

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **88/2017/DS-PT**

Ngày: 19-7-2017

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại do danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm và đòi lại tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hồng Luyến.

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Thu Hương.
Bà Vũ Thị Thu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Bảo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Mỹ Liên – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 179/2016/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2016 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại do danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm và đòi lại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2016/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 111/2017/QĐ-PT ngày 23 tháng 6 năm 2017 giữa:

- Nguyên đơn:

Ông Nguyễn Đức T, sinh năm: 1971.

Bà Ngô Thị P, sinh năm: 1974.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn:

Ông Nguyễn Văn G, sinh năm: 1959.

Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm: 1964.

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã E, huyện F, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn G: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm: 1964. (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 20/5/2015)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Đức T, bà Ngô Thị P.
(Ông T, bà P, bà T có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

- Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và lời khai tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Đức T và bà Ngô Thị P trình bày:

Vào ngày 15/4/2012 âm lịch, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị Ngọc T diện tích đất là 4.500m², tại các thửa 40, 41, 42, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp D, xã E, huyện F. Hai bên thỏa thuận giá mua bán là 23.600.000đ/1.000m², đối với diện tích đất như trên thì giá thỏa thuận là 100.000.000 đồng. Ông bà đặt cọc trước 2.000.000 đồng, còn lại 98.000.000 đồng hẹn đến ngày 15/4/2012 âm lịch giao trước 70.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn đến hết tháng 7/2012 âm lịch sẽ trả đủ. Tuy nhiên, đến ngày 07/4/2012 âm lịch ông bà đã giao cho vợ chồng ông G số tiền là 68.000.000 đồng, cộng với số tiền đặt cọc 2.000.000 đồng, tổng cộng: 70.000.000 đồng. Tiếp theo ngày 19/8/2012 dương lịch, ông bà giao tiếp cho vợ chồng ông G số tiền là 30.000.000 đồng. Tổng cộng 03 lần giao tiền ông bà đã giao đủ cho vợ chồng ông G số tiền mua bán đất là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Ngày 07/4/2012 âm lịch, ông bà giao 70.000.000 đồng cũng là ngày ông bà nhận đất của ông G, bà T. Khi mua bán đất với nhau, hai bên chỉ viết giấy tay do tin tưởng là anh em ruột, ông bà có nói với ông G, bà T làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông G, bà T nói hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp cho Ngân hàng nên hai bên làm giấy tay mua bán được rồi. Theo giấy tay mua bán, ông bà chịu tiền chi phí sang tên đo đạc đất và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn ông G và bà T phải chịu tiền thuế thu nhập cá nhân. Sau đó, các bên tiến hành làm thủ tục sang tên và đo đạc diện tích đất mua bán. Khi ông bà mua đất của bà Lê Thị C và ông Nguyễn Thanh X thì ông bà mua mả nên không đo, không ghi diện tích đất cụ thể. Do diện tích đất của ông X nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông G, nên ông G dỡ hàng ranh đất giữa đất của ông bà với ông Nguyễn Tấn C nói là “Ai bán đất cho mả” nên hai bên mới phát sinh tranh chấp. Trong khi đó ranh đất giữa ông bà, ông Nguyễn Tấn C và ông X đã được đo và cắm ranh mốc rõ ràng, mặc dù ông G chưa làm thủ tục sang tên cho ông bà. Tại thời điểm ông bà mua đất, ông bà đã biết diện tích đất thực tế ông G, bà T giao còn thiếu so với diện tích đất mua bán. Căn cứ Trích lục biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 562, ngày 30/6/2014 (BL 199) thì ông G chuyển nhượng cho ông bà các thửa số 46, 47, 48, 49, tờ bản đồ số 01 vào năm 2013, với tổng diện tích là 4.317m². Như vậy, diện tích chuyển nhượng còn thiếu là 193m² so với diện tích các bên thỏa thuận.

