TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Bản án số: 41/2023/DS - PT
Ngày: 15-8-2023
"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 QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Từ Thị Hải Dương

Các Thẩm phán: Ông Trần Trung Thành; Ông Nguyễn Thái Sơn

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Bá Tuấn Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình: Ông Nguyễn Anh Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 15/8/2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 4 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 10/3/2023 của Toà án nhân dân huyện Minh Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1535/2023/QĐ-PT ngày 29/5/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Thái Xuân Q, sinh năm 1983; địa chỉ: thôn Yên Phú, xã Trung Hóa, huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đinh Quang D, sinh năm 1976; địa chỉ: thôn Liêm Hóa, xã Trung Hóa, huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Thái Xuân Q trình bày:

Ngày 21/02/2008, anh Q và ông D làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất chuyển nhượng rộng 12 m tại Dốc cây Dẻ, phía Nam giáp nhà anh D, phía Tây giáp đường mòn Hồ Chí Minh, phía Đông giáp nhà anh Liệu. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng, anh Q đã trả trước 1.000.000 đồng và hẹn anh D trong năm 2008 sẽ trả hết số tiền 4.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng có 03 người làm chứng là anh Đinh Hải, Thái Sòng và anh Thái Thanh Trung. Tuy nhiên đến cuối năm 2008 anh Q đến đưa tiền đến cho anh D thì anh D không nhận và cũng không giao đất. Anh Q khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh D phải giao đất cho anh Q hoặc bồi thường số tiền theo như hợp đồng chuyển nhượng.

Bị đơn ông Đinh Quang D trình bày: Ngày 21/02/2008, ông D có chuyển nhượng cho anh Q một lô đất có chiều rộng 12 m, giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng, anh Q đã đặt cọc 1.000.000 đồng và anh Q hứa đến cuối năm sẽ trả hết nhưng sau đó anh Q không trả nữa nên ông D cũng không chuyển nhượng đất cho anh Q. Ông D cũng sẵn sàng trả lại số tiền cọc cho anh Q. Hiện tại đất tranh chấp chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q.

Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa tiến hành xem xét định giá đất có tranh chấp. Giá đất theo giá thị trường là 1.080.000.000 đồng.

Tại Bản án số 04/2023/DS-ST ngày 10/3/2023 của Toà án nhân dân huyện Minh Hóa đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40; các Điều 92, 147, 157, 165, 235, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 127, 134, 137 và Điều 689Bộ luật dân sự năm 2005; Điểm a khoản 1 Điều 106; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Khoản 3 Điều 27 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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Thái Xuân Q về việc buộc anh D phải giao quyền sử dụng đất tại thôn L, xxa T, huyện M, tỉnh Quảng Bình mà anh Thái Xuân Q và ông Đinh Quang D đã làm hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 21/02/2008. Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/02/2008 giữa anh Thái Xuân Q và ông Đinh Quang D vô hiệu.Buộc ông Đinh Quang D phải trả lại và bồi thường cho anh Thái Xuân Q số tiền 252.800.000 đ (hai trăm năm mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 20/3/2023, ông Đinh Quang D có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét thửa đất chưa có giấy chứng nhận nhưng cấp sơ thẩm định giá như đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng. Số tiền 1.000.000 đồng đặt cọc ông D đã trả lại tiền nhưng ông Q không lấy chứ không phải ông D không trả nên ông D không có lỗi. Tòa án buộc ông bồi thường thiệt hại với số tiền 251.800.000 đồng là quá cao.

Tại phiên tòa ngày 15/6/2023, ông D vẫn giữ nguyên kháng cáo, anh Q không chấp nhận kháng cáo của ông D;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo kháng cáo của bị đơn ông Đinh Quang D, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa, buộc ông D trả lại tiền cọc cho anh Q số tiền 1.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Thẩm quyền giải quyết, người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Quang D đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại việc định giá tài sản là quyền sử dụng đất khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hội đồng xét xử thấy: Mặc dù thửa đất ông D đang sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Bình quy định bảng giá đất các loại gồm đất Nông nghiệp, đất ở, đất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ....mà không có quy định giá đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D cũng nhất trí nếu đất được cấp giấy chứng nhận theo giá thị trường hiện tại là 1.080.000.000 đồng. Do đó, nội dung kháng cáo này của ông D là không có căn cứ.

[2.2]. Xét kháng cáo của ông D cho rằng cấp sơ thẩm buộc ông trả lại số tiền 215.800.000 đồng là quá cao so với số tiền ông đã nhận của anh Q 1.000.000 đồng từ năm 2008, Hội đồng xét xử thấy: Cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và xác định việc bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu theo hướng dẫn tại Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP- TANDTC ngày 16/4/2003 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP- TANDTC ngày 10/8/2004 của Tòa án Tối cao là có căn cứ. Tuy nhiên về mức bồi thường hội đồng xét xử thấy: Tiền chênh lệch giữa giá thị trường hiện tại và giá thị trường tại thời điểm giao kết hợp đồng, trong đó người nhận chuyển nhượng mới trả 1/5 số tiền, tương ứng với thiệt hại là 215.800.000 đồng. Trong việc này, cả hai bên đều có lỗi ngang nhau dẫn đến việc hợp đồng không thực hiện được. Bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng đều biết rõ đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng nhưng xác lập hợp đồng, vì vậy mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại. Từ nhận định trên, chấp nhận 1 phần kháng cáo của ông Đinh Quang D, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 107.900.000 đồng.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn ông Đinh Quang D được chấp nhận nên không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Sửa án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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 vào khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 38, điểm g khoản 1 Điều 40; các Điều 92, 148, khoản 2 Điều 308, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 122, 127, 134, 137 và Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 106; điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ 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, xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Quang D, sửa bản án sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 10/3/2023 của Toà án nhân dân huyện Minh Hóa: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Thái Xuân Q về việc buộc anh D phải giao quyền sử dụng đất tại thôn L mà anh Thái Xuân Q và ông Đinh Quang D đã làm hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 21/02/2008. Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/02/2008 giữa anh Thái Xuân Q và ông Đinh Quang D vô hiệu. Buộc ông Đinh Quang D phải trả lại và bồi thường cho anh Thái Xuân Q số tiền 107.900.800.000 đồng (một trăm linh bảy triệu chín trăm nghìn đồng).

2. Về án phí: Ông Đinh Quang D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 5.395.000 đồng; ông D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại số tiền án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp tại biên lai số 31AA/2021/0000547 ngày 21/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Minh Hoá.

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

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKS CC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS huyện Minh Hóa;
- TAND huyện Minh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Từ Thị Hải D