

Bản án số: 73/2018/DS-PT

Ngày: 12-4-2018

*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 KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Lâm Sơn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tấn
Ông Phạm Đình Thi

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Hồng Thắm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Phan Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 40/2017/DS-ST ngày 18/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 63/2018/QĐ-PT ngày 02 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Lương Ngọc T, sinh năm 1973

Địa chỉ: đường K, phường Q, thành phố G, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn:

1. Bà Lâm Thị H, sinh năm 1943

2. Anh Danh H1, sinh năm 1970

3. Chị Thị L, sinh năm 1972

4. Chị Thị N, sinh năm 1976

5. Anh Danh V, sinh năm 1977

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, anh H1, chị L, chị N: Anh Danh V, sinh năm 1977 (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/8/2016).

Cùng địa chỉ: Ấp Y, xã L1, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Danh V: Luật sư Thái Đức G1 - Văn phòng luật sư Q1, thuộc đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lâm Thị H.

(Luật sư, chị T, anh V có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Chị Lương Ngọc T trình bày: Vào khoảng tháng 4/2016 chị có thống nhất nhận chuyển nhượng của bà Lâm Thị H phần đất có diện tích 400m² (trong đó 300m² đất thổ cư, 100m² là đất vườn) tọa lạc tại ấp Y, xã L1, huyện C, Kiên Giang cùng với một căn nhà của con trai bà H là anh Danh H1 (vách trước xây tường, vách lá 2 bên) cất tạm trên phần đất này. Khi thỏa thuận thì bà H có cho chị xem bản photo của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giá chuyển nhượng thỏa thuận là 130.000.000 đồng, chị đặt cọc số tiền 2.000.000 đồng; Bà H cùng anh H1 nhận số tiền này và hai bên có làm giấy tay vào ngày 19/4/2016 thống nhất nếu bà H, anh H1 không chuyển nhượng thì hai người sẽ bồi thường cho chị số tiền 50.000.000 đồng.

Đến ngày 04/5/2016, chị giao số tiền còn lại là 128.000.000 đồng cho bà H. Bà H giao tiền cho anh H1 cùng chị L, chị N đếm tiền (lúc đó không có mặt của anh Danh V). Sau đó chị đưa hợp đồng chuyển nhượng do chị soạn trước cho anh H1 xem và anh H1, bà H cùng với chị ký tên vào hợp đồng, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn M và ông Lê Hồng H2 (chồng chị T). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà H đưa cho chị giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để làm thủ tục sang tên tách thửa. Khoảng 01 tuần sau đó anh Danh V là con của bà H không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng nên chị làm đơn khiếu nại yêu cầu bà H thực hiện hợp đồng. Ủy ban nhân dân xã L1 hòa giải không thành nên chị khởi kiện ra Tòa án.

Chị yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng chưa công chứng, chứng thực đã ký giữa chị và bà H, anh H1 vào ngày 04/5/2016; Buộc bị đơn phải trả lại số tiền 130.000.000 đồng, đồng thời yêu cầu bồi thường số tiền 25.000.000 đồng. Chị sẽ hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H và anh H1.

Anh Danh V trình bày: Anh xác định việc chuyển nhượng giữa mẹ anh là bà Lâm Thị H cùng anh trai là Danh H1 thì anh không biết vì anh đi làm cả ngày, không có mặt ở nhà. Khoảng 02 ngày sau khi mẹ anh nhận hết số tiền chuyển nhượng của chị T thì anh nghe mẹ anh gọi điện nói chuyện với chị T nên anh hỏi và mẹ anh nói là chuyển nhượng 01 phần đất (không rõ diện tích bao nhiêu m²) với giá 130.000.000 đồng. Sau đó anh gọi điện nói với chị T là không đồng ý chuyển nhượng phần đất của gia đình cho chị T và yêu cầu được chuộc lại phần đất này với giá 130.000.000 đồng, đồng thời trả thêm 10.000.000 đồng cho chị T nhưng chị T không đồng ý. Khoảng 15 ngày sau thì chị T làm đơn khiếu nại tại Ủy ban nhân dân xã L1, chị T yêu cầu bồi thường gấp đôi số tiền chuyển nhượng nhưng gia đình anh không đồng ý.

Đối với yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/5/2016 thì anh đồng ý, đồng thời bà H sẽ hoàn trả lại số tiền 130.000.000 đồng cho chị T. Do diện tích đất chuyển nhượng chưa giao nên anh không có yêu cầu gì đối với phần đất này. Anh không đồng ý yêu cầu đòi bồi thường số tiền 25.000.000 đồng.

