TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 13/2019/DS - PT
Ngày: 22 - 5 - 2019
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản"

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: Ông Nguyễn Thái Sơn
Các Thẩm phán: Ông Hoàng Quảng Lực và ông Võ Bá Lưu
- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thủy, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên toà: Lê Thị Ngọc Loan, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2019/TLPT-DS ngày 21 tháng 01 năm 2019 về "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 05 - 12 - 2018 của Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 445/2019/QĐXX-PT ngày 22 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Viết V, sinh năm 1940
Địa chỉ: Thôn T, xã Th, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Có mặt
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:
- Bà Bùi Thị X, Trợ giúp viên pháp lý
Địa chỉ: Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Th (chồng), sinh năm 1958, bà Phạm Thị L (vợ), sinh năm 1960; Đều trú tại: Thôn T, xã Th, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Bà L uỷ quyền cho ông Th tham gia tố tụng cho đến khi kết thúc vụ án (theo giấy uỷ quyền ngày 28/8/2017). Ông Th có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án: Bà Dương Thị H, sinh năm 1943; Địa chỉ: Tổ dân phố Ph, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

5. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Viết V là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/10/2015, đơn thay đổi một phần nội dung khởi kiện ngày 01/10/2016, ngày 05/10/2016 và đơn khởi kiện đề ngày 22/9/2017, tại các biên bản hòa giải và các bản tự khai, tờ trình trong quá trình giải quyết vụ án cũng như lời trình bày của ông V tại phiên tòa tóm tắt như sau:

Ông Nguyễn Viết V (gọi tắt là ông V) và bà Dương Thị H (gọi tắt là bà H) trước đây là vợ chồng, đến năm 2010 do không sống chung được với nhau nên hai người đã quyết định ly hôn. Tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 40/2010/QĐST-HNGĐ ngày 27/8/2010, Toà án nhân dân huyện Lệ Thuỷ đã công nhận sự thuận tình ly hôn giữa ông V và bà H đồng thời công nhận về việc thoả thuận nuôi con. Đối với quan hệ tài sản chung ông V và bà H tự phân chia không yêu cầu Toà án giải quyết, cụ thể ông V và bà H có 710 m² đất ở và đất vườn, sau đó được điều chỉnh lại 723,8 m², diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nhà ở, nhà quán và các tài sản khác. Ông V và bà H tự vẽ sơ đồ thoả thuận phân chia mỗi người ½ diện tích đất nhưng chưa làm thủ tục theo quy định của pháp luật, việc phân chia cũng chưa có cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào công nhận; sự thoả thuận tự phân chia cũng không thể phân chia được, bởi vợ chồng đã ly hôn không có tiếng nói chung. Ngày 06/11/2013, bà H tự ý viết giấy bán 355m² đất mà bà và ông V thoả thuận phân chia theo "Bản đồ phân chia đất khi ly hôn ngày 12/8/2010" cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Th và bà Phạm Thị L. Việc bà H đã tự ý, đơn phương viết giấy tay một mình bán cho ông Th, bà L 355m² trên đất chung chưa được phân chia là trái với quy định của pháp luật và việc giao dịch mua bán đất không tuân thủ quy định về hình thức; việc giao dịch mua bán là mua bán chui, bất hợp pháp để trốn tránh nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước, vi phạm điều cấm của pháp luật. Ông Th đã đập phá các hạng mục công trình nhà, đào móng nhà và xây nhà trên phần đất đó đã xâm hại đến quyền sở hữu và gây thiệt hại đến tài sản của ông V. Vì vậy, ông V khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Huỷ hợp đồng giao dịch mua bán đất giữa ông Th, bà H và tuyên bố hợp đồng đó là giao dịch vô hiệu, giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu.

- Yêu cầu vợ chồng ông Th phải bồi thường thiệt hại về hành vi đập phá nhà cửa, đào móng nhà và các tài sản khác để giải phóng mặt bằng xây dựng nhà trái phép gây thiệt hại cho ông V 289.335.292 đồng.

- Buộc ông Th phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc mang tên Nguyễn Viết V cho ông V.

