

Bản án số: 162/2017/DS-PT

Ngày: 25 - 9 - 2017

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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Các Thẩm phán:

Bà Từ Kim Phụng

Ông Chung Văn Kết

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Dũng Liêm là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 143/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2017/DS-ST ngày 15/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 204/2017/QĐPT-DS ngày 23 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị K, sinh năm 1967 (có mặt); Địa chỉ: Khóm 9, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Ông Trần Minh Q, sinh năm 1966

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn: Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1947 (Văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 9 năm 2017) (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm 5, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lê Thị N, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm 5, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. Chị Hà Ngọc N, sinh năm 1984

3. Chị Hà Thị Mộng N, sinh năm 1988

4. Anh Hà Hải A, sinh năm 1987

Cùng trú tại: Khóm 9, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của Hà Ngọc N, Hà Thị Mộng N, Hà Hải A là bà Bùi Thị K, sinh năm 1967 (Văn bản ủy quyền ngày 13/9/2017)

5. Ông Nguyễn Tấn B (Không triệu tập)

6. Bà Trần Thị D (Không triệu tập)
7. Ông Lâm Cẩm L (Không triệu tập)
8. Bà Trần Thị Thu T (Không triệu tập)

Cùng địa chỉ: Khóm 2, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

9. Ủy ban nhân dân huyện T (Không triệu tập); Địa chỉ: Khóm 9, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Bùi Thị K – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Bùi Thị K trình bày: Khi bà sinh sống với ông Hà Ngọc Hôn, vợ chồng bà có phần đất khoảng hơn 200 m² và căn nhà trên đất tọa lạc tại khóm 2, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau. Phần đất trên, bà và ông Hà Ngọc Hôn mua của ông Trịnh Văn Mỹ vào năm 1997. Tháng 01/2001, ông Hôn chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Minh Q, Lê Thị N phần đất ngang 01m, dài 10m, diện tích 10 m². Việc chuyển nhượng đất giữa ông Hôn và vợ chồng ông Q, bà không hề biết (do thời gian này, bà đang ly thân với ông Hôn nhưng chưa ly hôn). Khi biết ông Q định làm nhà trên phần đất tranh chấp, bà đã không đồng ý nhưng vợ chồng ông Q vẫn cố tình làm nhà. Nay, bà yêu cầu ông Q, bà N trả cho bà phần đất ngang 01m, dài 10m hoặc là phải trả cho bà 30.000.000 đồng, giá trị phần đất trên. Ngoài ra, với tư cách đại diện theo ủy quyền của Hà Ngọc N, Hà Thị Mộng N, Hà Hải A, bà K không đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông Q, bà N với tư cách thừa kế của ông Hôn.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Minh Q là bà Huỳnh Thị T trình bày: Tháng 01 năm 2001, ông Q và bà N có nhận chuyển nhượng của ông Hà Ngọc Hôn một phần đất 10m² với số tiền 2.000.000 đồng. Sau đó phần đất này được nhập vào đất của ông Q, bà N sẵn có để làm một căn nhà bán cơ bản. Ông Q cho rằng phần đất trên là do ông nhận chuyển nhượng từ ông Hôn nên ông không đồng ý trả lại theo yêu cầu của bà Bùi Thị K. Tại phiên tòa, bà T đại diện theo ủy quyền của ông Q tự nguyện trả thêm cho bà K 10.000.000 đồng. Nếu bà K muốn lấy lại đất thì phải bồi thường thiệt hại toàn bộ giá trị căn nhà ông Q, bà N đã làm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N trình bày: Thống nhất việc chuyển nhượng đất như bà T trình bày. Bà N cho rằng phần đất trên là do bà nhận chuyển nhượng từ ông Hôn nên bà không đồng ý trả lại theo yêu cầu của bà Bùi Thị K. Bà thống nhất trả cho bà K 10.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn B, bà Trần Thị D thống nhất trình bày: Phần đất tranh chấp giữa bà K với ông Q, bà N là của ông Q, bà N, ông bà không có nhận chuyển nhượng đất của ông Q, bà N. Ông, bà không có quyền lợi, nghĩa vụ trong vụ án nên ông, bà yêu cầu Tòa án hòa giải, xét xử vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Cẩm L, bà Trần Thị Thu T thống nhất trình bày: Ông, bà có thuê nhà trên phần đất tranh chấp. Ông, bà không có quyền lợi gì trong căn nhà này nên không yêu cầu tham gia trong vụ án và yêu cầu Tòa án hòa giải, xét xử vụ án vắng mặt.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện T yêu cầu Tòa án hòa giải, xét xử vụ án vắng mặt.

