TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 99/2018/DS-PT

Ngày: 14 - 5 - 2018

V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng".

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 Hoàng Ngọc Linh

Các Thẩm phán: Ông Ngô Dũng

Bà Trần Thị Thúy Hà

- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Bùi Thị Lan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

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

Trong ngày 14 tháng 5 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 33/2018/TLPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2018 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 183/2017/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 102/2018/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 91/2018/QĐ-PT ngày 24/4/2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1949,

Cư trú: Ấp H, xã B, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp cho bà L: Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1979; Cư trú: Ấp H, xã B, huyện C, tỉnh An Giang. Có mặt

- *Bị đơn*:

1. Ông Phan Văn V, sinh năm 1966; Vắng mặt

2. Bà Tạ Thị K, sinh năm 1966, Có mặt

Cùng cư trú: Ấp H, xã B, huyện C, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phan Thị V, Văn phòng luật sư Bthuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn Phạm Thị L, bị đơn ông Phan Văn V và bà Tạ Thị K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Nguyên đơn: Bà Phạm Thị L ủy quyền cho ông Nguyễn Minh H trình bày:

Ngày 12/9/1996 bà K, ông V có chuyển nhượng cho cha ông là ông Nguyễn L (chết năm 2005) diện tích đất ngang 6m x dài 20m với giá 01 chỉ vàng 24kara hai bên có làm tờ thỏa thuận ngày 12/9/1996, sau đó gia đình dọn về cất nhà ở từ năm 1996 đến 2006 thì bà K ông V đuổi gia đình ông đi không cho ở trên phần đất này nữa.

Khi bị gia đình bà K đuổi đi trên phần đất còn 01 căn nhà sàn bằng gỗ bạch đàn, vách phía trước bằng lá (khoảng 3m), vách trong dựng bằng thiết, cột dựng bạch đàn diện tích ngang 5,3m x dài 9,3m, căn nhà bị bà K tháo dỡ, trị giá căn nhà 20.000.000đ. Ngoài ra còn vật dụng trong nhà gồm: 01 tủ thờ bằng bạch đàn (ván ép 1,2m x 1,2m) trị giá 800.000đ; 02 tủ chén bằng bạch đàn (0,5m x 1m) trị giá 250.000đ x 2 = 500.000đ; 01 bàn giữa (1m x 2m) trị giá 600.000đ; 01 bộ bàn ghế bằng tre trị giá 400.000đ; 03 cái giường bằng cây bạch đàn (2m x 2m) trị giá 600.000đ x 3 cái = 1.800.000đ, hàng rào bằng cây tạp giá 500.000đ, gạch lót sân giá 1.000.000đ.

Trên phần đất gia đình ông còn trồng cây gồm: 12 cây mai khoảng 10 năm tuổi trị giá mỗi cây 5.000.000đ x 12 cây = 60.000.000đ; 03 cây sung 10 năm tuổi 1.000.000đ.

Do bị gia đình bà K đuổi đi không cho ở gia đình ông phải thuê nhà ở là 56 tháng (từ tháng 01/2007 đến tháng 8/2011) mỗi tháng 500.000đ x 56 tháng = 28.000.000đ.

Tại đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng ngày 15/10/2012 ông yêu cầu bồi hoàn các khoản là 114.600.000đ nhưng tại phiên tòa sơ thẩm ông rút lại phần hàng rào và gạch thẻ lót sân trị giá 1.500.000đ.

Nay ông yêu cầu bà K, ông V thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 120m^2 theo bản vẽ trích đo ngày 08/01/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện C); yêu cầu bồi thường ngoài hợp đồng số tiền 24.100.000đ; cây trồng trên đất 61.000.000đ và tiền thuê nhà 28.000.000đ. Tổng cộng 113.100.000đ.

+ Bị đơn: Bà Tạ Thị K, trình bày: Vợ chồng bà đang quản lý và sử dụng diện tích khoản 4.430m^2 đất thổ cư và lâu năm khác, hiện nay đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông L có quen biết với ông Phan Văn Tkhoảng năm 1996 thấy hoàn cảnh gia đình ông Nguyễn L khó khăn không có chỗ ở và ông Tcó nói với vợ chồng bà cho ông L ở nhờ nên vợ chồng bà có cho gia đình ông L ở nhờ phần đất ngang khoảng 6m x dài 20m, sau đó gia đình