Bị đơn, ông Nguyễn Văn Th (gọi tắt là ông Th), bà Phạm Thị L (bà L uỷ quyền cho ông Th tham gia tố tụng cho đến khi kết thúc vụ án) trình bày: Ngày 06/11/2013, bà H và anh Nguyễn Viết Tr (là con chung của ông V, bà H) đã bán cho vợ chồng ông diện tích 355m² đất với kích thước phía trước 9m, phía sau 10m, chiều dài mỗi bên khoảng 37,5m cùng tài sản trên phần đất của bà H được chia khi bà H và ông V ly hôn với giá 300.000.000 đồng. Tuy trong giấy bán đất và giấy giao đất ghi kích thước chiều dài cạnh trước khác nhau nhưng giữa vợ chồng ông và bà H thống nhất mua bán diện tích đất 355m^2, trong đó có 75m^2 đất ở còn lại là đất vườn và thực tế vợ chồng ông sử dụng làm nhà chiều dài cạnh trước là 09 mét

như đã ghi trong giấy bán đất. Lúc mua bán đất ông V có viết giấy uỷ quyền nhất trí cho anh Nguyễn Viết Tr bán với diện tích trên, đồng thời ông V cho mượn thẻ đỏ để ông đi làm thủ tục chuyển nhượng. Trong giấy mua, bán đất có xác nhận của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã Th, trong giấy giao đất có xác nhận của Phó Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã và cán bộ địa chính xã Th. Mặc dù thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa hoàn tất được vì ông V đi kiện các hộ liền kề nhưng việc mua bán giữa vợ chồng ông và bà H đã hoàn thành, vợ chồng ông đã giao cho bà H đầy đủ số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Vào tháng 3/2014, ông Th đã tháo dỡ các tài sản trên đất ông mua và đã làm nhà kiên cố để ở (nhà hai tầng). Nay ông V yêu cầu huỷ hợp đồng mua bán đất thì vợ chồng ông hoàn toàn không nhất trí, ông Th yêu cầu Toà công nhân hợp đồng mua bán đất, tài sản trên đất giữa ông và bà H có hiệu lực; Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 289.335.292 đồng do đã đập phá các hạng mục công trình nhà ông V, ông Th thừa nhận có tháo dỡ một số tài sản như đập tường, cắt mái bằng, hai cột trụ và đào móng nền nhà trên phần đất đã mua theo giấy giao đất ngày 06/11/2013 giữa bà H với ông, trước khi tháo dỡ các tài sản trên đất ông Th xin ý kiến bà H và được bà H đồng ý, có viết giấy đồng ý cho phép tháo dỡ các tài sản trên phần đất đã mua của bà H. Vì vậy vợ chồng ông không chấp nhận bồi thường theo yêu cầu của ông V, nếu có thiệt hại xảy ra, ông V yêu cầu bà H bồi thường mới đúng; Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Viết V, ông Th thừa nhận hiện nay ông đang cất giữ để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lúc nào làm thủ tục chuyển nhượng xong ông sẽ trả cho ông V, vì khi mua bán đất với bà H, ông V đưa GCNQSD đất cho bà H để đưa cho ông để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 29/12/2017, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất vợ chồng ông Th, bà L đang sử dụng, kết quả như sau:

- Chiều dài cạnh phía Tây Nam 09 mét
- Chiều dài cạnh phía Đông Bắc 10 mét
- Chiều dài cạnh phía Đông Nam 37,36 mét
- Chiều dài cạnh phía Tây Bắc 37,35 mét

Tổng diện tích 354,9m^2. Phương pháp đo bằng thước dây.

Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ phần tài sản nhà ông Nguyễn Viết V ở phía Đông Nam tiếp giáp với nhà ông Th, bà L đang sử dụng, kết quả như sau:

- Bể nước kích thước 80 cm x 80 cm có dấu hiệu bị phá dỡ.
- Sàn kích thước 30cm x 430cm có dấu hiệu bị phá dỡ.
- Thành lan can cao 0,9 mét có dấu hiệu bị phá dỡ.
- Tường dày 15cn, dầm kích thước 220 x 300mm, phần bị phá dỡ không xác định được kích thước.
- Mái che lợp bờ rô xi măng, xà gồ bằng gỗ bị tháo dỡ một phần, phần còn lại kích thước 5 x 2,8 mét.

