TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

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

Bản án số: 03/2019/DS-PT
Ngày: 08/4/2019
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 NINH BÌNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Khôi.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tử Lượng.

Ông Đinh Huy Lưỡng.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Diệp.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình: Bà Đỗ Thị Huyền Tâm.

Trong các ngày 07/3/2019 và ngày 08 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án tranh chấp dân sự phúc thẩm thụ lý số 31/2018/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2018 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 22/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2019/QĐ-PT ngày 11 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Ông Quách Văn Q sinh năm 1977.

Địa chỉ: Thôn M, xã Y, huyện N, tỉnh Ninh Bình.

Bị đơn:

Ông Bùi Văn N sinh năm 1952 và bà Đinh Thị L sinh năm 1964.

Địa chỉ: Thôn M, xã Y, huyện N, tỉnh Ninh Bình.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn Sỹ, bà Đoàn Thị Hằng - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Ninh Bình.

Người kháng cáo: Ông Bùi Văn N, bà Đinh Thị L.

Tại phiên tòa có mặt : Ông N, bà L, anh Q, anh Sỹ, chị Hằng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 07/5/2018, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Quách Văn Q trình bày:

Đầu năm 2003 ông Q có mua một thửa đất của vợ chồng ông N bà L với chiều rộng mặt đường xóm là 10m, chiều dài khoảng hơn 20m, giá mua bán thửa đất thỏa thuận của hai bên là 5.000.000đ một thửa. Ông Q đã thanh toán, trả cho ông N bà L số tiền 4.000.000đ và 500.000đ để làm bìa đỏ. Hai bên có thỏa thuận bằng miệng khi nào làm xong bìa đỏ thì sẽ trả hết số tiền đã thỏa thuận. Sau đó ông N và ông Q có viết giấy biên nhận cầm tiền về việc mua bán đất nhưng không đề ngày tháng viết.

Khoảng năm 2005 – 2006, ông Q có đổ đất bồi trúc giá trị thời điểm đó khoảng 3.000.000đ, nay ông Q đề nghị Tòa án buộc ông N, bà L phải chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất ông Q đã mua. Ông Q sẽ trả thêm cho ông N bà L phần tiền chưa trả tương đương với giá trị hiện tại khoảng 20 triệu đồng. Nếu ông N bà L không chuyển nhượng mà giữ lại thửa đất thì ông N bà L phải trả cho ông Q 4/5 giá trị thửa đất hiện tại theo biên bản định giá ngày 10/7/2018 và giá trị đất mà ông Q đã bồi trúc, tổng số là 140 triệu.

Tại các bản tự khai, đơn trình bày và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Bùi Văn N và bà Đinh Thị L trình bày:

Ông N, bà L xác nhận có thỏa thuận mua bán thửa đất như ông Q trình bày. Tuy nhiên, ông N bà L không đồng ý với ý kiến của ông Q. Việc thỏa thuận mua bán không thành từ năm 2003 và ông N bà L đã trả lời cho ông Q thông qua bố ông Q. Ông N bà L không bán cho ông Q nữa. Vợ chồng ông N bà L sẽ trả lại cho ông Q 4.000.000 (bốn triệu) đồng đã nhận của ông Q. Lý do ông N bà L không nhất trí chuyển nhượng đất cho ông Q vì ông Q không thực hiện theo thỏa thuận với ông N bà L năm 2003. Nay vợ chồng ông N bà L trả lại số tiền đã nhận của ông Q: lần 1 vào khoảng đầu năm 2003 số tiền là 1.500.000đ, lần 2 vào năm 2004 số tiền 2.500.000đ. Tổng số tiền mà ông Q giao cho vợ chồng ông N bà L là 4.000.000đ.

Nay ông Q đề nghị trả thêm số tiền 30 triệu đồng để vợ chồng ông N bà L làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Q thì ông bà không nhất trí vì đến nay ông bà không có nhu cầu chuyển nhượng đất cho ông Q nữa mà để sử dụng. Ông N bà L trả lại số tiền 4 triệu đồng đã nhận của ông Q năm 2003.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Q không thành công, ông N bà L có trồng các cây cối phục vụ sinh hoạt như: chuối, mít, xoan…

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Sỹ, bà Hằng đề nghị hai bên thống nhất số tiền đã giao cho nhau trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2003.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 22/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện N đã quyết định:

1. Công nhận hiệu lực của giao dịch năm 2003 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách Văn Q và vợ chồng ông Bùi Văn N bà Đinh Thị L đối với diện tích 226,3m2 có các cạnh: Phía Tây giáp đường trục là 9,4m; phía Đông giáp đất ông Tuấn là 9,4m; phía Nam giáp đất ông N là 22,85m; phía Bắc giáp đất ông Phương là 25,31m nằm trong thửa đất số 1720 tờ bản đồ số 9 xã Y, huyện N.

