

Bản án số: 250/2018/DS-PT

Ngày: 12 - 12 - 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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán:

Ông Đỗ Cao Khánh

Ông Trịnh Xuân Miến

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ân Tình là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Dẽ - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 228/2018/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2018/DS-ST ngày 20/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Tr bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 307/2018/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Tô H , sinh năm 1969 (có mặt).

2. Bà Đỗ Thị K , sinh năm 1971.

Đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị K : Ông Tô H (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp R, xã Ph, huyện Tr , tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T , sinh năm 1961 (có mặt).

2. Bà Huỳnh Thị Ng , sinh năm 1963.

Đại diện theo ủy quyền của bà Ng : Ông Nguyễn Văn T (có mặt).

Cùng trú tại: Ấp R, xã Ph, huyện Tr , tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Dương Văn Đ , sinh năm 1988 (vắng mặt).

2. Chị Nguyễn Thị Bé Tr , sinh năm 1992 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp R, xã Ph, huyện Tr , tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Tô H và bà Đỗ Thị K là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Tô H và bà Đỗ Thị K trình bày: Năm 2003, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T , bà Huỳnh Thị Ng phần đất có diện tích 180m², tọa lạc ấp R, xã Ph, huyện Tr , tỉnh Cà Mau với số tiền 6.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng đất có lập giấy tay, có trưởng ấp R ký tên nhưng chưa được Ủy ban nhân dân xã Ph chứng thực. Phần đất ông, bà nhận chuyển nhượng của ông T , bà Ng hiện nay anh Đ , chị Tr là con và rể của ông T , bà Ng cất nhà. Ông, bà đã trả đủ số tiền 6.000.000 đồng, nhưng ông T , bà Ng vẫn chưa giao đất cho ông, bà. Khi chị Tr và anh Đ cất nhà, ông, bà có ngăn cản nên ông T hứa sẽ đổi phần đất khác cho ông, bà vì đất này ông T đã hiến cho Ủy ban nhân dân xã Ph . Vào năm 2013, ông, bà yêu cầu ông T giao đất để ông, bà sử dụng nhưng ông T không giao đất và nói khi nào ông T đổi đất với Ủy ban nhân dân xã Ph xong thì ông T mới giao đất. Năm 2016, ông tiếp tục yêu cầu ông T trả đất nhưng ông T không giao đất. Ông, bà yêu cầu ông T , bà Ng giao cho ông, bà phần đất ngang 05m, dài 36m theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bị đơn, ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Ng trình bày: Vào năm 2003, vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng cho ông H , bà K phần đất ngang 03m, dài khoảng 14m - 15m, tọa lạc tại ấp R, xã Ph, huyện Tr , tỉnh Cà Mau với giá 6.000.000 đồng. Ông, bà bớt cho ông H , bà K 1.000.000 đồng nên đã nhận đủ 5.000.000 đồng. Tại phiên tòa, ông T đồng ý trả lại cho ông H , bà K 6.000.000 đồng theo hợp đồng đã ghi nếu hợp đồng vô hiệu. Khi chuyển nhượng đất cho ông H , bà K thì đất của ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đã giao đất cho ông H , bà K năm 2015, ông H và bà K đã cất chuồng heo trên đất. Phần đất mà con ông là Dương Văn Đ và Nguyễn Thị Bé Tr cất nhà không phải là đất ông chuyển nhượng cho ông H , bà K . Ông T không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông H , bà K .

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, anh Dương Văn Đ và chị Nguyễn Thị Bé Tr trình bày:

Anh, chị đang ở trên phần đất ngang 04m, dài 16m, tọa lạc tại ấp R, xã Ph, huyện Tr , tỉnh Cà Mau. Phần đất này anh chị được cha, mẹ là ông T , bà Ng cho. Khi anh, chị cất nhà ông H , bà K không có ngăn cản, chính quyền địa phương cũng không có ý kiến gì. Anh, chị không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông H , bà K .

Tại bản án sơ thẩm dân sự số: 65/2018/DS-ST ngày 20/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Tr đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao phần đất có diện tích 180m².