Các tài sản khác theo yêu cầu của ông V, Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ không có cơ sở xem xét, thẩm định vì không còn hiện hữu.

Ông V không yêu cầu định giá tài sản và công nhận kết quả định giá ngày 17/02/2017, thiệt hại tổng cộng: 7.065.000 đồng.

Ngày 12 tháng 4 năm 2019, theo yêu cầu của ông V, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã thành lập Hội đồng thẩm định lại toàn bộ diện tích đất của ông V và hộ ông Th đang sử dụng bằng máy đo đạc, kết quả:

Thửa đất của ông V đang sử dụng có diện tích: 355,6 m^2 (chiều rộng phía tây nam giáp quốc lộ 1A KT: 9,18m; chiều rộng phía đông bắc giáp thửa 286 KT: 10m; chiều dài phía đông nam giáp nhà ông Th (từ điểm 1-2 KT: 10,50m, điểm 2-3 KT: 3,27m, điểm 3-4: KT 16,57m, điểm 4-5: KT 7,31m); chiều dài phía tây bắc giáp thửa 284 KT: 37,70 m); Thửa đất ông Th đang sử dụng có diện tích 353,4m^2 (chiều rộng phía tây nam giáp quốc lộ 1A KT: 9m; chiều rộng phía đông bắc giáp thửa 286 KT: 10m; chiều dài phía tây bắc giáp nhà ông V (từ điểm 1-2 KT: 10,50m, điểm 2-3 KT: 3,27m, điểm 3-4: KT 16,57m, điểm 4-5: KT 7,31m); chiều dài phía đông nam giáp thửa 344, thửa 343, thửa 345 KT: 37,81m)

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy đã quyết định:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 103/2015/QH 13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Căn cứ Điều 159, Điều 160, khoản 2 Điều 227 và khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 136 Luật Đất đai 2003;

1. Áp dụng các Điều 116, 117, 118 và Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015, xử:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Viết V về yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) giữa bà Dương Thị H và ông Nguyễn Văn Th vô hiệu.

Công nhận giao dịch dân sự giữa bà Dương Thị H và ông Nguyễn Văn Th có hiệu lực với nội dung bà H đã chuyển nhượng cho ông Th, bà L diện tích 354,9m^2 đất, trong đó 75m^2 đất ở và 279,9m^2 đất vườn có tứ cạnh cụ thể như sau: Chiều dài phía Tây Nam có số đo 9 mét, chiều dài phía Đông Bắc có số đo 10 mét, chiều dài phía Đông Nam có số đo 37,36 mét, chiều dài phía Tây Bắc có số đo 37,35 mét.

Ông Nguyễn Văn Th, bà Phạm Thị L cùng ông Nguyễn Viết V, bà Dương Thị H có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoàn tất các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu ông V không hợp tác, thì bà H, ông Th và bà L được quyền chủ động đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã chuyển nhượng.

2. Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xử: Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Viết V yêu cầu ông Nguyễn Văn Th, bà Phạm Thị L bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 289.335.292 đồng.

3. Áp dụng Điều 105 Bộ luật Dân sự; điểm h khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự; Công văn số 141/TANDTC-KHXX ngày 21/9/2011 của Tòa án nhân dân tối cao, xử: Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Viết V về việc buộc ông

Nguyễn Văn Th trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Viết V cho ông V.

4. Áp dụng khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử: Buộc ông Nguyễn Viết V phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 3.600.000 (Ba triệu sáu trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng 4.000.000 (Bốn triệu) đồng. Ông V được hoàn trả 400.000 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 48 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 miễn toàn bộ án phí cho ông Nguyễn Viết V. Ông V được trả lại số tiền tạm ứng án phí 14.733.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lệ Thủy theo biên lai số 01839 ngày 29/10/2015..

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật

Ngày 10 / 12 / 2018, ông Nguyễn Viết V có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm sô 10/2018/DS-ST ngày 05 - 12 - 2018 của Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Việc bà H tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc đồng sở hữu, sử dụng của ông V, bà H và các con của ông bà là trái với quy định của pháp luật; việc phân chia tài sản chung chưa được cơ quan có thẩm quyền nào chứng nhận (trước thời điểm ly hôn) nên đó là tài sản chung chưa được phân chia; căn cứ giấy bán đất giữa bà H với ông Th chưa đúng với quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005 là vi phạm cả về nội dung và hình thức; về yêu cầu bồi thường thiệt về tài sản, ông V chưa có chứng cứ để chứng minh nguyên nhân gây nứt, lún nhà do ông Th gây nên, tuy nhiên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét; đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V.

