

Bản án số: **08/2018/DS-PT**

Ngày: 05 - 01 - 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 SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hùng Nuôi.

Các Thẩm phán: 1/- Ông Nguyễn Khánh Hùng.
2/- Ông Mai Thiện Kế.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thanh Lâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà Nguyễn Thị Diệu Hiền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 01 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 173/2017/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2017, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2017/DS-ST, ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 275/2017/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1947; Địa chỉ: Số * Quốc lộ *, khóm *, phường *, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

* *Người đại diện theo ủy quyền của bà P:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1944; Địa chỉ: Số * Quốc lộ *, khóm *, phường *, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 10/7/2017 và ngày 07/10/2017). (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Ngô Văn T2, sinh năm 1954; Địa chỉ: Số * đường H, khóm *, phường *, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

* *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Trần Phước T3 - Văn phòng luật sư D; Địa chỉ: Số * đường L, ấp *, thị trấn L huyện L, tỉnh Sóc Trăng, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng (vào sổ đăng ký ngày 16/11/2017). (có mặt)

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

- 3.1/ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1944 (có mặt).
- 3.2/ Ông Nguyễn Hồng A, sinh năm 1978 (vắng mặt).
- 3.3/ Ông Nguyễn Hồng P1, sinh năm 1980 (vắng mặt).
- 3.4/ Ông Nguyễn Hồng N, sinh năm 1983 (vắng mặt).
- 3.5/ Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số * Quốc lộ *, khóm *, phường *, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

3.6/ Bà Dương Thị Kiều L, sinh năm 1963 (ủy quyền cho ông T2);

3.7/ Ông Ngô Hoàng N1, sinh năm 1991 (có đơn xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số * đường H, khóm *, phường *, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1954; Địa chỉ: Số * đường N, khóm *, phường *, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

5. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và ông Ngô Văn T2 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ kiện được tóm tắt như sau:

1/- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P và người đại diện theo ủy quyền của bà P là ông Nguyễn Văn T trình bày: Vào ngày 21/5/2000 bà Nguyễn Thị P và ông Ngô Văn T2 có giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó, bà P chuyển nhượng cho ông T2 phần đất diện tích 360m² (ngang 09m, dài 40m) tại thửa số 18, tờ bản đồ số 01, loại đất LNK, đất tọa lạc tại khóm *, phường *, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với giá 62 chỉ vàng 24K. Khi thỏa thuận đặt cọc mua đất thì hai bên thống nhất giao bà P lo giấy tờ giùm ông T2 (có làm Hợp đồng đặt cọc viết tay) nhưng khi hai bên ký Hợp đồng chính thức vào ngày 25/5/2000 thì hai bên thỏa thuận miệng ông T2 lo làm thủ tục giấy tờ và đóng mọi chi phí. Ông T2 tự chịu chi phí chuyển mục đích lên đất thổ cư. Sau khi ký Hợp đồng ông T2 thanh toán cho bà P tổng cộng 57 chỉ vàng 24K, còn lại 05 chỉ vàng 24K ông T2 hứa khi nào làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển thổ cư xong sẽ trả đủ cho bà P. Tuy nhiên, sau khi ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển thổ cư xong, ông T2 vẫn không chịu thanh toán số vàng còn lại là 05 chỉ vàng 24K cho bà P. Bà P nhiều lần yêu cầu ông T2 trả 05 chỉ vàng 24K còn lại, ông T2 hứa sẽ trả 05 chỉ vàng và lãi cho bà P nhưng đến nay ông T2 vẫn không trả.

Ngoài ra ông T2 còn vi phạm Hợp đồng chuyển nhượng, theo Hợp đồng bà P chỉ chuyển nhượng cho ông T2 diện tích 360m², nhưng khi ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích là 393m². Theo ông T thì số đo trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T2 được cấp về chiều ngang

(mặt tiền đường H) đúng với số đo mà ông T2 và bà P thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng nhưng chiều dài thửa đất thì dài hơn diện tích thỏa thuận trong Hợp đồng. Khi bán đất cho ông T2 thì bà P còn chừa diện tích ở mặt sau (hướng Đông của thửa đất) chiều ngang 09m, chiều dài khoảng 04m, nhưng khi ông T2 làm thủ tục cấp giấy thì ông T2 làm thủ tục cấp luôn phần đất này. Đến năm 2001, bà P mới phát hiện ông T2 làm thủ tục cấp hết diện tích đất của bà P nên bà P nhiều lần yêu cầu ông T2 trả thêm tiền phần đất cấp dư nhưng ông T2 không trả, đến năm 2014 bà P mới yêu cầu Chính quyền giải quyết nhưng không thành.