Tháng 7/2014, Tòa án đã ra quyết định yêu cầu thực hiện thủ tục hoàn thiện hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông G và bà T không đến cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước để làm thủ tục. Ông bà đã canh

tác được 03 năm nay với 06 vụ lúa. Khi ông G giao đất là giao đất trống, ông bà bắt đầu canh tác từ ngày 07/4/2012. Năm 2012 canh tác thì cứ 1.000m² thì thu được 15 gia lúa, mỗi gia là 20kg lúa. Như vậy thu hoạch mỗi năm là 1.200kg lúa (01 tấn 02 tạ) trừ chi phí tiền xới đất, tiền phân, tiền thuốc, tiền công cắt lúa, xạ lúa v.v... thì trung bình mỗi năm tiền thu lời được khoảng từ 1.000.000 đồng đến hơn 1.000.000 đồng/01 mùa lúa/tổng diện tích, tổng cộng 03 năm canh tác là 3.600kg (03 tấn 6 tạ lúa), tính tiền lời khoảng hơn 3.000.000 đồng. Ông bà không có lỗi gì trong vụ án này mà lỗi là của vợ chồng ông G vì không chịu làm thủ tục sang tên cho ông bà, đồng thời giao đất không đúng diện tích giấy mua bán. Mặt khác, khi Tòa án yêu cầu các bên tiếp tục hoàn thiện hình thức của hợp đồng thì bên phía ông G không ra cơ quan có thẩm quyền để giải quyết. Theo chứng thư thẩm định giá ngày 22/10/2014 và Biên bản định giá tài sản ngày 16/01/2015 thì ông bà đồng ý diện tích đất tranh chấp có giá trị là 129.234.000 đồng.

Ông, bà đã giao đủ tiền và đã nhận đất canh tác ổn định 03 năm nay nên ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông G, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng là 4.500m² và không đồng ý nhận thêm diện tích đất nào cả.

Ông, bà yêu cầu ông G và bà T phải bồi thường cho ông bà khoản tiền tổn thất tinh thần do ông G, bà T có những lời nói, hành động gây bức xúc lo lắng cho ông bà với số tiền là 8.050.000 đồng.

Yêu cầu ông G và bà T phải trả khoản chi phí thẩm định giá tài sản là 4.730.000 đồng, tiền chi phí đi làm thủ tục lấy kết quả thẩm định giá là 380.000 đồng, tổng cộng là 5.110.000 đồng.

Đối với diện tích đất còn thiếu là 183m² (theo bản đồ mới là 193m²), hiện nay giá đất 30.000.000 đồng/1000m² nên ông bà yêu cầu phải trả tiền lãi đối với số tiền tương ứng diện tích đất còn thiếu là 183m² là 5.490.000 đồng, tính từ tháng 7/2012 âm lịch trong vòng 40 tháng với lãi suất 1,2%/tháng, thành tiền là 2.635.200 đồng.

Số tiền 3.000.000 đồng ông bà đưa cho ông G để làm thủ tục sang tên cho ông bà từ 02/01/2013 thì yêu cầu ông G và bà T phải trả cho ông bà số tiền 3.000.000 đồng và tiền lãi với lãi suất 1,2%/tháng, tính từ 02/01/2013 trong 35 tháng thành tiền là 1.260.000 đồng, tổng cộng là 4.260.000 đồng.

Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông bà yêu cầu ông G, bà T phải bồi thường cho ông bà số tiền 270.000.000 đồng.

Ngoài ra ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết thêm vấn đề nào khác

- Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và lời khai tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày:

Ông T qua nhà hỏi việc mua đất thì ông bà đồng ý và có thỏa thuận với ông T là chuyển nhượng 4.500m² với giá 100.000.000 đồng, giấy tờ mua bán sang tên trước bạ là vợ chồng ông T phải chịu hết. Sau khi thỏa thuận miệng xong, các bên tiến hành mua bán đất và bên phía ông T, bà P giao trước tiền cọc là 2.000.000

đồng. Sau đó, ngày 07/4/2012 âm lịch, vợ chồng ông T giao tiếp 68.000.000 đồng là tròn 70.000.000 đồng, cùng ngày này ông bà viết bản hợp đồng mua bán đất (viết giấy tay) không đề ngày, tháng, năm viết hợp đồng. Theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng, hai bên thỏa thuận sau khi đặt cọc xong, còn lại 98.000.000 đồng hẹn đến ngày 15/4/2012 âm lịch trả tiếp 70.000.000 đồng, số còn lại sẽ trả hết vào tháng 7/2012 âm lịch. Đại diện bên bán có ông ký, đại diện bên mua có ông Nguyễn Đức T ký ghi họ tên. Sau đó, ngày 19/8/2012 dương lịch thì thời gian là tháng 7/2012 âm lịch, vợ chồng ông T giao tiếp số tiền là 30.000.000 đồng, cộng với số tiền cũ đã nhận tổng cộng là 100.000.000 đồng.

