TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 87/2018/DS-PT
Ngày: 04 - 5 - 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 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: Ông Hà Thanh Hùng
Ông Chung Văn Kết

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Bằng 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 Thanh Răng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 4 và ngày 04 tháng 5 năm2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2018/TLPT-DS ngày 09 tháng 02 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 156/2017/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2018/QĐPT-DS ngày 12 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Q, sinh năm 1953 (có mặt)

Địa chỉ: Số 118 đường 3/2, khóm 8, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Chỗ ở: Số 290/40/64, đường N, phường 12, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Ông Dương Xuân T, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: Số 120 đường 3/2, khóm 8, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Luật sư Tô Văn C, Văn phòng luật sư Hoàng L, Chi nhánh số 1 tại Cà Mau. (có mặt)

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

1. Bà Trần Thị L (P), sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: Số 118 đường 3/2, khóm 8, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Chỗ ở: Số 290/40/64, đường N, phường 12, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Bùi Thị H, sinh năm 1963 (Có mặt)

3. Anh Dương Xuân T1, sinh ngày 24/02/1990 (Con ông T)

4. Anh Dương Xuân C1, sinh ngày 18/7/1992 (Con ông T)

Cùng địa chỉ: Số 120, đường 3/2, khóm 8, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Bà Bùi Thị H, anh Dương Xuân T1, anh Dương Xuân C1 ủy quyền cho ông Dương Xuân T theo giấy uỷ quyền ngày 18/11/2016.

- *Người kháng cáo:* Ông Dương Xuân T và bà Bùi Thị H.
- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Q trình bày: Vào ngày 04/8/1999 ông Q trực tiếp giao dịch với ông T chuyển nhượng phần đất nền có diện tích 28,12m^2 vị trí Đông giáp đất ông T cạnh dài 6,4m; Tây giáp đất ông Tâm cạnh dài 6,5m; Nam giáp lô 185 cạnh dài 4,5m; Bắc giáp đường 3/2 cạnh dài 4,5m. Hợp đồng viết giấy tay, chữ ký trong hợp đồng là ông Q ký nhưng để tên bà Trần Thị L vợ của ông, giá chuyển nhượng 57,5 chỉ vàng 24k, thời hạn thanh toán chia hai lần, đến năm 2000 trả dứt điểm, nhưng thực tế đến năm 2001 ông Q mới trả dứt điểm. Đến năm 2003 ông Q và ông T cùng làm thủ tục tách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Chiếu (vì phần đất này năm 1998 ông T mua của ông Chiếu nhưng chưa chuyển tên). Phần đất của ông Q nhận chuyển nhượng được UBND thành phố C cấp giấy chứng nhận theo Quyết định số 1076/QĐ-UB ngày 09/12/2003 do vợ ông là bà Trần Thị L đứng tên diện tích 28,12m^2 thửa 80, tờ bản đồ 14; Phần đất của ông T được UBND thành phố C cấp giấy chứng nhận theo Quyết định số 1077/QĐ-UB ngày 09/12/2003 do ông T, bà H đứng tên giấy chứng nhận với diện tích 138,44m^2 thửa 04, tờ bản đồ 14. Hai phần đất này cặp ranh với nhau, phần đất trống còn lại của ông T là từ ranh đất của ông Q đến cặp ranh đất của ông Tâm.

Đến ngày 26/3/2004 dl (ngày 06/02/2004 âm lịch) ông Dương Xuân T và bà Bùi Thị H có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Q phần đất trống còn lại chiều ngang 1,5m chiều dài hết khổ đất gần 7m với giá 24.000.000 đồng (phần đất chuyển nhượng tọa lạc tại số 118 đường 3/2, khóm 8, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau). Thỏa thuận thanh toán nhiều lần đến năm 2005 trả dứt điểm và khi nào trả dứt điểm sẽ đến UBND phường lập thủ tục chứng giấy chuyển nhượng. Do khó khăn về kinh tế nên ông Q trả dứt điểm vào ngày 30/3/2009 và ông Q xây nhà ở cho đến nay. Sau khi trả dứt điểm hợp đồng, ông Q nhiều lần yêu cầu ông T tiến hành làm thủ tục chuyển tên nhưng ông T cứ hứa hẹn mà không thực hiện vì thời điểm này ông T đang thế chấp giấy chứng nhận cho Ngân hàng (xác nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố C ông T thế chấp vay Ngân hàng từ năm 2008 đến năm 2010 thì xóa thế chấp, bút lục 36).

