

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 34/2017/DS-PT
Ngày: 25 - 8 -2017
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 NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Thái Thị Hồng Vân.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh.

Bà Lê Thị Thu Hà.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Văn Đồng - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 27/2017/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2017 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất. Do bản án Dân sự sơ thẩm số: 05/2017/DS-ST ngày 25/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 37/2017/QĐ-PT, ngày 28 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Phạm Văn D, sinh năm 1982.

Trú tại: Xóm 2, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

Ủy quyền cho vợ: Chị Phan Thị Th, sinh năm 1982.

Trú tại: Xóm 2, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phạm Văn H, Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Nghệ An - Chi nhánh Trợ giúp pháp lý số 1. Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Anh Hồ Văn Ch, sinh năm 1976. Có mặt

2.2. Chị Hồ Thị Th, sinh năm 1985. Có mặt

Đều trú tại: Xóm 3, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An.

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

3.1. Anh Hà Văn Q, sinh năm 1966. Vắng mặt

3.2. Chị Hồ Thị T, sinh năm 1970. Có mặt

Đều trú tại: Xóm Bắc Thắng, xã T, huyện Q, tỉnh Nghệ An.

3.3. Chị Phan Thị Th, sinh năm 1982. Có mặt

Trú tại: Xóm 2, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Vào tháng 01 năm 2011 anh Phạm Văn D có nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Hồ Văn Ch và chị Hồ Thị Th một thửa đất tại xóm B, xã T, huyện Q, tỉnh Nghệ An bằng số tiền tiết kiệm của vợ chồng anh. Đó là thửa đất anh Ch mua lại của anh Q và chị T có diện tích $624m^2$ với số tiền 96.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy mua bán đất vào ngày 29/01/2011. Anh D đã giao đầy đủ tiền cho anh Ch. Theo thỏa thuận trong giấy mua bán đất, anh Ch phải làm thủ tục sang tên và giao bìa đất cho anh D trong năm 2011. Nhưng từ đó cho đến nay, anh Ch vẫn chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa giao đất cho anh. Nay anh Ch đã vi phạm cam kết trong hợp đồng, anh không có nhu cầu sử dụng đất nữa nên anh đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng (Hủy giấy mua bán đất) giữa anh với vợ chồng anh Ch và chị Th, anh Ch chị Th phải trả lại cho vợ chồng anh D và chị Phan Thị Th 96.000.000 đồng tiền mua bán đất đã nhận, bồi thường thiệt hại bị mất lợi tức thửa đất do không sản xuất trồng dứa được vì chưa được giao đất mỗi năm 5.000.000 đồng kể từ năm 2012 đến hết năm 2016 là 5 năm = 25.000.000 đồng, hoàn trả lại tiền chi phí giám định chữ ký của anh Ch và chị Th là 4.550.000 đồng. Tổng toàn bộ là 125.550.000 đồng. Ngoài ra không có yêu cầu gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án anh Ch và chị Th không chấp nhận yêu cầu của anh D, mà đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng. Vì giữa vợ chồng anh và anh D đã mua bán xong, anh đã giao đất cho anh D và nhận đủ tiền nên không chấp nhận theo yêu cầu của anh D. Anh Ch và chị Th đều cho rằng giấy mua bán đất đều do anh D giả mạo đã dùng kỹ thuật để scan chữ ký của vợ chồng anh chứ không phải

là vợ chồng anh ký trực tiếp lên giấy. Nếu anh D không muốn lấy đất nữa thì vợ chồng anh Ch chị Th chỉ chấp nhận lấy lại đất và trả lại cho anh D một nửa số tiền đất. Ngoài ra không chấp nhận gì thêm. Anh Ch và chị Th không chấp nhận kết quả giám định số 863/C45-P5 ngày 29/12/2016 của Viện khoa học hình sự - Tổng cục cảnh sát. Nhưng đến nay anh Ch và chị Th không có ai trưng cầu giám định lại.