Khi ông bà chuyển nhượng đất, ông bà đang làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng. Đến tháng 11/2012 âm lịch là đáo hạn ngân hàng, nên tháng 11/2012 lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra khỏi Ngân hàng thì vợ chồng ông đi cùng với vợ chồng ông T và ông Nguyễn Tấn C (ông C là anh của ông T và là em của ông) và Nguyễn Thanh X (Ông X là em của ông T và ông) ra Phòng Tài nguyên Môi trường huyện F làm làm thủ tục sang tên tách thửa. Ông bà làm hợp đồng đo đạc lại để giao đủ số đất đã bán cho vợ chồng ông T, và đã đóng tạm 1.000.000 đồng để cán bộ vào đo khảo sát. Văn phòng đăng ký có vào dùng thước dây để đo nhưng ông T không đồng ý cho đo đất vì cho rằng ông bà giao không đủ diện tích đất là 4.500m², ông T không chịu hợp đồng đo máy cho chính xác vì sợ tốn tiền.

Ông T đưa cho ông bà là 2.500.000 đồng, ông C đưa 3.500.000 đồng, ông X đưa cho ông bà là 3.000.000 đồng, tổng cộng là 9.000.000 đồng để vợ chồng ông bà đi làm giấy tờ sang tên tách thửa. Sau khi ông bà ký hợp đồng đo đạc xong với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh F, vợ chồng ông T không đồng ý. Trước đó, khi nhận đặt cọc xong là ông bà giao đất luôn cho vợ chồng ông T để canh tác trồng lúa. Tính ra đến thời điểm hiện nay thì vợ chồng ông T đã làm đủ 07 vụ lúa. Sau khi giao đất xong thì giữa ông bà và vợ chồng ông T cũng chưa phát sinh tranh chấp. Nguyên nhân tranh chấp là do ông T, bà P sau khi mua 3.500m² đất của ông Nguyễn Thanh X, ông bà giao phân đất cho ông C thừa 172m², nên ông T bắt buộc ông X phải giao đủ thêm phần đất nằm trong đất của ông C là 172m² cho ông X để ông X giao lại cho ông T, bà P nhưng các bên không đồng ý và bắt đầu phát sinh tranh chấp. Do phần đất của ông X bán cho ông T lúc đó ông X chưa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông bà vẫn đứng tên dùm ông X. Vợ chồng ông bà thừa nhận có nhận số tiền làm giấy tờ là 2.500.000 đồng của vợ chồng ông T.

Theo chứng thư thẩm định giá đề ngày 22/10/2014 và Biên bản định giá tài sản ngày 16/01/2015, ông bà đồng ý diện tích đất tranh chấp có giá trị là 129.234.000 đồng. Hiện nay, ông bà đã sang tên cho ông Nguyễn Thanh X là 3.500m² (đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 251628, ngày 26/9/2014 đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 01) và sang tên cho ông Nguyễn Tấn C các thửa 41, 42, 43, tờ bản đồ số 01 vào năm 2013, có diện tích là 5.672m² (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 251627, ngày 30/6/2014 (BL 331)). Vì vậy, hiện nay ông bà còn lại diện tích đất trong sổ đỏ để sang tên cho ông T, bà P gồm các thửa 46, 47, 48, 49, tờ bản đồ số 01 vào năm 2013, với tổng diện tích là 4.706m²

(theo trích lục và biên vẽ thửa đất số 1194/2015, ngày 17/12/2015). Ông bà không đồng ý chuyển nhượng 4.500m² đất theo yêu cầu của ông T, bà P mà ông bà chỉ đồng ý chuyển nhượng cho ông T, bà P tất cả diện tích đất còn lại là 4.706m² và ông T, bà P phải trả thêm số tiền đối với 206m² dư ra so với hợp đồng các bên đã ký kết.

Đối với việc ông T, bà P yêu cầu ông bà phải bồi thường khoản tiền tổn thất tinh thần với số tiền là 8.050.000 đồng và trả chi phí thẩm định giá tài sản là 5.110.000 đồng, cùng tiền lãi đối với số tiền tương ứng diện tích đất còn thiếu là 183m² là 5.490.000 đồng, tính từ tháng 7/2012 âm lịch trong vòng 40 tháng với lãi suất 1,2%/tháng, thành tiền là 2.635.200 đồng thì ông bà không đồng ý vì ông bà không có lỗi gì trong việc này.

