

Bản án số: 178/2022/DS-PT
Ngày: 15 - 12 - 2022
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 ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Nhu.

Các Thẩm phán: Bà Thái Thị Thanh Bình.

Ông Đỗ Minh Nhựt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Học - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Trần Thị Loan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 140/2022/TLPT-DS, ngày 09 tháng 11 năm 2022 về: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2022/DS-ST, ngày 27 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 183/2022/QĐ-PT, ngày 23 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1981, địa chỉ: Ấp 2, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Huy H, sinh năm 1982, địa chỉ thường trú: Tổ 7, ấp 1, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: đường 25B, khu hành chính huyện N, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản ủy quyền ngày 27/02/2020 - Có mặt)

- Bị đơn: Ông Phạm Tấn H, sinh năm 1978, địa chỉ: 1346, ấp 2, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Mai Hồng Â, sinh năm 1990

Người đại diện theo ủy quyền của bà Â: Ông Lê Huy H, sinh năm 1982, địa chỉ thường trú: Tổ 7, ấp 1, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: đường 25B, khu hành chính huyện N, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản ủy quyền ngày 27/02/2020 - Có mặt)

2. Cháu Nguyễn Mai Thành D, sinh ngày 02/12/2008;

3. Cháu Nguyễn Mai Thiên K, sinh ngày 06/02/2012;

Người đại diện hợp pháp của cháu D, cháu K: Ông Nguyễn Ngọc C và bà Mai Hồng Â, địa chỉ: Ấp 2, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

4. Bà Bùi Thị Thiên T, sinh năm 1977, địa chỉ: 1346, ấp 2, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Tấn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo nội dung đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 16/02/2014 giữa ông Nguyễn Ngọc C với ông Phạm Tấn H ký "Giấy mua bán đất". Theo đó ông H chuyển nhượng cho ông C diện tích 91,3m² thửa đất số 63 tờ bản đồ số 17 xã P, giá chuyển nhượng 215.000.000 đồng. Ông C đã giao đủ tiền mua đất cho ông H, ông H giao đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 244248 ngày 27/12/2017 đối với diện tích đất trên cho ông C.

Trên đất có một căn nhà cấp bốn có cấu trúc tường xây, nền gắn gạch ceramic; trần tôn lạnh; mái lợp tôn xà gồ sắt kẽm, một phòng khách, một phòng ngủ, nhà vệ sinh do ông H xây sẵn (Căn nhà này đã được ký hợp đồng điện lực chính thức), ông H đã giao nhà cho ông C quản lý sử dụng làm nơi ở, ông C còn xây thêm một phòng bếp, sân và mái che phía trước, tường rào; trụ và cửa cổng nhà. Cùng ở với ông C có vợ là bà Mai Hồng Â và 02 con Nguyễn Mai Thành D và Nguyễn Mai Thiên K.

Ông C đã nhiều lần yêu cầu ông H đến Văn phòng công chứng để lập thủ tục cho ông C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên nhưng ông H không thực hiện.

Nay ông C yêu cầu:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 91,3m² thửa 63 tờ bản đồ số 17 xã P giữa ông Nguyễn Ngọc C với ông Phạm Tấn H đối với diện tích đất 91,3m² thửa 63 tờ bản đồ số 17 xã P, (ông Phạm Tấn H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 244284 ngày 27/12/2017).

+ Công nhận diện tích đất 91,3m² thửa 63 tờ bản đồ số 17 xã P, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Nguyễn Ngọc C, ông C được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai.

- Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa bị đơn ông Phạm Tấn H trình bày:

Vào ngày 16/02/2014 ông chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc C diện tích đất tái định cư 91,3m² (ngang 4,15; dài 22m), thuộc lô D28 với giá 215.000.000 đồng. Cùng ngày ông C đặt cọc 30.000.000 đồng, đến ngày 19/02/2014 giao thêm 185.000.000 đồng. Như vậy ông đã nhận đủ số tiền, thời điểm này ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận tiền, ông giao nhà đất và các giấy tờ liên quan đến việc cấp đất cho ông C. Theo ông được biết, hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông đứng tên (thửa 63 tờ bản đồ 17 xã P), bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay ông C đang giữ.

