

Bản án số: 106/2018/DS-PT

Ngày: 02 - 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 BÀ RỊA- VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Ông Nguyễn Thành Hiếu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Na – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu: Ông Nguyễn Hồ Điệp - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 75/2018/TLPT-DS ngày 20 tháng 8 năm 2018 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 101/2018/QĐ-PT ngày 21/9/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 77/2018/QĐ-PT ngày 08/10/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1958 và bà Lại Thị H1, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số nhà 66, ấp khu 1, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Ông H có mặt, bà H1 vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1941 và bà Nguyễn Thị Ngọc H3, sinh năm 1953; Địa chỉ: Số 45/7 Ô 5, Khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Bà H3 có mặt, ông H2 vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H2: Bà Tạ Thị T, sinh năm 1985; Địa chỉ: 7K4 P, phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Theo giấy ủy quyền ngày 08/6/2018). (Có mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Công ty TNHH H; Địa chỉ trụ sở: 162/6 ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc T – Giám đốc. (Có mặt).

- Ông Nguyễn Xuân D – Văn phòng công chứng X; Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân huyện X; Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Thanh M – Chủ tịch UBND huyện. (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Lê Văn H là nguyên đơn trong vụ án; ông Nguyễn Ngọc H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc H3 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Văn H và bà Lại Thị H1 trình bày: Ông H và bà H1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc H3 quyền sử dụng đất thửa số 180, 20 tờ bản đồ số 13 xã B, huyện X với giá 1.000.000.000đ, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0180 quyền số 02/2010TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/7/2010 tại Văn phòng công chứng X. Trước đó, ngày 13/4/2010 ông H2 và bà H3 đã giao cho ông H và bà H1 số tiền 200.000.000đ tiền cọc, còn lại 800.000.000đ thanh toán sau. Ngoài ra các bên còn viết thêm “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” không ghi ngày tháng năm làm giấy với nội dung: Các bên chuyển nhượng cho nhau diện tích đất khoảng 1400m², có mô tả tứ cận với số tiền 1.000.000.000đ, đưa trước 200.000.000đ còn nợ lại 800.000.000đ và sẽ thanh toán ngay sau đó, nếu bên bán không bán sẽ phải bồi thường 200.000.000đ thành 400.000.000đ, còn bên mua không mua sẽ mất cọc là 200.000.000đ, tiền thuế và các khoản phí H bên chịu chung, tuy giấy này không ghi ngày tháng năm nhưng được viết ngày 13/4/2010.

Vào ngày ký hợp đồng, ông H2 và bà H3 đưa thêm cho ông H và bà H1 30.000.000đ, tổng cộng là 230.000.000đ, còn lại 770.000.000đ H bên thỏa thuận theo mục 2.5 Điều 6 của hợp đồng là “trả đủ số tiền còn lại đã ghi tại Điều 2 sau 07 ngày kể từ khi bên A hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho bên B”. Sau khi ký hợp đồng thì ông H và bà H1 làm thủ tục sang tên, trong quá trình làm thủ tục sang tên thì ông H2 và bà H3 đưa thêm cho ông H và bà H1 số tiền 270.000.000đ, tổng cộng ông H2 và bà H3 đã giao cho ông H và bà H1 số tiền 500.000.000đ.