Đối với việc ông T, bà P yêu cầu ông bà trả số tiền 3.000.000 đồng để làm thủ tục sang tên và lãi suất 1,2%/tháng tính từ ngày 02/01/2013, trong 35 tháng thành tiền là 1.260.000 đồng, ông bà chỉ đồng ý trả số tiền 2.500.000 đồng đã nhận làm thủ tục sang tên, ông bà không đồng ý trả tiền lãi theo yêu cầu của ông T, bà P.

Trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng thì ông bà không đồng ý bồi thường số tiền 270.000.000 đồng theo yêu cầu của ông T, bà P.

- Tại bản án số 17/2016/DS-ST, ngày 29/7/2016, Tòa án nhân dân huyện Định Quán đã áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 134, Điều 137, Điều 410, khoản 2 Điều 305, Điều 604, Điều 611, khoản 2 Điều 689, Điều 698 của Bộ luật dân sự; Khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình và Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường tổn thất tinh thần của ông Nguyễn Đức T và bà Ngô Thị P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn G và ông Nguyễn Đức T là vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Đức T và bà Ngô Thị P phải trả lại cho ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị Ngọc T diện tích đất 4.706m² thuộc các thửa 46, 47, 48, 49, tờ bản đồ số 01, năm 2013, xã E, theo trích lục biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 562, ngày 08/4/2015 (BL 212). Ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị Ngọc T được quyền sở hữu 01 giếng khoan trên thửa đất số 46, tờ bản đồ số 01, năm 2013, xã E.

Buộc ông Nguyễn Đức T và bà Ngô Thị P phải di dời 01 máy nổ D 15, hiệu Quanchai của Trung Quốc, và 01 hệ thống ống dây tưới chôn dưới đất ra khỏi các thửa đất 46, 47, 48, 49, tờ bản đồ số 01, năm 2013, xã E theo trích lục biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 562, ngày 08/4/2015 (BL 212).

Buộc ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị Ngọc T phải thanh toán cho ông Nguyễn Đức T và bà Ngô Thị P số tiền 123.463.800đ (Một trăm hai mươi ba triệu bốn trăm sáu mươi ba ngàn tám trăm đồng)

Buộc ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị Ngọc T phải trả lại cho ông Nguyễn Đức T và bà Ngô Thị P số tiền đã nhận để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất là 2.500.000đ (hai triệu năm trăm ngàn đồng)

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Đức T và bà Ngô Thị P phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 402.500đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Số tiền tạm ứng án phí 401.000đ ông T, bà P đã nộp theo biên lai số 008724, ngày 13/6/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Quán được căn trừ vào án phí ông T, bà P phải chịu. Ông T, bà P phải nộp tiếp 201.500đ (Hai trăm lẻ một ngàn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu 6.173.000đ (Sáu triệu một trăm bảy mươi ba ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Về chi phí thẩm định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị Ngọc T phải trả cho ông Nguyễn Đức T và bà Ngô Thị P chi phí thẩm định giá tài sản là 3.577.000đ (Ba triệu năm trăm năm mươi bảy ngàn đồng)

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/8/2017, nguyên đơn ông Nguyễn Đức T, bà Ngô Thị P kháng cáo Bản án số 17/2016/DS-ST ngày 29/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc bị đơn ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ngọc T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà P với diện tích 4.500m² và yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền 23.447.200 đồng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án:

- Về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng tại Điều 689 của Bộ luật tố tụng dân sự và nội dung hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông T, bà P đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bị đơn bà T không đồng ý. Vì vậy, căn cứ vào Điều 134 và Điều 128 Bộ luật tố tụng dân sự, cần thiết phải tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu.

