

Bản án số: 41/2019/DS-PT
Ngày 27/5/2019.
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 THANH HÓA**

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Xuân Tuấn

Các Thẩm phán:

Bà Ngô Thị Hà

Bà Lê Thị Thủy

-Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Kim Oanh - Thư ký TAND tỉnh Thanh Hóa.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:

Bà Cù Thị Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hoá, xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 61/2018/TLPT-DS ngày 05/11/2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án số 02/2018/DS-ST ngày 26/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố S có kháng cáo của đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố S.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2018/QĐ-PT ngày 20/12/2018 của TAND tỉnh Thanh Hóa, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Đặng Thị H – sinh năm 1970

Địa chỉ: Khu phố K, phường S, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa, vắng mặt.

2.Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N – sinh năm 1966

Địa chỉ: Khu phố T, phường Q, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa. vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Đặng Thị H

Người kháng nghị: Phó viện trưởng VKS nhân dân thành phố S, tỉnh Thanh Hóa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không kháng cáo:

Cao Văn N, Cao Văn H, Cao Thị P, Nguyễn Văn B, Cao Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/4/2018, bản tự khai 20/6/2018 và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Đặng Thị H trình bày:

Do có nhu cầu mua đất và sau khi thỏa thuận mua bán với vợ chồng bà Nguyễn Thị N và ông Cao Văn L (ông Lực đã khai tử năm 2015) để nhận chuyển nhượng 63m² đất của ông bà tại khu phố Bắc Nam, phường Trường Sơn, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa. Ngày 08/5/2011, tôi đã đặt cọc cho bà N, ông L số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng), khi đặt cọc có giấy tờ đặt cọc giữa các bên, đến ngày 13/9/2011 các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới sự làm chứng của ông Nguyễn Hồng M, trưởng khu phố lúc bấy giờ và tôi đã thanh toán cho gia đình bà N số tiền 567.000.000đ (năm trăm sáu mươi bảy triệu đồng), các lần nhận tiền đều có giấy tờ

giữa các bên. Gia đình bà N hứa sẽ rút sổ đỏ đang thế chấp tại Ngân hàng để các bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất cho tôi theo thỏa thuận, ngay sau khi ký chuyển nhượng, tôi đã thay mặt gia đình bà N thanh toán tiền lãi cho khoản nợ của gia đình bà N tại Ngân hàng, các lần trả lãi này đều có sự ghi nhận của bà N kèm theo số tiền của tôi đã thanh toán, cho đến thời điểm này tôi đã thanh toán cho gia đình bà N vừa đưa trực tiếp vừa trả lãi cho Ngân hàng thay gia đình bà N, tổng số tiền là 730.000.000đ (bảy trăm ba mươi triệu đồng). Do thời điểm chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình bà N đang thế chấp tại Ngân hàng nên các bên chưa ký được hợp đồng chuyển nhượng theo qui định, bà N hứa sẽ dùng tiền tôi để thanh toán cho Ngân hàng và rút sổ đỏ từ Ngân hàng ra sang tên cho tôi, tin lời hứa của gia đình bà N, tôi đã đợi bà N rút sổ ra mới tiến hành làm thủ tục ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho tôi. Bà Nguyễn Thị N đã không giữ lời hứa sang tên sổ đỏ cho tôi như đã thỏa thuận, nghiêm trọng hơn, gia đình bà Nguyễn Thị N đã lừa dối tôi để chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng Cao Thị C và Nguyễn Văn B để lấy tiền mua hai lô đất xây nhà tại phường Quảng Thọ. Ngay sau khi biết gia đình bà N đã lừa dối chiếm đoạt tiền của tôi, chuyển nhượng đất cho người khác. Tôi đã làm đơn khiếu nại đến Phòng tài nguyên và môi trường thị xã S cũng như UBND phường Trường Sơn và UBND thị xã S (nay là thành phố S), Công an tỉnh Thanh Hóa, nhưng đến nay vẫn không giải quyết hành vi, vi phạm pháp luật của gia đình bà N. Bằng đơn khởi kiện này, nhằm đảm bảo quyền lợi chính đáng của tôi, kính đề nghị Tòa án nhân dân thành phố S giải quyết cho tôi vụ án dân sự nói trên yêu cầu bà Nguyễn Thị N hoàn tất thủ tục mua bán với tôi theo đúng qui định của pháp luật. Trường hợp bà Nguyễn Thị N không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận giữa các bên, tôi yêu cầu bà Nguyễn Thị N phải hoàn trả cho tôi toàn bộ số tiền đã nhận là 730.000.000đ (bảy trăm ba mươi triệu đồng) và lãi theo qui định.