Ngày 23/8/2010 Ủy ban nhân dân huyện X cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 475888 đối với thửa 180 và số BC 475889 đối với thửa 20 tờ bản đồ số 13 xã B cho ông H2 và bà H3. Sau khi lấy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì bà H3 không đồng ý với việc tách H thửa đất này thành 02 giấy mà đề nghị ông H làm thủ tục hợp thành một thửa. Ông H thực hiện thủ tục hợp thửa theo yêu cầu của bà H3, đến ngày 20/9/2010 Ủy ban nhân dân huyện X ban hành quyết định số 3133 hợp thửa đất số 180, 20 tờ bản đồ số 13 xã B thành thửa đất số 20 tờ bản đồ số 13 xã B với diện tích 1.406m² và cùng ngày 20/9/2010 Ủy ban huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 420838 cho ông H2 và bà H3. Sau khi lấy giấy chứng nhận về thì ông H2 và bà H3 không trả tiền nên ông H và bà H1 cũng không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 và bà H3. Ngày 05/11/2010 ông H2 và bà H3 ký hợp đồng cho Công ty TNHH H thuê đất thời hạn 10 năm để kinh doanh xăng dầu, khi Công ty H san lấp mặt bằng thì ông H và bà H1 phát hiện từ đó phát sinh tranh chấp. Sau khi ký kết hợp đồng, ông H2 và bà H3 đã nhận đất và đã để bừa bãi trên đất một thời gian dài, do ông H2 và bà H3

không thanh toán hết tiền nhận chuyển nhượng đất nên ông H bà H1 mới ngăn cản việc sử dụng đất của ông H2 và bà H3.

Nay ông H và bà H1 yêu cầu: + Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0180 quyền số 02/2010TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/7/2010 tại Văn phòng công chứng X giữa vợ chồng ông H và bà H1 với ông H2 và bà H3, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 420838 cấp ngày 20/9/2010 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông H2 và bà H3 để trả lại cho ông H và bà H1 diện tích đất 1.406m² thửa số 20 tờ bản đồ số 13 xã B, huyện X;

+ Ông H2 và bà H3 có nghĩa vụ đối với ông H bà H1: Phạt cọc đối với ông H2, bà H3 số tiền 200.000.000đ; Bồi thường thiệt hại số tiền 225.166.411đ; Bồi thường tiền thuế, và các loại phí tổng cộng 74.833.549đ (Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu bồi thường là 44.400.000đ, còn yêu cầu 30.433.549đ). Tổng cộng yêu cầu phạt cọc và bồi thường là 455.599.960đ.

- *Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Ngọc H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc H3 trình bày:* Về quá trình ký kết và thực hiện, thanh toán số tiền 500.000.000đ đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0180 quyền số 02/2010TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/7/2010 tại Văn phòng công chứng X như ông H và bà H1 trình bày là đúng.

Sau khi làm thủ tục sang tên thì ngày 23/8/2010 Ủy ban nhân dân huyện X đã cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 475888 đối với thửa 180 và số BC 475889 đối với thửa 20 tờ bản đồ số 13 xã B cho ông H2 và bà H3, khi lấy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì bà H3 không đồng ý với việc tách H thửa đất này thành 02 giấy chứng nhận mà đề nghị ông H làm thủ tục hợp thửa, ông H và bà H1 đồng ý và tiến hành làm thủ tục hợp thửa, đến ngày 20/9/2010 Ủy ban nhân dân huyện X ban hành quyết định số 3133 về việc hợp H thửa đất số 180, 20 tờ bản đồ số 13 xã B thành thửa đất số 20 tờ bản đồ số 13 xã B với diện tích 1.406m², cùng ngày 20/9/2010 Ủy ban huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 420838 cho ông H2 và bà H3.

Lý do ông H2 và bà H3 không thanh toán hết số tiền 500.000.000đ còn lại cho ông H và bà H1 là vì: Ông H và bà H1 không giao giấy chứng nhận cho ông H2 và bà H3; kết quả chuyển nhượng thì Ủy ban nhân dân huyện X lại ra H thửa đất thành H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 475888 đối với thửa 180 và BC 475889 đối với thửa đất số 20 tờ bản đồ số 13 xã B là không đúng với yêu cầu của bà H3, đến khi làm xong thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì thời hạn đã trễ 52 ngày. Vì không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không chuyển mục đích được nên không làm cây xăng được; Diện tích đất chuyển nhượng có phần bị lấn chiếm sang thửa khác.