+ Về giải quyết hậu quả của hợp đồng: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 137 Bộ luật dân sự 2005, tuyên ông T, bà P trả lại diện tích đất 4.706m² thuộc các thửa 46, 47, 48, 49, tờ bản đồ 01, theo trích lục số 1194/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh F cho ông G, bà T; ông G, bà T phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng đã nhận của ông T, bà P; ông G, bà T được sử dụng giếng khoan trên đất và phải thanh toán lại cho ông T, bà P số tiền 3.000.000 đồng do các bên đương sự đã thống nhất giá giếng khoan là 3.000.000 đồng là phù hợp

+ Về xác định lỗi các bên làm hợp đồng vô hiệu: Do lỗi trong việc làm hợp đồng bị vô hiệu chủ yếu thuộc về ông G nên cấp sơ thẩm xác định lỗi của ông G chiếm 70% là có căn cứ. Tuy nhiên, về giá trị tài sản tranh chấp cấp sơ thẩm tính chưa phù hợp. Diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 4.500m², theo Chứng thư thẩm định giá ngày 22/10/2014 xác định giá trị 1m² là 30.000đ vì vậy cần phải tính lại là 30.000đ/m² x 4.500 m² mới bảo đảm quyền lợi của các đương sự.

- Đối với yêu cầu đòi lại 3.000.000 đồng số tiền làm hợp đồng do vẽ: Ông T, bà P cho rằng đã đưa cho ông G số tiền 3.000.000 đồng nhưng ông G chỉ thừa nhận nhận số tiền 2.500.000 đồng. Ông T không có chứng cứ gì khác chứng minh nên cấp sơ thẩm buộc ông G, bà P phải trả số tiền 2.500.000đ cho ông T là phù hợp.

- Về yêu cầu bồi thường thiệt hại do danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm: Ông T, bà P không cung cấp được tài liệu chứng minh ông G, bà T có lời nói, hành động xúc phạm danh dự, nhân phẩm, uy tín của ông T và bà P nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là có căn cứ.

- Đối với yêu cầu nguyên đơn trả lại diện tích đất còn thiếu: Căn cứ biên bản thẩm định tại chỗ và trích lục số 1194/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh F thì diện tích đất thực tế mà ông T, bà P đang sử dụng là 4.706m², nhiều hơn diện tích đất chuyển nhượng nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là có căn cứ.

- Về án phí: Cấp sơ thẩm buộc ông T, bà P phải chịu 402.500đ tiền án phí DSST đối với yêu cầu bồi thường tổn thất tinh thần không được chấp nhận là không đúng quy định tại Khoản 6 Điều 11 Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án 2009 vì đây là trường hợp được miễn nộp án phí.

Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông T, bà P, sửa bản án sơ thẩm số theo hướng phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Nguyễn Đức T và bà Ngô Thị P yêu cầu ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị Ngọc T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.500m² cho ông bà; yêu cầu ông G, bà T bồi thường khoản tiền tổn thất tinh thần do danh dự, nhân phẩm bị

xâm phạm là 8.050.000 đồng; yêu cầu ông G, bà T bồi thường tiền lãi đối với diện tích đất giao còn thiếu 183m² là 2.635.200 đồng; yêu cầu ông G, bà T trả lại số tiền 3.000.000 đồng làm thủ tục sang tên và tiền lãi của số tiền này là 1.260.000 đồng, tổng cộng là 4.260.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật của vụ án: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tổn thất tinh thần do danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm” là chưa đúng và chưa đầy đủ. Theo quy định tại Điều 611 Bộ luật tố tụng dân sự 2005, đối với yêu cầu ông G, bà T bồi thường khoản tiền tổn thất tinh thần do danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm thì quan hệ pháp luật được xác định: “Bồi thường thiệt hại do danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm”. Đối với yêu cầu ông G, bà T trả lại số tiền 3.000.000 đồng làm thủ tục sang tên và tiền lãi của số tiền này là 1.260.000 đồng, tổng cộng là 4.260.000 đồng thì quan hệ pháp luật được xác định: “Tranh chấp đòi lại tài sản”. Như vậy quan hệ pháp luật của vụ án: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại do danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm và đòi lại tài sản”.

