

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 240/2018/DS-PT
Ngày: 28 - 11 - 2018
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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Út
Các Thẩm phán: Ông Hồ Minh Tấn
Ông Đỗ Cao Khánh

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Đoan – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Thanh Răng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 210/2018/TLPT- DS ngày 10 tháng 10 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 114/2018/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 276/2018/QĐPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lâm Phụng L1, sinh năm 1973 (*Vắng mặt*).

2. Bà Ông Thuý H, sinh năm 1974 (*Vắng mặt*).

Cùng cư trú tại: khóm 4, phường 1, thành phố C, tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn : Ông Trịnh Thanh L, sinh năm 1961.

Theo giấy uỷ quyền ngày 17/10/2018(*Có mặt*).

Cư trú tại: Phường 7, thành phố C, tỉnh C.

- Bị đơn:

1. Ông Đỗ Đức Kh, sinh năm 1964 (*Vắng mặt*).

2. Bà Nguyễn Bích Th, sinh năm 1963(*Vắng mặt*).

Cùng cư trú khóm 8, phường 8, thành phố C, tỉnh C

Người đại diện hợp pháp của bị đơn : Ông Lê Thanh H2, sinh năm 1949. Theo Giấy uỷ quyền ngày 26/11/2018(*Có mặt*);

Cư trú tại: Khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phạm Quang B, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phan Thanh Th1, sinh năm 1969 (*Vắng mặt*);

2. Ông Phan Thanh Th2, sinh năm 1971 (*Vắng mặt*);

3. Bà Trà Thị Q, sinh năm 1971 (*Vắng mặt*);

4. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1930 (*Vắng mặt*);

5. Chị Phan Ánh D, sinh ngày 19/4/2000 (*Vắng mặt*);

Cùng cư trú tại: Khóm 1, phường, thành phố, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Đỗ Đức Kh và bà Nguyễn Bích Th – Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại cấp sơ thẩm phía nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 15/9/2016, ông Lâm Phụng L 1, bà Ông Thúy H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đỗ Đức Kh, bà Nguyễn Bích Th phần đất có diện tích 4.952,10m² (gồm các thửa số: 0313, 0317, 0394, tờ bản đồ số 03) với giá 2.000.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 1.500.000.000 đồng; phần đất tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 315521 do UBND thị xã Cà Mau cấp ngày 20/8/1996 (ông K, bà Th được đăng ký thay đổi chủ sử dụng vào ngày 03/02/2016). Khi chuyển nhượng, phía ông K, bà Th có hợp đồng ủy quyền ngày 15/9/2016 cho ông Phan Thanh Th1 ký kết với ông L1, bà H, hai bên đã thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và hợp đồng được chứng thực của Văn phòng Công Chứng Đất Mũi vào ngày 15/9/2016. Khi chuyển nhượng ông Th1 đã nhận đủ số tiền 2.000.000.000 đồng và có làm biên nhận. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông L1, bà H có yêu cầu ông K, bà T1 giao đất nhưng ông K, bà Th không bàn giao được, vì đất thiếu khoảng ½ (một nửa) diện tích. Từ đó, nguyên đơn yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2016 giữa ông L1, bà H1 với ông K, bà T1;

- Buộc ông K, bà T1 phải trả lại cho ông L1, bà H1 số tiền 2.000.000.000 đồng mà ông L1, bà H đã thanh toán;

- Buộc ông K, bà T1 phải bồi thường thiệt hại cho ông L1, bà H1 số tiền 1.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bổ sung yêu cầu tăng mức bồi thường thiệt hại, tiếp tục khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên; buộc bị đơn trả 2.000.000.000 đồng tiền đã nhận và buộc bị đơn bồi thường thiệt hại 2.750.000.000 đồng, tổng số 4.750.000.000 đồng.

