TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 48/2019/DS-PT
Ngày: 08-5-2019
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 BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Thư
Các thẩm phán: Ông Nguyễn Đình Loan
Bà Nguyễn Thị Nga

***Thư ký phiên toà*:** Bà Trương Thị Đào- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Duy Trung- Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2019/DSPT ngày 10 tháng 01 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân thị xã C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2019/QĐPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Khắc T, sinh năm: 1977
Địa chỉ: Tổ 1, khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Bình Phước.
2. Bị đơn: Bà Trần Thị P, sinh năm: 1982
Địa chỉ: Tổ 1, khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Bình Phước.
3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Văn U , sinh năm 1982
Địa chỉ: Tổ 1, khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Bình Phước.
4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Khắc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Khắc T trình bày:

Ngày 04/7/2010 ông Trần Khắc T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị P, thỏa thuận chuyển nhượng cho bà P thửa đất có diện tích chiều ngang 05m, chiều dài 26m, có 25m^2 đất ở đô thị, lô đất thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 45, đất tọa lạc tại khu phố A, thị trấn D, huyện Bình Long nay là khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Bình Phước, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Khắc T, với giá 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng). Khi chuyển nhượng có viết giấy tay nhưng không đến cơ quan có thẩm quyền để công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Bà P đã thanh toán đủ số tiền cho ông T và ông T đã giao đất cho bà P quản lý, sử dụng từ năm 2010 cho đến nay. Sau khi nhận đất bà P đã xây dựng một căn nhà trên đất. Nay ông T và bà P không thống nhất với nhau về việc thực hiện hợp đồng nên ông T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà P và yêu cầu bà P trả lại đất cho ông T. Ông T đồng ý hoàn trả tiền đất cho bà P theo hợp đồng là 70.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo lãi suất Ngân hàng. Đối với tài sản gắn với đất ông T không đồng ý nhận, không đồng ý bồi thường và yêu cầu bà P tự di dời, tháo dỡ.

Bị đơn bà Trần Thị P trình bày: Ngày 04/7/2010 bà P có nhận chuyển nhượng của ông Trần Khắc T thửa đất có diện tích chiều ngang 05m, chiều dài 26m, trong đó có 25m^2 đất thổ cư, đất tọa lạc tại tổ 1, khu phố A, phường B, thị xã C với giá 70.000.000 đồng, khi nhận chuyển nhượng đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Khắc T, tuy nhiên thời gian nhận chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T đang thế chấp tại Ngân hàng nên bà P và ông T chỉ làm giấy tay với nhau, có xác nhận của ban điều hành khu phố. Sau khi làm giấy bà P và ông T tiến hành đo đạc, chỉ ranh, cắm mốc và ông T giao đất cho bà P sử dụng từ đó cho đến nay. Năm 2013 bà P tiến hành xây dựng 01 căn nhà xây trên đất, từ đó đến nay ông T chưa tiến hành làm thủ tục sang tên, tách thửa cho bà P. Năm 2017 ông T lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp trong Ngân hàng về giao cho bà P và bà P tiến hành làm thủ tục chuyển đổi lên thêm 75m^2 đất ở đô thị, thửa đất bà P nhận chuyển nhượng của ông T hiện nay đã có 100m^2 đất ở đô thị nhưng ông T vẫn không làm thủ tục sang tên, tách thửa cho bà P. Bà P đã thanh toán tiền đầy đủ cho ông T, ông T đã giao đất cho bà P sử dụng từ năm 2010 cho đến nay. Do đó, bà P yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T phải thực hiện thủ tục sang tên, tách thửa cho bà P. Nếu ông T không thực hiện mà có yêu cầu muốn hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà P đồng ý nhưng yêu cầu ông T phải bồi thường giá trị đất và tài sản gắn liền với đất theo giá thị trường tại thời điểm hiện tại cho bà P.

Ông Huỳnh Văn U thống nhất với lời trình bày của bà Trần Thị P.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân thị xã C đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Khắc T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Khắc T và bà Trần Thị P lập ngày 04/7/2010.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/7/2010 giữa ông Trần Khắc T và bà Trần Thị P.

Ông Trần Khắc T được toàn quyền sử dụng theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất ngang 5m, dài 26m theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/7/2010 giữa ông Trần Khắc T và bà Trần Thị P, trong đó có 100m^2 đất ở tại đô thị, thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 45, đất tọa lạc tại khu phố A, thị trấn D, huyện Bình Long nay là khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Bình Phước, đứng tên ông Trần Khắc T và toàn bộ tài sản gắn với thửa đất gồm: Một căn nhà có chiều ngang 05m, chiều dài 17,9m tường xây gạch, mái lợp tôn, sơn nước dày 10cm, nền lát gạch hoa xi măng, đóng trần, cửa kính khung sắt; một bờ tường xây có tô chiều dài 7,9m, cao 1,75m; một sân gạch hoa xi măng chiều dài 7,9m, chiều rộng 5m và đường đi có chiều dài 03m, chiều rộng 2,5m lát gạch men, một Giếng đào; một đường điện kế (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 10/10/2018).

