

Bản án số: 185/2019/DS-PT
Ngày: 30/10/2019
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Văn H;
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân H;
Bà Phan Thị Vân H.

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thành T - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị T, Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 209/2019/TLPT-DS ngày 26 tháng 08 năm 2019 về việc khiếu kiện “tranh chấp quyền sử dụng đất” do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DSST ngày 28 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh N.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 9975/2019/QĐ-PT ngày 14 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bá L, sinh năm 1962;

Trú tại: Khối 8, phường M, thị xã H, tỉnh N, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đỗ Đức T, sinh năm 1940; có mặt.

Bà Đinh Thị T, sinh năm 1943; vắng mặt.

Trú tại: Khối 8, phường M, thị xã H, tỉnh N.

Ủy quyền cho: Ông Đậu Đức B, sinh năm 1979; trú tại: Khối 8, phường M, thị xã H, tỉnh N; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phạm Thị L, sinh 1966; trú tại: Khối 8, phường M, thị xã H, tỉnh N; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh N.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu T; Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã H; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn ông Nguyễn Bá L trình bày:

Năm 2003, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Đức T bà Đinh Thị T 296m² diện tích đất vườn trong khuôn viên đất ở đất vườn của ông T bà T tại xóm 8, xã , huyện Q (Nay là Khối 8, phường M, thị xã H). Ranh giới thửa đất: Phía Đông giáp đường đi vào nhà ông T, phía Tây giáp hành lang nương vực mầu, phía Nam giáp đất ở ông T, phía Bắc giáp đất ở ông T. Giá chuyển nhượng đất lúc đó ông T bán 6.000.000đ/mét chiều rộng nhưng vì quen biết nên ông T bán cho ông (L) giá 5.500.000đ/mét chiều rộng, bên bán chịu trách nhiệm làm thủ tục giấy tờ cho bên mua và nộp tiền phúc lợi địa phương 3.000.000 đồng. Ông T bán cho ông 8m chiều rộng thành tiền 44.000.000 đồng. Ông đã trả cho ông bà T 3 lần tiền tổng cộng 44.000.000 đồng (gồm 2 lần trực tiếp trả cho ông T tổng cộng 40.000.000 đồng, một lần trả cho bà T 4.000.000 đồng). Vì quen biết nên khi trả tiền không làm văn bản giao nhận tiền với nhau. Trong số tiền 44.000.000 đồng đã trả cho ông T, bà T có khoản tiền nộp phúc lợi địa phương 3.000.000 đồng. Trong hợp đồng chuyển nhượng ghi diện tích đất chuyển nhượng 296m² là đất vườn còn việc ghi giá đất ở 7.000/m² là khung giá đất ở của Nhà nước lúc đó chứ không phải giá đất các bên chuyển nhượng. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 45-CN ngày 25/7/2003 giữa ông với ông Đỗ Đức T là hợp pháp và yêu cầu Tòa án hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 315/QĐ-UBND ngày 17/02/2012 của UBND huyện Q và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 693846 đứng tên ông Đỗ Đức T, bà Đinh Thị T chủ sử dụng thửa đất số 418 tờ bản đồ 128-73 tại xóm 8, xã M, huyện (nay là khối 8, phường , thị xã H

Người có quyền nghĩa vụ liên quan, bà Phạm Thị L (vợ ông L) cũng thống nhất nội dung yêu cầu như ông Nguyễn Bá L đã trình bày nói trên.

Bị đơn ông Đỗ Đức T trình bày: Nguồn gốc diện tích đất của vợ chồng ông đang ở tại khối 8, phường M, được HTX cấp từ năm 1969. Năm 2003 vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá L 296m² đất vườn trong khuôn viên đất ở, đất vườn của vợ chồng ông với giá 6.000.000đ/mét chiều rộng. Vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho ông L 8m thành tiền 48.000.000 đồng. Ông L đã trả tiền cho ông 2 lần tổng cộng 41.000.000 đồng hiện còn nợ 7.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng và số tiền ông L đã trả không làm văn bản giấy tờ gì. Khi chuyển nhượng ông L có nhờ ông nộp hộ cho địa phương tiền phúc lợi 3.000.000 đồng nhưng đến nay ông L vẫn chưa trả lại cho ông. Tổng cộng ông L còn nợ ông bà 10.000.000 đồng, yêu cầu ông L phải chịu trách nhiệm trả. Việc vợ chồng được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng pháp luật.