Ông V đề nghị ông Th trả lại thẻ đỏ và đề nghị Tòa buộc bà H cùng với ông đi làm thủ tục phân chia tài sản.

Ông Th không đồng ý với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Bà Dương Thị H không đồng ý với ý kiến của ông V vì phần đất bà được chia bà đã bán cho vợ chồng ông Th.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm:Về tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án Thẩm phán, nhưng người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của kiểm sát viên tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và điều luật áp dụng:

Đơn kháng cáo của ông V làm trong hạn luật định, ông V thuộc đối tượng được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy lập hồ sơ kháng cáo đúng quy định của pháp luật nên chấp nhận để xét xử phúc thẩm.

[2] Về yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của ông V yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Phạm Thị L với bà Dương Thị H và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu, vì ông V cho rằng giao dịch mua bán đã trôi qua 6 năm nhưng không chịu làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Hội đồng xét xử thấy rằng khi ly hôn, phần tài sản chung ông V và bà H không yêu cầu Toà án giải quyết mà do ông bà tự thoả thuận phân chia với nhau, cụ thể: Ngày 12/8/2010, ông V và bà H đã lập sơ đồ phân chia đất (BL:87) cụ thể như sau: Ông V được nhận phần đất phía Bắc, có số đo chiều rộng giáp quốc lộ 1A là 9,175 m; chiều dài là 37,6 m; chiều rộng phía sau là 10 m; được nhận 3 gian nhà chính nằm trên phần đất mà ông V được nhận. Bà H được nhận phần đất phía Nam, có chiều rộng giáp quốc lộ 1A là 9,175 m; chiều dài phía Nam là 37,8 m; chiều rộng phía sau là 10 m; 03 gian nhà quán, giếng nước, trang trại chăn nuôi gà, móng nhà và phần nhà chính nằm trên phần đất mà bà H được nhận; theo bản đồ xin tách thửa có chữ ký của ông V với bà H ngày 30/4/2015, phần đất của bà H có diện tích 355 m^2 (10 + 8,78 : 2) x 37,8; phần đất của ông V có diện tích 368,8 m^2 (10 + 9,57 : 2) x 37,7.

Ngày 06/11/2013, bà H viết giấy bán phần đất và tài sản trên đất được chia cho vợ chồng ông Th, bà L. Việc mua bán đất giữa bà H và ông Th, bà L được lập thành văn bản, có xác nhận của chính quyền địa phương (mặc dù sau đó việc xác nhận của UBND xã vào giấy bán đất và tài sản giữa bà H với vợ chồng ông Th, UBND huyện Lệ Thủy kết luận là vi phạm). Nhưng theo các tài liệu có trong hồ sơ thì ông V biết việc bà H bán đất cho vợ chồng ông Th, bà L, thể hiện ở chỗ vào ngày 06/11/2013 ông V viết giấy uỷ quyền cho anh Nguyễn Viết Tr (là con chung của bà H và ông V) được quyền bán đất với diện tích 355 m^2 cho ông Th và còn được thể hiện ông V giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, sau đó bà H đã giao cho ông Th mượn để làm thủ tục sang tên. Mặt khác, trong quá trình vợ chồng ông Th, bà L làm nhà từ tháng 3/2014 thì ông V không có ý kiến gì (ông V xuất trình Biên bản vụ việc lập ngày 12/3/2015 chỉ có ông V và ông Nguyễn Hữu D, công an viên thôn T ký, thành phần không có ông Nguyễn Văn Th, không có xác nhận của Ban Công an xã Th, huyện L nên không có cơ sở xem xét), đến tháng 10/2015 ông V mới làm đơn khởi kiện đến Toà án.