Anh Hà Văn Q và chị Hồ Thị T đều thừa nhận năm 2010 đã chuyển nhượng cho anh Ch và chị Th thửa đất nói trên, khi mua bán hai bên thỏa thuận anh Ch phải làm thủ tục sang tên chuyển nhượng. Anh Q và chị T đã ký giấy tờ cho anh Ch và chị Th, nhưng không biết anh Ch đã làm thủ tục chuyển nhượng đất tại cơ quan có thẩm quyền hay không mà đến năm 2014 gia đình anh chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vẫn có thửa đất nói trên, đó là thửa đất 205, tờ bản đồ số 30 diện tích 506,8 m² (Đã trừ 125,6m² đất lưu không) mục đích sản xuất là đất trồng cây hàng năm. Ngoài thửa đất nói trên, anh chị không chuyển nhượng cho anh Ch và chị Th thửa đất nào nữa. Năm 2016 anh chị làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Ch, chị Th. Nay anh Q và chị T đề nghị thực hiện tiếp hợp đồng hoặc hủy hợp đồng thì giao lại cho nhau những gì đã nhận. Anh chị đã bán đất cho vợ chồng anh Ch nên không liên quan đến việc mua bán giữa vợ chồng anh Ch và vợ chồng anh D. Nếu giao đất cho ai thì vợ chồng chị sẽ làm các thủ tục sang tên thửa đất còn kinh phí họ tự chịu.

Qua xác nhận của UBND xã T tại thửa đất nói trên là loại thửa đất chuyên trồng dưa thu nhập hàng năm trừ đi toàn bộ chi phí sản xuất là 100.000.000 đồng đến 120.000.000đ/ha.

- Chị Phạm Thị Th trình bày: năm 2011 vợ chồng chị đã góp tiền mua của vợ chồng anh Ch và chị Th thửa đất và do anh D đứng ra giao dịch chuyển nhượng đất. Đó là thửa đất do vợ chồng anh Ch và chị Th nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng anh Q và chị T. Theo giấy mua bán đất, trong năm 2011 anh Ch phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất cho vợ chồng chị, nhưng đến nay vẫn chưa giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay chị đồng ý với ý kiến của anh D đề nghị Tòa hủy giấy mua bán đất và buộc vợ chồng anh Ch phải trả lại tiền mua đất đã giao là 96.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại do không thực hiện nghĩa vụ từ năm 2012 đến hết năm 2016 là 5 năm = 25.000.000 đồng, hoàn trả lại tiền chi phí giám định chữ ký 4.550.000 đồng. Tổng toàn bộ 125.550.000 đồng.

Tại bản án số 05/2017/DS-ST ngày 25/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Căn cứ các điều 147 của BLTTDS, các Điều 468, 688 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ vào các Điều 122, 124, 281, 285, 291, 307, 308, 689, 691, 692, 699, 702 BLDS 2005, điều 168 Luật đất đai 2013;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn D;

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất) ngày 29/01/2011 giữa anh Phạm Văn D với anh Hồ Văn Ch và chị Hồ Thị Th.

Buộc anh Hồ Văn Ch và chị Hồ Thị Th phải trả lại cho anh Phạm Văn D và chị Phan Thị Th 96.000.000 đồng tiền bán đất đã nhận; Bồi thường thiệt hại bị mất lợi tức từ thửa đất do không sản xuất được vì chưa được giao đất là 25.000.000 đồng, hoàn trả lại tiền chi phí giám định chữ ký của anh Ch và chị Th là 4.550.000 đồng. Tổng toàn bộ anh Hồ Văn Ch và chị Hồ Thị Th phải thực hiện nghĩa vụ trả lại cho anh Phạm Văn D và chị Phan Thị Th là 125.550.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 06/6/2017, anh Hồ Văn Ch, chị Hồ Thị Th làm đơn kháng cáo với nội dung: Tòa án nhân dân huyện Q xác định quan hệ pháp luật tranh chấp không đúng theo thực tế vụ việc của các bên yêu cầu Tòa án giải quyết. Từ đó, áp dụng pháp luật không đúng vào việc giải quyết vụ án. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những việc sau:

1. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 25/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Nghệ An.

2. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giám định lại chữ ký của bị đơn Hồ Văn Ch và Hồ Thị Th trong “Giấy mua bán đất” do nguyên đơn Phạm Văn D cung cấp trong hồ sơ vụ án là giả mạo, không đúng thực tế. Thực tế là hai bên chỉ viết “Giấy nhận tiền” về việc Hồ Văn Ch và Hồ Thị Th nhận tiền đặt cọc là 96.000.000 đồng của anh Phạm Văn D để đảm bảo cho việc vợ chồng ông Ch, bà Th sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 624m² mà ông Ch, bà Th mua của vợ chồng ông Q, bà T tại xóm Bắc Thắng, xã T, huyện Q, tỉnh Nghệ An cho anh Phạm Văn D.

Ngày 08/6/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Q, tỉnh Nghệ An đã có Quyết định Kháng nghị số 01/KN-DSST đối với bản án 05/2017/DS-ST ngày 25/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Nghệ An theo thủ tục phúc thẩm với nội dung như sau: Sau khi xem xét bản án sơ thẩm và quá trình giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân huyện Q, Viện kiểm sát nhân dân huyện Q nhận thấy

bản án có vi phạm sau: Vi phạm về áp dụng quy định pháp luật và xác định thiệt hại; Vi phạm trong giải quyết án phí. Bản án dân sự của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Nghệ An đã vi phạm pháp luật dân sự, làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên cần áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự để hủy bản án và giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Hồ Văn Ch, chị Hồ Thị Th trình bày: Vợ chồng anh có chuyển nhượng cho anh Phạm Văn D một thửa đất tại xóm Bắc Thắng, xã T, huyện Q, tỉnh Nghệ An, đó là thửa đất vợ chồng anh mua lại của anh Q và chị T có diện tích 624m² với số tiền 96.000.000 đồng. Anh D đã giao đầy đủ tiền cho vợ chồng anh. Nay vợ chồng anh rút toàn bộ kháng cáo, chấp nhận trả cho anh D, chị Th 96.000.000 đồng tiền bán đất anh đã nhận và hoàn trả cho anh D, chị Th số tiền chi phí giám định là 4.550.000 đồng.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và chị Phan Thị Th trình bày: Phía nguyên đơn chấp nhận như đề nghị của bị đơn và rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu anh Ch, chị Th bồi thường thiệt hại bị mất lợi tức từ thửa đất do không sản xuất được vì chưa được giao đất là 25.000.000 đồng, chỉ yêu cầu anh Ch, chị Th trả lại 96.000.000 đồng tiền bán đất anh Ch đã nhận và hoàn trả cho anh D, chị Th số tiền chi phí giám định là 4.550.000 đồng. Tổng số tiền 100.550.000 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, thư ký trong quá trình phúc thẩm đã tuân theo thủ tục tố tụng, tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tiến hành phiên tòa theo đúng quy định. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, bị đơn rút toàn bộ kháng cáo, nguyên đơn rút một phần nội dung khởi kiện đối với bị đơn. Xét thấy, các đương sự đưa ra yêu cầu giải quyết vụ án trên tinh thần tự nguyện và đúng pháp luật, nên cần chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung thỏa thuận của các bên đương sự, sửa phần án phí đối với số tiền chi phí giám định đối với anh D.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát và các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Phạm Văn D là nguyên đơn, do bị bệnh nên không tham dự phiên tòa, nhưng có giấy ủy quyền cho vợ là chị Phan Thị Th là đúng quy định pháp luật; Anh Hà Văn Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nhưng đã có lời khai tại quá trình giải quyết sơ thẩm. Nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh D và anh Q.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa, Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và chị Phan Thị Th rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu anh Ch, chị Th bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu, chỉ yêu cầu anh Ch, chị Th trả lại cho nguyên đơn 96.000.000 đồng tiền bán đất anh Ch đã nhận và hoàn trả cho anh D, chị Th số tiền chi phí giám định là 4.550.000 đồng. Tổng số tiền 100.550.000 đồng.