- *Tại biên bản làm việc ngày 28/3/2018, ông Đỗ Đức K và bà Nguyễn Bích T1*

trình bày:

Ông K, bà Th từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án, cho rằng việc chuyển nhượng đất ông bà đã ủy quyền cho ông Phan Thanh Th1, việc ông Th1 muốn bán đất cho ai là quyền của ông Th1, không liên quan gì đến ông bà, vì quyền sử dụng đất (đất tranh chấp) ông K, bà Th đã giao trả cho ông Th1.

+ Đối với ông D Văn L2 được ông Đỗ Đức Kh và bà Nguyễn Bích Th ủy quyền trình bày tại cấp sơ thẩm:

Việc ông K, bà Th ủy quyền cho ông Th1 chuyển nhượng QSDĐ cho ông L1, bà H với diện tích đất, số thửa đất, vị trí đất, loại đất, giá chuyển nhượng như nguyên đơn trình bày là đúng. Thực tế, diện tích đất của cả 03 thửa đều không đủ như hợp đồng, thiếu khoảng một nửa diện tích nên ông K, bà Th không giao đất được cho ông L1, bà H. Sau khi chuyển nhượng đến nay khoảng 20 tháng, không nghe ông L1, bà H có ý kiến gì. Tại biên bản hòa giải ngày 02/5/2018, ông đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên và trả lại số tiền 2.000.000.000 đồng đã nhận theo hợp đồng, còn phần bồi thường thiệt hại ông yêu cầu để ông gặp trực tiếp ông L1 thương lượng và sẽ thông báo cho Tòa án vào ngày 14/5/2018 nhưng quá thời gian trên ông không thương lượng được nên ông thống nhất đưa vụ án ra xét xử.

Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ông Lập cho rằng theo hợp đồng số tiền chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng (chứ không phải 02 tỷ đồng) nên chỉ đồng ý trả số tiền 1.500.000.000 đồng, còn bồi thường bao nhiêu thì để Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Tại bản tự khai ngày 05/9/2018 ông Phan Thanh Th1 cho rằng: Ông Th1 được ông K, bà Th ủy quyền chuyển nhượng cho ông L1, bà H phần đất có diện tích 4.952,10m², với giá 2.000.000.000 đồng (nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 1.500.000.000 đồng), phần đất tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau; khi chuyển nhượng đất đã có Giấy CNQSDĐ số: H 315521 do UBND thị xã Cà Mau cấp ngày 20/8/1996 (do ông K, bà T1 đăng ký thay đổi chủ sử dụng vào ngày 03/02/2016), gồm các thửa số 0313, 0317, 0394, tờ bản đồ số 03 do ông K, bà Th đứng tên, thủ tục chuyển nhượng được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi, ông đã nhận đủ tiền về giao lại cho ông K, bà Th. Ông không biết vì sao đến nay ông K, bà Th không giao đất cho ông L1, bà H và xin không tham gia tố tụng.

- Ông Phan Thanh Th2, bà Trà Thị Q, bà Nguyễn Thị L, chị Phan Ánh D trình bày tại biên bản ghi ý kiến:

Phần đất mà ông K, bà Th chuyển nhượng cho ông L1, bà H là của họ đang sinh sống trên đất từ trước đến nay, không sang bán cho ai và xin không tham gia tố tụng.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 114/2018/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 147 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 423, 424, 425, 427, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai.

1. Công nhận thỏa thuận của ông Lâm Phụng L 1 và bà Ông Thuý H với ông Đỗ Đức Kh và bà Nguyễn Bích Thuý về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được thiết lập ngày 15/9/2016 chứng thực của Văn phòng Công Chứng Đất Mũi , phần đất đôi bên chuyển nhượng có tổng diện tích 4.952,10m², gồm các thửa số 0313, 0317, 0394, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, Tp. Cà Mau.