Đầu năm 2015 ông T yêu cầu được mua lại phần đất đã bán ngang 1,5m cho ông Q với giá 50.000.000đ, nếu không bán ông T sẽ không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Q. Nay ông Q khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng và tiến hành lập thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Q đứng tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L (vợ ông Q) trình bày: Bà đồng ý với lời trình bày của ông Q, yêu cầu vợ chồng ông T tiếp tục thực hiện

hợp đồng và tiến hành lập thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất cho cho vợ chồng bà L đứng tên.

Bị đơn ông Dương Xuân T là bị đơn (đơn phản tố ngày 05/11/2015) và là người đại diện cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Bùi Thị H, anh Dương Xuân T1, Dương Xuân C1 trình bày: Ông T xác định giữa ông và ông Q có thỏa thuận chuyển nhượng đất 02 lần, lần thứ nhất chuyển nhượng diện tích ngang 4,5m dài hết khổ đất, phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận diện tích 28,12m^2 và phần đất của ông T còn lại diện tích 138,44m^2 đã được cấp giấy chứng nhận, cả hai phần đất trên có nguồn gốc của ông Châu Ngọc Chiếu. Năm 1998 ông T, bà H trực tiếp giao dịch chuyển nhượng của ông Chiếu phần đất phần đất tọa lạc tại đường 3/2, khóm 8, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau, thời điểm này 02 con của ông, bà còn nhỏ (anh T1 8 tuổi, anh C1 6 tuổi). Do đó, ông T xác định đây là tài sản riêng của ông, bà không liên quan đến các con. Đến năm 1999, ông và ông Q trực tiếp giao dịch, ông chuyển nhượng cho ông Q phần đất diện tích 28,12m^2 và cùng làm thủ tục sang tên từ ông Chiếu vào năm 2003. Phần đất mà ông thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Q tính ranh từ nhà ông Tâm đo sang nhà ông chiều ngang 4,5m chạy dài hết khổ đất, nhưng khi làm thủ tục tách giấy chứng nhận thì không đúng vị trí như thỏa thuận, phần đất của ông Q được cấp giấy chứng nhận cặp ranh đất của ông T. Như vậy, căn cứ theo giấy chứng nhận thì phần đất của ông T còn lại cặp ranh đất nhà ông Tâm đến ranh đất nhà ông Q, bà L.

Nhưng khi ông Q xây nhà ông không đổi lại vị trí như đã thỏa thuận, mà ông Q xây cất đúng vị trí phần đất đã được cấp giấy chứng nhận nên phần đất còn lại của ông T có ranh cặp vách nhà của ông Q đến ông Tâm. Sau khi ông Q xây cất nhà xong, ông T có phản ứng, nhưng ông Q nói chỉ cất tạm khi nào sửa lại nhà thì di dời trả lại phần đất đúng vị trí. Vào cuối năm 2001 ông T xây cất nhà và có yêu cầu ông Q trả lại phần đất nhưng ông Q nói kinh tế khó khăn nên chưa di dời được.