Theo quy định của pháp luật, sau khi thoả thuận phân chia đất và tài sản trên đất, đáng lẽ ra ông V và bà H phải tiến hành các thủ tục tách thửa, xin cấp lại giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó mới có quyền mua bán, chuyển nhượng cho người khác. Trong lúc chưa làm thủ tục tách thửa thì bà H đã bán đất và tài sản trên đất được chia cho ông Th, bà L dẫn đến việc ông V khởi kiện cho rằng phần đất và tài sản mà bà H bán cho ông Th, bà L là tài sản chung của ông V và bà H chưa chia nên bà H không có quyền bán.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Trên cơ sở sơ đồ phân chia đất ngày 12/8/2010 do ông V lập có chữ ký của ông V và bà H nên vợ chồng ông Th đã mua lại phần tài sản của bà H được chia, việc tự phân chia tài sản của ông V với bà H là phù hợp với Điều 29 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 về chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân *"Khi hôn nhân tồn tại, trong trường hợp vợ chồng đầu tư kinh doanh riêng, thực hiện nghĩa vụ dân sự riêng hoặc có lý do chính đáng khác thì vợ chồng có thể thoả thuận chia tài sản chung; việc chia tài sản chung phải lập thành văn bản; nếu không thoả thuận được thì có quyền yêu cầu Toà án giải quyết"*; căn cứ vào Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 40/2010/QĐST-HNGĐ ngày 27/8/2010 giữa ông V, bà H thoả thuận tài sản chung thoả thuận tự phân chia; căn cứ giấy uỷ quyền ông V uỷ quyền cho anh Tr bán đất cùng bà Hiền; chính quyền địa phương đã xác nhận vào giấy bán đất và giấy giao đất giữa bà H và ông Th. Tuy nhiên, việc phân chia đất giữa ông V và bà H, cũng như việc mua bán đất giữa bà H và vợ chồng ông Th, bà L đều không tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức là phải lập thành văn bản và phải có công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 (Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015); Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003 (Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013). Tuy việc mua bán đất giữa bà H và ông Th, bà L có vi phạm về hình thức, nhưng xét về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự thì giao dịch trên do các bên hoàn toàn tự nguyện; chủ thể thực hiện giao dịch có năng lực pháp luật dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, ý chí của bên bán, bên mua đã hoàn thành, bà H đã nhận đủ tiền và ông Th đã nhận đất và tài sản trên đất của bà H đồng thời vợ chồng ông Th đã làm nhà kiên cố trên phần đất đã mua của bà H. Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ thì trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay bà H không có ý kiến gì về việc mua bán đất và các tài sản trên đất cho ông Th.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng việc Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V về việc hủy hợp đồng mua bán đất giữa bà H với vợ chồng ông Th, bà L và công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị H với ông Nguyễn Văn Th và bà Phạm Thị L là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật và cũng phù hợp với diện tích đất bà H bán cho ông Th, phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/12/2017 và ngày 12/4/2019 cũng như giấy tờ chia đất và các tài sản trên đất do ông V và bà H cùng ký thỏa thuận.

[3] Về việc ông V yêu cầu ông Th, bà L phải bồi thường thiệt hại số tiền 289.335.292 đồng do ông Th, bà L đã làm hư hỏng nhà, các tài sản khác và đào móng nhà gây lún nghiêng nhà ông V:

Theo quy định của pháp luật, sau khi làm xong các thủ tục mua bán đất với bà H thì ông Th phải bàn bạc với ông V để thống nhất phương án tháo dỡ các công