Ngoài ra còn thỏa thuận ông C lập cho ông tờ giấy cam kết có nội dung ông bán thửa đất tái định cư cho ông H với giá 215.000.000 đồng, nếu sau này UBND có thu hồi đất lại thì ông không phải bồi thường tiền cho ông C mà chỉ thanh toán lại số tiền đã nhận. Nhưng ông C không thực hiện việc cam kết nên ông chưa ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông C, từ đó ông C mới khởi kiện ông.

Nay ông thống nhất với ông H (đại diện theo ủy quyền của ông C) là sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên cho ông C. Với điều kiện ông C phải cam kết nếu sau này nhà nước có thu hồi diện tích đất trên ông sẽ không chịu trách nhiệm gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Thiên T đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo giao nộp chứng cứ và các văn bản tố tụng khác nhưng bà không nộp bản khai và không đến tòa nên không có ý kiến trong hồ sơ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2022/DS-ST, ngày 27 tháng 6 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai áp dụng Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2013/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Phạm Tấn H.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 91,3m² thửa 63, tờ bản đồ số 17 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (ông Phạm Tấn H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 244248 ngày 27/12/2017) xác lập ngày 16/02/2014 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C với bị đơn ông Phạm Tấn H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Thiên T.

- Công nhận cho ông Nguyễn Ngọc C được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 91,3m² thửa 63 tờ bản đồ số 17 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 1691/2021 ngày 24/04/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh N (được giới hạn bởi các mốc: 1, 2, 3, 4). Tứ cận đất giáp:

+ Đông giáp Đường nhựa

+ Tây giáp rãnh thoát nước

+ Nam giáp thửa đất số 66

+ Bắc giáp thửa đất số 62

- Sau khi án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Ngọc C chịu 17.192.000 đồng (đã nộp xong).

3. Về án phí: Ông Phạm Tấn H, bà Bùi Thị Thiên T phải chịu chung 58.863.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (mỗi người chịu ½ - trong đó 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 58.563.000 đồng án phí có giá ngạch). Trả lại 5.375.000 đồng tạm ứng án phí ông Nguyễn Ngọc C đã nộp theo biên lai số 00002200 ngày 08 tháng 4 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/8/2022, bị đơn ông Phạm Tấn H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về án phí.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Phạm Tấn H,

bà Bùi Thị Thiên T phải chịu chung 58.863.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là chưa phù hợp với quy định của pháp luật, yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Tấn H là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Tấn H, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí, buộc ông Phạm Tấn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[2] Về yêu cầu kháng cáo: Do yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 91,3m² thửa 63, tờ bản đồ số 17 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai xác lập ngày 16/02/2014 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C với bị đơn ông Phạm Tấn H và công nhận cho ông Nguyễn Ngọc C được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 91,3m² thửa 63 tờ bản đồ số 17 xã P được chấp nhận, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông Phạm Tấn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Phạm Tấn H, bà Bùi Thị Thiên T phải chịu chung án phí và phải chịu 58.863.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là không phù hợp với khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Vì vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Tấn H, sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn ông Phạm Tấn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Ông Phạm Tấn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo và không bị kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nhận định của Hội đồng xét xử và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C về việc:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 91,3m² thửa 63, tờ bản đồ số 17 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (ông Phạm Tấn H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 244248 ngày 27/12/2017) xác lập ngày 16/02/2014 giữa ông Nguyễn Ngọc C với ông Phạm Tấn H, bà Bùi Thị Thiên T.

Công nhận cho ông Nguyễn Ngọc C được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 91,3m² thửa 63 tờ bản đồ số 17 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 1691/2021 ngày 24/04/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh N (được giới hạn bởi các mốc: 1, 2, 3, 4). Tứ cận đất giáp:

- + Đông giáp Đường nhựa
- + Tây giáp rãnh thoát nước
- + Nam giáp thửa đất số 66
- + Bắc giáp thửa đất số 62

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Ngọc C chịu 17.192.000 đồng (đã nộp xong).

3. Về án phí: Ông Phạm Tấn H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ông Phạm Tấn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông Phạm Tấn H đã nộp theo biên lai thu số 0008249 ngày 22 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch được trừ vào tiền án phí ông Phạm Tấn H phải nộp.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc C số tiền 5.375.000 đồng (Năm triệu ba trăm bảy mươi năm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000220 ngày 08 tháng 4 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung) 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, 7b và điều 9 Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung).

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Bá Nhu