Buộc ông K, bà Th có trách nhiệm thanh toán cho ông L1, bà H số tiền 4.750.000.000đ (Bốn tỷ , bảy trăm năm mươi triệu đồng chẵn), gồm tiền hợp đồng chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng, tiền bồi thường ng hợp đồ ng là 2.750.000.000 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án ông K, bà Th có nghĩa vụ thanh toán số tiền này, nếu quá hạn thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành xong.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 18/9/2018 ông Đỗ Đức Kh và bà Nguyễn Bích Th có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm , theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn , không đồng ý trả cho nguyên đơn bất cứ khoản tiền nào.

Tại phiên tòa phúc thẩm : Ông Lê Thanh H2 đại diện cho ông K, bà T1 (ông H2 thay cho ông D Văn L2) thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày : Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm để làm rõ việc chuyển nhượng giữa ông Th1 với ông L1, bà H1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th1 với ông L1, bà H1 là hợp đồng giả cách; Đất tranh chấp theo hợp đồng chưa định giá; án sơ thẩm xét xử vượt phạm vi khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Trịnh Thanh L đại diện cho nguyên đơn (ông L thay cho ông Đặng Minh H2) đề nghị: Giữ nguyên Bản án sơ thẩm, với căn cứ: Hợp đồng các bên xác lập là đúng luật; các bên đã thống nhất hủy hợp đồng nên bị đơn phải bồi thường thiệt hại; các bên đã thỏa thuận giá trị đất chuyển nhượng theo hợp đồng và từ sơ thẩm đến phúc thẩm đều không có yêu cầu định giá; việc án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu tăng tiền bồi thường thiệt hại theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại tòa là trong phạm vi khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm , giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Đức K, bà Nguyễn Bích Thủy yêu cầu kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, với lý do việc hủy hợp đồng bị đơn không có lỗi. Tại phiên tòa phúc thẩm thì người đại diện cho ông K, bà T1 yêu cầu hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, với lý do cấp sơ thẩm xử buộc ông K, bà T1 trả cho ông L1, bà H1 số tiền 4.750.000.000 đồng là không đúng, và có vi phạm thủ tục tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2] Việc ông K, bà Th ủy quyền (hợp đồng ủy quyền ký ngày 15/9/2016) (bút lục số 08,09,10) cho ông Phan Thanh Th1 thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ký cùng ngày 15/9/2016, bút lục số 11,12,13) để chuyển nhượng cho ông Lâm Phụng L1, bà Ông Thủy H, diện tích 4.952,10m² (đất ở 135m² (T), đất vườn (LNK), đất lúa 2.417,1m² (LUC), tờ bản đồ số 03, số thửa 0313, 0317, 0394, đất tọa lạc tại phường Tân Thành, thành phố Cà Mau) với số tiền 2.000.000.000 đồng (nhưng giá ghi trong hợp đồng là 1.500.000.000 đồng) là thực tế có xảy ra. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng, do phần đất hiện nay có tranh chấp thừa kế trong nội bộ gia đình của mẹ và anh chị em ông Th1 (mẹ ông Th1 là bà Nguyễn Thị L3), và diện tích thực tế hiện chỉ còn khoảng ½ (một nửa) diện tích ghi trong hợp đồng nên không thể thực hiện giao đất theo hợp đồng. Tại biên bản hòa giải ngày 02/5/2018 (bút lục số 42), đại diện bị đơn là ông D Văn L2 thống nhất trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng, vấn đề còn lại chỉ còn chưa thống nhất số tiền bồi thường, đại diện bị đơn yêu cầu gặp trực tiếp ông L1 để thương lượng và sẽ thông báo cho Tòa án vào ngày 14/5/2018, nhưng sau đó việc thỏa thuận bồi thường không có kết quả; tại phiên tòa sơ thẩm đại diện bị đơn thống nhất để Tòa án giải quyết vấn đề bồi thường. Như vậy, về số tiền 02 tỷ đồng giao dịch phía chuyển nhượng đã nhận và đồng ý trả, nay lại kháng cáo cho rằng không có việc nhận tiền và mọi giao dịch ông K, bà Th ủy quyền cho ông Th1, nên ông K, bà Th không có trách nhiệm gì đối với hậu quả hợp đồng không thực hiện được là không phù hợp. Do đó, vấn đề còn lại là cần đánh giá lỗi thuộc về bên nhận chuyển nhượng hay bên chuyển nhượng, mức độ lỗi, thiệt hại thực tế để làm căn cứ bồi thường khi xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị hủy.

