến ngày 10/4/2003 thanh toán dứt điểm. Đến ngày hẹn bà đến nhà ông D thanh toán số vàng còn lại thì không gặp ông D, qua tìm hiểu được biết ông D bỏ đi nơi khác sinh sống, không để lại địa chỉ liên lạc.

Tại toà, bà yêu cầu buộc ông Nguyễn Phi D trả lại cho bà số vàng đặt cọc bằng 04 cây vàng 24k, ông D phải chịu thanh toán phạt cọc 04 cây vàng 24k và 7.000.000 đồng bà đã bỏ ra để san lắp mặt bằng.

Đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Phi D trình bày: Năm 2002 ông D thỏa thuận thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H phần đất có kích thước ngang 9m; dài 25,6m ở phía sau trạm biến điện thuộc khóm L, phường D, thành phố C, ông D không nhớ giá trị chuyển nhượng. Sau khi thoả thuận bà H thanh toán cho ông 10 chỉ vàng 24k, có làm giấy mua bán.

Tiếp đó ông D yêu cầu bà H tiến hành các thủ tục chuyển nhượng theo qui định của pháp luật nhưng bà H không thực hiện với lý do không còn nhu cầu sử dụng, yêu cầu ông D bán cho người khác rồi trả vàng đặt cọc lại cho bà H. Sau khi ký giấy chuyển nhượng bà H đã nhận đất do ông D giao và tiến hành san lắp mặt bằng.

Do không vi phạm trong việc chuyển nhượng trên nên ông D không đồng ý trả lại vàng đặt cọc 04 cây vàng 24k, tiền phạt cọc 04 cây vàng 24k và 7.000.000 đồng tiền sang lắp mặt bằng theo yêu cầu của bà H.

Ông Trần Lê Q trình bày: Ông thống nhất với nội dung và yêu cầu của bà H.

Bà Võ Thị T, bà Trần Tuyết S không có yêu cầu tại vụ kiện, Tòa án thực hiện các thủ tục tố tụng đầy đủ trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, xét xử đương sự không cộng tác, cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt đương sự theo quy định của pháp luật.

Từ nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DSST ngày 07 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với ông Nguyễn Phi D.

Buộc ông Nguyễn Phi D trả cho bà Nguyễn Thị H 8(Tám) lượng vàng 24k.

Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị H đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Phi D trả lại số tiền 7.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất do chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 05/03/2018 ông Nguyễn Phi D kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận khởi kiện của bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên toà, ông Nguyễn Phi D vẫn bảo lưu nội dung kháng cáo, căn cứ kháng cáo người đại diện của ông D xác định:

Sau khi ký hợp đồng ngày 18/7/2002 ông D giao đất và nhận 10 chỉ vàng 24k của bà H, bà nhận đất, đã đầu tư 7.000.000 đồng san lấp mặt bằng – nên thực tế giấy thoả thuận thể hiện việc mua bán, thực hiện thanh toán mua bán, không phải đặt cọc để thực hiện cam kết mua bán. Bà H sau đó từ chối tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu ông D trả vàng và chuyển nhượng đất trên cho người khác, nên ông D không có lỗi.

Yêu cầu không chấp nhận khởi kiện của bà H.

Về kháng cáo, căn cứ kháng cáo của bị đơn, bà H, ông Q xác định: Sau thỏa thuận ngày 18/7/2002 ông D giao đất và nhận 40 chỉ vàng 24k của bà xong thì bỏ địa phương đi nên không tiến hành làm thủ tục đăng ký, tách quyền sử dụng đất chuyển nhượng được. Bà nhận đất, đầu tư 7.000.000 đồng san lấp mặt bằng, sau đó khoảng 3 – 4 năm sau ông D về địa phương yêu cầu bà tiếp tục thực hiện hợp đồng nên bà H từ chối thực hiện, yêu cầu ông D trả lại vàng bà đã thanh toán, do ông D không thực hiện nên bà yêu cầu đòi lại vàng và phạt cọc như đã trình bày.

Yêu cầu không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

[2] Quan điểm của Viện kiểm sát: Kết luận giám định xác định chữ viết, chữ ký tại giấy "Thoả thuận bán đất" ngày 18/7/2002 với các bút tích chữ ký, chữ viết được so sánh với chữ viết, chữ ký của ông D do Toà án thu thập là do một người ký, viết ra – chứng tỏa giấy "Thoả thuận bán đất" do ông D ký, viết ra nên việc ông D nhận 4 lượng vàng 24k do bà H giao là có thật. Án sơ thẩm buộc ông D hoàn trả 4 lượng vàng 24k cho bà H là đúng nhưng buộc ông D thanh toán tiền phạt cọc cho bà H là không có căn cứ. Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của bà H buộc ông D thanh toán vàng phạt cọc, các phần khác giữ nguyên như án sơ thẩm.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy,

Tại toà, bà H, ông Q và đại diện của ông D thừa nhận: Ngày 18/7/2002 bà H và ông D lập văn bản "Thoả thuận bán đất" có nội dung: phần đất chuyển nhượng có kích thước chiều ngang 9m; hậu giáp với đất ông B (không rõ kích thước, diện tích) với giá 1m ngang bằng 15 chỉ vàng 24k, bà H đặt cọc 40 chỉ vàng 24k, phần còn lại "9^{c} 5 chỉ" (9 cây, 05 chỉ vàng 24k) hẹn thanh toán dứt điểm đến ngày 10/4/2003. Giấy thoả thuận trên không thể hiện diện tích, vị trí địa lý, vị trí hành chính đất cùng tài liệu pháp lý về quyền sử dụng đất chuyển nhượng, không có công chứng hoặc xác nhận của chính quyền địa phương có thẩm quyền về việc chuyển nhượng đất.