Ông T thừa nhận trong hợp đồng đặt cọc ngày 21/5/2000 giữa bà Nguyễn Thị P với ông Ngô Văn T2 thì hai bên có giao kèo “....*bên bán lo giấy tờ ra thẻ đỏ có 50m² đất thổ cư mang tên Ngô Văn T2. Khi làm giấy ký xong đến UBND phường *, bên mua trả thêm cho bên bán năm mươi ba chỉ, còn lại năm chỉ khi giao giấy đỏ bên mua trả đủ cho bên bán*”....Theo ông T thì thỏa thuận trên không có quy định bà P phải chịu chi phí chuyển mục đích thổ cư cho ông T2 là 50m², bà P chỉ lo giấy tờ dùm cho ông T2.

Nay bà P yêu cầu ông T2 trả lại diện tích đất 29m² tương đương 05 chỉ vàng ông T2 còn thiếu và diện tích đất ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dư so với Hợp đồng chuyển nhượng là 33m². Tổng cộng là 62m², loại đất lâu năm khác, tại thửa số 14, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại số *, đường H, khóm *, phường *, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã (nay là thành phố) S cấp cho ông Ngô Văn T2 vào ngày 26/4/2001, có số đo cụ thể như sau:

- + Hướng Đông giáp đất còn lại của ông T2, có số đo 03m;
- + Hướng Tây giáp đường H, có số đo 03m;
- + Hướng Nam giáp đất còn lại của ông T2, có số đo 20,66m;
- + Hướng bắc giáp đất của thầy giáo S, có số đo 20,66m.

Trường hợp ông T2 đồng ý trả cho bà P phần diện tích đất dư 33m² nằm ở vị trí phía sau thửa đất (giáp đất ông N) thì bà P đồng ý nhận. Nếu ông T2 không đồng ý trả phần đất dư cho bà P thì ông T2 phải trả giá trị đất theo giá thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu.

Đối với yêu cầu của ông T2 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị P trả lại cho ông T2 chi phí chuyển mục đích sử dụng 50m² đất thổ cư thì bà P không đồng ý.

2/- Bị đơn ông Ngô Văn T2, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Thị Kiều L trình bày: Vào ngày 21/5/2000 bà Nguyễn Thị P và ông Ngô Văn T2 có giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó, bà P chuyển nhượng cho ông T2 phần đất diện tích 360m² (ngang 09m, dài 40m) tại thửa số 18, tờ bản đồ số 01, loại đất LNK và thổ cư, đất tọa lạc tại khóm *, phường *, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với giá 62 chỉ vàng 24K. Khi thỏa thuận đặt cọc mua đất thì hai bên có làm Hợp đồng đặt cọc viết tay, theo mục III của Hợp đồng thì “*Bên mua đồng ý mua đất bên bán và đặt cọc cho bên bán 04 chỉ vàng 24K (vàng 10 tuổi). Còn lại 58 chỉ vàng 24K lời giao kèo bên bán lo giấy tờ ra thẻ đỏ có 50m² đất thổ cư mang tên Ngô Văn T2. Khi làm giấy ký xong đến UBND phường *, bên mua trả thêm cho bên bán năm mươi ba*

chỉ, còn lại năm chỉ khi giao giấy đỏ bên mua trả đủ cho bên bán”.... Đến ngày 25/5/2000 thì bà P và ông T2 ký Hợp đồng chuyển nhượng chính thức. Sau khi ký Hợp đồng ông T2 thanh toán cho bà P tổng cộng 57 chỉ vàng 24K, còn lại 05 chỉ vàng 24K hai bên thỏa thuận khi nào làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển 50m² đất thổ cư xong, ông T2 sẽ trả đủ cho bà P. Tuy nhiên, sau khi ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T2 tự làm thủ tục chuyển 150m² lên đất thổ cư với chi phí 24 chỉ vàng 24K. Ông T2 không có yêu cầu bà P làm thủ tục chuyển 50m² đất thổ cư cho ông T2. Phần đất sau khi được chuyển nhượng ông T2 trực tiếp sử dụng cho đến nay. Hiện phần đất này ông T2 cùng vợ là bà Dương Thị Kiều L và con là Ngô Hoàng N1 đang quản lý sử dụng.