[3] Xét tính phù hợp của Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Tại Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng Đất Mũi ngày 15/9/2016 giữa ông Đỗ Đức Kh, bà Nguyễn Bích Th ủy quyền cho ông Phan Thanh Th1, tại Điều 1 có nội dung: Ông K, bà Th là chủ sử dụng quyền sử dụng đất theo Giấy CNQSDĐ số H 315521 do Ủy ban thị xã Cà Mau cấp ngày 20/08/1996 (ngày thay đổi chủ sử dụng 03/02/2016), thì tài sản thừa đất thuộc quyền sử dụng của ông K, bà Th, diện tích 4.952,10m²; đất ở 135m² (T), đất vườn (LNK), đất lúa 2.417,1m² (LUC), tờ bản đồ số 03, số thửa 0313, 0317, 0394, đất tọa lạc tại xã Tân Thành, thành phố Cà Mau. Theo phạm vi ủy quyền của hợp đồng ủy quyền, thì ông K, bà Th ủy quyền cho ông Th1 được thay mặt và nhân danh ông K, bà Th thực hiện công việc: Quản lý, trông coi; Hợp đồng cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp... Tại Điều 7 của Hợp đồng ủy quyền cũng xác định các bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của

mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao dịch này . Cũng trong ngày 15/9/2016, ông Th1 đã sử dụng Hợp đồng ủy quyền này, thay mặt và nhân danh ông K và bà Th ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất có diện tích 4.952,10m² nêu trên cho ông L1, bà H1 với giá 2.000.000.000 đồng, việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất của lập thành biên nhận cùng ngày 15/9/2016 (bút lục số 02). Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn cho rằng giữa ông K, bà T1 đã thỏa thuận với ông Th1 trả đất cho ông Th1, ông Th1 giao dịch với ai là trách nhiệm của ông Th1, điều này là không đúng, và suốt quá trình giải quyết vụ án bị đơn cũng không xuất trình được tài liệu nào có đủ cơ sở pháp lý chứng minh cho lời trình bày của mình, trong khi đó tại Điều 2 của Hợp đồng ủy quyền này có ghi thời hạn ủy quyền là 10 năm, ngay thời điểm ông Th1 ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông L1, bà H thì hợp đồng ủy quyền giữa ông Th1 với vợ chồng ông K, bà Th vẫn còn giá trị (hợp đồng ủy quyền ký cùng ngày hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, ngày 15/9/2016 chưa bị thay thế hay hủy bỏ). Điều đó chứng tỏ ý chí ủy quyền của ông K, bà T1 cho ông Th1 để thực hiện công việc theo ủy quyền là rất cụ thể, rõ ràng, từ thời gian ủy quyền đến phạm vi nhận ủy quyền. Tại biên bản làm việc ngày 28/3/2018, ông K, bà Th cũng chối bỏ trách nhiệm bồi thường, vì đã ủy quyền cho ông Phan Thanh Th1, ông Th1 muốn bán đất cho ai là quyền của ông Th1, không liên quan gì đến trách nhiệm của ông bà , điều này là không phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn cũng cho rằng giữa ông K, bà T1 với ông Th1 có tự thỏa thuận nội dung ông K, bà T1 không còn trách nhiệm gì đối với phần đất ông Th1 đã chuyển nhượng cho ông L1, bà H1, nhưng từ khi khởi kiện bị đơn không giao nộp chứng cứ gì chứng minh cho việc này. Tuy nhiên, nếu có sự thỏa thuận đơn phương này thì cũng không phù hợp, vì ngay ngày ủy quyền 15/9/2016 thì ông Th1 đã chuyển nhượng phần đất này, và hợp đồng đã có hiệu lực pháp luật.