Diễn biến quá trình thực hiện thoả thuận: Bà H xác định, sau thoả thuận ngày 18/7/2002 ông D giao đất và nhận 40 chỉ vàng 24k của bà xong thì bỏ địa phương đi nên không tiến hành làm thủ tục đăng ký, tách quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho bà được. Bà nhận đất, đầu tư 7.000.000 đồng san lấp mặt bằng, sau đó khoảng 3 – 4

năm sau ông D về địa phương yêu cầu bà tiếp tục thực hiện hợp đồng nên bà từ chối thực hiện và yêu cầu ông D trả lại vàng bà đã thanh toán, do ông D không thực hiện nên bà yêu cầu đòi lại vàng và phạt cọc như đã trình bày.

Ông D xác định đã tiến hành đúng thủ tục chuyển nhượng như thoả thuận nhưng bà H từ chối tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu ông D trả vàng và chuyển nhượng đất trên cho người khác.

Mặt dù hai bên trình bày mâu thuẫn về thời gian gặp lại sau khi ký thoả thuận mua bán nhưng ông D và bà H thống nhất là: ông D đã giao đất cho bà H xong, bà H đã tiến hành san lắp mặt bằng với chi phí 7.000.000 đồng, sau đó ông D, bà H thoả thuận huỷ hợp đồng, bà H giao lại đất, ông D nhận lại đất và đã chuyển nhượng cho người khác.

Với nội dung trên, có căn cứ kết luận: Mặc dù "Thoả thuận bán đất" không đảm bảo cả hình thức và nội dung theo qui định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông D và bà H đã thực hiện giao, nhận tài sản chuyển nhượng, hợp đồng không tiếp tục thực hiện hoàn tất do có thoả thuận huỷ hợp đồng của hai bên, dừng mua bán, ông D trả lại vàng cho bà H và nhận lại đất chuyển nhượng. Việc đã giao đất chứng tỏ phần 40 chỉ vàng 24k không phải là giá trị đặt cọc mà là thanh toán một phần của hợp đồng và hợp đồng không tiếp tục thực hiện được do có thoả thuận chấm dứt của hai bên tham gia thoả thuận.

Nên án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp tại vụ kiện là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" là không đúng với bản chất vụ việc, cấp phúc thẩm điều chỉnh, xác định quan hệ trên là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" phù hợp với nội dung tranh chấp tại vụ kiện. Về nội dung, án sơ thẩm xác định: ông D có lỗi không thực hiện, không làm thủ tục, không giao đất cho bà H, lấy phần đất này sang bán cho nhiều người và chấp nhận yêu cầu của bà H phạt cọc 04 lượng vàng 24k đối với ông D là không đúng với diễn biến thực tế của vụ việc như đã nêu trên, nên chấp nhận kháng cáo của ông D, loại trừ nghĩa vụ thanh toán vàng đặt cọc cho bà H là có căn cứ.

Do thoả thuận huỷ hợp đồng nên ông D phải hoàn lại cho bà H 40 chỉ vàng 24k.

Bà H yêu cầu rút lại phần yêu cầu đối với ông D số tiền sang lắp mặt bằng 7.000.000 đồng, cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị H đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Phi D trả lại số tiền 7.000.000 đồng là phù hợp.

[4] Án phí: Gía vàng 24k theo giá niêm yết của Hội kim hoàn tỉnh Cà Mau tại thời điểm xét xử ngày 31/8/2018 bằng 34.440.000đồng/lượng nên lấy giá trị này làm cơ sở xác định trách nhiệm án phí có giá ngạch phần bị đơn phải chịu nghĩa vụ thanh toán và yêu cầu không được chấp nhận của nguyên đơn theo qui định chung.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông D không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Phi D. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 07 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với ông Nguyễn Phi D.

Buộc ông Nguyễn Phi D trả cho bà Nguyễn Thị H 04 (bốn) lượng vàng 24k.

Không chấp nhận yêu cầu chênh lệch của bà H đòi ông Nguyễn Phi D thanh toán 04 (bốn) lượng vàng phạt cọc.

Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị H đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Phi D trả lại số tiền 7.000.000 đồng.

Kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án, ông D phải thanh toán xong các khoản nêu trên, nếu không thì phải chịu lãi suất theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc ông Nguyễn Phi D phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch 5% bằng 6.888.000 đồng. Ông D không phải chịu án phí phúc thẩm. Ngày 07/3/2018 ông D đã dự nộp án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004218 được đối trừ, ông D còn phải nộp tiếp 6.588.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm phần không được chấp nhận bằng 6.888.000 đồng, bà H đã dự nộp án phí sơ thẩm bằng 3.215.000 đồng theo biên lai thu số 0011245 ngày 04/5/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C được đối trừ, bà H còn phải nộp tiếp 3.673.000 đồng.

Chi phí giám định: Ông D phải chịu 3.860.000 đồng, đã thanh toán xong tại phòng kỷ thuật hình sự Công an tỉnh Cà Mau theo các biên nhận ngày 10/7/2018 và hoá đơn bán hàng số 0074952 ngày 10/7/2018.

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 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.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Cái Nước;

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

- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu (TM:TANDTCM).

(Đã ký)

Huỳnh Văn Yên