Bản tự khai ngày 20/6/2018: Tôi và chị N là chỗ chị em bạn bè quen biết chơi thân với nhau, gia đình bà N khó khăn, tôi thường xuyên giúp đỡ, rồi bà N đặt vấn đề bán cho tôi một phần diện tích đất để lấy tiền trả Ngân hàng 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), còn đâu bà N lấy tiền làm ăn lúc đó hai bên đã đồng ý và tôi đã trả vào Ngân hàng cho bà N 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) là số tiền do bà N nợ tiền gốc của Ngân hàng, ngoài ra tôi còn phải trả số tiền lãi cho Ngân hàng do bà N vay nợ sau đó tôi cứ đưa tiền cho gia đình bà N đi trả cho Ngân hàng cả gốc lẫn lãi, lúc thì tôi đưa cho bà N, lúc thì đưa cho cháu H, lúc thì đưa cho ông L, lúc thì đưa cho cháu Nam, đưa theo từng đợt: Đợt một tôi đưa số tiền là 167.000.000đ (một trăm sáu mươi bảy triệu đồng) cho bà N ngay lúc làm hợp đồng; sau đó đưa tiếp đợt 2 là: 30 triệu đồng; đợt 3: 20 triệu đồng, ba đợt mỗi đợt 10 triệu đồng, tổng số tiền đưa cả mua đất lẫn tiền vay là 730 triệu đồng, trong số tiền tôi cho vay riêng 30 triệu đồng bà N hẹn ngày trả nhưng không trả, còn số tiền 500.000đ bà N vay tôi mua dầu đổ vào xe ô tô, tôi mua cho cháu Nam một đôi nhẫn cưới bằng vàng tây lúc cháu Nam cưới vợ. Khi tôi đến Tòa án tôi có đưa giấy tờ gốc cho Cô Loan tại Tòa án thị xã S năm 2014 thì cô Loan làm thất lạc mất hai giấy giao nhận tiền, một giấy có số tiền là 50 triệu đồng, một giấy có số tiền là 30 triệu đồng. Năm 2011 tôi mua bán có ông Nam trưởng khu phố Bắc Nam là người làm giấy tờ hợp đồng đặt cọc rồi làm người làm chứng nhận tiền, tôi đưa tiền cho gia đình nhà bà N để bà N trả vào Ngân hàng lấy trích lục đất ra để sang tên cho tôi, nhưng gia đình bà N lừa đảo tôi, lúc đó tôi vào tôi bảo tôi đã đưa hết tiền rồi mà sao không lấy

trích lục đất ra sang tên cho tôi thì gia đình bà N viết giấy cam kết: “5 năm sau gia đình chị trả hết tiền cho Ngân hàng rồi sẽ lấy trích lục ra sang tên cho em”, rồi chị N viết giấy cam kết cho tôi vào ở chung cùng một mảnh đất, tôi đã chở tũ vào nhà chị N, sau đó gia đình bà N lại đánh tháo không cho tôi vào ở. Vì vậy tôi quá bức xúc đến năm 2014 tôi làm đơn đến UBND phường Trường Sơn, thị xã S để giải quyết nhưng không thành, sau đó UBND phường Trường Sơn, thị xã S cùng tôi gửi đến Tòa án nhân dân thị xã S và gửi đơn đến Công an thị xã S và Công an tỉnh Thanh Hóa yêu cầu bà N bán đất cho tôi, trả đất cho tôi. Tôi đề nghị xin hủy bỏ công chứng vì lý do đất đang có tranh chấp kiện cáo, gia đình cô Chung, Bình biết bà N đã bán 63m² đất cho tôi nhưng vẫn mua là vi phạm pháp luật; trước khi ông Lực còn sống là chủ sở hữu mảnh đất đó ông Lực đã bán cho tôi một phần đất có giấy tờ hợp đồng đặt cọc, giấy cam kết, giấy nhận tiền văn bản đầy đủ. UBND phường Trường Sơn chưa niêm yết công khai việc gia đình bà N bán đất cho gia đình nhà Bình, Chung.

