TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 133/2018/DS-PT
Ngày: 16 - 7 - 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: Bà Hoàng Thị Hải Hà
Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Phương Loan
Ông Huỳnh Văn Út

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Dũng Liêm 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 16 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 83/2018/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2018 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2018/DS-ST ngày 05/4/2018 của Tòa án nhân dân thành phố C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 128/2018/QĐ-PT ngày 28 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lâm Thị U, sinh năm 1979 (có mặt)
Địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn*: Bà Lâm Thị T, sinh năm 1967 (có mặt)
Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Ông Phạm Hoàng N – sinh năm 1980 (vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.
2. Bà Nguyễn Thị Thoại M, sinh năm 1960 (không triệu tập)
Địa chỉ: Ấp B, xã L thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- *Người làm chứng:* Ông Lâm Văn T, sinh năm 1960 (Không triệu tập)
Địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo*: Bà Lâm Thị T - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lâm Thị U trình bày: Vào năm 2011 bà U có tiến hành đổ mặt bằng để cất nhà, tuy nhiên do điều kiện nên không tiến hành làm nhà được, sau đó bà T có thỏa thuận mua đất nhưng bà U không đồng ý do bà T còn thiếu tiền

của bà U, bà đi làm không có thời gian qua phần đất, nên bà T làm nhà trên phần đất của bà, nên Bà thỏa thuận với bà T chuyển nhượng phần diện tích đất 170m^2, chiều ngang 05m, dài 34m, thuộc thửa 208, tờ bản đồ 25 cho bà T giá trị là 100.000.000 đồng, nhưng phải đưa trước 60.000.000 đồng, còn 40.000.000 đồng bà T phải thanh toán trong thời hạn 03 năm, bà T không có ý kiến nào. Từ khi thỏa thuận đến nay bà T không thanh toán tiền cho Bà.

Nay bà U yêu cầu bà T tháo dỡ các kiến trúc có trên phần đất và giao đất lại cho bà.

Bà Nguyễn Thị Thoại M trình bày: Hiện nay, bà M đang thuê nhà của bà Lâm Thị T, giá thuê mỗi tháng 600.000 đồng, thời gian thuê hàng tháng, trả tiền vào đầu tháng, việc tranh chấp giữa bà T với bà U bà không biết. Giữa bà M với bà T là giao dịch riêng bà tự thỏa thuận với bà T, nên bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Đồng thời bà khước từ việc tham gia trong vụ án này, bà xin hòa giải xét xử vắng mặt trong vụ án.

Ông Lâm Văn T trình bày: Năm 2011 em ông là bà Lâm Thị U có chuyển nhượng phần đất cho bà Lâm Thị T giá 100.000.000 đồng phần đất có chiều ngang 05m, chiều dài 34m tọa lạc ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Thỏa thuận phải trả trước 60.000.000 đồng, còn 60.000.000 đồng trả trong thời gian 03 năm, nhưng đến nay bà Lâm Thị T không trả tiền mà còn làm nhà lên phần đất và yêu cầu bồi thường số tiền 120.000.000 đồng mới di dời.

Đối với bà Lâm Thị T: Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, tống đạt giấy triệu tập cho bị đơn bà Lâm Thị T không hợp tác, nên Tòa án tiến hành lập thủ tục niêm yết các văn bản tố tụng để xét xử vụ án theo quy định.

Tại bản án sơ thẩm dân sự số: 42/2018/DS-ST ngày 05/4/2018 của Tòa án nhân dân thành phố C đã quyết định:

Căn cứ: Điều 147, 179, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng: Điều 96, Điều 100 luật đất đai; Các điều 116, 117, 119, 122, 131, 423, 427, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị U.

Buộc bà Lâm Thị T giao trả phần đất tại xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau có diện tích 170m^2 , chiều ngang 05m, chiều dài 34m, thuộc thửa 208, tờ bản đồ 25 cho bà Lâm Thị U và ông Phạm Hoàng N.