Đến 26/3/2004 vợ chồng ông T, bà H thỏa thuận với ông Q bán luôn phần đất còn lại ngang 1,5m với giá 24.000.000 đồng, vợ chồng ông Q đồng ý mua nên làm hợp đồng viết giấy tay với nhau như lần trước, ông T ký tên người chuyển nhượng, ông Q ký tên người nhận chuyển nhượng. Hai bên thỏa thuận thanh toán làm 03 lần, khi viết giấy hợp đồng ông Q trả 9.000.000 đồng, số còn lại trả làm 02 lần trong vòng 01 năm (cam kết dứt điểm trong năm 2005), khi thanh toán dứt điểm ông T sẽ làm thủ tục đến UBND phường, phần thủ tục còn lại ông Q tự đi làm. Nhưng ông Q trả tiền không đúng thời gian như giao ước (trả dứt điểm ngày 30/3/2009 theo biên nhận nhận tiền). Nay ông T (đại diện bà H, anh T1, anh C1) yêu cầu hủy bỏ hợp đồng với lý do: Ông Q vi phạm hợp đồng về nghĩa vụ thanh toán và cho rằng phần đất này là của hộ gia đình, ông không có quyền tự ý chuyển nhượng khi chưa có sự đồng ý của tất cả thành viên trong hộ gia đình; buộc ông Q di dời các công trình kiến trúc trên phần đất, giao trả lại phần đất trống cho ông T (đại diện bà H, anh T1, anh C1) sẽ trả lại ông Q số tiền 80.000.000 đồng (gồm 24.000.000 đồng tiền đất và 56.000.000 đồng công sức đầu tư trên đất, phần chênh lệch giá).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 156/2017/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:

Áp dụng Điều 705, khoản 2 Điều 706 của Bộ luật dân sự năm 1995; Áp dụng khoản 3 Điều 3, khoản 3 Điều 73 của Luật đất đai năm 1993 được sửa đổi bổ sung 1998 và 2001.

Căn cứ khoản 1 điều 131 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 được sửa đổi bổ sung năm 2011; Khoản 3 điều 24, khoản 2 điều 27 của Pháp lệnh Án phí, Lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Q về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Dương Xuân T và bà Bùi Thị H về phần đất có cạnh mặt tiền *(hướng bắc)* dài 1,5m giáp đường 3/2; cạnh mặt hậu *(hướng nam)* dài 1,5m giáp đất ông T1 lô đất 185; cạnh bên *(hướng đông)* dài 6,5m giáp đất ông Q, bà L; cạnh bên *(hướng tây)* dài 6,5m giáp đất ông Tâm.

- Không chấp nhận phản tố của ông Dương Xuân T và Bùi Thị H về việc yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/3/2004dl (ngày 06/02/2004 âm lịch) giữa ông T và ông Q.

- Buộc ông Lê Q, Trần Thị L phải tháo dỡ di dời (mọi chi phí di dời ông Q tự chịu) phần công trình xây dựng trả lại phần đất cho ông T, bà H cụ thể diện tích: mặt tiền *(hướng bắc)* giáp đường 3/2 cạnh dài 0,4m; cạnh mặt hậu *(hướng nam)* giáp đất ông T1 lô 185 cạnh dài dư 0,1m; cạnh bên *(hướng đông)* giáp đất ông Q, bà L cạnh dài 6,5m; cạnh bên *(hướng tây)* giáp đất ông Tâm cạnh dài 6,5m.

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực ông Lê Q, bà Trần Thị L, ông Dương Xuân T, bà Bùi Thị H có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho ông Q theo hợp đồng; Trường hợp ông T và bà H gây khó khăn trong việc hoàn tất thủ tục sang tên cho ông Q, bà L phần đất đã chuyển nhượng thì ông Q, bà L được quyền chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng (cạnh mặt tiền *(hướng bắc)* dài 1,5m giáp đường 3/2; cạnh mặt hậu *(hướng nam)* dài 1,5m giáp đất ông T1 lô đất 185; cạnh bên *(hướng đông)* dài 6,5m giáp đất ông Q, bà L; cạnh bên *(hướng tây)* dài 6,5m giáp đất ông Tâm). *(Có sơ đồ đo đạc, bản vẽ ngày 16/9/2015 kèm theo, BL: 84,85-TA)*.