trình có liên quan đến ngôi nhà ông V đang ở. Cụ thể là việc tháo dỡ và đào móng của gian nhà, tháo dỡ hai cột trụ phía Nam gắn liền với ngôi nhà ông V đang sử dụng; mặc dù gian nhà và phần móng nhà, hai cột trụ này nằm trong phần đất mà ông Th đã mua của bà H và bà H đã đồng ý cho ông Th tháo dỡ nhưng lại liên quan đến kết cấu chung của ngôi nhà, nên ông Th phải có nghĩa vụ tôn trọng quy tắc xây dựng. Nếu ông Th gây thiệt hại đến ngôi nhà ông V đang sử dụng thì phải có nghĩa vụ bồi thường. Toà án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ nhưng chỉ xem xét, thẩm định được những tài sản đang hiện hữu. Ông Th cũng thừa nhận ông có tháo dỡ, đào móng của gian nhà thứ tư, tháo dỡ hai cột trụ phía Nam gắn với nhà ông V trên phần đất đã mua của bà H và theo nội dung trong bản kết thúc điều tra của Công an huyện Lệ Thuỷ thì *"ông Th đã đập phá mái bằng và hai trụ cột chống liên quan đến kết cấu chung của ngôi nhà. Ông Th đã không bàn bạc với ông V mà tự đập phá, tháo dỡ phần nhà bà H được chia gắn với nhà ở của ông V để xây dựng nhà ở kiên cố. Vì vậy, trong trường hợp việc đập phá, tháo dỡ công trình của ông Th nếu gây thiệt hại cho ông V thì ông Th phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông V".* Tuy nhiên, để xác định nguyên nhân ngôi nhà của ông V đang ở bị xuống cấp, bị nứt, lún nghiêng có phải hoàn toàn do ông Th trong quá trình tháo dỡ, đào móng phần nhà mua của bà H gây ra hay không để làm căn cứ bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng theo khoản 1 Điều 584 Bộ luật Dân sự thì cần phải có kết luận của cơ quan chuyên môn có thẩm quyền.

Toà án cấp sơ thẩm đã thông báo cho ông V nộp tạm ứng chi phí giám định tư pháp trong lĩnh vực xây dựng nhưng ông V không nộp tiền tạm ứng chi phí giám định và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông V không yêu cầu Toà án trưng cầu giám định nữa, cũng không tự mình trưng cầu giám định nguyên nhân xảy ra lún nhà, hậu quả lún nhà ông đang sử dụng nhưng vẫn giữ nguyên yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Th, bà L bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do ông Th có hành vi đập phá dỡ nhà gây thiệt hại đến tài sản của ông; Tòa án sơ thẩm căn cứ vào việc ông V không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định cũng như không tự mình trưng cầu giám định để đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Viết V về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Th, bà Phạm Thị L bồi thường thiệt hại số tiền 289.335.292 đồng là không đảm bảo quyền và lợi ích của đương sự. Trong trường hợp này, Tòa án sơ thẩm đáng lẽ ra phải xem xét các tài liệu chứng cứ để chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn (ông V), Hội đồng xét xử thấy việc ông V kê khai toàn bộ các thiệt hại mà ông cho rằng là do ông Th đập phá nhà gây nứt lún nhà của ông nhưng không chứng minh được nguyên nhân là do ông Th gây nên, do đó không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ông V, cần sửa án sơ thẩm và bác yêu cầu của ông V.

[4] Về yêu cầu của ông V buộc ông Th trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án, ông Th có viết giấy mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông V để làm thủ tục chuyển nhượng đất, nhưng do chưa làm xong thủ tục nên ông Th chưa trả lại cho ông V. Toà án đã vận động ông Th trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V nhưng ông Th trả lời khi nào ông làm xong thủ tục tách thẻ đỏ thì ông sẽ trả lại cho ông V. Bên cạnh đó,

Toà án đã giải thích cho ông V nếu ông Th cố tình không trả giấy chứng nhận quyền sử đất gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông thì ông V có quyền đề nghị chính quyền địa phương buộc ông Th trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông cho ông. Hội đồng xét xử xác định đây không phải là tranh chấp, yêu cầu thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Theo quy định tại Điều 105 Bộ luật Dân sự 2015 và theo hướng dẫn tại Công văn số 141/TANDTC-KHXX ngày 21/9/2011 của Tòa án nhân dân tối cao thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là giấy tờ có giá, Tòa án đã thụ lý, nhưng cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu này của ông Nguyễn Viết V là phù hợp điểm h khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Qua thẩm định tại chổ ngày 12/4/2019, đã xác định phần chân rá trụ nhà của ông Th phía sau đã xây dựng lấn sang phần đất nhà ông V 0,33m, do đó cần buộc ông Th phải phá dỡ để trả lại mặt bằng cho ông V.