ông L có cất 1 căn nhà cột tre, đến năm 2002 gia đình bà lấy đất lại không cho gia đình ông L ở nhờ nữa thì phía ông L có nhờ Ủy ban nhân dân xã B giải quyết, qua hòa giải phía Ủy ban động viên gia đình bà cho gia đình ông L sửa lại căn nhà để ở chừng nào lấy đất lại thì lấy nên bà đồng ý cho ông L sửa lại căn nhà bằng cây bạch đàn, sau khi ông L mất thì gia đình bà L (vợ ông L) có mâu thuẫn cự cãi với con bà nên gia đình ông L dọn đi nơi khác ở. Việc con ông L có đưa tờ thỏa thuận ngày 12/9/1996 về việc bà bán đất với giá là 01 chỉ vàng là không đúng, với lý do tờ sang nhượng này do ông L muốn vay tôn nền yêu cầu vợ chồng bà làm giả giấy tờ mua bán để được vay tiền, thực chất là không có mua bán đất. Nay trước yêu cầu của gia đình bà L yêu cầu bà thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích ngang 6m x dài 20m và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, tiền thuê nhà ở tổng số tiền 113.100.000đ bà không đồng ý.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 183/2017/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Chấp nhận môt phần yêu cầu của bà Phạm Thị L có ông Nguyễn Minh H đại diện Theo ủy quyền.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn L (do ông H đại diện theo ủy quyền) với ông Phan Văn V, bà Tạ Thị K là hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Phan văn V, bà Tạ Thị K hoàn trả cho ông Nguyễn Minh H (đại diện gia đình bà L) số tiền 11.600.000đ (mười một triệu sáu trăm ngàn đồng) và 01 chỉ vàng 24kara (vàng nhẫn).

Không chấp nhận yêu cầu của ông H về các khoản bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng về tài sản với giá là 112.500.000đ (một trăm mười hai triệu năm trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 02/01/2018, ông Nguyễn Minh H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phạm Thị L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Điều tra lại toàn bộ vụ án, lời khai của những người liên quan và cách giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân huyện C;

- Yêu cầu ông Phan Văn V và bà Tạ Thị K thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 120m^2 (ngang 06m x dài 20m) đã ký ngày 12/9/1996;

- Bồi thường toàn bộ thiệt hại mà gia đình ông Phan Văn V và bà Tạ Thị K đã gây ra cho gia đình ông.

Ngày 16/01/2018, ông Phan Văn V và bà Tạ Thị K yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh An Giang căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự; Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 183/2017/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa và nghe lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật, về thẩm quyền xét xử như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là hoàn toàn đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ngày 21 tháng 12 năm 2017, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" giữa nguyên đơn Phạm Thị L với bị đơn Phan Văn V và Tạ Thị K theo bản án số 183/2017/DS-ST. Đến ngày 02 tháng 01 năm 2018, nguyên đơn có đơn kháng cáo bản án và ngày 16/01/2018 bị đơn có đơn kháng cáo bản án. Xét về thời hạn kháng cáo, người có quyền kháng cáo đã đảm bảo theo đúng qui định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên thẩm quyền giải quyết phúc thẩm thuộc Tòa án nhân dân tỉnh An Giang theo điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa ông Phan Văn V vắng mặt nhưng có làm đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Nguyên đơn cho rằng giữa vợ chồng ông Nguyễn L, Phạm Thị L và vợ chồng ông Phan Văn V, bà Tạ Thị K có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 120m^2 với giá 01 chỉ vàng 24k được thể hiện tại Tờ thỏa thuận ngày 12 tháng 9 năm 1996. Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất ông Nguyễn L và bà Phạm Thị L đã làm nhà ở trên phần đất này từ năm 1996 đến 2007 giữa hai bên mới xảy ra tranh chấp.

Theo lời khai của các đương sự và các chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện ông Nguyễn L chết năm 2006, ông L và bà L có 03 người con là Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh D và Nguyễn Thị Lệ M. Sau khi ông L chết thì bà L khởi kiện yêu

cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông L và bà L đã mua vào năm 1996, đồng thời yêu cầu bồi thường thiệt hại là tài sản mà bà cho rằng của bà và ông L tạo ra khi ông L còn sống nhưng cấp sơ thẩm lại không đưa các người con của ông L, bà L vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các con của bà L, ông L. Thiếu sót này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của các đương sự được xét xử qua hai cấp, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm cần hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng pháp luật.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do án sơ thẩm bị hủy nên ông H là đại diện theo ủy quyền của bà L và ông V, bà K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

+ Khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

+ Khoản 3 Điều 29 của 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.

Phúc xử:

Chấp nhận kháng cáo của các đương sự.

- Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 183/2017/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C.

- Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung. Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Minh H là đại diện theo ủy quyền bà Phạm Thị L được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003240 ngày 10 tháng 01 năm 2018 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện C.

Ông Phan Văn V và bà Tạ Thị K được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003266 ngày 22 tháng 01 năm 2018 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện C.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV và THA;
- TAND huyện;
- THA huyện;
- Văn phòng;

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

- Tòa dân sự;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Hoàng Ngọc Linh