2. Về án phí dân sự có giá ngạch ông Dương Xuân T và bà Bùi Thị H phải chịu 1.200.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã dự nộp là 200.000 đồng theo biên lai số: 0001849 ngày 19 tháng 11 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, ông Dương Xuân T và bà Bùi Thị H còn phải nộp 1.000.000 đồng.

Ông Lê Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ngày 23 tháng 6 năm 2015 ông Q đã dự nộp 200.000 đồng tại biên lai số 0001266 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C được nhận lại khi án có hiệu lực.

Ngày 11/01/2018 ông Dương Xuân T, bà Bùi Thị H kháng cáo nội dung vị trí bản án sơ thẩm xác định là không đúng, chỉ một mình ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

ông T và ông Q, buộc ông Q trả lại 0,4m chiều ngang đất và chấp nhận cho ông T bồi thường thiệt hại do lỗi ông T gây nên.

Ngày 05/02/2018 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau kháng nghị bản án sơ thẩm với nội dung buộc ông T và bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ- HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông T và bà H tranh luận: Ông T tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q không được sự đồng ý của vợ con ông T, ông T cũng thống nhất bồi thường cho ông Q

Ông Q tranh luận: Việc chuyển nhượng của ông T được sự đồng ý của vợ ông T.

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

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. Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố C với nội dung chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau về việc buộc ông T và bà H chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng, các quyết định khác giữ nguyên, không chấp nhận kháng cáo của ông T và bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đối với tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của phía ông T và bà H về nội dung cho rằng phần đất đang tranh chấp theo hợp đồng chuyển nhượng là của hộ gia đình, ông Q không có quyền chuyển nhượng thấy rằng: Theo trang 5 mục [5] của bản án sơ thẩm đã nhận định cụ thể và chi tiết quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quá trình nhận tiền chuyển nhượng của ông T và bà H, trình tự khi cấp quyền sử dụng đất cho ông T, bà H và kể cả tư cách của các thành viên là hộ gia đình là như thế nào. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T và bà H cũng thừa nhận các tình tiết như bản án nhận định, cụ thể thời điểm ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q vào năm 2004, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 24.000.000 đồng và sau đó bà H nhận tiền chuyển nhượng vào năm 2008, đến năm 2009 thì ông Q đã thanh toán dứt điểm số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng và hai bên cũng không tranh chấp gì với nhau, ông Q làm nhà trên đất phía bà H cũng biết. Thời điểm ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q thì hai con của ông T và bà H là 6 và 8 tuổi theo quy định tại Điều 150 Bộ luật Dân sự năm 1995 thì ông T và bà H là người đại diện theo pháp luật của các con ông bà, suốt thời gian dài từ năm 2004 đến năm 2015 bà H cũng không đặt ra việc tranh chấp với ông Q về việc ông Q sử dụng đất của bà hay ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q không có sự đồng ý của bà và các thành viên trong hộ gia đình. Đến khi ông Q yêu cầu ông T thực hiện thủ tục chuyển nhượng để được cấp quyền sử dụng đất thì lúc này phía ông T mới đặt ra

việc ông T chuyển nhượng đất cho ông Q không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình là không có cơ sở.

