TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 150/2023/DS-PT
Ngày: 26-8-2023
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 BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư

Ông Nguyễn Văn Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 07/8 và 26 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý 98/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2023 về việc:*"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 04/5/2023 của Tòa án nhân dân thị xã C bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 113/2023/QĐXX-PT ngày 04/7/2023, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1978; Bà Đới Thị Q, sinh năm 1981; Cùng địa chỉ nơi cư trú: Khu phố H, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Ông Đinh Ngọc H, sinh năm 1981; Địa chỉ: Khu phố 2, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước;

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Phúc T, sinh năm 1973; Địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã Minh L, thị xã C, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Trương Thanh Th, sinh năm 1972; địa chỉ liên lạc: 205A (Tầng 9) Nguyễn Xí, phường 26, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trần Duy H, sinh năm 1965; Địa chỉ cư trú: Tổ 8, ấp 3, xã Minh L, thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông H: Ông Lê Thành Đ, sinh năm 1994; địa chỉ: Số 104 Phùng Văn C, phường 7, quận P, thành phố Hồ Chi Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh B, sinh năm 1973; Địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã Minh L, thị xã C, tỉnh Bình Phước;

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1969; Địa chỉ cư trú: Tổ 6, ấp 3, xã Minh L, thị xã C, tỉnh Bình Phước;

3. Văn Phòng công chứng C. Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hà X – Chức vụ: Trưởng Văn Phòng. Địa chỉ: N13, khu phố Trung Lợi, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước;

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Phúc T, ông Trần Duy H.

*** Người kháng nghị***: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q và đại diện theo ủy quyền của ông V là ông Đinh Ngọc H trình bày:

Do quan hệ quen biết nên vợ chồng ông V, bà Q có vay của ông Nguyễn Phúc T số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) với lãi suất 6% và vợ chồng ông V, bà Q ký giấy tờ vay vào sổ ông T. Sau khi trả lãi khoảng 8 tháng và do làm ăn khó khăn nên ông V, bà Q ngưng trả lãi. Đến tháng 02 năm 2019, ông T cộng cả gốc và lãi và ông V, bà Q nợ ông T số tiền 2.300.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm triệu đồng) và ông T ép ông V, bà Q phải đưa GCNQSDĐ của ông V, bà Q để trừ vào số nợ nêu trên. Ông V, bà Q là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số phát hành CL 801841, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03430, thửa đất số 173, tờ bản đồ số 44, diện tích 339,9m^2, trong đó có 50m^2 đất ODT, địa chỉ tại ấp H, thị trấn C, huyện C (nay là Khu phố H, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/02/2018, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 160m^2 vợ chồng ông V, bà Q đang ở và thế chấp GCNQSDĐ này tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Phòng giao dịch huyện C vay số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Tháng 3/2019, ông T bàn với gia đình ông V, bà Q để ông trả tiền vay Ngân hàng và ông V, bà Q tạm thời chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông T với giá bằng tổng số tiền ông V, bà Q nợ ông T là 3.300.000.000 đồng (Ba tỷ ba trăm triệu đồng), trong đó nợ cũ 2.300.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm triệu đồng) và 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) ông T trả nợ ngân hàng thay cho ông V, bà Q. Mục đích của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là để đảm bảo cho khoản vay của ông V, bà Q đối với ông T để ông giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm tin, việc sang tên trên GCNQSD đất để ông T vay Ngân hàng được nhiều hơn ông V, bà Q vay trong vòng 05 năm ông V, bà Q có tiền trả cho ông T

thì ông T sẽ chuyển nhượng lại cho ông V, bà Q. Do bị sức ép của ông T nên ông V, bà Q chấp nhận đề nghị của ông T để ông T thanh toán khoản vay ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 04/3/2019, ông V, bà Q cùng ông T đến Văn Phòng công chứng C để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 339,9m^2. Đồng thời, ông T và ông V, bà Q cũng ký Văn bản thỏa thuận về việc ông V, bà Q chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng đất trên và trong hạn 05 năm kể từ ngày 04/3/2019 đến ngày 04/3/2024 ông V, bà Q có tiền trả cho ông T thì ông T sẽ chuyển nhượng lại cho ông V, bà Q. Ông T sau đó thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất (cập nhật trang tư) đứng tên ông T còn nhà đất vợ chồng ông V, bà Q vẫn ở và quản lý bình thường cho đến nay.

Cuối tháng 11/2020, ông Trần Duy H đến nhà ông V, bà Q hỏi thăm về tình trạng pháp lý nhà đất và ông V, bà Q đã nói sơ lược cho ông H biết nhà và đất ông V, bà Q đang ở, tạm thời ông V, bà Q để ông Nguyễn Phúc T đứng chủ quyền để làm tin cho số tiền ông V, bà Q vay của ông T, bà Q khuyên ông H không chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Sau đó, ngày 04/12/2020, ông H tiếp tục đến nhà của ông V, bà Q để hỏi rõ lại giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như giao dịch vay tiền giữa ông V, bà Q với ông Nguyễn Phúc T. Ông H cho biết ông T vay tiền của ông H và có ý định bán đất của ông V, bà Q cho ông H nên ông H đi dò hỏi thông tin liên quan đến thửa đất và ông V, bà Q đã nói rõ với ông H về các giao dịch vay tiền, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin cho khoản vay và văn bản thỏa thuận giữa ông V, bà Q với ông T. Đồng thời, ông V, bà Q khuyến cáo ông H không nên mua thửa đất này.