Bị đơn, bà Nguyễn Thị N trình bày: Tại bản tự khai ngày 12/6/2018, tôi và cô H là chỗ chị em quen biết chơi thân với nhau, cô H cho tôi vay số tiền 20 triệu đồng, cho vay lấy lãi, sau đó tôi không trả được tiền gốc, cô H có bàn với tôi “Chị có số đất chưa làm nhà thì bán cho em”, nhưng tôi nói “Đất không có trích lục nên chị không thể bán được”, cô H nói “Không có trích lục cũng được” sau đó cô H đặt cọc cho tôi 50 triệu đồng vào ngày 16/4/2011 (âm lịch); ngày 08/5/2011 cô H yêu cầu tôi làm hợp đồng giấy tờ chuyển nhượng đất và nhờ chú Nguyễn Hồng N, trưởng khu phố là người chứng kiến, sau đó cô H trả tiền thành nhiều đợt mỗi đợt có số tiền như trong các giấy giao nhận tiền mà cô H đã cung cấp cho Tòa án (lúc đó cô H mới trả được 400 triệu đồng cho tôi thì cô H bảo tôi lấy trích lục từ Ngân hàng ra làm giấy chuyển nhượng đất cho cô ấy, nhưng tôi yêu cầu cô H trả nốt số tiền còn thiếu là 167 triệu đồng nhưng cô H trả lời “Tôi không mua đất của bà nữa”, trong khi chồng tôi chết, con tôi bị tai nạn giao thông, gia đình tôi lâm vào hoàn cảnh khó khăn chồng chết, rồi gia đình tôi sinh ra vợ nợ là do cô H, nên khi có người hỏi mua đất tôi phải bán đi để lấy tiền thanh toán các khoản nợ của gia đình, diện tích đất hiện nay tôi đã làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Cao Thị C và ông Nguyễn Văn B có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Anh Cao Văn N: Gia đình tôi có một mảnh đất 152m² sau khi bố tôi chết, tôi không biết tôi được thừa kế và tôi không đồng ý chuyển quyền thừa kế tài sản trên đất và đất cho mẹ tôi, việc mẹ tôi bán đất cho cô H tôi không hề hay biết vì lúc đó tôi đang đi nghĩa vụ quân sự, đến năm 2014 bố tôi bị bệnh hiểm nghèo qua đời, sau đó một thời gian sau em trai tôi bị tai nạn giao thông, kinh tế gia đình nhà tôi vô cùng khó khăn, trong thời gian đó tôi là con trai cả trong nhà không còn cách giải quyết nào khác nên mới bàn với mẹ bán nhà đi, để giải quyết công nợ, nên tôi có đồng ý ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cô, chú Chung Bình đã qua công chức chứng thực;

Anh Cao Văn H: Tôi không biết việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất đai giữa cô H và mẹ N như thế nào. Tôi yêu cầu Tòa án xem xét xử lý sự việc theo đúng qui định của luật pháp, vào tháng 9/2011 tôi có nhận số tiền của cô H thay cho mẹ tôi. Việc công chứng bảo tôi ký nên tôi ký chứ tôi không biết gì.