Ông H2 và bà H3 đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà H1 với ông H2 bà H3 có hiệu lực, ông H2 và bà H3 sẽ giao cho ông H bà H1 số tiền còn lại là 500.000.000đ; không chấp nhận yêu cầu của ông H bà H1 về việc yêu cầu ông H2 và bà H3 bồi thường thiệt hại về đất, về các loại thuế và phí cũng như phạt cọc.

- *Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, Công ty TNHH H do người đại diện là ông Nguyễn Ngọc T trình bày:* Ông Thuận là em bà Nguyễn Thị Ngọc H3. Ngày

05/11/2010 Công ty H thuê đất của ông H2 và bà H3 đúng như nguyên đơn và bị đơn trình bày, thời hạn thuê là 10 năm, giá 2.000.000đ/tháng. Khi thuê bà H3 có bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đang san lấp thì bị ngăn cản, chưa trả tiền thuê, đã làm thủ tục và được cơ quan có thẩm quyền là Sở Kế hoạch đầu tư, Sở Công tH3 và UBND huyện X cho phép xây dựng cây xăng, nhưng bà H3 không đủ điều kiện giao đất. Nay yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất nêu trên, nếu có yêu cầu liên quan đến việc thuê đất sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 19/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện X đã quyết định như sau:

+ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông H và bà H1 đối với ông H2 và bà H3 về yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 44.400.000đ.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H và bà H1 đối với ông H2 và bà H3. Hủy một phần (50% giá trị) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà H1 với ông H2 bà H3.

+ Giải quyết hậu quả của việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau: Bà H3 và ông H2 có trách nhiệm giao trả lại cho ông H và bà H1 diện tích 703m² đất trồng cây hàng năm thửa số 20 tờ bản đồ số 13 xã B huyện X, được xác định là phần B có các cạnh như sau: Cạnh mặt tiền đường ven biển là 15.00m; cạnh giáp phần A là 55.30m; cạnh giáp với đất ông Hưng là 6.74m, cạnh giáp ông Đạt là 13,47m và 10.33m; cạnh giáp đất ông H còn lại là 33.72m.

Công nhận một phần (50%) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà H1 với ông H2 bà H3. Ông H2 bà H3 được quyền sử dụng phần A diện tích 703m² đất trồng cây hàng năm (phần còn lại) của thửa đất số 20 tờ bản đồ số 13 xã B có các cạnh mặt tiền đường ven biển dài 15m, cạnh giáp đất bà Tuyết dài 57,1m, cạnh giáp đất anh Hưng dài 11,60m, cạnh giáp đất ông H còn lại là 55.30m.

Theo sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện X lập ngày 26/9/2017 và sơ đồ vị trí do Hội đồng xét xử xác định tại phiên tòa.

+ Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất của ông H và bà H1, kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện X điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất theo hướng giảm trừ diện tích 703m² của thửa đất số 20, xã B, huyện X để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất cho ông H và bà H1.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông H và bà H1, buộc ông H2 và bà H3 phải bồi thường cho ông H và bà H1 số tiền 12.500.000đ.

Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại và yêu cầu phạt cọc tổng cộng là 433.099.960đ của ông H và bà H1 đối với ông H2 và bà H3.

+ Chi phí đo vẽ, định giá: Ông H2 bà H3 phải chịu toàn bộ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 02/7/2018 ông H kháng cáo: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà H1 với ông H2 và bà H3; Phạt cọc 200.000.000đ đối với ông H2 và bà H3 và bồi thường thiệt hại gồm bù đắp tổn thất về tinh thần từ việc lấy đất cho Công ty TNHH H thuê.

