

Bản án số: 126/2024/DS-PT

Ngày: 16-7-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng
làm giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Trần Phước Hiệu

Ông Phạm Thái Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Vân là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 77/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 140/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị C, sinh năm 1966 và ông Trần Văn H, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: Thôn V, xã V, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

- Bị đơn: Ông Phùng Mai L, sinh năm 1951 và bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1954

Cùng địa chỉ: Khu phố D, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Do có kháng cáo của: Bị đơn ông Phùng Mai L

Tại phiên tòa, có mặt đầy đủ các đương sự.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 01/8/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Phạm Thị C trình bày:

Vào năm 2013 vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phùng Mai L, bà Nguyễn Thị Kim L 01 lô đất có diện tích 180m² (ngang 6m, dài 30m), vị trí đất tại khu vực D, xã V, huyện T, tỉnh Bình Thuận, với giá tiền 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng), hai bên có ký hợp đồng sang nhượng đất bằng giấy viết tay ghi ngày 05/10/2013, lô đất này nằm trong thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, có diện tích 2.800m² là đất ở nông thôn đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Phùng Mai L. Hai bên đã giao nhận tiền và đất xong.

Đến năm 2018 theo thỏa thuận ông L nhận sẽ tách thửa làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất độc lập cho vợ chồng bà; vợ chồng ông L, bà L1 đã nhận của vợ chồng bà số tiền 105.000.000 đồng (Một trăm lẻ năm triệu đồng) theo giấy nhận tiền ông L viết ngày 29/7/2018 để ông L làm thủ tục tách thửa làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất độc lập cho vợ chồng bà, nhưng từ đó đến nay ông L vẫn chưa làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất độc lập cho vợ chồng bà như đã thỏa thuận. Vợ chồng bà đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông L trả lại số tiền đã nhận, nhưng vợ chồng ông L không chịu trả lại.

Nay bà yêu cầu hủy thỏa thuận làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, buộc vợ chồng ông L, bà L1 phải trả lại cho vợ chồng bà số tiền đã nhận là 105.000.000 đồng (Một trăm lẻ năm triệu đồng). Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

Ông Trần Văn H thống nhất với lời trình bày của bà Phạm Thị C, không có ý kiến bổ sung gì thêm.

Bị đơn ông Phùng Mai L trình bày:

Vào năm 2013 vợ chồng ông có chuyển nhượng cho vợ chồng bà Phạm Thị C, ông Trần Văn H 01 lô đất có diện tích 180m² (ngang 6m, dài 30m), vị trí đất tại khu vực D, xã V, huyện T, tỉnh Bình Thuận, với giá tiền 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng), hai bên có ký hợp đồng sang nhượng đất bằng giấy viết tay do ông ghi ngày 05/10/2013, lô đất này nằm trong thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, có diện tích 2.800m² là đất ở nông thôn, đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông (Phùng Mai L). Hai bên đã giao nhận tiền và đất xong.

Đến năm 2018 do vợ chồng bà C, ông H có nhu cầu tách thửa để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất độc lập, theo thỏa thuận của hai bên, vợ chồng ông có nhận của vợ chồng bà C, ông H số tiền 105.000.000 đồng (Một trăm lẻ năm triệu đồng) để làm thủ tục tách thửa làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất độc lập cho vợ chồng bà C, ông H. Ông đã tiến hành làm thủ tục, nộp tiền để tách thửa (06 thửa) trong đó có thửa đất của vợ chồng bà C, ông H, đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T chứng nhận ngày 01/8/2019, nhưng sau đó Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh không chấp nhận, vì không đủ điều kiện về cơ sở hạ tầng. Toàn bộ số tiền này ông đã chi phí cho việc làm thủ tục tách thửa làm Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà C, ông H nhưng đến nay vẫn chưa làm được là do khách quan.

Nay vợ chồng bà C, ông H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông trả lại tiền đã nhận làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số tiền là 105.000.000 đồng (Một trăm lẻ năm triệu đồng), ông không đồng ý vì toàn bộ số tiền này ông đã chi phí hết cho việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C nhưng không thành.

Bà Nguyễn Thị Kim L1 thống nhất với lời trình bày của ông Phùng Mai L, không có ý kiến bổ sung gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 91, điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 116, khoản 1 Điều 351, Điều 385, Điều 401, Điều 425, khoản 1, 2 Điều 427, Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng bà Phạm Thị C, ông Trần Văn H, về việc: Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với bị đơn vợ chồng ông Phùng Mai L, bà Nguyễn Thị Kim L1 tại thỏa thuận thể hiện bằng giấy viết tay ghi ngày 29/7/2018.

Buộc vợ chồng ông Phùng Mai L, bà Nguyễn Thị Kim L1 phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho vợ chồng bà Phạm Thị C, ông Trần Văn H số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu phân tố của ông Phùng Mai L, về việc “v/v Hủy hợp đồng mua bán đất ở” đối với vợ chồng bà Phạm Thị C, ông Trần Văn H.

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/3/2024, bị đơn ông Phùng Mai L kháng cáo, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận các nội dung sau:

- Vợ chồng nguyên đơn sẽ có trách nhiệm giao trả lại cho vợ chồng bị đơn quyền sử dụng diện tích 180m² (ngang 6m, dài 30m), thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại khu vực D, xã V, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Đồng thời, vợ chồng bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng nguyên đơn số tiền 625.000.000 đồng (*Sáu trăm hai mươi lăm triệu đồng*), trong đó 520.000.000 đồng là tiền đất và lãi phát sinh từ năm 2013 đến nay; 105.000.000 đồng là tiền ông L đã nhận để làm thủ tục tách thửa vào năm 2018.