2. Buộc ông Quách Văn Q phải thanh toán trả cho ông Bùi Văn N bà Đinh Thị L 1/5 (một phần năm) giá trị mảnh đất theo giá thị trường hiện nay là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng), được khấu trừ 500.000đ đã đưa cho bà L để làm bìa đỏ. Ông Quách Văn Q còn phải thanh toán trả cho ông Bùi Văn N bà Đinh Thị L 29.500.000đ (hai mươi chin triệu năm trăm nghìn đồng).

Buộc ông Quách Văn Q phải trả cho ông Bùi Văn N bà Đinh Thị L số tiền 4.022.000đ giá trị cây lâu năm.

Buộc ông N bà L phải thanh toán trả lại cho ông Q số tiền chi phí giám định là 3.100.000đ.

Sau khi hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ ông Quách Văn Q được quyền sử dụng diện tích 226,3m2 (có các cạnh như trên) nằm trong thửa đất số 1720 tờ bản đồ số 9a, xã Y, huyện N (mang tên ông Bùi Văn N) và đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án quyết định về án phí, giải thích việc chậm thi hành án, hướng dẫn thi hành án, tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 22/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện N, ngày 25/10/2018 bị đơn ông Bùi Văn N và bà Đinh Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại để đảm bảo quyền lợi cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng Bản án sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng về mặt tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xem xét để tuyên xử, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng xử lý hậu quả của giao

dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 để "Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận", ghi nhận thiện chí của bị đơn là hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 11 triệu đồng là số tiền gốc và lãi của 4.000.000đ đã nhận của nguyên đơn ông Quách Văn Q từ năm 2003 và 2004. Từ đó bác đơn khởi kiện của ông Quách Văn Q, không công nhận giao dịch năm 2003.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 điều 308 và khoản 1 điều 148 BLTTDS 2015 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH, bác toàn bộ kháng cáo của ông Bùi Văn N, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 22/10/2018 của TAND huyện N.

Án phí DSPT: Ông N phải nộp 300.000đ án phí phúc thẩm nhưng được miễn theo quy định tại điều 12 khoản 1 điểm đ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, nên đề nghị HĐXX miễn án phí phúc thẩm cho ông N, trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Đơn kháng cáo của ông Bùi Văn N đã làm trong thời gian luật định và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Y, huyện N, tỉnh Ninh Bình, thửa đất tranh chấp có diện tích 226,3m^2 là một phần thửa đất số 1720, tờ bản đồ 9a Thôn M, xã Y, huyện N. Được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Bùi Văn N là một phần diện tích thửa đất số 272 tờ bản đồ 9a Thôn M, xã Y, huyện N (Văn bản xác nhận ngày 01/4/2019 – Bút lục). Hiện trạng thửa đất này được Tòa án huyện N thẩm định tại chỗ xác định có các cạnh: Phía Tây giáp đường trục là 9,4m; phía Đông giáp đất ông Tuấn là 9,4m; phía Nam giáp đất ông N là 22,85m; phía Bắc giáp đất ông Phương là 25,31m.

[3] Trước năm 2003, diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Bùi Văn N bà Đinh Thị L. Đầu năm 2003, vợ chồng ông Bùi Văn N bà Đinh Thị L có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất này cho anh Quách Văn Q. Việc chuyển nhượng được thỏa thuận miệng với nội dung: Thửa đất có chiều rộng mặt đường xóm là 10m và chiều dài khoảng hơn 20m với giá là 5.000.000đ (năm triệu đồng). Sau khi thỏa thuận, anh Q trả tiền cho ông N bà L làm hai đợt với tổng số