- Ngày 03/7/2018 ông H2 và bà H3 kháng cáo: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Ngày 21/7/2010, ông Lê Văn H và bà Lại Thị H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc H3 diện tích đất 1.406m² thửa 180 và thửa 20 với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đ, bên nhận chuyển nhượng đã trả 230.000.000đ, còn lại 770.000.000đ. Như vậy về hình thức và nội dung của hợp đồng này đều phù hợp với quy định của pháp luật, đồng thời hợp đồng này cũng không quy định về trường hợp hủy hợp đồng. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận: quá trình làm thủ tục sang tên thì ông H2, bà H3 đã trả thêm cho ông H bà H1 số tiền 270.000.000đ, tổng số tiền bị đơn đã trả là 500.000.000đ (chiếm 1/2 giá trị hợp đồng). Ngày 23/8/2010, UBND huyện X cấp giấy chứng nhận QSD đất số BC 475888, thửa 180, tờ bản đồ 13, diện tích 890m²; giấy chứng nhận QSD đất số BC 475889, thửa 20, tờ bản đồ 13 diện tích 516m² đều đứng tên ông H2, bà H3. Tuy nhiên sau đó do yêu cầu của bà H3 hợp 02 thửa 180 và 20 vào cùng một giấy chứng nhận QSD đất nên ông H đã tiến hành thủ tục hợp thửa, ngày 20/9/2010 UBND huyện X cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa số 20 với diện tích đất 1.406m² đứng tên ông H2, bà H3. Ông H cho rằng đã giao đất cho bị đơn, thực tế ông H2 và bà H3 đã ký hợp đồng cho Công ty TNHH H thuê quyền sử dụng đất với thời hạn là 10 năm kể từ ngày 05/11/2010, đồng thời Công ty H đã đổ cát san nền trên đất nên có căn cứ cho rằng bà H3, ông H2 đã nhận đất. Căn cứ vào quy định tại Điều 168, Điều 692 BLDS năm 2005 thì việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà H1 với ông H2, bà H3 đã phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm đất chuyển nhượng đứng tên ông H2, bà H3 vào ngày 23/8/2010. Tuy nhiên do bà H3 ông H2 mới thanh toán được 500.000.000đ tương đương ½ giá trị hợp đồng nên chỉ xem xét công nhận ½ giá trị hợp đồng để đảm bảo công bằng cho cả H bên. Vì vậy không có căn cứ để hủy toàn bộ hợp đồng như yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn và cũng không có cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu công nhận toàn bộ hợp đồng của bị đơn.

Về yêu cầu phạt cọc 200.000.000đ, tiền bồi thường cho thuê đất và bồi thường tổn thất tinh thần của nguyên đơn đối với bị đơn, thấy: Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì giữa H bên đương sự có ký hợp đồng đặt cọc số tiền 200.000.000đ. Sau đó các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất đúng giao kèo. Bên bà H3 đã thanh toán cho bên ông H thêm H lần tiền, một lần 30.000.000đ khi ký hợp đồng và một lần khi làm thủ tục sang tên là 270.000.000đ, tổng cộng là 500.000.000đ, trong đó có 200.000.000đ tiền đặt cọc đã chuyển sang thành tiền thanh toán hợp đồng vì vậy không có căn cứ để phạt cọc. Về tiền bồi thường do bà H3 cho thuê đất: không có căn cứ để chấp nhận do ông Thuận chưa thanh toán tiền cho bà H3 và khi mới san lấp mặt bằng thì ông H đã ngăn cản nên không thực hiện

được hợp đồng thuê đất. Về tổn thất tinh thần do ông H không có yêu cầu cụ thể nên không có căn cứ để xem xét, giải quyết.

Về án phí: Cấp sơ thẩm buộc ông H và bà H3 phải nộp án phí có giá ngạch đối với giá trị đất là không phù hợp vì đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất, đương sự chỉ phải chịu án phí không giá ngạch nên đề nghị sửa theo hướng không buộc ông H, bà H3 phải chịu án phí có giá ngạch đối với giá trị đất chuyển nhượng.

Đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông H; không chấp nhận kháng cáo của ông H2 và bà H3. Sửa bản án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Ngày 21/7/2010 ông Lê Văn H và bà Lại Thị H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc H3 đối với thửa đất số 180 và 20, tờ bản đồ số 13, xã B, huyện X với giá 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng). Quá trình thực hiện hợp đồng ông H2 và bà H3 đã trả cho ông H và bà H1 500.000.000đ, còn lại 500.000.000đ thanh toán theo thời hạn tại mục 2.5 Điều 5 của hợp đồng, ông H có nghĩa vụ liên hệ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông H2 và bà H3. Ngày 23/8/2010 Ủy ban nhân dân huyện X cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số BC 475888 đối với thửa số 180 và số BC 475889 đối với thửa đất số 20 tờ bản đồ số 13 xã B, huyện X cho ông H2 và bà H3. Theo yêu cầu của bà H3, ông H và bà H1 tiếp tục làm thủ tục hợp thửa, đến ngày 20/9/2010 Ủy ban nhân dân huyện X quyết định hợp thửa số đất số 180 và số 20 tờ bản đồ số 13 xã B thành thửa đất số 20 tờ bản đồ số 13 xã B diện tích 1.406m² và cùng ngày 20/9/2010 Ủy ban nhân dân huyện X đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 420838 cho ông H2 và bà H3.

Tuy nhiên khi thực hiện tiếp phần còn lại của hợp đồng thì xảy ra tranh chấp, theo ông H và bà H1 thì do ông H2 và bà H3 không giao hết số tiền còn lại nên ông H và bà H1 không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 và bà H3; Còn Theo ông H2 và bà H3 thì do ông H và bà H1 không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 và bà H3, vi phạm thời hạn thực hiện hợp đồng và đất chuyển nhượng có phần lấn chiếm của người khác nên không giao nốt số tiền còn lại cho ông H và bà H1.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0180 quyền số 02/2010TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/7/2010 của Văn phòng công chứng X giữa ông H và bà H1 với ông H2 và bà H3, thấy: Hợp đồng được xác lập do các bên tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, do vậy hợp đồng có hiệu lực.

Sau khi ký kết hợp đồng thì các bên thỏa thuận bên mua sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, bên bán có nghĩa vụ thanh toán tiền còn lại cho bên mua sau 07 ngày kể từ ngày chuyển quyền sử dụng đất sang cho bên mua.

Ngày 23/8/2010 Ủy ban nhân dân huyện X đã cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 475888 đối với thửa số đất 180 và BC 475889 đối với thửa đất số 20 tờ bản đồ số 13 xã B, huyện X cho ông H2 và bà H3.

Theo yêu cầu của bà H3 thì ông H đã làm thủ tục hợp thửa đất. Ngày 20/9/2010 Ủy ban nhân dân huyện X ban hành quyết định số 3133 về việc hợp thửa đất số 180 và số 20 tờ bản đồ số 30 xã B thành thửa đất số 20 tờ bản đồ số 13 xã B với diện tích 1.406m², và cùng ngày 20/9/2010 Ủy ban huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 420838 cho ông H2 và bà H3

Về việc giao nhận đất: Ông H bà H1 cho rằng đã giao đất cho ông H2 và bà H3 sau ký hợp đồng, thể hiện ở việc ông H2 và bà H3 ký hợp đồng cho thuê đất đối với Công ty TNHH H, đã san lấp một phần diện tích đất và đã để bồn xăng trên đất một thời gian dài; Ông H2 và bà H3 thừa nhận đã ký hợp đồng thuê đất với Công ty TNHH H. Công ty TNHH H xác nhận đã ký hợp đồng thuê đất với ông H2 và bà H3, đã thực hiện san lấp và làm các thủ tục để mở cây xăng trên đất. Kết hợp các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông H2 bà H3 đã nhận đất và đã thực hiện một phần quyền của người sử dụng đất như san lấp đất, cho thuê đất, Công ty TNHH H đã xin phép xây dựng cây xăng và đã được các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, chỉ khi phát sinh tranh chấp từ hợp đồng chuyển nhượng đất thì các bên mới ngưng hoạt động sử dụng đất.