Qua yêu cầu của bà P thì ông T2 đồng ý trả cho bà P quyền sử dụng đất cấp dư so với Hợp đồng chuyển nhượng là 33m² nằm ở vị trí phía sau thửa đất (giáp đất ông Trần Quang Nghiệp). Nếu bà P không đồng ý nhận đất thì ông T2 đồng ý trả giá trị đất theo giá của Hội đồng định giá.

Đối với yêu cầu của bà P về việc yêu cầu ông T2 trả lại 05 chỉ vàng 24K (vàng 10 tuổi) còn thiếu thì ông T2 không đồng ý. Vì bà P không thực hiện theo đúng cam kết trong hợp đồng là trong diện tích chuyển nhượng cho ông T2 có 50m² thổ cư. Nếu như bà P không thực hiện đúng hợp đồng thì ông T2 sẽ tự ra chi phí chuyển mục đích 50m² đất thổ cư, nhưng ông T2 sẽ không trả cho bà P 05 chỉ vàng 24K. Ông T2 cũng không khởi kiện đề yêu cầu bà P trả lại cho ông chi phí chuyển mục đích 50m² đất thổ cư là 08 chỉ vàng 24K trong cùng vụ án này.

* Sự việc được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án sơ thẩm số: 41/2017/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2017, đã quyết định áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 147, b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng: Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005. Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Buộc ông Ngô Văn T2 phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị P 10,68 (mười chỉ sáu phần tám) chỉ vàng 24K (vàng 10 tuổi).

Ổn định cho ông Ngô Văn T2 được sử dụng quyền sử dụng đất 33m², loại đất lâu năm khác, tại thửa số 14, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại số *, đường H, khóm *, phường *, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã (nay là thành phố) S cấp cho ông Ngô Văn T2 vào ngày 26/4/2001, có số đo cụ thể như sau:

- + Hướng Đông giáp đất ông N, có số đo 9,01m;
- + Hướng Tây giáp đất còn lại của ông T2, có số đo 9,01m;
- + Hướng Nam giáp đất của bà Tr, có số đo 3,66m;
- + Hướng bắc giáp đất đất của ông Th, có số đo 3,66m.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

- Ngày 09/10/2017, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng buộc ông Ngô Văn T2 trả lãi theo Ngân hàng của 05 chỉ vàng còn thiếu khi mua tài sản, tổng cộng phần lãi là 09 chỉ 05 phân vàng.

- Ngày 09/10/2017, bị đơn ông Ngô Văn T2 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng buộc nguyên đơn phải trả cho ông T2 các khoản tiền: Chi phí đo đạc, lệ phí đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trước bạ sang tên, chuyển quyền sử dụng đất thổ cư, tổng cộng 08 chỉ vàng 24k. Đồng thời, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông T2 trả lại diện tích 33m² đất, tiếp tục ổn định cho ông được sử dụng phần đất này và ông có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn yêu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn, yêu cầu khấu trừ số vàng 08 chỉ mà bị đơn tự ra chi phí chuyển mục đích sử dụng vào số vàng mà bị đơn thiếu của nguyên đơn 05 chỉ, nếu không được xem xét thì bị đơn sẽ khởi kiện ở vụ án khác, đối với diện tích đất thừa 33m² là nằm ngoài diện tích hợp đồng, nên yêu cầu áp giá trả giá trị theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm; đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến phát biểu và đề nghị của Luật sư, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[I] Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và ông Ngô Văn T2 là bị đơn là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền và nghĩa vụ liên ông Nguyễn Hồng A, ông Nguyễn Hồng P1, ông Nguyễn Hồng N, bà Nguyễn Thị Hồng V, bà Dương Thị Kiều L và ông Ngô Hoàng N1 vắng mặt, nhưng đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và có người đại diện, đối với việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng và gây trở ngại cho việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự

tiến hành xét xử vụ án.