[4] Xét hợp đồng ủy quyền được lập là đúng trình tự luật định , phù hợp với quy định của pháp luật dân sự , nên ông Th1 có quyền thay mặt và nhân danh ông K, bà Th chuyển nhượng cho ông L1, bà H phần đất nêu trên là phù hợp với quy định tại điều 500,501,502 Bộ luật dân sự và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Hợp đồng thực hiện trên cơ sở tự nguyện , phù hợp luật định, các bên đã giao nhận tiền giao dịch xong, nhưng đất bên nhận chuyển nhượng không nhận được đủ đất là hoàn toàn do lỗi bên chuyển nhượng dùng chính tài sản của mình là chủ sử dụng đã chuyển nhượng và nhận tiền đủ nhưng lại giao đất không đủ diện tích, và đất có tranh chấp với bên thứ ba sau khi chuyển nhượng chưa được giải quyết dứt điểm (thể hiện tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2018/DS-ST ngày 06/4/2018 của TAND tỉnh Cà Mau); (bút lục số 45 đến 50), nên thì lỗi này hoàn toàn thuộc về bên chuyển nhượng là ông K, bà Th. Vì vậy, phía ông K, bà T1 phải hoàn trả tiền giao dịch cho nguyên đơn và phải chịu bồi thường theo quy định Điều 427 Bộ luật dân sự. Đối với số tiền bồi thường thiệt hại tại cấp sơ thẩm, do các bên đưa ra mỗi mức giá trị khác nhau và đều không có yêu cầu định giá, từ đó cấp sơ thẩm đã lấy mức giá trung bình của tổng giá trị diện tích đất 4.952,10m² là 4.750.000.000 đồng (trên cơ sở giá nguyên đơn đưa ra là 8.000.000.000 đồng + giá bị đơn đưa ra là 1.500.000.000 đồng : 2 = 4.750.000.000 đồng) là đúng với khoản 1 Điều

17 thông tư liên tịch số : 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 quy định: “... Trường hợp các đương sự đưa ra các mức giá khác nhau , thì Tòa án lấy mức giá trung bình cộng của các mức giá do các đương sự đã đưa ra...”. Việc không yêu cầu định giá, và tự đưa ra mức giá tài sản tranh chấp là quyền tự định đoạt của đương sự, phù hợp với luật định, nên cấp sơ thẩm lấy mức giá trị thiệt hại cho phần đất không thể giao được là 4.952,10m² với số tiền quy ra là 4.750.000.000 đồng, trong đó hoàn trả số tiền bên chuyển nhượng đã nhận là 2.000.000.000 đồng, số tiền bồi thường là 2.750.000.000 đồng là phù hợp. Bởi lẽ, chính bị đơn cũng đã hòa giải chấp nhận hoàn trả 2.000.000.000 đồng, số tiền bồi thường thống nhất để Tòa án xét xử, xác định được thiệt hại là 2.750.000.000 đồng, nên tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bổ sung tăng mức bồi thường thiệt hại là trong phạm vi khởi kiện.