Tại bản án sơ thẩm số 40/2017/DS-ST ngày 18/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

- Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2016 giữa chị T và bà H. Bà H đồng ý trả lại số tiền 130.000.000 đồng cho chị T.

- Ghi nhận sự tự nguyện của chị T đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K450886 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà H.

- Đối với phần đất diện tích 400m² trong đó 300m² đất thổ cư, 100m² đất vườn, theo đo đạc thực tế là 325,6m², tại thửa số 670, tờ bản đồ số 6, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lâm Thị H, đất tọa lạc tại ấp Y, xã L1, huyện C, Kiên Giang cùng với 01 căn nhà của anh H1 (vách trước xây tường, vách lá 2 bên) cất tạm trên phần đất 400m² này. Phần đất này bà H chưa giao cho chị T và hiện nay bà H đang quản lý sử dụng, bà H không có yêu cầu gì đối với phần đất này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị T, buộc bà H có trách nhiệm bồi thường số tiền 25.000.000 đồng.

Án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả trong thi hành án, án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Ngày 02/01/2018, Bà H kháng cáo không đồng ý việc bồi thường số tiền 25.000.000 đồng cho chị T, không chấp nhận đóng án phí, chi phí thẩm định giá và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị T không rút đơn khởi kiện, bà H không rút đơn kháng cáo; Các đương sự không tự hòa giải với nhau được, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

Luật sư G1 tranh luận cho rằng: Về thủ tục tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định chị L, chị N, anh Danh H1 và anh Danh V là bị đơn trong vụ án là sai tư cách tham gia tố tụng vì nguyên đơn chỉ mua bán đất với bà Thị H; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ trái pháp luật vì không có công an xã và Ủy ban nhân dân xã tham dự; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ gia đình và chưa phân chia nên bà H không tự xác định được vị trí phần đất của bà nằm ở đâu do đó việc bà H tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có giá trị, các bên chỉ cần giao trả cho nhau những gì đã nhận, không phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo của bà H hoặc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên kết luận: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà H và sửa bản án sơ thẩm về việc buộc các đồng bị đơn cùng có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ chung với bà H; Sửa án phí do Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, của các bên đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hội đồng xét xử xét thấy chị T khởi kiện đối với bà H và các con của bà H do là người trong cùng hộ gia đình và thuộc hàng thừa kế liên quan đến quyền sử dụng đất mà bà H đã chuyển nhượng cho chị T. Theo khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự quy định bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm xác định các con của bà H tham gia tố tụng với tư cách bị đơn là phù hợp theo đơn khởi kiện của bà Thảo và đúng quy định pháp luật.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 108 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì việc xem xét thẩm định tại chỗ với sự có mặt của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc công an xã, phường nơi có đối tượng cần xem xét. Do đó biên bản xem xét, thẩm

định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm có đại diện cán bộ địa chính của Ủy ban nhân dân xã tham gia là phù hợp, không cần có đại diện công an xã tham gia.

Từ các lập luận trên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận các ý kiến tranh luận của luật sư G1 vì không phù hợp quy định pháp luật.

[2] Hội đồng xét xử xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (mua bán nền nhà) lập ngày 04/5/2016 giữa bà H với chị T là không phù hợp với quy định của pháp luật, vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà H, ngoài ra về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã vi phạm vào Điều 688, 689, 691 Bộ luật dân sự năm 2005 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các bên về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên lập ngày 04/5/2016 là phù hợp Điều 122, 124, 128 và Điều 134 Bộ luật dân sự 2005.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bà H về việc không đồng ý bồi thường thiệt hại cho bà T, Hội đồng xét xử xét Tòa án cấp sơ thẩm xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên lập ngày 04/5/2016 và giải quyết hậu quả hợp đồng bị hủy do vô hiệu là đúng quy định tại điểm c, c.2 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II 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. Đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của các bên bằng 50% là hoàn toàn phù hợp, vì quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình nhưng chỉ cá nhân bà H ký chuyển nhượng và chưa được công chứng, chứng thực theo quy định.