[6] Về xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/12/2017: Ông V đã nộp tạm ứng số tiền 1.000.000 (một triệu) đồng, đã chi phí cho những người thực hiện xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.000.000 (một triệu) đồng. Yêu cầu khởi kiện của ông V không có căn cứ chấp nhận nên cần buộc ông V phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là phù hợp với khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/12/2016 và định giá tài sản ngày 17/02/2017: Ông Nguyễn Viết V đã nộp tạm ứng số tiền 3.000.000 (Ba triệu) đồng, đã chi phí cho những người thực hiện xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 2.600.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của ông V không có căn cứ chấp nhận nên cần buộc ông V phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản số tiền 2.600.000 đồng là phù hợp với khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Trả lại 400.000 đồng tiền tạm ứng còn thừa cho ông Nguyễn Viết V.

Về xem xét tại chổ ngày 12/4/2019, ông V đã nộp tạm ứng chi phí số tiền 3.500.000 đồng, đã chi phí cho việc thuê xe và chi phí cho những người tham gia thẩm định số tiền: 2.900.000 đồng. Trả lại cho V số tiền tạm ứng chi phí còn thừa là 600.000 đồng (đã trả đủ cho ông V).

[7] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn (ông V) không được Tòa án chấp nhận nên ông V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông Nguyễn Viết V thuộc đối tượng người cao tuổi, người có công với cách mạng và có đơn đề nghị được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí; căc cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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, Hội đồng xét xử quyết định miễn toàn bộ án phí cho ông V. Đối với số tiền tạm ứng án phí ông V đã nộp trả lại cho ông V.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 688, các Điều 116, 117, 118 và Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 203 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 293, Điều 294 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Viết V về yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) giữa bà Dương Thị H với ông Nguyễn Văn Th, bà Phạm Thị L vô hiệu.

Công nhận giao dịch dân sự giữa bà Dương Thị H và ông Nguyễn Văn Th, bà Phạm Thị L có hiệu lực với nội dung bà H đã chuyển nhượng cho ông Th, bà L diện tích đất theo thẩm định tại chổ được đo đạc bằng máy là 353,4m^2, trong đó 75m^2 đất ở và 278,4m^2 đất vườn có tứ cạnh cụ thể (theo biên bản thẩm định và sơ đồ ngày 12/4/2019) như sau: Chiều dài phía Tây Nam giáp quốc lộ 1A: KT 9 mét, chiều dài phía Đông Bắc giáp thửa 286: KT 10 mét, chiều dài phía Đông Nam giáp thửa 344, thửa 343 (từ điểm 6-7: KT 27,27m, điểm 7-8: KT 10,54m), chiều dài phía Tây Bắc giáp nhà ông V: (từ điểm 1-2 KT: 10,50m, điểm 2-3 KT: 3,27m, điểm 3-4: KT 16,57m, điểm 4-5: KT 7,31m).

Ông Nguyễn Văn Th, bà Phạm Thị L cùng ông Nguyễn Viết V, bà Dương Thị H có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoàn tất các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309: Sửa bản án sơ thẩm: Bác yêu cầu của ông Nguyễn Viết V về việc buộc ông Nguyễn Văn Th, bà Phạm Thị L bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 289.335.292 đồng vì không có cơ sở.

3. Áp dụng Điều 105 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm h khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Công văn số 141/TANDTC-KHXX ngày 21/9/2011 của Tòa án nhân dân Tối cao: Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Viết V về việc buộc ông Nguyễn Văn Th trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Viết V cho ông V.

4. Buộc ông Nguyễn Văn Th và bà Phạm Thị L phải phá dỡ phần chân rá trụ phía sau của nhà ông Th, bà L đã lấn sang đất ông V 0,33m để trả lại mặt bằng cho ông V.

5. Áp dụng khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử: Buộc ông Nguyễn Viết V phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 3.600.000 đồng do Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy thực hiện và 2.900.000 đồng do Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thực hiện (ông Viếng đã nộp đủ).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 48 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,

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Viết V;

Trả lại cho ông Nguyễn Viết V số tiền tạm ứng án phí 14.733.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lệ Thủy theo biên lai số 01839 ngày 29/10/2015.

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, 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 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (22/5/2019).

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(đã ký)

Nguyễn Thái Sơn

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh;
- VKSND huyện Lệ Thủy;
- TAND huyện Lệ Thủy;
- Chi cục THADS Lệ Thủy;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP, Tòa DS.