tiền là 4.500.000 đồng. Trong đó tiền chuyển nhượng đất là 4.000.000 đồng còn lại 500.000đ để chi phí chuyển nhượng sang tên. Các bên chuyển tiền, nhận tiền đều ghi giấy biên nhận. Bị đơn, bà L không thừa nhận nội dung hai giấy biên nhận do nguyên đơn xuất trình, nhưng kết quả giám định của phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh đã kết luận hai giấy biên nhận tiền là do bà L viết. Mặt khác, tại văn bản với tiêu đề " Giấy biên nhận cầm tiền" ông N và anh Q đã xác nhận nội dung thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất năm 2003. Thể hiện: Người bán là ông N, người mua là anh Q nội dung chuyển nhượng thửa đất có vị trí, chiều rộng, giáp ranh các thửa đất liền kề, số tiền giá trị miếng đất chuyển nhượng, nghĩa vụ chịu thuế, số tiền bên bán đã nhận. Như vậy, giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất tranh chấp giữa vợ chồng ông N bà L với anh Q là có thật, hai bên hoàn toàn tự nguyện, đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1993 cho ông Bùi Văn N. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà L và anh Q được xác lập vào thời điểm Luật đất đai năm 1993 và Bộ luật dân sự 1995 đang có hiệu lực pháp luật đã vi phạm về mặt hình thức hợp đồng không được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền là vi phạm các Điều 131, 705, 707 của Bộ luật dân sự 1995 và Điều 31 Luật đất đai năm 1993. Tuy nhiên, sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã đổ đất và bên chuyển nhượng không phản đối và đã xây tường bao xác định ranh giới. anh Q đã trả cho ông N bà L nhiều hơn 2/3 giá trị giao dịch. Do đó, theo hướng dẫn tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cần phải công nhận giao dịch dân sự này, buộc bên chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên nhận chuyển nhượng, đồng thời buộc các bên phải thực hiện theo thỏa thuận. Việc ông N, bà L kháng cáo cho rằng thỏa thuận mua bán không thành từ năm 2003 và ông N bà L đã trả lời cho ông Q thông qua bố ông Q. Nay ông N bà L không bán thửa đất trên cho ông Q nữa. Vợ chồng ông N bà L sẽ trả lại cho ông Q 4.000.000 (bốn triệu) đồng đã nhận của ông Q là không có cơ sở để chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ các quy định của pháp luật, công nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Q và buộc ông Q phải có trách nhiệm thực hiện tiếp số tiền còn lại 1/5 giá trị hợp đồng, thanh toán một số tài sản trên đất cho ông N bà L là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, việc áp dụng pháp luật không chính xác. Do đó, cần phải sửa án sơ thẩm để đảm bảo tính có căn cứ của bản án

[4] Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa do đó người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 điều 308, điều 148, Bộ luật tố tụng dân sự 2015

Căn cứ Điều 131, 705, 707 của Bộ luật dân sự 1995, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 31 Luật đất đai năm 1993.

Căn cứ điều 12, 27 Nghị quyết 326 /2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; xử:

I. Sửa bản án sơ thẩm số 05/2018/DSST ngày 22/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện N như sau:

1. Công nhận hiệu lực của giao dịch năm 2003 về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách Văn Q và vợ chồng ông Bùi Văn N bà Đinh Thị L đối với diện tích đất 226,3m^2 có các cạnh: Phía Tây giáp đường trục là 9,4m; phía Đông giáp đất ông Tuấn là 9,4m; phía Nam giáp đất ông N là 22,85m; phía Bắc giáp đất ông Phương là 25,31m nằm trong thửa đất số 1720 tờ bản đồ số 9 xã Y, huyện N (Được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Bùi Văn N là một phần diện tích thửa đất số 272 tờ bản đồ 9a Thôn M, xã Y, huyện N).

2. Buộc ông Quách Văn Q phải thanh toán trả cho ông Bùi Văn N bà Đinh Thị L 1/5 (một phần năm) giá trị mảnh đất theo giá thị trường hiện nay là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng), được khấu trừ 500.000đ đã đưa cho bà L để làm bìa đỏ. Ông Quách Văn Q còn phải thanh toán trả cho ông Bùi Văn N bà Đinh Thị L 29.500.000đ (hai mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng).

Buộc ông Quách Văn Q phải trả cho ông Bùi Văn N bà Đinh Thị L số tiền 4.022.000đ (bốn triệu không trăm hai mươi hai nghìn) giá trị cây lâu năm.

Buộc ông Bùi Văn N bà Đinh Thị L phải thanh toán trả lại cho ông Q số tiền chi phí giám định là 3.100.000đ.

Sau khi hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ ông Quách Văn Q được quyền sử dụng diện tích 226,3m^2 (có các cạnh như trên) nằm trong thửa đất số 1720 tờ bản đồ số 9a, xã Y, huyện N (mang tên ông Bùi Văn N) và đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi

suất được quy định tại khoản 1 điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự.

II. Về án phí:

1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Q được miễn án phí theo quy định của pháp luật. Trả lại cho ông Q 5.000.000đ (năm triệu đồng) theo biên lai số AA/2013/000787 ngày 07/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Văn N không phải chịu án phí phúc thẩm. Trả lại cho ông N tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2013/0000960 ngày 25/10/2018 tại Chi cục thi hành án huyện N.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tài 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 của điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (là ngày 08/4/2019).

Nơi nhận:
- Tòa án cấp cao tại Hà nội;
- Tòa án nhân dân huyện N;
- Viện kiểm sát tỉnh Ninh Bình;
- Phòng KTNV-THA;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Phạm Văn Khôi