TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 45/2022/DS-PT
Ngày 18-3-2022
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, tranh chấp QSD đất và bồi thường thiệt hại về tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Khưu Để Dành

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Hai

Ông Nguyễn Hoàng Thám

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Phước Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 167/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2021/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 27/2022/QĐXXPT-DS ngày 18 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hồ Ngọc K, sinh năm 1959 (có mặt), bà Nguyễn Thị Lệ T, sinh năm 1964 (vắng mặt); cùng cư trú: Ấp B, xã Bình T, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Lệ T (Giấy ủy quyền ngày 13/11/2019): Ông Hồ Ngọc K, sinh năm 1959; cư trú: Ấp B, xã Bình T, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Lệ T: Bà Văng Thị Vân là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Phạm Thanh L, sinh năm 1967 (vắng mặt), bà Nguyễn Kim P, sinh năm 1973 (có mặt); cùng cư trú: Ấp 2, xã B, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Thanh L (Giấy ủy quyền ngày 09/9/2019): Bà Nguyễn Kim P, sinh năm 1973; cư trú: Ấp 2, xã B, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt).

3. Người kháng cáo: Ông Hồ Ngọc K là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn ông Hồ Ngọc K, bà Nguyễn Thị Lệ T (do ông K đại diện) trình bày:

Ngày 29/8/2017, vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Thanh L bà Nguyễn Kim P QSD đất diện tích đất 8.960m^2, gồm các thửa số 21, 22 thuộc tờ bản đồ số 55, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE30886g ngày 26/10/2016, đất tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Giá chuyển nhượng là 100.000.000đồng/1.296m^2, tương đương giá chuyển nhượng là 691.358.000 đồng (Trong hợp đồng ghi 350.000.000 đồng, ông L và bà P kê khai thấp nhằm giảm thuế). Ông bà đã giao đất nhưng vợ chồng ông L bà Phượng còn nợ lại số tiền 11.358.000 đồng.

Ngoài ra, khi nhận đất vợ chồng ông L bà Phượng còn chiếm luôn phần đất khoảng 300m^2 của vợ chồng ông bà, phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất có nhiều cây lâu năm và cây ăn trái như: Xoài, còng, dừa, chuối; ông L bà Phượng đã chặt, đốn cây trồng của ông bà.

Ông K bà Thủy yêu cầu giải quyết: Buộc ông L bà P phải trả số tiền còn nợ lại là 11.358.000 đồng; trả lại phần đất 300m^2 tọa lạc tại Bình Mỹ mà ông L bà P đã chiếm; bồi thường thiệt hại giá trị các cây trồng theo giá Hội đồng định giá đã định, gồm: 01 cây còng 2.000.000 đồng, 04 cây xoài 9.600.000 đồng, 12 cây dừa 11.700.000 đồng, 19 bụi chuối 1.520.000 đồng, tổng cộng là 24.820.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông K đã nhận số tiền 11.358.000 đồng do ông L bà Phượng trả; ông K rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông L bà P trả số tiền 11.358.000 đồng.

Bị đơn ông Phạm Thanh L (do bà Phượng đại diện), bà Nguyễn Kim P trình bày:

Vợ chồng bà nhận chuyển nhượng QSD đất của ông K bà T, theo thỏa thuận là giấy chứng nhận QSD đất của ông K bà T bao nhiêu thì chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà bấy nhiêu, vợ chồng bà toàn quyền đi làm thủ tục sang tên chuyển nhượng, vợ chồng ông K bà Thủy giao giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng bà tự thực hiện thủ tục sang tên chuyển nhượng đúng theo phần đất mà ông K bà T được cấp giấy chứng nhận. Về giá cả chuyển nhượng thì đúng như giá mà ông K trình bày. Theo thỏa thuận thì ông K bà Thủy phải nộp tiền đê bao nhưng ông K không nộp tiền đê bao, vợ chồng bà phải nộp nên vợ chồng bà chưa thanh toán cho ông K bà Thủy số tiền 11.358.000 đồng. Khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án thì vợ chồng bà đã trả đủ số tiền 11.358.000 đồng cho ông K nên không đồng yêu cầu của ông K bà T.