Đồng bị đơn bà Đinh Thị T cũng thống nhất nội dung yêu cầu như ông Đỗ Đức T đã trình bày nói trên.

Đại diện UBND thị xã H ông Nguyễn Hữu T trình bày: Ông Đỗ Đức T, bà Đinh Thị T được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 693846 ngày 17/02/2012 tại thửa đất số 418 tờ bản đồ 127-73 diện tích 1820m² trong đó 1520m² đất ở, 320m² đất vườn, về yêu cầu hủy bìa đề nghị Tòa án thực hiện theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 30/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh N đã quyết định:

Căn cứ: Điều 401, Điều 500 Bộ luật dân sự; Điều 34, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án. Xử:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 45-CN ngày 25/7/2003 giữa ông Nguyễn Bá L với ông Đỗ Đức T là hợp pháp.

Ông Nguyễn Bá L, bà Phạm Thị L được quyền sử dụng 296m² diện tích đất vườn nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Đức T bà Đinh Thị T thuộc thửa đất số 418 tờ bản đồ 128-73 tại xóm 8, xã M, huyện Q (Nay là khối 8, phường M, thị xã H). Ranh giới thửa đất phía Đông giáp đường đi vào nhà ông T 8m, phía Tây giáp hành lang mương vực mầu 8m, phía Nam giáp đất ở ông T 37m, phía Bắc giáp đất ở ông T 37m. (Diện tích đất này vợ chồng ông L, bà L đang quản lý sử dụng).

- Hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 315/QĐ-UBND và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 693846 của UBND huyện Q cấp ngày 17/02/2012 đứng tên ông Đỗ Đức T bà Đinh Thị T chủ sử dụng diện tích đất số 418 tờ bản đồ 128-73 tại xóm 8, xã M, huyện Q (Nay là khối 8, phường M, thị xã H).

Buộc ông Nguyễn Bá L phải chịu trách nhiệm trả nợ cho Vợ chồng ông Đỗ Đức T bà Đinh Thị T 10.000.000đ (Mười triệu đồng) (Trong đó 7.000.000đ (bảy triệu đồng) tiền chuyển nhượng đất còn nợ và 3.000.000đ (ba triệu đồng) tiền phúc lợi địa phương ông T nộp thay ông L).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/7/2019, ông Nguyễn Bá L kháng cáo cho rằng Bản án sơ thẩm buộc ông trả 10.000.000 đồng là không có căn cứ và đề nghị sửa bản án sơ thẩm không buộc ông thanh toán 10.000.000 đồng cho ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, ông Nguyễn Bá L giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Hồ sơ vụ án thể hiện năm 2003 có việc ông L mua đất của ông T, với diện tích 296m², giá

trị 48.000.000 đồng; không có căn cứ xác định ông L đã trả đủ tiền chuyển nhượng và cũng không có căn cứ xác định ông T đã nộp hộ ông L số tiền 3.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chỉ buộc ông L trả ông T 7.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu hồ sơ vụ án, các chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng; nghe ý kiến trình bày của các bên và quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa; sau khi T luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm có nhận định như sau:

[1] Nguyên đơn là ông Nguyễn Bá L và bị đơn là ông Đỗ Đức T, bà Đinh Thị T đều thừa nhận ông T, bà T đã chuyển nhượng 296m² đất cho ông L và đã nhận 41.000.000 đồng; các bên chỉ tranh chấp về việc giá chuyển nhượng là 44.000.000 đồng hay 48.000.000 đồng và khoản tiền 3.000.000 đồng phúc lợi địa phương. Bản án sơ thẩm đã xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2003 và buộc ông L phải trả ông T, bà T 10.000.000 đồng. Sau khi xét xử, ông T, bà T không kháng cáo.

Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Bá L trong hạn luật định được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Bá L, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông T và ông L đều thừa nhận giá chuyển nhượng là 6.000.000đ/1m chiều rộng. Ông L cho rằng do quen biết nên ông T giảm chỉ tính 5.500.000đ/1m nhưng không đưa ra được bất cứ tài liệu nào chứng minh. Thực tế, tại thời điểm chuyển nhượng đất năm 2003 hai bên thỏa thuận ông T chuyển nhượng cho ông L đất với giá 6.000.000 đồng/1m chiều rộng nên có cơ sở xác định tổng tiền đất là 6.000.000 đồng x 8m = 48.000.000 đồng. Ông L cho rằng ông đã thanh toán cho ông T đủ 44.000.000 đồng tiền chuyển nhượng nhưng chỉ xuất trình cuốn sổ do ông tự ghi chép nhưng ông T không thừa nhận.

Do đó, bản án sơ thẩm xác định giá chuyển nhượng là 48.000.000 đồng, nên ông L còn nợ ông T 7.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đất là có căn cứ. Ông L kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

[2.2] Số tiền phúc lợi 3.000.000 đồng ông T cho rằng do ông L nhờ ông nộp và ông đã nộp cho xã, tuy nhiên ông T không xuất trình được biên lai chứng từ, trong khi đó ông L không thừa nhận việc nhờ ông T nộp hộ, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông L trả ông T số tiền 3.000.000 đồng là không đủ cơ sở.

Do đó, kháng cáo của ông L về số tiền 3.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận, như ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

[3] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo, cần sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội:

[5] Án phí: Ông L kháng cáo được chấp nhận một phần không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 293, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313, Điều 148, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ 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;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Bá L. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 28/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An:

Căn cứ Điều 401, Điều 500 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, xử:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 45-CN ngày 25/7/2003 giữa ông Nguyễn Bá L với ông Đỗ Đức T và bà Đinh Thị T là hợp pháp.

- Ông Nguyễn Bá L và bà Phạm Thị L được quyền sử dụng 296m² diện tích đất vườn nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Đức T bà Đinh Thị T thuộc thửa đất số 418 tờ bản đồ 128-73 tại xóm 8, xã , huyện Q (Nay là khối 8, phường M, thị xã H). Ranh giới thửa đất: Phía Đông giáp đường đi vào nhà ông T 8m, phía Tây giáp hành lang mương vực mầu 8m, phía Nam giáp đất ở ông Tiến 37m, phía Bắc giáp đất ở ông T 37m. (Diện tích đất này vợ chồng ông L bà L đang quản lý sử dụng).

- Hủy Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 315/QĐ-UBND và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 693846 của UBND huyện Q cấp ngày 17/02/2012 đứng tên ông Đỗ Đức T bà Đinh Thị T chủ sử dụng diện tích đất số 418 tờ bản đồ 128-73 tại xóm 8, xã , huyện Q (Nay là khối 8, phường M, thị xã H).

- Buộc ông Nguyễn Bá L phải trả cho Vợ chồng ông Đỗ Đức T bà Đinh Thị T 7.000.000 (Bảy triệu) đồng.

- Ông Nguyễn Bá L phải chịu 350.000.000 đồng án phí dân sự sơ

thẩm; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 600.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu số 0000915 ngày 12/12/2018; số còn lại là 250.000 đồng hoàn trả lại cho ông Nguyễn Bá L.

- Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp Cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Bá L phải chịu không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông L 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai số AA/2018/0003989 ngày 01/8/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Nghệ An.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 30/10/2019.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Xuân H

Phan Thị Vân

Hoàng Văn H

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh N;
- VKSND tỉnh N;

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- Cục THADS tỉnh N;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, HCTP.

Hoàng Văn H