Có tứ cận giáp ranh: Phía Đông giáp Thửa số 85; Phía Tây giáp Thửa số 85; Phía Nam giáp Thửa số 86; Phía Bắc giáp Thửa số 85. (kèm theo trích lục bản đồ địa chính).

Buộc bà Lâm Thị T tháo dỡ các công trình kiến trúc trên đất để giao phần đất có diện tích 170m^2 , chiều ngang 05m, chiều dài 34m, thuộc thửa 208, tờ bản đồ 25, tọa lạc xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau như hiện trạng ban đầu cho bà Lâm Thị U và ông Phạm Hoàng N.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lâm Thị U hỗ trợ số tiền 10.000.000 đồng cho bà T để di dời.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền

kháng cáo theo luật định.

Ngày 23/4/2018 bà Lâm Thị T kháng cáo với nội dung bà đã thay đổi nơi ở mới là ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau nhưng Tòa án niêm yết tại nơi ở cũ là ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau và xét xử vắng mặt bà là vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật. Việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của bà U. Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà U.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà T thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố C do bản án vi phạm quy định của pháp luật.

Bà T tranh luận: Tòa án cấp sơ thẩm niêm yết tại nơi ở cũ của bà là ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau là không đúng, bà đã thay đổi nơi ở mới. Giữa bà và bà U thỏa thuận là bà U chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà, khi nào có tiền thì bà thanh toán cho bà U, do đó bà mới xây nhà trên đất chuyển nhượng năm 2014. Về giá trị chuyển nhượng do bà U thay đổi liên tục nên bà chưa thể thanh toán cho bà U được.

Bà U tranh luận: Do tình cảm chị em, khi bà T lỡ làm nhà trên phần đất của bà nên bà mới chấp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T và thỏa thuận bà T phải giao cho bà trước 60.000.000 đồng, số còn lại 40.000.000 đồng bà T phải thanh toán cho bà trong 03 năm. Nếu bà T không tự động làm nhà trên phần đất của bà thì bà cũng không chuyển nhượng cho bà T vì bà T vẫn còn thiếu nợ của bà trên 100.000.000 đồng. Khi bà T không thanh toán tiền cho bà thì bà có yêu cầu nhưng do chị em nên bà cũng không tranh chấp gay gắt và anh em trong gia đình cũng khuyên nên hòa giải, đến nay bà T không thực hiện thì buộc bà phải khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T yêu cầu hủy bản án sơ thẩm với lý do bà không ở tại địa chỉ do Tòa án niêm yết, bà đã đi nơi khác ở, Tòa án không tống đạt trực tiếp cho bà là vi phạm pháp luật. Đất và nhà bà làm thì bà cho thuê, tuy nhiên bà xác định bà biết việc bà U kiện bà đòi lại đất tại Tòa án nhân dân thành phố C, do cán bộ Toà án có liên lạc với bà qua điện thoại 03 lần cụ thể lần thứ nhất hòa giải, bà không tham dự được vì bà phải tham gia vụ kiện khác, lần thứ hai Tòa án mời bà tham gia xét xử thì bà bị bệnh đang điều trị, lần thứ 3 thì bà cũng không tham gia được do phải tham gia vụ kiện khác. Về địa chỉ bà cho thuê nhà trọ, bà có đăng ký kinh doanh và địa chỉ đăng ký kinh doanh là tại ấp B, xã L thành phố C, tỉnh Cà Mau.