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28 tháng 7 năm 2003 (al) giữa ông Tô H , bà Đỗ Thị Kỵ với ông Nguyễn Văn T , bà Huỳnh Thị Ng vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T , bà Huỳnh Thị Ng trả cho ông Tô H và bà Đỗ Thị K số tiền 6.000.000 (sáu triệu) đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 04/9/2018 ông Tô H và bà Đỗ Thị K là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông H và bà K giữ nguyên nội dung kháng cáo và tranh luận cho rằng: Năm 2003 ông T và bà Ng chuyển nhượng đất cho ông H , bà K thì ông T và bà Ng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông T đã giao đất cho ông H quản lý. Đến năm 2008 thì phần đất ông T tranh chấp với Ủy ban nhân dân xã có phần đất ông T giao cho ông H nhưng đã được Tòa án tỉnh Cà Mau xét xử giao phần đất này cho ông T nên ông H vẫn tiếp tục quản lý. Khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H yêu cầu ông T chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông H nhưng ông T không chuyển tên quyền sử dụng đất cho đến nay. Vào năm 2016, chị Tr và anh Đ là con ông T vào cất nhà ở trên phần đất ông đang quản lý, ông có yêu cầu chính quyền địa phương ngăn cản và có lập biên bản nhưng chị Tr và anh Đ vẫn cất nhà ở cho đến nay. Hiện nay, ông H yêu cầu ông T và bà Ng phải giao cho ông diện tích đất 180m² theo giấy tay sang đất vào năm 2003, nếu không giao đất thì phải bồi thường thiệt hại cho ông theo giá đất thị trường hiện nay trên phần đất tranh chấp là 180m² do chị Tr và anh Đ cất nhà ở trị giá là 130.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm xét xử chỉ buộc ông T và bà Ng trả lại cho ông 6.000.000 đồng để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng không buộc bồi thường thiệt hại là ông không đồng ý. Ngoài ra, khi xét xử sơ thẩm Hội thẩm xét xử tại phiên tòa không đúng tên của Hội thẩm được ghi trong bản án.

Ông T tranh luận cho rằng, ông thừa nhận giấy tay sang đất nền nhà do ông H cung cấp cho Tòa án là do ông và vợ ông là bà Ng ký tên nhưng nội dung giấy do ông H viết, ông không xem nên không thừa nhận nội dung của giấy sang đất về vị trí, diện tích đất như trong giấy, đã ghi ông chỉ thừa nhận có chuyển nhượng cho ông H phần đất chiều ngang 03m, chiều dài khoản 14m đến 15m. Khi chuyển

nhượng đất cho ông H thì đất của ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2005 ông mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến năm 2017 ông thế chấp vay tiền ngân hàng cho đến nay. Hiện nay Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và buộc ông trả cho ông H số tiền 6.000.000 đồng ông đã nhận của ông H ông đồng ý và ông thống nhất giá trị đất tranh chấp hiện nay như ông H xác định trị giá phần đất có diện tích 180m² do anh Đ và chị Trang cất nhà ở là 130.000.000 đồng. Ông không yêu cầu định giá đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tr .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông H và bà K , Hội đồng xét xử xét thấy: Ông H và bà K yêu cầu ông T và bà Ng phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc ông T và bà Ng phải giao cho ông H và bà K phần đất có diện tích 180m² tọa lạc tại ấp R, xã Ph, huyện Tr , tỉnh Cà Mau. Hiện nay, phần đất này do anh Đ và chị Tr đang cất nhà ở. Theo đo đạc thực tế thì phần đất có diện tích là 255m².

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 28 tháng 7 năm 2003 (al) giữa ông H và bà K với ông T và bà Ng phần đất có diện tích 180m², tọa lạc tại R, xã Ph, huyện Tr , tỉnh Cà Mau, giá trị chuyển nhượng là 6.000.000 đồng. Khi các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phần đất của ông T và bà Ng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng, chứng thực và không có đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Tại “Giấy sang đất nền nhà” ngày 28 tháng 7 năm 2003 (al) do ông H cung cấp cho Tòa án, thì phần đất chuyển nhượng có vị trí tứ cận hiện nay vẫn phù hợp với phần đất theo đo đạc thực tế như ông H xác định. Việc ông T xác định phần đất ông chuyển nhượng cho ông H là phần đất hiện nay ông H đang làm chuồng heo, nhưng thực tế phần đất ông H đang làm chuồng heo là do ông H mượn của ông T được ông T xác định. Mặt khác, phần đất ông T xác định chuyển nhượng cho ông H không phù hợp với diện tích và vị trí đất được ghi trong giấy tay sang đất do ông T và bà Ng ký tên. Hiện nay ông T cho rằng đã giao đất cho ông H nhưng ông T không chứng minh được phần đất ông T giao cho ông H . Do đó, xác định phần đất tranh chấp hiện nay do ông H xác định là phần đất chị Tr và anh Đ cất nhà ở phù hợp với vị trí đất theo giấy tay

chuyển nhượng đất do ông T và bà Ng ký tên, hiện nay ông T thừa nhận ông T và bà Ng đều có ký tên chuyển nhượng đất và nhận tiền của ông H nhưng không thừa nhận nội dung giấy tay chuyển nhượng đất là không có cơ sở. Vì vậy, có cơ sở xác định phần đất ông T và bà Ng chuyển nhượng cho ông H hiện nay chưa được ông T giao cho ông H và do chị Tr và anh Đ đang cất nhà ở. Do các đương sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2003 đã vi phạm về nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các đương sự đã không thực hiện đúng theo quy định tại Điều 688 và Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà K với ông T và bà Ng vô hiệu là có cơ sở.