Chị Cao Thị P: Việc cô H và mẹ tôi tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên nhân là do mẹ tôi có vay cô H mấy mươi triệu gì đó, cô H tính nợ lẫn ngày, xong mẹ tôi chưa có tiền trả, cô H bảo mẹ tôi bán một ít đất đi, lúc đó tôi đang đi học không để ý lắm nên không biết gì cả. Bây giờ cô H kiện lên Tòa án tôi mới biết. Ngày 27/8/2015 là ngày cha tôi chết cho đến ngày 02/7/2018 tôi chưa biết và chưa nhận được ý kiến di chúc và sự thừa kế di sản của cha tôi để lại tới giờ tôi chưa được nhận lại số nhà 38 Nguyễn Trãi, khu phố Bắc Nam, Phường Trường Sơn, thành phố S.

Anh Nguyễn Văn B: Ngày 03/11/2016 tôi có mua của gia đình bà Nguyễn Thị N, ở khu phố Bắc Nam, phường Trường Sơn, S, Thanh Hóa, tổng diện tích đất 152m² trong đó có nhà ở 03 tầng đã cũ, đã làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng qui định của pháp luật, đã làm thủ tục công chứng, chứng thực, nộp thuế nhận chuyển nhượng và đã chuyển tiền đầy đủ cho bà N và Phòng tài nguyên đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình tôi, nhưng do bà H có đơn đề nghị với phòng tài nguyên và Môi trường nên chưa được giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chị Cao Thị C: Ngày 03/11/2016, gia đình tôi có mua của gia đình bà Nguyễn Thị N, ở khu Bắc Nam, phường Trường Sơn, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa, diện tích 152m² trong đó có nhà ở 3 tầng đã cũ, đã làm thủ tục công chứng chứng thực, đã nộp thuế đất và đã trả đủ số tiền cho bà N. Phòng tài nguyên và Môi trường chưa giao giấy chuyển nhượng đất cho gia đình chúng tôi, lý do bà H có đơn đề nghị. Tôi yêu cầu Phòng tài nguyên và Môi trường giao giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình tôi trong thời gian sớm nhất, để chúng tôi giải quyết công việc gia đình.

Nhân chứng Nguyễn Hồng N: Tôi có làm chứng cho hai bên giao nhận tiền 03 lần như sau: Lần 1: Vào ngày 08/5/2011 tại tầng 2 nhà bà Nguyễn Thị N, ở khu phố Bắc Nam, phường Trường Sơn, thành phố S tôi chứng kiến bà H giao cho bà N số tiền 50 triệu đồng có hợp đồng viết tay kèm theo là tiền đặt cọc; lần 2 (không nhớ ngày) chứng kiến bà H giao tiền cho bà N số tiền 117 triệu đồng nhưng thỏa thuận bằng miệng; lần 3 vào ngày 20/6/2011 tại nhà bà N khu phố Bắc Nam bà H giao cho bà N 100 triệu đồng đây là số tiền bổ sung vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tổng 03 lần chứng kiến bà H giao cho bà N là: 267 triệu đồng, còn lại sau này bà H giao cho bà N số tiền bao nhiêu tôi không biết.

Quá trình giải quyết vụ án: Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ ngày 20/7/2018 nguyên đơn Đặng Thị H rút nội dung khởi kiện về việc: “Không yêu cầu bị đơn Nguyễn Thị N trả lại tiền” và giữ lại nội dung khởi kiện “Yêu cầu bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Về đôi nhẫn cưới bằng vàng tây, do bà H khai mua tặng cháu Nam khi cháu Nam cưới vợ, nhưng đã được các bên làm rõ tại buổi đối chất: Đôi nhẫn cưới là do bà N mua của bà H thời bà H đang còn mở hiệu vàng và bà H đã trừ vào số tiền mua đất của bà N, bà H đã thừa nhận là đúng.

Về số tiền 20.000.000đ bà H khai giao cho cháu Hùng nhận ngày 09/9/2011, nhưng trong bản tự khai ngày 12/6/2018 Hùng thừa nhận có nhận của bà H thay cho mẹ N 2.000.000đ nhưng qua đối chất bà N thừa nhận cháu Hùng nhận của bà H 20.000.000đ là đúng.