[5] Từ cấp sơ thẩm đến phúc thẩm, nguyên đơn cũng cho rằng do bị đơn kéo dài việc bồi thường, nên nguyên đơn đã bị thiệt hại rất nhiều. Tại hồ sơ cũng thể hiện vụ án thụ lý vào tháng 03 năm 2018, nhưng bị đơn không hợp tác, bị đơn có đề nghị để thương lượng việc bồi thường cho nguyên đơn, và có đơn xin hoãn nhiều lần. Đến ngày 06 tháng 09 năm 2018 vụ án mới được xét xử sơ thẩm, việc kéo dài thời gian hoàn trả tiền và bồi thường thiệt hại do hợp đồng không thực hiện được, nguyên đơn trình bày là có căn cứ. Mặt khác, trong phần đất vợ chồng ông K chuyển nhượng cho vợ chồng ông L1, phần đất còn lại khoảng 2.258,5m² (thuộc Khu B khu cửa ngõ Đông Bắc phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, cũng trên đường Quản Lộ Phụng Hiệp, đối diện phần đất 4.952,10m² thuộc khu C), thì vợ chồng ông K cũng đã ủy quyền cho ông Th1 chuyển nhượng cho ông Lâm Đại Minh diện tích 2.258,5m² với giá 8.000.000.000 đồng, ông Minh đã được cấp Giấy CNQSDĐ (bút lục số 82,83,84,211); giá chuyển nhượng phần đất cho ông Lâm Đại M 8.000.000.000 đồng nêu trên cũng được đại diện bị đơn xác định tại phiên tòa phúc thẩm. Từ đó, việc nguyên đơn đưa ra mức giá 8.000.000.000 đồng cho giá trị diện tích đất 4.952,10m² nêu trên là vẫn còn thấp rất nhiều so với giá thị trường. Tuy nhiên, để có cơ sở xem xét lại tính phù hợp việc thỏa thuận giá của các bên đương sự tại cấp sơ thẩm (vì bị đơn đặt ra nội dung kháng cáo này), nên trước khi mở phiên tòa phúc thẩm, Tòa án đã mời bị đơn xác định lại có yêu cầu định giá hay không nhưng bị đơn vẫn từ chối định giá (Bút lục số 156), nay tại phiên tòa phúc thẩm đại diện cho bị đơn và đại diện nguyên đơn vẫn tiếp tục khẳng định không yêu cầu định giá phần đất tranh chấp. Bị đơn không chấp nhận giá trị đất và có kháng cáo liên quan về giá trị đất, nhưng lại không yêu cầu định giá, nên không có cơ sở xác định giá mới của tổ chức định giá, mà phải lấy giá cũ các bên đã tự xác định, đưa ra từ cấp sơ thẩm để xét xử. Đại diện cho nguyên đơn cho rằng, lẽ ra cấp sơ thẩm đã xác định được giá trung bình nêu trên, thì cần buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 5.375.000.000 đồng, chứ không phải 4.750.000.000 đồng; số tiền 5.375.000.000 đồng được xác tính như sau: 2.000.000.000 đồng (tiền hoàn trả theo hợp đồng) + 3.375.000.000 đồng (số tiền thiệt hại do giá đất tăng, được tính trên cơ sở: 2.000.000.000 đồng + [(1.500.000.000 đồng + 8.000.000.000 đồng)/2] = 3.375.000.000 đồng); Bản án sơ thẩm tuyên xử buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 4.750.000.000 đồng (gồm hai khoản hoàn trả và bồi thường

thiệt hại) là đã có lợi cho bị đơn. Xét lời trình bày của người đại diện của nguyên đơn nêu trên là có căn cứ, nhưng do nguyên đơn không có kháng cáo, nên không có cơ sở xem xét lại nội dung này. Từ đó, xét đơn kháng cáo của bị đơn cho rằng chỉ chấp nhận hủy hợp đồng, không chấp nhận hoàn trả và bồi thường thiệt hại; nay tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn lại yêu cầu hủy toàn bộ án Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về xét xử lại, điều này là không phù hợp, nên không được chấp nhận.