[3] Anh Hồ Văn Ch, chị Hồ Thị Th rút toàn bộ nội dung kháng cáo, chấp nhận đề nghị của nguyên đơn không đề nghị bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu, đồng ý trả cho anh D 96.000.000 đồng tiền bán đất anh đã nhận của anh D và hoàn trả cho anh D, chị Th số tiền chi phí giám định là 4.550.000 đồng.

[4] Xét thấy, tại phiên tòa các đương sự đã đưa ra các yêu cầu và chấp nhận với nhau về việc giải quyết vụ án, việc thỏa thuận không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, cần chấp nhận việc đề nghị giải quyết vụ án của các bên đương sự, sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là đúng pháp luật.

[5] Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định buộc anh Ch và chị Th phải trả cho anh D, chị Th số tiền 96 triệu đồng bán đất đã nhận, bồi thường thiệt hại bị mất lợi tức 25 triệu đồng, hoàn trả cho anh D số tiền 4.550.000 đồng tiền phí và lệ phí giám định và buộc anh Ch, chị Th phải chịu án phí đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện là 6.277.500 đồng là không chính xác, vì số tiền chi phí giám định chữ ký là 4.550.000 đồng mà bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn thì không phải chịu án phí theo quy định. Hơn nữa, tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện nên số tiền bị đơn phải trả thay đổi, nên cần tính lại án phí dân sự sơ thẩm đối với bị đơn theo đúng quy định của pháp luật.

[6] Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nhưng áp dụng điều luật chưa phù hợp nên cần sửa lại cho phù hợp.

[7]Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ Điều 300, Điều 311 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với nội dung yêu cầu bồi thường thiệt hại bị mất lợi tức 25.000.000 (Hai mươi lăm triệu) đồng do nguyên đơn rút yêu cầu tại phiên tòa phúc thẩm. Sửa Bản án sơ thẩm theo sự thỏa thuận của các đương sự.

Áp dụng Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 124, Điều 689, Điều 697 Bộ luật dân sự 2005; Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án xử:

Chấp nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự với nội dung như sau:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất) ngày 29/01/2011 giữa anh Phạm Văn D với anh Hồ Văn Ch và chị Hồ Thị Th.

Anh Hồ Văn Ch và chị Hồ Thị Th phải có nghĩa vụ trả cho anh Phạm Văn D và chị Phan Thị Th 96.000.000 (Chín mươi sáu triệu) đồng tiền bán đất đã nhận; Hoàn trả lại cho anh D tiền chi phí giám định chữ ký của anh Ch và chị Th là 4.550.000 (Bốn triệu, năm trăm năm mươi ngàn) đồng. Tổng toàn bộ anh Hồ Văn Ch và chị Hồ Thị Th phải thực hiện nghĩa vụ trả cho anh Phạm Văn D và chị Phan Thị Th là 100.550.000 (Một trăm triệu, năm trăm năm mươi ngàn) đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Hồ Văn Ch và chị Hồ Thị Th phải nộp 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng án phí dân sự không có giá ngạch và 4.800.000 (Bốn triệu, tám trăm ngàn) đồng án phí dân sự phân nghĩa vụ phải thực hiện.

Trả lại cho anh Phạm Văn D 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003016 ngày 25/10/2016 và 3.138.000 (Ba triệu, một trăm ba mươi tám ngàn) đồng theo biên lai thu số 0003087 ngày 29/3/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Q, tỉnh Nghệ An.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Hồ Văn Ch và chị Hồ Thị Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho anh Hồ Văn Ch và chị Hồ Thị Th số tiền

300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0004630 ngày 09/6/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Q, tỉnh Nghệ An.

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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 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 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 quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Q;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- Chi Cục THADS huyện Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Thái Thị Hồng Vân