[II] Về nội dung:

[1] Các bên trình bày và thừa nhận: Nguyên năm 2000 giữa nguyên đơn Nguyễn Thị P và bị đơn Ngô Văn T2 thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó nguyên đơn P là bên chuyển nhượng và bị đơn T2 là bên nhận chuyển nhượng, nguyên đơn P chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn T2 diện tích 360m² (ngang 09m, dài 40m) trong thửa số 18 (diện tích 1.014m²), tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khóm *, phường *, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với giá 62 chỉ vàng 24K (vàng 10 tuổi). Ngày 21/05/2000 giữa nguyên đơn P và bị đơn T2 xác lập Hợp đồng đặt cọc (mua bán đất nhà), bị đơn T2 đặt cọc 04 chỉ. Ngày 24/05/2000 giữa nguyên đơn P và bị đơn T2 xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng chính), được UBND phường * chứng thực ngày 25/05/2000 và Phòng địa chính xác nhận ngày 01/06/2000, ngày 12/06/2000 bị đơn T2 trả cho nguyên đơn P vàng chuyển nhượng thêm 53 chỉ, còn lại 05 chỉ vàng 24K (10 tuổi) thỏa thuận khi hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, khi bị đơn T2 đứng tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất nhận chuyển nhượng thì bị đơn T2 sẽ trả đủ cho nguyên đơn P số vàng 05 chỉ còn lại. Do đó, trên đây thuộc những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Tuy nhiên, theo nguyên đơn P thì khi thỏa thuận đặt cọc hai bên thống nhất giao cho nguyên đơn P có trách nhiệm lập các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định, nhưng khi ký hợp đồng chính thức (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/05/2000) thì hai bên thỏa thuận bị đơn T2 có trách nhiệm lập các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định, nộp mọi chi phí và chịu thuê chuyển mục đích sử dụng đất (đất cây lâu năm lên đất thổ cư - thỏa thuận nói miệng), nên nguyên đơn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn làm thủ tục chuyển quyền theo quy định. Sau khi bị đơn hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không chịu thanh toán số vàng còn lại là 05 chỉ vàng 24K cho nguyên đơn. Đồng thời, theo thỏa thuận và theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn chỉ chuyển nhượng cho bị đơn diện tích 360m² (ngang 09m, dài 40m), nhưng khi lập thủ tục tách quyền sử dụng đất bị đơn được công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đến 393m² (ngang 09m, dài đến hơn 43m) là cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất luôn phần đất khi chuyển nhượng nguyên đơn P còn để lại ở mặt sau (hướng Đông của thửa đất) diện tích 33m² (chiều ngang 09m, chiều dài khoảng 04m), đến năm 2001 nguyên đơn mới phát hiện bị đơn làm thủ tục cấp hết diện tích đất của nguyên đơn nên nguyên đơn nhiều lần yêu cầu bị đơn trả thêm tiền diện tích đất thừa nhưng bị đơn không trả, mãi đến năm 2014 nguyên đơn mới yêu cầu Chính quyền giải quyết và phát sinh tranh chấp.

[3] Ngược lại, bị đơn T2 cho rằng khi thỏa thuận đặt cọc và thỏa thuận việc chuyển nhượng là bên chuyển nhượng (nguyên đơn) có trách nhiệm lập các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định và chuyển mục đích sử dụng 50m² lên đất thổ cư, khi bị đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ trả đủ cho

nguyên đơn số vàng còn lại. Nhưng sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị đơn tự làm thủ tục chuyển quyền, tự chuyển mục đích sử dụng đất 150m² lên đất thổ cư và chịu các khoản phí, thuế tương đương 24 chỉ vàng 24K. Bị đơn T2 thừa nhận diện tích bị đơn đang sử dụng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với diện tích mà bị đơn nhận chuyển nhượng của nguyên đơn thì phía sau thừa là 33m². Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn diện tích đất thừa 33m² nằm ở vị trí phía sau thửa đất (giáp đất ông Trần N), nếu nguyên đơn không đồng ý nhận đất thì bị đơn đồng ý trả giá trị đất theo giá của Hội đồng định giá; Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại 05 chỉ vàng 24K (vàng 10 tuổi) còn thiếu thì bị đơn không đồng ý, vì nguyên đơn không thực hiện theo đúng cam kết, không chuyển mục đích sử dụng cho bị đơn có 50m² thổ cư, nên bị đơn tự chuyển mục đích sử dụng diện tích 50m² đất thổ cư và phải nộp chi phí, chịu thuế chuyển mục đích sử dụng tương đương với số vàng là 08 chỉ vàng 24K.