Ngày 20/7/2018 Bà H bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu đưa Trương Văn phòng công chứng Lê Văn Khang, tham gia tố tụng trong cùng vụ án với tư cách là người

có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, xét thấy việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn B, bà Cao Thị C là đúng theo qui định tại Điều 17; Điều 44 Luật công chứng năm 2014; Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005 không liên quan vụ kiện này nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 26/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố S đã căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35 BLTTDS ; căn cứ Khoản 2 Điều 122; Khoản 2 Điều 124; Điều 127, 134, 137, 401; Khoản 2, Điều 689 BLDS 2005; Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 271, 273; Khoản 1 Điều 147, 150 BLTTDS 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án; Quyết định:

Không chấp yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên đương sự xác lập ngày 13/9/2011 là vô hiệu; buộc bà Nguyễn Thị N phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Đặng Thị H số tiền 449.000.000đ (bốn trăm bốn mươi chín triệu đồng).

Bà Đặng Thị H phải chịu 21.960.000đ (hai một triệu, chín trăm sáu mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 16.600.000đ (mười sáu triệu, sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0003973 ngày 29/5/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố S, bà H còn phải nộp 5.360.000đ (năm triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chậm trả tiền theo quy định của pháp luật ; tuyên quyền thỏa thuận thi hành án, quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án; tuyên thời hiệu thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự và tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau án sơ thẩm xử, ngày 01/10/2018 bà Đặng Thị H có đơn kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm tuyên không đúng bản chất pháp lý của giao dịch dân sự giữa các bên, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà; bà Hiền kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân thành phố S có văn bản kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08/10/2018 với nội dung: Theo quy định tại điểm b Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí thì bà H phải chịu án phí dân sự 300.000đ do yêu cầu của bà H không được chấp nhận. Bà N phải chịu án phí dân sự có giá ngạch 21.960.000đ do phải chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản nhưng bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 26/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố S tuyên buộc bà H phải chịu 21.960.000đ án phí dân sự sơ thẩm là có sai sót nghiêm trọng trong việc xác định nghĩa vụ án phí, gây thiệt hại cho bà H và bản án sơ thẩm còn có thiếu sót không buộc bà H chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, gây thiệt hại cho ngân sách nhà nước. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự nói trên theo hướng buộc bà H chịu án phí dân sự 300.000đ; buộc bà N phải chịu 21.960.000đ án phí dân sự có giá ngạch.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08/10/2018 của VKS nhân dân thành phố S.

Phát biểu của của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân theo đúng quy định của pháp luật.

Về kháng cáo của bà H, Kiểm sát viên có ý kiến: Bà H có đơn kháng cáo, đã được triệu tập họp lệ lần 2 nhưng vắng mặt và không thuộc trường hợp bất khả kháng, như vậy bà H coi như từ bỏ việc kháng cáo, đề nghị HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà H theo quy định tại Khoản 3 Điều 296 BLTTDS.

Đối với bà N, có liên quan đến kháng cáo, kháng nghị đã được triệu tập họp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt, đề nghị HĐXX căn cứ Khoản 3 Điều 296 BLTTDS vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo thủ tục chung.

Về nội dung kháng nghị, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự nói trên theo hướng buộc bà H chịu án phí dân sự 300.000đ; buộc bà N phải chịu 21.960.000đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến tranh luận của các đương sự và quan điểm của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng và quan hệ pháp luật: Đây là quan hệ tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của bà Đặng Thị H trong thời hạn định nhưng tại phiên tòa phúc thẩm bà H vắng mặt. Bà H đã được triệu tập họp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt và không thuộc trường hợp bất khả kháng. Như vậy bà H coi như từ bỏ việc kháng cáo nên HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà H theo quy định tại Khoản 3 Điều 296 BLTTDS.

Đối với bà N, có liên quan đến kháng cáo, kháng nghị đã được triệu tập họp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt nên HĐXX căn cứ Khoản 3 Điều 296 BLTTDS vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo thủ tục chung.

Văn bản Kháng nghị của VKS nhân dân thành phố S trong thời hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét.