Tuy nhiên khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu, cấp sơ thẩm không xác định thiệt hại và xác định mức độ lỗi của các bên để buộc bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại mà chỉ buộc ông T và bà Ng trả lại cho ông H và bà K 6.000.000 là không phù hợp, thiệt hại đến quyền lợi của ông H và bà K.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H và ông T thống nhất giá trị phần đất tranh chấp hiện nay theo giá thị trường là 130.000.000 đồng và không yêu cầu định giá đất. Do đó Hội đồng xét xử thống nhất giá trị đất tranh chấp do các đương sự xác định là 130.000.000 đồng để làm cơ sở buộc bồi thường thiệt hại. Đã qua ông T và bà Ng đã nhận của ông H 6.000.000 đồng nên giá trị thiệt hại trên phần đất tranh chấp do các bên ký hợp đồng chuyển nhượng được xác định là 124.000.000 đồng.

[4] Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do ông T và bà Ng có lỗi nhiều hơn ông H, cụ thể khi ông T và bà Ng chuyển nhượng đất cho ông H, ông T và bà Ng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi chuyển nhượng đất, ông T và bà Ng đã nhận đủ tiền và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 nhưng ông T và bà Ng không làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H mà lại đem thế chấp vay tiền ngân hàng. Hiện nay, phần đất ông T và bà Ng chuyển nhượng cho ông H, ông T và bà Ng lại giao cho chị Tr và anh Đ cất nhà ở. Vì vậy xác định lỗi của ông T và bà Ng là 07 phần. Ông H có lỗi 03 phần vì khi ông H nhận chuyển nhượng đất của ông T và bà Ng, ông H biết đất ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng. Do xác định mức độ lỗi của mỗi bên nên giá trị thiệt hại được tính tương ứng với mức độ lỗi. Vì vậy, ông T và bà Nguyệt phải bồi thường thiệt hại cho ông H và bà K số tiền tương ứng với mức độ lỗi của ông T và bà Ng là 86.800.000 đồng.

[5] Đối với việc ông H cho rằng bản án sơ thẩm ghi không đúng tên Hội thẩm như Hội thẩm đã tham gia xét xử, tuy nhiên biên bản phiên tòa và bản án gốc

đã ghi đúng tên Hội thẩm nhưng bản án phát hành ghi không đúng và đã được Tòa án ban hành quyết định sửa chữa bổ sung bản án là phù hợp nên không có cơ sở cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tr để xét xử sơ thẩm là không cần thiết vì các đương sự đã xác định được giá trị thiệt hại tại phiên tòa để xử lý khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên cần sửa bản án sơ thẩm của Tòa án huyện Tr là phù hợp.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông H và bà K không phải nộp. Ông T và bà Ng phải nộp theo quy định của pháp luật.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H và bà K không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Tô H và bà Đỗ Thị K.

Sửa bản án sơ thẩm số 65/2018/DS-ST ngày 20/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Tr .

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao lại phần đất có diện tích 180m² tọa lạc tại ấp R, xã Ph, huyện Tr , tỉnh Cà Mau.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28 tháng 7 năm 2003 (al) giữa ông Tô H , bà Đỗ Thị K với ông Nguyễn Văn T , bà Huỳnh Thị Ng vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T , bà Huỳnh Thị Ng trả cho ông Tô H và bà Đỗ Thị K số tiền 6.000.000 (sáu triệu) đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Ng phải bồi thường thiệt hại cho ông Tô H và bà Đỗ Thị K 86.800.000 đồng (tám mươi sáu triệu tám trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

2.Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tô H , bà Đỗ Thị K không phải chịu án phí. Đã qua ông H và bà K có dự nộp số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu số 0006205 ngày 28 tháng 9 năm 2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tr , được nhận lại. Ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Ng phải nộp 4.350.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tr .

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Tô H và bà Đỗ Thị K không phải nộp. Đã qua ông H có dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008626, bà K có dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0008627 cùng ngày 14/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tr ông H , bà K được nhận lại.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Tr ;
- Chi cục THADS huyện Tr ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

(Đã ký)

Bùi Thị Phương Loan