Khi tranh chấp phát sinh ông H và bà H1 đã nhiều lần yêu cầu ông H2 và bà H3 thanh toán hết số tiền còn lại nhưng ông H2 bà H3 không thực hiện. Quá trình giải quyết vụ án, ông H2 bà H3 đưa ra nhiều lý do cho việc không thanh toán tiền còn lại như phải thực hiện việc đưa tiền cho ông H và bà H1 giải chấp khi đang thế chấp thửa đất tại Ngân hàng, diện tích đất chuyển nhượng có lần chiếm của thửa khác, nhận chuyển nhượng từ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi làm thủ tục lại ra 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gây khó khăn cho việc xin chuyển mục đích sử dụng đất. Lý do này của ông H2 bà H3 là không có căn cứ vì khi thực hiện chuyển nhượng thì đất không có tranh chấp, ông H đã làm theo trình tự thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi bà H3 yêu cầu hợp thửa thì ông H cũng đã thực hiện thủ tục này và đã hoàn thành nhưng ông H2 bà H3 vẫn không thanh toán hết số tiền còn lại của hợp đồng.

Xét việc ông H cho rằng do ông H2 bà H3 không giao nốt tiền còn lại nên không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 và bà H3, thấy: Nghĩa vụ giao giấy chứng nhận là của ông H và bà H1, nghĩa vụ giao tiền là của ông H2 và bà H3, bên nào không thực hiện thì phải chịu trách nhiệm theo quy định. Như vậy ông H và bà H1 không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông H và bà H1 cũng có một phần lỗi.

Từ căn cứ nêu trên, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H và bà H1, hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương ứng với 50% giá trị hợp đồng là phù hợp; công nhận 50% hợp đồng có hiệu lực là bảo đảm quyền lợi cho các bên. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung này.

[2] Về hậu quả về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Do ông H2 và bà H3 vi phạm nghĩa vụ thanh toán với 50% giá trị hợp đồng nên ông H2 và bà H3 phải trả lại $\frac{1}{2}$ diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng, cụ thể: Ông H2 và bà H3 có nghĩa vụ giao trả cho ông H và bà H1 diện tích

703m² đất trồng cây hàng năm (Lô B phụ lục sơ đồ vị trí thửa đất ngày 02/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, phụ lục theo sơ đồ vị trí thửa đất ngày 26/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X). Ông H và bà H1 được quyền sử dụng diện tích đất này.

Phần còn lại của thửa đất số 20 tờ bản đồ số 13 xã B (lô A phụ lục sơ đồ vị trí thửa đất ngày 02/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, phụ lục theo sơ đồ vị trí thửa đất ngày 26/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X) thuộc quyền sử dụng của ông H2 và bà H3.

[3] Đối với yêu cầu của ông H và bà H1 về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 420838 ngày 20/9/2010 do Ủy ban huyện X cho ông H2 và bà H3 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật, do vậy không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ cần chỉnh lý quyền sử dụng đất các bên được quyền sử dụng như nêu trên là bảo đảm.

Ông H và bà H1 có nghĩa vụ giao nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 420838 ngày 20/9/2010 do Ủy ban huyện X cấp đứng tên ông H2 và bà H3, để thực hiện việc chỉnh lý quyền sử dụng đất cho các bên sử dụng theo bản án và theo quy định của pháp luật.