[4] Tại quyết định của bản án sơ thẩm buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn 10,68 chỉ vàng 24K (vàng 10 tuổi), trong đó có 05 chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bị đơn còn nợ lại nguyên đơn và 5,68 chỉ là số vàng mà bị đơn trả giá trị đối với diện tích đất thừa 33m² cho nguyên đơn, sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đối với 05 chỉ vàng 24K chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bị đơn còn nợ lại nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét đối với 05 chỉ vàng 24K chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bị đơn còn nợ lại nguyên đơn và đã có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[5] Theo kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T cho rằng theo thỏa thuận của hợp đồng, sau khi bị đơn T2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất lên đất thổ cư thì bị đơn có nghĩa vụ giao trả cho nguyên đơn 05 chỉ vàng 24K còn nợ, nhưng đến ngày 26/04/2001 bị đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 23/7/2002 chuyển mục đích sử dụng đất xong cho đến nay bị đơn chưa giao trả cho nguyên đơn số vàng còn lại, nên yêu cầu bị đơn phải trả thêm vàng lãi cho nguyên đơn (từ ngày 01/08/2002 đến ngày 01/10/2017) với số vàng lãi là 9,1 chỉ vàng 24K.

[6] Xét thấy, tại Hợp đồng đặt cọc (mua bán nhà đất) ngày 21/5/2000 thể hiện các bên giao kết diện tích chuyển nhượng 360m² (ngang 9m x dài 40m) với giá chuyển nhượng 62 chỉ vàng 24k (vàng 10 tuổi), đặt cọc 4 chỉ, khi xác lập hợp đồng chính trả 53 chỉ. Bên chuyển nhượng có trách nhiệm lập thủ tục chuyển quyền sử dụng trong diện tích chuyển nhượng có 50m² đất thổ cư, khi hoàn tất thủ tục có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bên nhận chuyển nhượng đứng tên thì bên nhận chuyển nhượng trả đủ số vàng còn lại là 5 chỉ. Nhưng khi xác lập hợp đồng chính (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/05/2000) thì lại thể hiện diện tích chuyển nhượng 360m² (9m x 40m), loại đất LNK với giá chuyển nhượng 4.000.000 đồng, không thỏa thuận thời gian trả số vàng chuyển nhượng. Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đều thừa nhận việc thực hiện hợp đồng giữa các

bên là thực hiện theo nội dung giao kết tại Hợp đồng đặt cọc (mua bán nhà đất) ngày 21/5/2000. Như vậy, cho thấy theo hợp đồng đặt cọc mà các bên đã giao kết khi hoàn tất thủ tục chuyển quyền, bên nhận chuyển nhượng đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trả số vàng còn lại; không giao kết trả lãi khi bên nhận chuyển nhượng chậm thực hiện nghĩa vụ trả số vàng còn lại. Mặc khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 305 của Bộ luật dân sự 2005 (nay là khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015) chỉ quy định người thực hiện nghĩa vụ trả tiền mà chậm thực hiện (hoặc thực hiện không đúng) phải trả lãi của số tiền chậm trả, tương ứng với thời gian chậm trả trên số tiền chậm trả; không có quy định khi chậm thực hiện nghĩa vụ trả vàng thì phải chịu lãi chậm trả. Do đó, theo kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lãi trên số vàng nợ còn lại (5 chỉ vàng 24k) từ ngày 01/8/2002 đến ngày 01/10/2017 với số vàng lãi 9,1 chỉ vàng 24k là không có căn cứ.

[7] Theo kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn T2 cho rằng khi chuyển nhượng (theo hợp đồng đặt cọc) giao kết bên chuyển nhượng (nguyên đơn) phải lập thủ tục chuyển quyền, chịu mọi chi phí và chuyển mục đích sử dụng đất có 50m² đất thổ cư, nhưng nguyên đơn không thực hiện. Do đó, phía bị đơn phải ra chi phí đo đạc, lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuế trước bạ sang tên, thuế chuyển mục đích sử dụng đất 50m² đất thổ cư, nên bị đơn yêu cầu phía nguyên đơn phải trả cho bị đơn 08 chỉ vàng 24k tương ứng với diện tích chuyển mục đích sử dụng 50m² đất thổ cư theo như giao kết. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn có trình bày và yêu cầu nguyên đơn trả lại số vàng chuyển mục đích sử dụng đất 50m² đất thổ cư với 08 chỉ vàng 24k. Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm có thông báo cho bị đơn thực hiện yêu cầu phản tố để đối trừ nghĩa vụ nhưng bị đơn vẫn không yêu cầu phản tố. Nay bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét là vượt quá phạm vi xét xử của cấp sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Nếu có căn cứ thì bị đơn sẽ khởi kiện ở một vụ án khác tại Tòa án có thẩm quyền để thụ lý, giải quyết theo thủ tục chung.