[2] Theo đơn kháng cáo của bà T có trình bày đến ngày 22/4/2018 bà mới biết bà U khởi kiện bà và Tòa án xét xử vắng mặt bà là không đúng với diễn biến bà trình bày tại phiên tòa phúc thẩm. Tại phiên tòa, bà T thừa nhận có đăng ký địa chỉ tại ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau để kinh doanh nhà trọ, bà T làm nhà trên phần đất chuyển nhượng và bà biết được việc bà U khởi kiện bà đến Tòa án để yêu cầu bà phải trả lại quyền sử dụng đất. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện thủ tục niêm yết tại ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau xét xử vắng mặt bà T là đúng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về giá trị đầu tư trên đất , tại phiên ta phúc thẩm bà T yêu cầu phần giá trị đầu tư làm nhà là 137.000.000 đồng và 13.000.000 đồng là tiền làm đường đi vào nhà và yêu cầu định giá các phần này, bà U đồng ý hỗ trợ cho bà T 30.000.000 đồng để di dời nếu bà T không tiếp tục yêu cầu định giá, bà T không chấp nhận lời đề nghị của bà U, do đó giữa hai bên không thỏa thuận được liên quan đến phần định giá cũng như số tiền bà U hỗ trợ cho bà T. Xét quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm bà T không tham phiên tòa mặc dù Tòa án có triệu tập, tại phiên tòa phúc thẩm bà T cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh quá trình làm nhà trên đất cũng như phần đầu tư làm đường vào nhà. Bà U không đồng ý định giá vì thời gian giải quyết vụ án bà T không hợp tác thì bà T phải tự gánh chịu, nếu có định giá bà U vẫn không chấp nhận kết quả định giá và thời gian bà T sử dụng cũng đã sinh lợi trên phần đất của bà. Do đó, chấp nhận lời trình bày của bà U không tiến hành định giá theo yêu cầu của bà T.

[4] Giữa bà U và bà T có thỏa thuận thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, về giá chuyển nhượng thời điểm năm 2011 là 100.000.000 đồng. Từ khi chuyển nhượng đến nay, bà T không thực hiện nghĩa vụ, hai bên cũng không tiến hành bất cứ thủ tục nào để tiến hành thực hiện theo hợp đồng giao kết bằng lời nói. Xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới có việc bà U khởi kiện yêu cầu bà T tháo dỡ nhà giao lại đất cho bà U. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là có căn cứ nhưng khi quyết định lại không tuyên bố hợp đồng vô hiệu, việc này có thiếu sót. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm quyết định buộc bà T tháo dỡ nhà và giao trả lại đất cho bà U là có cơ sở nên cũng không cần thiết điều chỉnh tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu trong phần quyết định.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết không chấp nhận yêu cầu kháng cáo hủy án sơ thẩm của bà T, lý do cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng trình tự luật định. Như phân tích trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên chấp nhận.

[6] Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lâm Thị T nên bà T phải chịu án phí phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị 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/NQ-UBTVQH 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lâm Thị T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 42/2018/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố C.

Áp dụng: Điều 96, Điều 100 Luật đất đai; Các Điều 116, 117, 119, 122, 131, 423, 427, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ: Điều 147, 179, 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị U

Buộc bà Lâm Thị T giao trả phần đất tại xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau có diện tích 170m^2 , chiều ngang 05m, chiều dài 34m, thuộc thửa 208, tờ bản đồ 25 cho bà Lâm Thị U và ông Phạm Hoàng N.

Có tứ cận giáp ranh: Phía Đông giáp thửa số 85; Phía Tây giáp thửa số 85; Phía Nam giáp thửa số 86; Phía Bắc giáp thửa số 85 (kèm theo trích lục bản đồ địa chính).

Buộc bà Lâm Thị T tháo dỡ các công trình kiến trúc trên đất để giao phần đất có diện tích 170m^2 , chiều ngang 05m, chiều dài 34m, thuộc thửa 208, tờ bản đồ 25, tọa lạc xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau như hiện trạng ban đầu cho bà Lâm Thị U và ông Phạm Hoàng N.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lâm Thị U hỗ trợ số tiền 10.000.000 đồng cho bà T để di dời.

Án phí dân sự phúc thẩm bà Lâm Thị T phải nộp là 300.000 đồng, bà T đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000685 ngày 23/4/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau được chuyển thu.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị 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 thành phố C;
- 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

Đã ký

Hoàng Thị Hải Hà