Việc tính giá trị thiệt hại của Tòa án cấp sơ thẩm là đúng quy định tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, vì phía chị T đã giao đủ số tiền chuyển nhượng, nên số tiền chênh lệch giá tại thời điểm chuyển nhượng với giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 187.118.000 đồng - 130.000.000 đồng = 57.118.000 đồng, mỗi bên phải chịu thiệt hại 50% là 28.559.000 đồng, phía chị T chỉ yêu cầu bà H bồi thường số tiền 25.000.000 đồng là có lợi cho bà H, nên không chấp nhận nội dung kháng cáo này của bà H.

[4] Xét nội dung kháng cáo của bà H không đồng ý chịu án phí, chi phí thẩm định giá và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là không có cơ sở chấp nhận, vì theo khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá nếu yêu cầu của họ không được chấp nhận. Trong vụ

kiện này phía chị T khởi kiện và được Tòa án chấp nhận toàn bộ, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H phải chịu án phí, chi phí thẩm định giá và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là phù hợp pháp luật.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn 25.000.000 đồng, lẽ ra bị đơn chỉ phải chịu án phí không giá ngạch 200.000 đồng và án phí giá ngạch của số tiền bồi thường thiệt hại 25.000.000 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí giá ngạch của số tiền 130.000.000 đồng là có sai sót, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao sửa án phí sơ thẩm. Cụ thể, phía bà H và các con anh Danh H1, chị Thị L, chị Thị N, anh Danh V phải chịu án phí không giá ngạch 200.000 đồng và án phí giá ngạch 5% của số tiền 25.000.000 đồng, thành tiền 1.250.000 đồng.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn có sai sót khi không tuyên buộc các con của bà H cùng có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ chung với bà H, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại vấn đề này.

Cho nên, trong thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện Kiểm sát là xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà H và sửa bản án sơ thẩm về các vấn đề nêu trên.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, bà H phải nộp 300.000 đồng án phí phúc thẩm do nội dung kháng cáo của bà không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 124, Điều 134, Điều 137, Điều 688, Điều 689 Bộ luật dân sự. Điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 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. Điều 48 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lâm Thị H.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 40/2017/DS-ST ngày 18/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Lương Ngọc T.

1. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/5/2016 giữa chị Lương Ngọc T và bà Lâm Thị H.

2. Buộc bà Lâm Thị H, anh Danh H1, chị Thị L, chị Thị N và anh Danh V có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng) cho chị Lương Ngọc T.

3. Buộc bà Lâm Thị H, anh Danh H1, chị Thị L, chị Thị N, anh Danh V có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho chị Lương Ngọc T số tiền 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi theo mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

4. Buộc chị T có nghĩa vụ trả lại cho bà H bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K450886 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang cấp cho hộ bà Lâm Thị H vào ngày 31/8/1998.

5. Đối với phần đất diện tích 400m² trong đó 300m² đất thổ cư, 100m² đất vườn, theo đo đạc thực tế là 325,6m², tại thửa số 670, tờ bản đồ số 6, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lâm Thị H, tọa lạc tại ấp Y, xã L1, huyện C, Kiên Giang cùng với 01 căn nhà của anh H1 (vách trước xây tường, vách lá 2 bên) cất tạm trên phần đất 400m² này; Phần đất này bà H chưa giao cho chị T và hiện nay bà H đang quản lý sử dụng, bà H không có yêu cầu gì đối với phần đất này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

6. Chi phí đo đạc bản vẽ số tiền 794.000 đồng và thẩm định giá số tiền 1.100.000 đồng, tổng cộng: 1.894.000 đồng. Buộc phía bị đơn bà Lâm Thị H, anh Danh H1, chị Thị L, chị Thị N, anh Danh V phải chịu toàn bộ chi phí 1.894.000 đồng. Do chị T đã nộp toàn bộ tiền tạm ứng chi phí, nên buộc phía bà H, anh Danh H1, chị Thị L, chị Thị N, anh Danh V có nghĩa vụ hoàn trả lại cho chị T số tiền 1.894.000 đồng (Một triệu tám trăm chín mươi bốn nghìn đồng).

7. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn bà Lâm Thị H, anh Danh H1, chị Thị L, chị Thị N, anh Danh V phải chịu án phí không giá ngạch 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) và án phí giá ngạch 1.250.000 đồng (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Hoàn trả cho chị T tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 3.250.000 đồng (Ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0009480 ngày 06/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Kiên Giang.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà H phải chịu nộp án phí phúc thẩm 300.000 đồng, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà H nộp theo biên lai thu tiền số 0000899 ngày 10/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Kiên Giang.

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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện C;
- THA dân sự huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Lâm Sơn