[2] Đối với vị trí phần đất chuyển nhượng vào ngày 26/3/2004 giữa ông T và ông Q: Tại phiên tòa ông T cho rằng vị trí nhà ông Q sử dụng làm nhà là không đúng vị trí, do ông Q không tháo dỡ nhà để làm đúng vị trí đất đã chuyển nhượng lần 1 nên ông mới tiếp tục bán luôn phần đất còn lại cho ông Q, việc ông chuyển nhượng không được sự đồng ý của vợ ông là bà H nên ông mới yêu cầu hủy hợp đồng. Xét lời trình bày của ông T về vị trí phần đất đã chuyển nhượng lần 1 và lần 2 thấy rằng, phần đất ông T đã chuyển nhượng lần 1 ông Q đã sử dụng làm nhà từ khi nhận chuyển nhượng, tại phiên tòa ông Q cũng thừa nhận phần đất ông chuyển nhượng lần 1 ông làm nhà không đúng vị trí mà ông được cấp quyền sử dụng đất, do chưa có điều kiện di dời đúng vị trí nên ông chưa di dời. Tại biên bản làm việc ngày 26/4/2018 ông T và ông Q thống nhất vị trí tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng cụ thể như sau: Cạnh mặt tiền (hướng Bắc) giáp đường 3/2 dài 1,5m; cạnh mặt hậu (hướng Nam) giáp đất ông T1 lô đất 185 dài 1,5m; Cạnh bên (hướng Đông) giáp đất ông Dương Xuân T dài 6,5m; Cạnh bên (hướng Tây) giáp đất bà Trần Thị L dài 6,5m. Do đó, chấp nhận kháng cáo của ông T và bà H về việc bản án sơ thẩm xác định vị trí đất tranh chấp theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng, cần sửa lại cho đúng với thực tế hai bên đã thống nhất.

[3] Bản án sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Dương Xuân T và bà Bùi Thị H về việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/3/2004 dl (ngày 06/02/2004 âm lịch) giữa ông T và ông Q là chưa phù hợp với nội dung tranh chấp. Ông Q khởi kiện ông T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và lập thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Q đứng tên, ông T không đồng ý và có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu của nguyên đơn chứ không phải là yêu cầu phản tố. Do đó, cần sửa án sơ thẩm không quyết định liên quan đến đơn phản tố của ông T và bà H, ông T và bà H được nhận lại tạm ứng án phí phản tố là 200.000 đồng.

[4] Đối với phần tuyên buộc ông Q và bà L tháo dỡ di dời trả lại đất cho ông T cũng vượt quá phạm vi khởi kiện của đương sự vì ông T không khởi kiện ông Q di dời nhà trả đất, tuy nhiên ông Q tự nguyện tháo dỡ nhà, trả phần đất còn dư cho ông T do đó ghi nhận sự tự nguyện của ông Q trả phần đất còn thừa qua đo đạc thực tế so với hợp đồng đã chuyển nhượng. Chấp nhận kháng cáo của ông T.

[5] Đối với kháng nghị số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05/02/2018 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau về việc buộc ông T và bà H phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch 200.000 đồng đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận, xét thấy:

Giữa ông T và ông Q tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Q yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T, bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng. Theo điểm a khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ

phí Tòa án quy định *"a) Trường hợp một bên yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và đều không có yêu cầu khác; nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bên yêu cầu công nhận hợp đồng phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch; nếu Tòa án tuyên bố công nhận hợp đồng thì bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch"*. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau căn cứ điểm b khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01 nội dung *"b) Trường hợp một bên yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ngoài việc chịu án phí không có giá ngạch được hướng dẫn tại điểm a khoản 3 điều này..."* để buộc ông T và bà H phải chịu thêm án phí không có giá ngạch là 200.000 đồng, do ông T và bà H có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không được chấp nhận. Theo quy định điểm a, b khoản 3 Điều 17 đều thể hiện nội dung các đương sự tranh chấp trong vụ án này đều phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch nếu yêu cầu không được chấp nhận. Do đó kháng nghị của Viện kiểm sát buộc ông T, bà H phải chịu thêm án phí không có giá ngạch là không có căn cứ.

[6] Về án phí:

Đối với án phí sơ thẩm: Bản án sơ thẩm nhận định "*Đây là vụ kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trị hợp đồng 24.000.000đ do đó án phí có giá ngạch của 24.000.000đ là 1.200.000đ. Yêu cầu của ông T và bà H không được chấp nhận nên ông T và bà H phải chịu án phí dân sự có giá ngạch 1.200.000đ*", nhận định và quyết định của án sơ thẩm là chưa chính xác bởi lẽ, ông T và bà H kháng cáo nội dung của bản án sơ thẩm, khi xem xét lại nội dung tranh chấp xét thấy không có căn cứ chấp nhận, tuy nhiên từ nội dung tranh chấp mà cấp sơ thẩm buộc phía ông T và bà H chịu án phí có giá ngạch là 1.200.000 đồng nên cần phải xác định lại phần án phí sơ thẩm không có giá ngạch, buộc ông T và bà H chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng, ông Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm, ông T và bà H không phải chịu do kháng cáo được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Dương Xuân T và bà Bùi Thị H về việc buộc ông Q giao trả phần đất thừa so với hợp đồng chuyển nhượng, phần đất sai vị trí và án phí.