- Ngoài ra, các đương sự yêu cầu Tòa án tuyên hủy các văn bản là các Hợp đồng mua bán lập ở Văn phòng công chứng; Giấy mua bán bằng giấy tay và Giấy nhận tiền mà các bên đã lập với nhau trước đó; Hủy cập nhận biên động trang 4 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 822292 đối với phần chuyển nhượng cho ông Trần Văn H, bà Phạm Thị C diện tích 180m², số thửa 161 theo hồ sơ số: 22984.CN.00284 ngày 01/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đ. Ngoài ra các bên không yêu cầu gì khác.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về nội dung: Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm, giữa các đương sự gồm vợ chồng bà Phạm Thị C, ông Trần Văn H và vợ chồng ông Phùng Mai L, bà Nguyễn Thị Kim L1 đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về nội dung: Tại phiên tòa hôm nay, vợ chồng nguyên đơn bà Phạm Thị C, ông Trần Văn H và vợ chồng bị đơn vợ chồng ông Phùng Mai L, bà Nguyễn Thị Kim L1 đã thống nhất thỏa thuận các vấn đề sau:

- Vợ chồng bà Phạm Thị C và ông Trần Văn H có trách nhiệm giao trả lại cho vợ chồng ông Phùng Mai L và bà Nguyễn Thị Kim L1 quyền sử dụng diện tích 180m² (ngang 6m, dài 30m), thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại khu vực D, xã V, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Đồng thời, vợ chồng ông Phùng Mai L và bà Nguyễn Thị Kim L1 có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng bà Phạm Thị C và ông Trần Văn H số tiền 625.000.000 đồng (trong đó 520.000.000 đồng là tiền đất và lãi phát sinh từ năm 2013 đến nay; 105.000.000 đồng là tiền ông L đã nhận để làm thủ tục tách thửa vào năm 2018).

- Ngoài ra, các đương sự yêu cầu tuyên hủy các văn bản sau: Hợp đồng sang nhượng đất bằng giấy tay lập ngày 05/10/2013; Giấy nhận tiền lập ngày 29/7/2018; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/5/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T theo số công chứng 1246 quyền số 01YP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng nguyên đơn bà Phạm Thị C, ông Trần Văn H và vợ chồng bị đơn ông Phùng Mai L, bà Nguyễn Thị Kim L1; Hủy cập nhận biên động trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 822292 đối với phần chuyển nhượng cho ông Trần Văn H, bà Phạm Thị C diện tích 180m², số thửa 161 theo hồ sơ số: 22984.CN.00284 ngày 01/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đ.

[2] Xét sự thỏa thuận của các bên đương sự như trên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm theo quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự như ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Phùng Mai L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, ông Phùng Mai L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông L theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 308, Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 147, Điều 91, điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, khoản 1 Điều 351, Điều 385, Điều 401, Điều 425, khoản 1, 2 Điều 427, Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong.

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Phạm Thị C, ông Trần Văn H và bị đơn ông Phùng Mai L, bà Nguyễn Thị Kim L1, cụ thể:

- Vợ chồng bà Phạm Thị C và ông Trần Văn H có trách nhiệm giao trả cho vợ chồng ông Phùng Mai L và bà Nguyễn Thị Kim L1 quyền sử dụng diện tích 180m² (ngang 6m, dài 30m), thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại khu vực D, xã V, huyện T, tỉnh Bình Thuận được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 822292. Đồng thời, vợ chồng ông Phùng Mai L và bà Nguyễn Thị Kim L1 có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng bà Phạm Thị C và ông Trần Văn H số tiền 625.000.000

đồng (*Sáu trăm hai mươi lăm triệu đồng*), trong đó 520.000.000 đồng là tiền đất và lãi phát sinh từ năm 2013 đến nay; 105.000.000 đồng là tiền ông L đã nhận để làm thủ tục tách thửa vào năm 2018.

Kể từ khi bản án 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, bên thi hành án phải chịu khoản tiền trả lãi, của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Hủy các văn bản sau: Hợp đồng sang nhượng đất bằng giấy tay lập ngày 05/10/2013; Giấy nhận tiền lập ngày 29/7/2018; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/5/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T theo số công chứng 1246 quyền số 01YP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng nguyên đơn bà Phạm Thị C, ông Trần Văn H và vợ chồng bị đơn vợ chồng ông Phùng Mai L, bà Nguyễn Thị Kim L1; Hủy cập nhật biến động trang 4 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 822292 đối với phần chuyển nhượng cho ông Trần Văn H, bà Phạm Thị C diện tích 180m², số thửa 161 theo hồ sơ số: 22984.CN.00284 ngày 01/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đ.

2. Về án phí:

2.1. Vợ chồng ông Phùng Mai L, bà Nguyễn Thị Kim L1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

2.2. Hoàn trả cho vợ chồng bà Phạm Thị C, số tiền 2.625.000 đồng tạm ứng án phí tại biên lai thu tiền số 0011846 ngày 21/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong.

2.3. Ông Phùng Mai L, bà Nguyễn Thị Kim L1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Phùng Mai L, số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí tại biên lai thu tiền số 0012156 ngày 13/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. (16/7/2024)

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, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND huyện Tuy Phong;
- VKSND huyện Tuy Phong;
- Chi cục THADS huyện Tuy Phong;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP, TDS;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA****Lê Minh Tuấn**