[8] Ngoài ra, bị đơn còn kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi bị đơn trả lại diện tích đất thừa là 33m² và ổn định diện tích đất này cho bị đơn sử dụng, bị đơn có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước. Xét thấy, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn diện tích đất 360m² (ngang 9m x dài 40m) tại thửa số 18, tờ bản đồ số 01 do nguyên đơn đứng tên quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 163490 ngày 28/12/1996, chiều dài hết đất là 40m (hướng Tây giáp hẻm T-M nay là đường H, hướng Đông giáp đất ông Trần Quang N), sau khi hoàn tất thủ tục thì diện tích đất là 393m² (ngang 9m x dài 43,49m) tách thửa 14, tờ bản đồ số 09 do bị đơn đứng tên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 017451 ngày 26/4/2001 chiều dài hết đất 43,49m (hướng Tây cũng giáp hẻm T-M nay là đường H, hướng Đông giáp đất ông Trần Quang N). Như vậy cho thấy, khi chưa tách thửa thì diện tích đất thừa nằm trong mốc giới của thửa đất số 18 và sau khi tách thửa thì diện tích đất thừa nằm trong thửa số 14 được tách ra từ thửa số 18. Mặt khác, trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm bị

đơn cũng thừa nhận diện tích đất thừa là của nguyên đơn và đồng ý trả cho nguyên đơn. Do đó, diện tích đất thừa là 33m² thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, nên theo nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại, cấp sơ thẩm xác định diện tích đất thừa của nguyên đơn và để thuận tiện cho việc sử dụng đất cấp sơ thẩm ổn định cho bị đơn tiếp tục sử dụng, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và buộc bị đơn trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất là hợp tình, hợp lý và đúng pháp luật. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cũng đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo giá của Hội đồng định giá, nhưng diện tích đất thừa nằm trong mốc giới diện tích đất mà các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng, nên cấp sơ thẩm căn cứ vào giá chuyển nhượng để quy đổi ra vàng là phù hợp. Do vậy, nội dung kháng cáo này của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[9] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, nhận thấy kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn đều không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Tuy nhiên, theo quy định tại Nghị định số 24/2012/NĐ-CP ngày 03/4/2012 của Chính phủ quy định về quản lý hoạt động kinh doanh vàng thì nghiêm cấm việc dùng vàng làm phương tiện thanh toán trong các giao dịch, cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số vàng còn thiếu và giá trị quyền sử dụng đất quy ra vàng để buộc trả bằng vàng mà không quy đổi ra tiền khi thi hành án là có thiếu sót và không thi hành án được. Do đó, tại phần quyết định cấp phúc thẩm bổ sung cho phù hợp.

[9.1] Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm và bổ sung thêm tại phần quyết định của bản án sơ thẩm cho phù hợp là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[9.2] Do kháng cáo không được chấp nhận và bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Áp dụng khoản 1 Điều 29 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/- Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị P là ông Nguyễn Văn T và kháng cáo của bị đơn là ông Ngô Văn T2.

2/- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 41/2017/DS-ST, ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, như sau:

Buộc ông Ngô Văn T2 phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị P 10,68 (mười chỉ sáu phân tám) chỉ vàng 24K (vàng 10 tuổi). Khi thực hiện trả vàng phải quy đổi vàng bằng tiền theo giá thị trường (giá bán ra) tại thời điểm thi hành án.

*Ôn định cho ông Ngô Văn T2 được sử dụng quyền sử dụng đất 33m², loại đất lâu năm khác, tại thửa số 14, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại số 44, Huỳnh Phan Hộ, khóm *, phường *, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã (nay là thành phố) S cấp cho ông Ngô Văn T2 vào ngày 26/4/2001, có số đo cụ thể như sau:*

- + *Hướng Đông giáp đất ông Trần Quang N, có số đo 9,01m;*
- + *Hướng Tây giáp đất còn lại của ông T2, có số đo 9,01m;*
- + *Hướng Nam giáp đất của bà Trần Thị Thùy Tr, có số đo 3,66m;*
- + *Hướng bắc giáp đất đất của ông Nguyễn Văn Th, có số đo 3,66m.*

3/- Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị và không nêu trong quyết định này thì có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

4/- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P và bị đơn ông Ngô Văn T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng mà mỗi người đã nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0008442 ngày 09/10/2017 và số 0007902 ngày 10/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, bà P và ông T2 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

5/- Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND TP. Sóc Trăng;
- Chi cục THADS TP. Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS-HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Phạm Hùng Nuôi