3. Ông Trần Khắc T có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị P và ông Huỳnh Văn U số tiền 600.446.250đ (sáu trăm triệu bốn trăm bốn mươi sáu nghìn hai trăm năm mươi đồng) tiền đất và tài sản gắn với đất.

Bà Trần Thị P có nghĩa vụ trả cho ông Trần Khắc T một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 268750 cấp ngày 25/7/2008 đứng tên ông Trần Khắc T khi ông T thanh toán xong các khoản tiền cho bà P.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 10/12//2019, nguyên đơn ông Trần Khắc T có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án vì giá đất và giá tài sản gắn liền với đất của Tòa cấp sơ thẩm là cao so với thực tế.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn ông Trần Khắc T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm đối với khoản tiền mà ông T phải bồi thường cho bà Trần Thị Phượng vì giá trị tài sản mà Hội đồng định giá cấp sơ thẩm định giá là cao so với giá thị trường.

Bị đơn bà P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn U không đồng ý với giá trị tài sản mà Hội đồng định giá cấp phúc thẩm đã định giá, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên toà, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Trần Khắc T phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị P, ông Huỳnh Văn U số tiền 500.671.250 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Ngày 04/7/2010 ông T và bà Trần Thị P ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có chiều ngang 05m, chiều dài 26m, thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn D, huyện Bình Long nay là khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Bình Phước, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trần Khắc T, với giá 70.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng các bên chỉ làm giấy viết tay không đến cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, bà P đã thanh toán đủ số tiền cho ông T và ông T đã giao đất cho bà P quản lý, sử dụng, xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2010 cho đến nay.

[2] Mặc dù các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ viết giấy tay không đến cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm về hình thức nhưng bà P đã giao đủ tiền cho ông T, đã nhận đất xây nhà ở và công trình phụ, xin chuyển đổi mục đích sử dụng 75m^2 từ đất trông cây lâu năm lên đất ở đô thị, sử dụng đất ổn định ông T biết nhưng không có ý kiến gì, không bị Ủy ban nhân dân quản lý đất đai xử phạt vi phạm hành chính nên hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được công nhận theo quy định tại tiểu mục b3, mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 10/8/2004. Ông T không đồng ý chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho bà P và bà P cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04/7/2010. Việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên cần ghi nhận. Tuy nhiên, bà P yêu cầu ông T phải trả tiền đất và giá trị tài sản gắn với đất theo giá thị thường tại thời điểm xét xử, còn ông T chỉ đồng ý hoàn trả tiền đất cho bà P theo hợp đồng là 70.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo lãi suất Ngân hàng.

[3] Xét yêu cầu này của các đương sự, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo giấy sang nhượng đất ngày 04/7/2010 có thể hiện nội dung "Khi nào cô Phương có điều kiện sang sổ tôi sẽ có trách nhiệm đi ký cho cô Phương để làm sổ...". Nhưng cho tới nay, ông T vẫn không thực hiện thủ tục sang tên cho bà P mặc dù vào năm 2017, bà P đã đưa cho ông T số tiền 77.877.500 đồng để chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang sử dụng đất mục đích đất ở đô thị với diện tích 100m2. Nay vì mâu thuẫn giữa ông T với bà P nên ông T yêu hủy hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ. Như vậy, lỗi dẫn đến việc hủy hợp đồng chuyển nhượng theo giấy sang nhượng đất ngày 04/7/2010 giữa ông T và bà P là hoàn toàn do lỗi của ông T. Do đó,

ông T phải có nghĩa vụ trả cho bà P giá trị đất và tài sản gắn liền với đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử như Tòa cấp sơ thẩm nhận định là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, hiện nay, phần diện đất này đang do bà Trần Thị P và ông Huỳnh Văn U quản lý, sử dụng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên giao ông Trần Khắc T được quyền quản lý, sử dụng mà không tuyên buộc ông Huỳnh Văn U và bà Trần Thị P trả lại cho ông T diện tích đất này cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất là chưa chính xác. Cần sửa lại cách tuyên về vấn đề này cho phù hợp.