[6] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, xử: Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, lý do cấp sơ thẩm đã giải quyết vượt phạm vi khởi kiện, án sơ thẩm không xem xét thẩm định tại chỗ, không định giá để xác định lỗi khi hợp đồng bị hủy để làm căn cứ xử lý bồi thường. Thấy rằng, quá trình giải quyết vụ án, các bên đã thống nhất vị trí, diện tích, thửa đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng đất của ông K, bà T1 đăng ký thay đổi chủ sử dụng vào ngày 03/02/2016. Từ khi hòa giải tại cấp sơ thẩm, các bên đã thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn cũng đã thừa nhận việc không giao đủ đất là do lỗi của bị đơn, bị đơn cũng đã chấp nhận hoàn trả 2.000.000.000 đồng, vấn đề còn lại là xác định giá trị phần đất và thiệt hại xảy ra để làm căn cứ bồi thường. Do các bên không tranh chấp về việc thực hiện hợp đồng nên việc xem xét thẩm định là không nhất thiết. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu số tiền hoàn trả và tiền bồi thường, tổng số là 4.750.000.000 đồng (Bút lục số 124), trong đó số tiền bồi thường là 2.750.000.000 đồng (trên cơ sở giá bình quân của các bên đưa ra). Như vậy, việc yêu cầu tăng mức bồi thường tại phiên tòa sơ thẩm là không vượt phạm vi khởi kiện, vì yêu cầu tăng mức bồi thường là cùng quan hệ pháp luật tranh chấp đang giải quyết trong vụ án; việc thay đổi tăng giảm số tiền bồi thường thiệt hại tại phiên tòa cũng là một trong những quyền của nguyên đơn được quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự: *“Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của đương sự nếu việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập ban đầu”*. Điều này cũng phù hợp với hướng dẫn tại Mục 7 phần IV Giải đáp 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 Tòa án nhân dân tối cao: *“...sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thì Tòa án chỉ chấp nhận việc đương sự thay đổi yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu...”*. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng đã được cấp sơ thẩm ghi nhận tại bút ký phiên tòa (bút lục số 124), cụ thể nguyên đơn đã chốt lại số tiền yêu cầu bị đơn bồi thường và hoàn trả là 4.750.000.000 đồng, nên tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát đề nghị hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo hướng xác định mức độ lỗi để buộc bị đơn bồi thường thiệt hại là không cần thiết.

[7] Xét lời đề nghị của luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị hủy án sơ thẩm là không có cơ sở, nên không được chấp nhận. Từ đó, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm như đề nghị của người đại diện nguyên đơn là phù hợp.

[8] Đối với việc ông Th1 nhận tiền của ông L1, bà H số tiền 2.000.000.000 đồng về giao lại cho ông K, bà Th đủ hay không đủ, cũng như việc phần đất này có tranh chấp

với bà L và những người liên quan khác là tranh chấp ngoài phạm vi của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1, bà H với ông K, bà Th, nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[9] Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên ông Đỗ Đức Kh, bà Nguyễn Bích Thủy phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

[10] Việc xét xử vắng mặt các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm được thực hiện theo trình tự thủ tục luật định.

[11] Những quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Đức Kh, bà Nguyễn Bích Th. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 114/2018/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Công nhận thỏa thuận của ông Lâm Phụng L1, bà Ông Thuý H với ông Đỗ Đức Kh, bà Nguyễn Bích Thủy về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được thiết lập ngày 15/9/2016 có chứng thực của Văn phòng Công Chứng Đất Mũi; phần đất chuyển nhượng có tổng diện tích 4.952,10m², gồm các thửa số 0313, 0317, 0394, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau.

Buộc ông Đỗ Đức Kh, bà Nguyễn Bích Th có trách nhiệm thanh toán cho ông L1, bà H số tiền 4.750.000.000 đồng (Bốn tỷ, bảy trăm năm mươi triệu đồng chẵn bao gồm: tiền hợp đồng chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại hợp đồng là 2.750.000.000 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án ông K, bà Th có nghĩa vụ thanh toán số tiền này, nếu quá hạn thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành xong.

2. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Đỗ Đức K, bà Nguyễn Bích Th phải chịu 112.750.000 đồng. Ông Lâm Phụng L1, bà Ông Thuý H1 không phải chịu, ngày 20/3/2018 ông L1, bà H đã dự nộp 21.300.000 đồng theo biên lai số 0000502 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được hoàn lại.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Ông Đỗ Đức Kh, bà Nguyễn Bích Th phải chịu, đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số: 0001365 ngày 18/9/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu đối trừ.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại 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.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Huỳnh Văn Út