

Bản án số: 28/2019/DS-PT

Ngày: 28 - 02 - 2019

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 AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Linh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thiện

Ông Trần Minh Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Dự - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Thanh Phước – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 02 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 183/2018/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2018 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 153/2018/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện M bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 298/2018/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2019/QĐ-PT ngày 31/01/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1943 (vắng mặt)

Cư trú: Số 241, ấp K, xã A, huyện M, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn P, sinh năm 1975; Cư trú: Số 305, tổ 10, ấp K, xã A, huyện M, tỉnh An Giang; theo văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 8 năm 2013 (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Võ Văn L, sinh năm 1948 (có mặt)

Cư trú: ấp K, xã A, huyện M, tỉnh An Giang;

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1952 (có mặt)

Cư trú: ấp K, xã A, huyện M, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L và bà T: Luật sư Huỳnh Văn B, Văn phòng luật sư Huỳnh Văn B thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị H, sinh năm 1968,

Cư trú: Số 241(nay là 305, tổ 10), ấp K, xã A, huyện M, tỉnh An Giang (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Nguyên đơn: Ông P là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Y trình bày:

Bà Nguyễn Thị Y khởi kiện yêu cầu là hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L, bà T theo Tờ sang đất ngày 16 tháng 9 năm 2005 và nhận lại phần đất. Đối với phần cát ông L bơm vào bà Y đồng ý nhận và trả giá trị cát cho ông L. Đối với những cây gáo, mít và bạch đàn có trên đất là của bà Y. Lúc bán đất cho ông L là đất hầm, ông L đã bơm cát vào nên trong quá trình giải quyết có yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá. Căn cứ theo bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp mà Tòa án đã công bố nên bà Y khởi kiện bổ sung yêu cầu ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị T giao đủ diện tích 182,5m² theo bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp. Đồng thời yêu cầu ông L, bà T phải chặt bỏ cây mít có trên phần đất.

+ Bị đơn: Ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị T, trình bày: Vợ chồng ông không đồng ý theo yêu cầu của bà Y là hủy bỏ hợp đồng bán đất lý do: khi mua xong thì đã tiến hành giao nhận đất vào ngày 06 tháng 5 năm 2005, sau đó vợ chồng có đắp bờ, trồng mít, vú sữa, bưởi vòng bên ngoài còn ở giữa bơm cát đầy để làm sân phơi lúa. Trong quá trình giải quyết vụ án ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị T khởi kiện phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng được sử dụng diện tích 182,5m² theo bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp và khởi kiện phản tố bổ sung yêu cầu nếu bà Y yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thì phải trả các khoản tiền gồm: Chênh lệch giá đất 200.000.000đồng; tiền đắp đê để bơm cát là 8.000.000đồng và tiền bơm cát là 20.790.000 đồng. Tại phiên hòa giải ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị T rút lại yêu cầu phản tố bổ sung.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị H, trình bày: Nếu Tòa án hủy bỏ hợp đồng bán đất của bà Y với ông L, bà T thì cũng đồng ý cùng với bà Y trả lại số tiền bán đất là 45.000.000đồng, lý do lúc mẹ là bà Y bán đất có cùng với mẹ ký tên trên tờ hợp đồng bán đất.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 153/2018/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện M đã quyết định:

Căn cứ:

Các Điều 26, 35, 39, 144, 165 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 116, 119, 129, 502 và 503 Bộ luật dân sự;

Điều 188 Luật đất đai;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Y và yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Nguyễn Thị T; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Võ Văn L và đình chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố bổ sung của ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị T.

Tuyên bố công nhận hiệu lực của giao dịch là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Tờ sang đất ngày 16 tháng 9 năm 2005” được giao kết giữa bên bán là Nguyễn Thị Y và con là Lê Thị H, bên mua là Võ Văn L. Buộc bà Nguyễn Thị Y chặt (đốn) 07 cây bạch đàn (đã đốn 03 cây), 01 cây gạo; tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao diện tích đất 182,5m² nội các mốc điểm 1,2,3,4 theo bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 16/02/2016. Ông Võ Văn L được sử dụng diện tích đất 182,5m² nội các mốc điểm 1,2,3,4 theo bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 16/02/2016. Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký đất đai đúng với diện tích mà mình được sử dụng (Bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp là một bộ phận không thể tách rời bản án).

Về chi phí: Bà Nguyễn Thị Y phải chịu các chi phí gồm: đo đạc lần thứ 1: 152.807đồng, lần thứ 2: 268.275đồng; chi phí định giá 800.000đồng. Bà Y đã nộp đủ.

Về án phí dân sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Y được miễn án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.200.000đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 007357 do Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh An Giang cấp ngày 24/6/2013 và 200.000đồng (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003896 do Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh An Giang cấp ngày 03/3/2016.