[4] Giá trị tài sản tranh chấp theo biên bản định giá tài sản ngày 10 tháng 10 năm 2018 của Hội đồng định giá thị xã C xác định tổng cộng là 600.446.250 đồng. Tuy nhiên, ông T không đồng ý với giá trị tài sản mà Hội đồng định giá của Tòa cấp sơ thẩm nên đã kháng cáo và có đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành định giá lại vì giá trị mà Hội đồng định giá tài sản cấp sơ thẩm đưa ra là cao hơn so với giá thị trường. Tòa án cấp phúc thẩm đã thành lập Hội đồng định giá tiến hành định giá lại. Theo biên bản định giá ngày 18/4/2019 của Hội đồng định giá tỉnh Bình Phước thì giá trị phần diện đất có diện tích ngang 05m, chiều dài 26m, trong đó có 100m^2 đất ở tại đô thị, thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Bình Phước là 208.000.000 đồng. Giá trị tài sản gắn liền với đất là 292.671.250 đồng, tổng giá trị tài sản là 500.671.250 đồng. (Năm trăm triệu sáu trăm bảy mươi mốt nghìn hai trăm năm mươi đồng).

[5] Từ những nhận định trên cần buộc bà Trần Thị P và ông Huỳnh Văn U trả lại diện tích đất ngang 05m, chiều dài 26m, trong đó có 100m^2 đất ở tại đô thị, thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Bình Phước mà ông T đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị P cho ông Trần Khắc T. Ông Trần Khắc T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị P và ông Huỳnh Văn U tổng giá trị đất và tài sản gắn với đất là 500.671.250 đồng. (Năm trăm triệu sáu trăm bảy mươi mốt nghìn hai trăm năm mươi đồng). Do sửa án sơ thẩm nên yêu cầu kháng cáo của ông T là có căn cứ được chấp nhận một phần.

[6] Do sửa án sơ thẩm về giá trị tài sản mà các bên thực hiện nghĩa vụ nên cần sửa về án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp. Cụ thể như sau: Ông Trần Khắc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 đồng + (4% x 100.671.250) = 24.026.850 đồng.

[7] Đối với chi phí định giá tại cấp phúc thẩm là 3.000.000 đồng. Do yêu cầu của ông T được chấp nhận nên bà Trần Thị P phải chịu số tiền này. Ông T đã nộp nên bà P phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền này cho ông T.

[8] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa là có căn cứ được chấp nhận.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Trần Khắc T không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Khắc T.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân thị xã C.

Căn cứ vào các Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Khắc T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Khắc T và bà Trần Thị P lập ngày 04/7/2010.

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/7/2010 giữa ông Trần Khắc T và bà Trần Thị P.

Buộc bà Trần Thị P và ông Huỳnh Văn U trả lại cho ông Trần Khắc T diện tích đất có chiều ngang 05m, chiều dài 26m, trong đó có 100m^2 đất ở tại đô thị, thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 45, đất tọa lạc tại khu phố A, thị trấn D, huyện Bình Long nay là khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Bình Phước, đứng tên ông Trần Khắc T và toàn bộ tài sản gắn với thửa đất gồm: Một căn nhà có chiều ngang 05m, chiều dài 17,9m tường xây gạch, mái lợp tôn, sơn nước dày 10cm, nền lát gạch hoa xi măng, đóng trần, cửa kính khung sắt; một bờ tường xây có tô chiều dài 7,9m, cao 1,75m; một sân gạch hoa xi măng chiều dài 7,9m, chiều rộng 5m và đường đi có chiều dài 03m, chiều rộng 2,5m lát gạch men, một Giếng đào; một đường điện kế. (Có sơ đồ kèm theo)

2. Ông Trần Khắc T có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị P và ông Huỳnh Văn U số tiền 500.671.250 đồng (Năm trăm triệu sáu trăm bảy mươi mốt nghìn hai trăm năm mươi đồng) giá trị đất và tài sản gắn với đất.

Kể từ ngày án có hiệu lực và 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

- Bà Trần Thị P có nghĩa vụ trả cho ông Trần Khắc T một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 268750 cấp ngày 25/7/2008 đứng tên ông Trần Khắc T.

3. Chi phí tố tụng: Ông Trần Khắc T chịu 1.000.000 đồng, bà Trần Thị P phải chịu 1.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được trừ vào tiền tạm ứng ông T đã nộp theo phiếu thu ngày 28/9/2018 của Tòa án nhân dân thị xã C. Bà P có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

Bà Trần Thị P phải chịu 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) chi phí định giá tại cấp phúc thẩm. Ông T đã nộp nên bà P phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 3.000.000 đồng

này cho ông T.

4. Về án phí sơ thẩm: Ông Trần Khắc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.026.850 đồng, được khấu trừ số tiền 1.750.000đ (Một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004197 ngày 19/7/2018 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã C. Ông Trần Khắc T còn phải nộp 22.276.850 đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Khắc T không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự thị xã C hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng ông T đã nộp theo biên lai thu số 0004347 ngày 10/12/2018.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thị xã C;
- Chi cục THADS thị xã C;
- Các đương sự;
- Lưu:HSVA, VP.

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

Nguyễn Văn Thư