Đối với yêu cầu đòi đất vợ chồng bà cho rằng nếu Tòa án tiến hành đo đạc mà thể hiện vợ chồng bà có chiếm đất hơn phần đất mà vợ chồng bà nhận chuyển nhượng thì vợ chồng bà đồng ý trả thêm tiền theo giá Hội đồng định giá đã định, nhưng khi Tòa án đo đạc thì vợ chồng bà không có chiếm đất nên không chấp nhận việc đòi đất của ông K bà T.

Đối với phần yêu cầu bồi thường thiệt hại về cây trên đất bờ đê, vợ chồng bà cũng không đồng ý do vợ chồng bà nghĩ là đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà nên vợ chồng bà toàn quyền đối với các cây trên đất bờ đê giáp ranh đất của vợ chồng bà; vợ chồng bà cũng đã trồng rất nhiều cây trên phần đất này, các cây mà ông K, bà T yêu cầu bồi thường đã hư vợ chồng bà chặt bỏ cho từ thiện chứ vợ chồng bà không có sử dụng và cũng không có bán. Không đồng ý toàn bộ yêu cầu bồi thường về tài sản của ông K bà T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 89/2021/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang, quyết định:

Căn cứ vào khoản 3, 6, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 86; khoản 1 và khoản 4 Điều 91; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 584, 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án.

Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn ông Hồ Ngọc K, bà Nguyễn Thị Lệ T đòi bị đơn ông Phạm Thanh L, bà Nguyễn Kim P trả số tiền 11.358.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Ngọc K, bà Nguyễn Thị Lệ T đối với ông Phạm Thanh L, bà Nguyễn Kim P:

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Ngọc K, bà Nguyễn Thị Lệ T về việc đòi ông Phạm Thanh L, bà Nguyễn Kim P phải trả 300m^2 đất tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

- Buộc ông Phạm Thanh L, bà Nguyễn Kim P phải bồi thường thiệt hại cho ông Hồ Ngọc K, bà Nguyễn Thị Lệ T số tiền 24.820.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ trong thi hành án dân sự.

Ngày 27 tháng 4 năm 2021, nguyên đơn ông Hồ Ngọc K có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2021/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K xác định chỉ kháng cáo đối với nội dung bản án sơ thẩm tuyên "Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Ngọc K, bà Nguyễn Thị Lệ T về việc đòi ông Phạm Thanh L, bà Nguyễn Kim P phải trả 300m^2 đất tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang", yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu của ông vì ông chỉ chuyển nhượng diện tích QSD đất trên giấy cho ông L bà Phượng; các nội dung khác của bản án sơ thẩm ông thống nhất kháng cáo.

Bà Văng Thị Vân bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Lệ T phát biểu tranh luận cho rằng: Mặc dù Công văn số 111/UBND-TD ngày 23 tháng 02 năm 2021 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú trả lời diện tích đất 363m^2 theo bản đồ hiện trạng ngày 14/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Châu Phú thuộc rạch Thầy Phó, nằm trong biên sông rạch do Nhà nước quản lý và thuộc trường hợp không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng phần đất này ông K bà T đã sử dụng trước chuyển nhượng phần đất cho ông L bà Phượng. Do đó, yêu cầu chấp nhận kháng cáo của ông K.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tuân thủ pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2021/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Hồ Ngọc K nộp đơn kháng cáo, nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn quy định tại Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Bà Nguyễn Thị Lệ T vắng mặt có ủy quyền cho ông Hồ Ngọc K có mặt tham gia tố tụng, ông Phạm Thanh L vắng mặt có ủy quyền cho bà Nguyễn Kim P có mặt tham gia tố tụng; do đó, tiến hành xét xử theo quy định.

[3] Xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 29/8/2017, theo đó vợ chồng ông K bà Thủy chuyển nhượng cho vợ chồng ông L bà P QSD đất diện tích đất 8.960m^2, gồm các thửa số 21, 22 thuộc tờ bản đồ số 55, đất tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

Ngày 11/9/2017, ông L bà Phượng được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận QSD đất số CS05158, thuộc tờ bản đồ 55, số thửa 21, 22, diện tích 8.960m^2, loại đất trồng lúa.

Vợ chồng ông K bà Thủy cho rằng khi nhận đất vợ chồng ông L bà Phượng còn chiếm luôn phần đất khoảng 300m^2 của vợ chồng ông bà (phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nên khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông L bà Phượng trả lại.

Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu của ông K bà T về việc đòi ông L bà P phải trả 300m^2 đất tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Ông K kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu của ông.

[4] Những nội dung khác của bản án sơ thẩm ông K không kháng cáo Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Xét nội dung kháng cáo của ông K yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của ông K bà T đòi ông L bà P phải trả 300m^2 đất tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

[5.1] Tại bản đồ hiện trạng ngày 14/7/2020 do Văn phòng Đăng ký đất đai - chi nhánh Châu Phú lập (Bút lục 35,36), thể hiện các điểm 1,15,16,17,18 (do ông K chỉ dẫn đo) là phần đất tranh chấp có diện tích 414m^2, trong đó:

- Phần đất trồng lên một phần thửa 21 diện tích 25m^2, một phần thửa 22 diện tích 26m^2 thuộc giấy chứng nhận QSD đất số CS05158 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 11/9/2017 cho ông Phạm Thanh L và bà Nguyễn Kim Thủy, thuộc tờ bản đồ 55, số thửa 21, 22, diện tích 8.960m^2, loại đất trồng lúa.

- Phần còn lại diện tích 363m^2 thuộc đất rạch Thầy Phó theo hệ thống bản đồ 283.

Như vậy, diện tích 300m^2 mà ông K bà T đòi ông L bà P trả nằm trong diện tích 414m^2 được giới hạn bởi các điểm 1,15,16,17,18 (do ông K chỉ dẫn đo).

[5.2] Tại Công văn số 111/UBND-TD ngày 23 tháng 02 năm 2021 của UBND huyện Châu Phú (Bút lục 62) trả lời: Diện tích đất 363m^2 theo bản đồ hiện trạng ngày 14/7/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện Châu Phú là phần đất kênh Thầy Phó nằm trong biên sông rạch do Nhà nước quản lý và thuộc trường hợp không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5.3] Từ những phân tích tại [5.1] [5.2] cho thấy ông K bà T không có quyền sử dụng diện tích 300m^2. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông K bà Thủy là có căn cứ đúng quy đinh Luật Đất đai năm 2013.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông có quyền sử dụng đất diện tích 300m^2 mà ông đòi ông L bà Phượng trả. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K.

[6] Kháng cáo không được chấp nhận nên ông K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Ngọc K. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2021/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

Căn cứ vào khoản 3, 6, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 86; khoản 1 và khoản 4 Điều 91; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng

dân sự; Điều 584, 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án.

Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn ông Hồ Ngọc K, bà Nguyễn Thị Lệ T đòi bị đơn ông Phạm Thanh L, bà Nguyễn Kim P trả số tiền 11.358.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Ngọc K, bà Nguyễn Thị Lệ T về việc đòi ông Phạm Thanh L, bà Nguyễn Kim P phải trả 300m^2 đất tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Ngọc K, bà Nguyễn Thị Lệ T đối với ông Phạm Thanh L, bà Nguyễn Kim P: Buộc ông Phạm Thanh L, bà Nguyễn Kim P phải bồi thường thiệt hại cho ông Hồ Ngọc K, bà Nguyễn Thị Lệ T số tiền 24.820.000 đồng.

Về chi phí tố tụng:

- Chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Phạm Thanh L, bà Nguyễn Kim P phải hoàn trả cho ông Hồ Ngọc K, bà Nguyễn Thị Lệ T số tiền 1.200.000 đồng.

- Chi phí đo đạc, trích lục thông tin: Ông Hồ Ngọc K, bà Nguyễn Thị Lệ T phải chịu 2.738.000 đồng (đã nộp).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hồ Ngọc K, bà Nguyễn Thị Lệ T phải chịu 300.000 đồng được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 001524 ngày 15 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

- Ông Hồ Ngọc K, bà Nguyễn Thị Lệ T được nhận lại 821.000 đồng tiền tạm án phí đã nộp theo biên lai thu số 001523 ngày 15 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

- Ông Phạm Thanh L, bà Nguyễn Kim P phải chịu 1.241.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 Điều 9 của 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.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Ngọc K phải chịu 300.000 đồng được trừ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008913 ngày 05/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện Châu Phú;
- Chi cục THADS huyện Châu Phú;
- Phòng KTNV và THAHS;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Khưu Để Dành