Bà Nguyễn Thị T được miễn án phí; ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.125.000đồng (Một triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 01856 do Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh An Giang cấp ngày 06/01/2014 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.719.000đồng (Năm triệu bảy trăm mười chín nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004810 do Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh An Giang cấp ngày 23/11/2016.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 06/11/2018, bà Nguyễn Thị Y có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2005.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn trình bày: Yêu cầu giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện M.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh An Giang căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Y; Sửa bản án dân sự sơ thẩm 153/2018/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện M về cách tuyên: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Y. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn L. Đình chỉ yêu cầu phản tố bổ sung của ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị T. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm giữ nguyên.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa và nghe lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật, về thẩm quyền xét xử như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là hoàn toàn đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ngày 24/10/2018, Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh An Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y với bị đơn ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị T theo bản án số 153/2018/DS-ST. Đến ngày 06/11/2018, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y có đơn kháng cáo bản án. Xét về thời hạn kháng cáo, người có quyền kháng cáo đã đảm bảo theo đúng qui định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên thẩm quyền giải quyết phúc thẩm thuộc Tòa án nhân dân tỉnh An Giang theo điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Vào ngày 16/9/2005, bà Nguyễn Thị Y với ông Võ Văn L có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích ngang 08m x dài 22,7m với giá 45.000.000đ, có bà Lê Thị H (con bà Y) cùng ký tên vào hợp đồng

chuyển nhượng. Phần đất này tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện M và nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05741 QSDĐ/IB ngày 09/12/2002 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho bà Nguyễn Thị Y. Do hai bên không thống nhất với nhau về diện tích đất đã chuyển nhượng, đồng thời đại diện của bà Y cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng theo quy định nên bà Y yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết với ông L.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 16/9/2005, tuy không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng đã được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện. Sau khi ký kết hợp đồng, phía bà Y đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, phía ông L đã nhận đất, đắp bờ, bơm cát và trồng cây trên đất.

Tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự quy định:

“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

Chiếu theo quy định trên thì thấy ông L đã thực hiện xong 2/3 nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng đất, cụ thể: đã giao tiền xong, đã nhận đất sử dụng (bơm cát, làm sân phơi lúa và trồng cây trên đất) từ lúc ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần phải công nhận hiệu lực của giao dịch (hợp đồng) này như án sơ thẩm đã nhận định. Việc bà Y kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng này cũng như hủy bản án sơ thẩm số 153/2018/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện M là không có cơ sở.

Tuy nhiên, quá trình xét xử sơ thẩm ông L và vợ là bà T có yêu cầu phản tố bổ sung là yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bản án sơ thẩm nhận định bà T không ký tên vào tờ sang nhượng đất nên không làm phát sinh quyền khởi kiện để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là không chính xác, bởi vì bà T với ông L là vợ chồng, số tiền sử dụng vào việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là tài sản chung của ông bà, đồng thời ông bà cũng là người nhận quyền sử dụng đất từ phía bà Y. Do đó cần sửa cách tuyên án.

[3] Về án phí: Do bà Y là người cao tuổi nên căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 để miễn toàn bộ án phí cho bà Y.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

I/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Y.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 153/2018/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện M.

Căn cứ:

Các Điều 26, 35, 39, 144, 165 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 116, 119, 129, 502 và 503 Bộ luật dân sự;

Điều 188 Luật đất đai;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Y;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị T và đình chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố bổ sung của ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị T.

Tuyên bố công nhận hiệu lực của giao dịch là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Tờ sang đất ngày 16 tháng 9 năm 2005” được giao kết giữa bên bán là Nguyễn Thị Y và con là Lê Thị H, bên mua là Võ Văn L. Buộc bà Nguyễn Thị Y chặt (đốn) 07 cây bạch đàn (đã đốn 03 cây), 01 cây gạo; tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao diện tích đất 182,5m² nội các mốc điểm 1,2,3,4 theo bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 16/02/2016 cho ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị T. Ông Võ Văn L, và Nguyễn Thị T được sử dụng diện tích đất 182,5m² nội các mốc điểm 1,2,3,4 theo bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 16/02/2016. Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký đất đai đúng với diện tích mà mình được sử dụng (Bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp là một bộ phận không thể tách rời bản án).

Về chi phí: Bà Nguyễn Thị Y phải chịu các chi phí gồm: đo đạc lần thứ 1: 152.807đồng, lần thứ 2: 268.275đồng; chi phí định giá 800.000đồng. Bà Y đã nộp đủ.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Y được miễn án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.200.000đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 007357 do Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh An Giang cấp ngày 24/6/2013 và 200.000đồng (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003896 do Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh An Giang cấp ngày 03/3/2016.

Bà Nguyễn Thị T được miễn án phí; ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.125.000đồng (Một triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 01856 do Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh An Giang cấp ngày 06/01/2014 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.719.000đồng (Năm triệu bảy trăm mười chín nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004810 do Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh An Giang cấp ngày 23/11/2016.

II/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án 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, Điều 7 và Điều 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV và THA;
- TAND huyện;
- THA huyện;
- Văn phòng;
- Tòa dân sự;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Hoàng Ngọc Linh