Không chấp nhận kháng nghị số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05/02/2018 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau về việc buộc ông T và bà H phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch 200.000 đồng đối với yêu cầu phản tố.

Sửa bản án sơ thẩm số 156/2017/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Áp dụng Điều 705, khoản 2 Điều 706 của Bộ luật dân sự năm 1996

Áp dụng khoản 3 Điều 3, khoản 3 Điều 73 của Luật đất đai năm 1993 được sửa đổi bổ sung 1998 và 2001.

Căn cứ khoản 1 Điều 131 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 được sửa đổi bổ sung năm 2011; Khoản 3 Điều 24, khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh Án phí, Lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Q về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Dương Xuân T và bà Bùi Thị H về phần đất Cạnh mặt tiền (hướng Bắc) giáp đường 3/2 dài 1,5m; cạnh mặt hậu (hướng Nam) giáp đất ông T1 lô đất 185 dài 1,5m; Cạnh bên (hướng Đông) giáp đất ông Dương Xuân T dài 6,5m; Cạnh bên (hướng Tây) giáp đất bà Trần Thị L dài 6,5m (giáp phần đất chuyển nhượng ngày 26/3/2004).

- Buộc ông Lê Q, bà Trần Thị L phải tháo dỡ di dời (mọi chi phí di dời ông Q tự chịu) phần công trình xây dựng trả lại phần đất cho ông T, bà H cụ thể diện tích: Cạnh mặt tiền (hướng Bắc) giáp đường 3/2 dài 0,4m; cạnh mặt hậu (hướng Nam) giáp đất ông T1 lô đất 185 dài 0,1m; Cạnh bên (hướng Đông) giáp đất ông Dương Xuân T dài 6,5m; Cạnh bên (hướng Tây) giáp đất bà Trần Thị L dài 6,5m (giáp phần đất chuyển nhượng ngày 26/3/2004).

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực ông Lê Q, bà Trần Thị L, ông Dương Xuân T, bà Bùi Thị H có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho ông Q theo hợp đồng; Trường hợp ông T và bà H gây khó khăn trong việc hoàn tất thủ tục sang tên cho ông Q, bà L phần đất đã chuyển nhượng thì ông Q, bà L được quyền chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng (Cạnh mặt tiền (hướng bắc) giáp đường 3/2 dài 1,5m; cạnh mặt hậu (hướng nam) giáp đất ông T1 lô đất 185 dài 1,5m; Cạnh bên (hướng đông) giáp đất ông Dương Xuân T dài 6,5m; Cạnh bên (hướng tây) giáp đất bà Trần Thị L dài 6,5m (giáp phần đất chuyển nhượng ngày 26/3/2004).

(Có sơ đồ đo đạc, bản vẽ ngày 16/9/2015 kèm theo, BL 85).

2. Về án phí dân sự không có giá ngạch ông Dương Xuân T và bà Bùi Thị H phải chịu 200.000 đồng, ngày 19/11/2015 ông Dương Xuân T đã dự nộp 200.000 đồng theo biên lai số 0001849 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C được chuyển thu.

Ông Lê Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ngày 23 tháng 6 năm 2015 ông Q đã dự nộp 200.000 đồng tại biên lai số 0001266 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C được nhận lại.

Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Dương Xuân T, bà Bùi Thị H không phải chịu. Ngày 18/01/2018 ông T, bà H đã dự nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu số 0000259 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C được nhận lại.

Trường hợp bản án 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 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 thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố C;
- 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