[4] Về yêu cầu phạt cọc và bồi thường thiệt hại của ông H và bà H1 đối với ông H2 và bà H3:

[4.1] Về yêu cầu phạt cọc: Tại giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (BL 26) các bên thỏa thuận “Bên bán không bán sẽ mất 200.000.000đ thành 400.000.000đ, bên mua không mua sẽ mất 200.000.000đ”. Các bên chỉ tranh chấp về việc thanh toán tiền đất chứ không thể hiện ông H2 bà H3 không mua (nhận chuyển nhượng) đất. Mặt khác các bên thừa nhận tổng cộng giao nhận 500.000.000đ tiền chuyển nhượng đất, như vậy số tiền đặt cọc này đã chuyển sang tiền thanh toán hợp đồng chuyển nhượng đất. Do vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[4.2] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 225.166.411đ. Theo nguyên đơn xác định đây là khoản tiền mà ông H2 và bà H3 cho thuê đất để trục lợi nhưng nguyên đơn không chứng minh được thiệt hại, bị đơn cũng chưa nhận tiền thuê đất thì phát sinh tranh chấp, do vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này; Đối với yêu cầu bồi thường bù đắp tổn thất về tinh thần, không có yêu cầu cụ thể và không được giải quyết tại cấp sơ thẩm nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[4.3] Yêu cầu bồi thường tiền thuế và các loại phí tổng cộng 74.833.549đ: Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu đối với số tiền 44.400.000đ chi phí chuyển đổi mục đích. Việc rút phần phần yêu cầu là phù hợp, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết phần này là bảo đảm; Đối với yêu cầu còn lại là 30.433.549đ, thể hiện tiền thuế ông H đã nộp là 25.000.000đ, việc lỗi dẫn đến vi phạm hợp đồng để hủy một phần hợp đồng có một phần lỗi của ông H2 và bà H3 như đã nhận định ở phần trên, do đó ông H2 và bà H3 phải chịu một phần tiền thuế liên quan đến phần hợp đồng bị hủy, ông H2 và bà H3 có nghĩa vụ thanh toán cho ông H và bà H1 số tiền 12.500.000đ là phù hợp.

[5] Chi phí đo vẽ, định giá là 4.139.445đ: Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 50%, do nguyên đơn nộp tạm ứng nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn 2.069.722đ. Sửa lại phần này của án sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: - Ông H và bà H1 phải chịu 50% án phí của yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận là 100.000đ và 5% của số tiền 443.099.960đ yêu cầu bồi thường không được chấp nhận là 21.723.998đ (Tinh tròn số là 21.723.000đ). Tổng cộng là 21.823.000đ.

- Ông H2 và bà H3 phải chịu 50% án phí đối với yêu cầu của ông H và bà H1 về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận là 100.000đ và 5% của số tiền 12.500.000đ phải trả cho ông H và bà H1 là 625.000đ. Tổng cộng là 725.000đ.

Án sơ thẩm quyết định nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không chính xác. Sửa lại phần này của án sơ thẩm.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông H, ông H2 và bà H3 không phải chịu.

[8] Đối với Công ty H không làm thủ tục yêu cầu độc lập nên không xem xét.

Từ nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của ông H, ông H2 và bà H3. Sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn H, ông Nguyễn Ngọc H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc H3. Sửa bản bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như sau:

Căn cứ vào Điều 147, 165, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 425, 692, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 468, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H và bà Lại Thị H1 đối với ông Nguyễn Ngọc H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc H3 về yêu cầu đền bù thiệt hại với số tiền 44.400.000đ (Bốn mươi bốn triệu bốn trăm nghìn đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H và bà Lại Thị H1 đối với ông Nguyễn Ngọc H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc H3 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Hủy 50% giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0180 quyền số 02/2010TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/7/2010 của Văn phòng công chứng X.