[2] Về tư cách tố tụng: Theo hồ sơ thể hiện, diện tích đất ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị Ngọc T bán cho ông Nguyễn Tấn C, bà Phan Thị H nằm tiếp giáp với diện tích đất ông G, bà T bán cho ông Nguyễn Đức T, bà Ngô Thị P và diện tích đất này có sự chênh lệch so với diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông G, bà T. Phần diện tích đất còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông G, bà T sau khi đã bán cho ông C, bà H, ông T, bà P, theo nguyên đơn trình bày là của bà Lê Thị C, ông Nguyễn Thanh X, bà Nguyễn Thị H, diện tích đất này cũng có phần nằm tiếp giáp với đất của ông T, bà P và cũng có sự chênh lệch so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông G, bà T. Bên cạnh đó, theo Trích lục và biên vẽ thửa đất (khu đất) bản đồ địa chính số 1194/2015, ngày 17/12/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh F thể hiện diện tích đất của ông T, bà P theo bản đồ địa chính mới, tại phần giáp ranh với diện tích đất của ông C, bà Phan Thị H, bà C, ông X, bà Nguyễn Thị H có chỗ tăng thêm so với bản đồ địa chính cũ. Việc nguyên đơn ông Nguyễn Đức T, bà Ngô Thị P yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và bồi thường thiệt hại có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của ông C, bà Phan Thị H, bà C, ông X, bà Nguyễn Thị H. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Nguyễn Tấn C, ông Nguyễn Thanh X là người làm chứng và không đưa ông Nguyễn Tấn C, bà Phan Thị H, bà Lê Thị C, ông Nguyễn Thanh X, bà Nguyễn Thị H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thiếu sót và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông T và bà P đều khai nhận chuyển nhượng của ông G và bà T diện tích 4.500m², tại các thửa 40, 41, 42, tờ bản đồ số 03, ấp 7, xã E, huyện F, còn bị đơn ông G, bà T thì cho rằng đã chuyển nhượng cho ông T, bà P 4.500m², tại các thửa 40, 41, 42, 43, tờ bản đồ số 03, ấp 7, xã E, huyện F. Mặc dù, trên thực tế hiện nay ông T, bà P đang quản lý các thửa 40, 41, 42, 43, tờ bản đồ số 03, ấp 7, xã E, huyện F, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn phải tiến hành đối chất giữa các bên để xác định cụ thể việc chuyển

nhượng thực tế, từ đó mới biết được chính xác diện tích đất giao nhận có đúng theo thỏa thuận hay không.

[4] Ngoài yêu cầu ông G, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tổn thất tinh thần do danh dự, uy tín, nhân phẩm bị xâm phạm thì nguyên đơn ông T, bà P còn có yêu cầu khởi kiện bổ sung buộc ông G, bà T bồi thường tiền lãi đối với diện tích đất giao thiếu và trả lại khoản tiền làm thủ tục sang tên cùng tiền lãi. Tòa án cấp sơ thẩm đã không yêu cầu ông T, bà P nộp tiền tạm ứng án phí và thụ lý các yêu cầu bổ sung này mà đã tiến hành hòa giải và xét xử toàn bộ các yêu cầu là trái với quy định của pháp luật.

[5] Như đã phân tích ở trên, do Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiếu tư cách tố tụng của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên chưa thể tiến hành lấy lời khai, đối chất, hòa giải giữa các đương sự, bên cạnh đó Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định làm rõ hợp đồng chuyển nhượng (theo diện tích hay theo thửa), chưa xác định được lý do vì sao có sự chênh lệch giữa diện tích chuyển nhượng với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án đương sự không khai có 01 giếng khoan trên đất, nhưng đến ngày 01/4/2016 các đương sự mới xác định có 01 giếng khoan trên đất là không đúng. Theo đơn yêu cầu thẩm định giá tài sản của nguyên đơn ông T, bà P ngày 26/9/2014 đã yêu cầu thẩm định giá các thửa đất tranh chấp và 01 giếng khoan nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không tiến hành thẩm định giá giếng khoan này là thiếu sót. Về dàn ông nước thì ông T, bà P trình bày có chôn ngầm dưới đất, nếu tháo dỡ thì không còn giá trị sử dụng nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ, nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì xử lý như thế nào đối với tài sản như các đương sự trình bày.

[7] Trong quá trình giải quyết vụ án, để chứng minh diện tích đất đang sử dụng, nguyên đơn ông T, bà P cung cấp:

+ Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 161/2013, ngày 10/3/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh F (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh F) thể hiện: Diện tích các thửa 40, 41, 42, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 46, 47, 49, tờ bản đồ số 01): 4.317m². (Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính không thể hiện ranh chỉ dẫn của các đương sự).

+ Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 562/2014, ngày 30/6/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh F (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh F) thể hiện: Diện tích các thửa 46, 47, 49, tờ bản đồ số 01 (thửa 40, 41, 42, tờ bản đồ số 03 cũ): 4.137,4m². (Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính không thể hiện ranh chỉ dẫn của các đương sự).

+ Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 843/2014, ngày 16/9/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh F thể hiện: Diện tích các thửa 46, 47, 48, 49, tờ bản đồ số 01 (thửa 40, 41, 42, 43, tờ bản đồ số 03 cũ): 4.307,8m²; trong đó diện tích các thửa 46, 47, 49, tờ bản đồ số 01 (thửa 40,

41, 42, tờ bản đồ số 03 cũ): 4.173,4m². (Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính không thể hiện ranh chỉ dẫn của các đương sự).

Bị đơn ông G, bà T cung cấp:

+ Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 262/2015, ngày 18/3/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh F thể hiện: Diện tích các thửa 40, 41, 42, 43, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 46, 47, 48, 49, tờ bản đồ số 01): 4.480m²; trong đó diện tích các thửa 40, 41, 42, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 46, 47, 49, tờ bản đồ số 01): 4.317m². (Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính không thể hiện ranh chỉ dẫn của các đương sự).

+ Trích lục và biên vẽ thửa đất số 562/2014, ngày 08/4/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh F (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh F) thể hiện: Diện tích các thửa 46, 47, 48, 49, tờ bản đồ số 01 (thửa 40, 41, 42, 43, tờ bản đồ số 03 cũ): 4.706,2m²; trong đó diện tích các thửa 46, 47, 49, tờ bản đồ số 01 (thửa 40, 41, 42, tờ bản đồ số 03 cũ): 4.571,8m². (Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính không thể hiện ranh chỉ dẫn của các đương sự).

Và Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập:

+ Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1194/2015, ngày 17/12/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh F thể hiện: Diện tích các thửa 46, 47, 48, 49, tờ bản đồ số 01 (thửa 40, 41, 42, 43, tờ bản đồ số 03 cũ): 4.706,2m²; trong đó diện tích các thửa 46, 47, 49, tờ bản đồ số 01 (thửa 40, 41, 42, tờ bản đồ số 03 cũ): 4.571,8m². (Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính chỉ thể hiện ranh bản đồ cũ không thể hiện ranh chỉ dẫn của các đương sự).

Từ các tài liệu, chứng cứ trên thể hiện, diện tích đất tranh chấp có sự khác nhau giữa các Trích lục biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính. Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành thu thập, xác minh để làm rõ lý do vì sao có sự khác nhau giữa các Trích lục biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính trên, mà đã căn cứ vào Trích lục biên vẽ số 843/2014, ngày 16/9/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh F (ông T, bà P cung cấp) để xác định giá các thửa đất tranh chấp và căn cứ vào Trích lục biên vẽ thửa đất số 562/2014, ngày 08/4/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh F (ông G, bà T cung cấp) để tuyên buộc ông T, bà P trả lại ông G, bà T diện tích và tài sản trên đất là chưa đầy đủ.

Các Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính trên chưa được chồng ghép; chưa thể hiện ranh, mốc giới diện tích đất chuyển nhượng và ranh bản đồ địa chính; chưa thể hiện mốc giới chỉ dẫn của các đương sự. Do trước khi mở phiên tòa phúc thẩm các đương sự không đồng ý để đi đo đạc lại nên cấp phúc thẩm không khắc phục được.

[8] Về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu ông T, bà P nộp tiền tạm ứng án phí, cũng như buộc ông T, bà P phải chịu án phí đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại tổn thất tinh thần do danh dự, nhân phẩm bị xâm phạm là không đúng với quy định tại khoản 6 Điều 11 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, vì yêu cầu bồi

thường thiệt hại về danh dự, nhân phẩm thuộc trường hợp được miễn nộp toàn bộ tạm ứng án phí, án phí.

Từ những nhận định trên thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và việc thu thập tài liệu, chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ mà tại cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Kháng cáo của nguyên đơn ông T, bà P là có căn cứ chấp nhận. Vì vậy, cần thiết phải chấp nhận kháng cáo của ông T, bà P, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Hủy Bản án sơ thẩm số 17/2016/DS-ST, ngày 29 tháng 7 năm 2016, của Tòa án nhân dân huyện Định Quán, xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tổn thất tinh thần do danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm, giữa nguyên đơn ông Nguyễn Đức T, bà Ngô Thị P với bị đơn ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ngọc T; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Định Quán để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Đức T, bà Ngô Thị P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho Nguyễn Đức T, bà Ngô Thị P 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 001110 ngày 05/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Quán.

Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm các đương sự đã nộp sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh ĐN;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Hồng Luyện