[2] Xem xét nội dung vụ án, thấy rằng: Ngày 13/9/2011 giữa các bên là ông Cao Văn L, bà Nguyễn Thị N với bà Đặng Thị H có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, bên chuyển nhượng là ông Lực, bà N có nghĩa vụ chuyển giao cho bà H quyền sử dụng đất 63 m² tại thửa đất số 67a tờ bản đồ số 15 khu phố Bắc Nam, phường Trường Sơn, thị xã S (nay là thành phố S). Bên nhận chuyển nhượng là bà Đặng Thị H có nghĩa vụ giao cho ông Lực, bà N số tiền theo giá chuyển nhượng mà 02 bên đã thỏa thuận là 567.000.000đ.

Do tại thời điểm chuyển nhượng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Lực, bà N đang thế chấp tại ngân hàng nên các bên không làm thủ tục chứng thực hoặc công chứng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Khoản 2 Điều 119 BLDS 2015. Do vậy giao dịch dân sự giữa ông Lực, bà N với bà H vô hiệu do không tuân thủ quy định định về hình thức theo quy định tại Điều 129 BLDS 2015 nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập giao dịch.

Mặt khác, diện tích đất nói trên đã được bà N làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B, bà Cao Thị Nhung ngày 03/11/2016. Gia đình anh Bình, chị Phương đã làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng qui định của pháp luật, đã làm thủ tục công chứng, chứng thực, nộp thuế nhận chuyển nhượng và đã chuyển tiền đầy đủ cho bà N; Phòng tài nguyên đã làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình anh Bình, chị Huệ nên việc bà H yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện việc giao đất theo hợp đồng nói trên là không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 133 BLDS 2015.

Quá trình giải quyết vụ án, đã chứng minh được bà H giao tiền mua đất cho bà N nhiều lần với tổng số tiền là 449.000.000đ; bà N, bà H đều là người có lỗi trong việc giao dịch nói trên.

[3] Xem xét kháng nghị của VKS thành phố S, HĐXX thấy rằng: Bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lục, bà N với bà H xác lập ngày 13/9/2011 là vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H; buộc bà Nguyễn Thị N phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Đặng Thị H số tiền 449.000.000đ là có căn cứ nhưng có sai lầm trong việc xác định nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm, cụ thể là:

Theo quy định tại điểm b Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí thì bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ do yêu cầu của bà H không được chấp nhận. Bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm sự có giá ngạch 21.960.000đ do phải chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản nhưng bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 26/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố S tuyên buộc bà H phải chịu 21.960.000đ án phí dân sự sơ thẩm là có sai sót nghiêm trọng trong việc xác định nghĩa vụ chịu án phí, gây thiệt hại cho bà H và bản án sơ thẩm còn có thiếu sót không buộc bà H chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận, gây thiệt hại cho ngân sách nhà nước. Do vậy HĐXX cấp phúc thẩm cần phải sửa bản án dân sự nói trên theo hướng buộc bà H chịu án phí dân sự 300.000đ; buộc bà N phải chịu 21.960.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do bà H từ bỏ việc kháng cáo nên số tiền tạm ứng án phí 300.000đ của bà H sung vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 BLTTDS;

Chấp nhận kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08/10/2018 của VKS nhân dân thành phố S; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 26/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố S về án phí dân sự sơ thẩm. Cụ thể như sau:

Áp dụng: Điểm b Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án lệ phí tòa án;

Bà H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 16.600.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0003973

ngày 29/5/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Thanh Hóa. Trả lại cho bà H 16.300.000đ (mười sáu triệu, ba trăm ngàn đồng).

Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ của bà H tại Biên lai thu tiền số AA/2016/0004127 Chi cục Thi hành án S sung vào công quỹ nhà nước.

Bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 21.960.000đ (hai một triệu, chín trăm sáu mươi ngàn đồng)

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã 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./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao;
- TAND thành phố S;
- VKSND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Thanh hóa;
- VKSND thành phố S;
- Các đương sự;
- Cơ quan THADS;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Dương Xuân Tuấn