Ông Nguyễn Ngọc H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc H3 có nghĩa vụ giao trả cho ông Lê Văn H và bà Lại Thị H1 quyền sử dụng đất diện tích 703m² đất trồng cây

hàng năm thửa số 20, tờ bản đồ số 13, xã B, huyện X (lô B phụ lục sơ đồ vị trí thửa đất ngày 02/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, phụ lục theo sơ đồ vị trí thửa đất ngày 26/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X), tứ cận: Đông giáp đường ven biển dài 15m (điểm: 5, 6); Nam giáp đất ông H dài 33,72m, giáp đất ông Đạt là 23,8m (điểm: 6, 7, 8 và 9); Tây giáp đất ông Hưng dài 6,73m (điểm 9, 10); Bắc giáp phần còn lại của thửa 20 (lô A) dài 55,29m (điểm: 10, 5). Ông Lê Văn H và bà Lại Thị H1 được quyền sử dụng diện tích đất này.

- Công nhận 50% hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1080 quyền số 02/2010TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/7/2010 của Văn phòng công chứng X. Ông Nguyễn Ngọc H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc H3 được quyền sử dụng diện tích 703m² đất trồng cây hàng năm thửa 20 tờ bản đồ số 13 xã B, huyện X (lô A phụ lục sơ đồ vị trí thửa đất ngày 02/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, phụ lục theo sơ đồ vị trí thửa đất ngày 26/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X), tứ cận: Đông giáp đường ven biển dài 15m (điểm: 4, 5); Nam giáp phần còn lại của thửa 20 (Lô B) dài 55,29m (điểm: 5, 10); Tây giáp đất ông Hưng dài 11,61m (điểm: 10, 11, 1); Bắc giáp đất bà Tuyết dài 56,9m (điểm: 1, 2, 3, 4).

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn H và bà Lại Thị H1 về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 420838 ngày 20/9/2010 do Ủy ban huyện X cấp đứng tên ông Nguyễn Ngọc H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc H3.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất các bên được quyền sử dụng nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ông Lê Văn H và bà Lại Thị H1 có trách nhiệm giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 420838 ngày 20/9/2010 do Ủy ban huyện X cấp đứng tên ông Nguyễn Ngọc H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc H3 cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên được quyền sử dụng nêu trên theo quy định của pháp luật.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Lê Văn H và bà Lại Thị H1: Ông Nguyễn Ngọc H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc H3 có nghĩa vụ bồi thường cho ông Lê Văn H và bà Lại Thị H1 số tiền 12.500.000đ (mười hai triệu năm trăm nghìn đồng).

5. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại và yêu cầu phạt cọc của ông Lê Văn H và bà Lại Thị H1 đối với ông Nguyễn Ngọc H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc H3 với số tiền 433.099.960đ (Bốn trăm ba mươi ba triệu, không trăm chín chín nghìn, chín trăm sáu mươi đồng).

6. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

7. Chi phí đo vẽ, định giá là 4.139.445đ: Ông Lê Văn H, bà Lại Thị H1 và ông Nguyễn Ngọc H2, bà Nguyễn Thị Ngọc H3 mỗi bên phải chịu 50%, do ông H bà H1 đã nộp tạm ứng nên ông H2 bà H3 có nghĩa vụ trả cho ông H bà H1 số tiền 2.069.722đ (Hai triệu không trăm sáu mươi chín nghìn, bảy trăm hai mươi hai đồng).

8. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Văn H và bà Lại Thị H1 phải chịu 21.823.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 12.000.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 005429 ngày 29/11/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, ông H và bà H1 còn phải nộp 9.823.000đ (Chín triệu tám trăm hai mươi ba nghìn đồng);

- Ông Nguyễn Ngọc H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc H3 phải chịu 725.000đ (Bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

9. Án phí dân sự phúc thẩm: - Ông Lê Văn H không phải chịu. Hoàn trả cho ông H 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002943 ngày 02/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X.

- Ông Nguyễn Ngọc H2 không phải chịu. Hoàn trả cho ông H2 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002950 ngày 03/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc H3 không phải chịu. Hoàn trả cho bà H3 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002951 ngày 03/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X.

“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 án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 02/11/2018.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND H. X;
- TAND H. X;
- Chi cục THADS H. X;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tâm