Tại bản án sơ thẩm số 89/STDS ngày 29/6/2005 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định: Bác yêu cầu đòi đất của bà Bùi Thị K.

Tại bản án phúc thẩm số 20/2005/PTDS ngày 07/11/2005 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau quyết định hủy bản án sơ thẩm số 89/STDS ngày 29/6/2005 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời với lý do ông Hơ và bà K đã ly hôn, phần tài sản chưa giải quyết, án sơ thẩm lại công nhận cho ông Hơ lấy tài sản chung chuyển nhượng và phần đất ông Q đã chuyển nhượng đã làm nhà nhưng cấp sơ thẩm không xem xét thẩm định tại chỗ.

Tại bản án sơ thẩm số 07/DSST ngày 19/01/2007 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định: Hủy hợp đồng ngày 9/4/2001 giữa ông Hơ và ông Q. Buộc ông Q và bà N phải trả cho ông Hơ và bà K số tiền 15.000.000 đồng trị giá đất 10m², ông Q, bà N được quản lý sử dụng 10m²; ông Hơ phải trả cho ông Q và bà N 2.000.000 đồng.

Tại Quyết định đình chỉ phúc thẩm số 371/QĐĐC-PT ngày 23/7/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm với lý do đã triệu tập hợp lệ ông Q hai lần nhưng ông Q vắng mặt không lý do.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 822/2010/DS-GĐT ngày 16/12/2010 của Tòa án nhân dân tối cao quyết định: Hủy quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 371 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau với lý do Tòa án cấp phúc thẩm chưa thực hiện đúng trình tự thủ tục tố tụng đối với anh Q. Tòa án các cấp không đưa bà Lê Thị N vào tham gia tố tụng, không định giá phần đất tranh chấp, không xác định lỗi của ông Hơ và vợ chồng ông Q.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 15/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

Căn cứ vào Các Điều 26, 35, 39, 144, 146, 147, 157, 163, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 705 Bộ luật dân sự năm 1995; Nghị định số 70/CP ngày 12 tháng 6 năm 1997 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị K kiện đòi ông Trần Minh Q phần đất có diện tích 1 m², tọa lạc tại khóm 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau có tứ cận như sau:

- + Hướng đông giáp đất ông Nguyễn Văn Nguyên, cạnh dài 10m;
- + Hướng tây giáp đất ông Nguyễn Tấn B, cạnh dài 10 m;
- + Hướng bắc giáp đất ông Nguyễn Tấn B, cạnh dài 01 m;
- + Hướng nam giáp đất ông Nguyễn Tấn B cạnh dài 01m.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo bút lục 278, 278A)

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Minh Q, bà Lê Thị N đồng ý thanh toán thêm cho bà Bùi Thị K 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/6/2017 bà Bùi Thị K kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị K với lý do các đương sự tự thỏa thuận tại phiên tòa, phía ông Q, bà N đồng ý giao thêm cho bà K 5.000.000 đồng và không buộc bà K phải thanh toán tiền chi phí đo đạc, định giá mà phía ông Q đã dự nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quá trình giải quyết tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn đề nghị hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để định giá lại phần đất tranh chấp. Khi lập biên bản tạm ngừng phiên tòa và thực hiện thủ tục định giá thì các bên đương sự thống nhất đề nghị mở lại phiên tòa để các đương sự thỏa thuận về nội dung giải quyết vụ án.

[2] Tại phiên tòa, các bên đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau với nội dung: Phía ông Q và bà N tự nguyện giao thêm cho bà K 5.000.000 đồng, tổng cộng phía ông Q giao cho bà K là 15.000.000 đồng, xem như sự việc được giải quyết xong và phía ông Q, bà N không yêu cầu bà K phải thanh toán lại chi phí đo đạc và định giá số tiền đã dự nộp là 1.725.000 đồng.

[3] Xét việc tự nguyện thỏa thuận của các đương sự là không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự.

[4] Án phí phúc thẩm bà Bùi Thị K phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông Trần Minh Q, bà Lê Thị N, thanh toán cho bà Bùi Thị K 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng.

Chi phí đo đạc bà K phải chịu 385.000 đồng. Bà K không phải hoàn lại cho ông Q, bà N chi phí đo đạc, định giá là 1.725.000 đồng.

Kể từ ngày bà K có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Q và bà N chưa thi hành xong thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định

tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

Án phí sơ thẩm ông Trần Minh Q và bà Lê Thị N phải chịu 750.000 đồng.

Án phí phúc thẩm bà Bùi Thị K phải chịu 300.000 đồng. Ngày 23/6/2017 bà K đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0007100 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được chuyển thu.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

(Đã ký)

Hoàng Thị Hải Hà