Ngày 23/12/2020, ông T thông báo cho ông V, bà Q đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông H. Sau khi tìm hiểu thì ông V, bà Q được biết ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V, bà Q cho ông H tại Văn Phòng công chứng C và đã nộp hồ sơ đăng ký biến động trong GCNQSDĐ.

Do vậy, ông V, bà Q khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002008, quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/3/2019 của Văn Phòng công chứng C ký kết giữa ông V, bà Q với ông Nguyễn Phúc T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số phát hành CL 801841, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03430, thửa đất số 173, tờ bản đồ số 44, diện tích 339,9m^2, trong đó có 50m^2 đất ODT, địa chỉ tại ấp H, thị trấn C, huyện C (nay là Khu phố H, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/02/2018. Đồng thời hủy cập nhật trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Phúc T.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phúc T và ông Trần Duy H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số phát hành CL 801841, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03430, thửa đất số 173, tờ bản đồ số 44, diện tích 339,9 m^2, địa chỉ tại ấp H, thị trấn C, huyện C (nay là Khu phố H, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình

Phước cấp ngày 06/02/2018. Đồng thời hủy cập nhật trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Duy H.

- Hủy Văn bản thoả thuận ngày 04/3/2019, số công chứng 001983 quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng công chứng C giữa ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q với ông Nguyễn Phúc T. Ông V, bà Q có trách nhiệm thanh toán số tiền 3.300.000.000 đồng (ba tỷ ba trăm triệu đồng) cho ông T.

Ngày 20/7/2022, ông V, bà Q có đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Rút yêu cầu hủy cập nhật trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Phúc T; Rút yêu cầu hủy cập nhật trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Duy H.

Đối với các yêu cầu khởi kiện khác, ông V, bà Q giữ nguyên.

Bị đơn ông Nguyễn Phúc T trình bày:

Do có quan hệ quen biết nên đầu tháng 9/2019, ông V có gặp ông T trao đổi khó khăn về tài chính muốn chuyển nhượng nhà đất của ông V. Lúc đó tài chính của ông T dư giả và cũng muốn mua mảnh đất sau này để cho con nên đồng ý thỏa thuận mua với giá 3.300.000.000 đồng (Ba tỷ ba trăm triệu đồng). Sau khi hai bên thống nhất mua bán thì ông V, bà Q lại hỏi ông nếu sau này có tiền và muốn chuyển nhượng lại nhà, đất thì ông T có đồng ý không. Do là chỗ anh em nên ông T đồng ý và nói nếu muốn thì trong vòng 05 năm sẽ cho ông V, bà Q mua lại với giá gốc là 3.300.000.000 đồng (Ba tỷ ba trăm triệu đồng). Các bên thống nhất với nhau nên ngày 04/3/2019 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002008, quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HDDGDD tại Văn Phòng công chứng C. Mặc dù giá chuyển nhượng 3.300.000.000 đồng. Ông T trả tiền mặt 2.300.000.000đồng cho ông V, bà Q và trả 1.000.000.000đồng vào ngân hàng. Tuy số tiền chuyển nhượng là 3.300.000.000đồng nhưng để giảm tiền thuế nên hai bên thống nhất chỉ ghi giá trị 200.000.000 đồng.

Đồng thời với việc ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông T và ông V, bà Q còn ký văn bản thỏa thuận cho phép trong vòng 05 năm từ 04/3/2019 đến 04/3/2024 ông V bà Q nếu có nhu cầu nhận chuyển nhượng lại thì ông T sẽ chuyển nhượng lại toàn bộ nhà đất cho ông V, bà Q với giá 3.300.000.000 đồng (Ba tỷ ba trăm triệu đồng), thỏa thuận này cũng được công chứng tại Văn Phòng công chứng C theo số công chứng 001983, quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/3/2019.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông V, bà Q thì đến tháng 4/2020 ông T gặp khó khăn về tài chính. Ông T muốn thu hồi vốn nên có thông báo cho ông V, bà Q là ông T sẽ chuyển nhượng đất lại cho ông V, bà Q, đề nghị ông V, bà Q sắp xếp tài chính để mua lại nhưng ông V, bà Q hứa hẹn mà không thực hiện. Do cần tiền nên ông T thông báo cho ông V, bà Q nếu không mua lại thì sẽ chuyển nhượng cho người khác nhưng ông V, bà Q chỉ hứa hẹn mà không thực hiện. Do ông V, bà Q không có thiện chí giải quyết nên sau đó ông T chuyển nhượng nhà và đất cho ông Trần Duy H với giá 5.500.000.000 đồng (Năm tỷ năm trăm triệu đồng).

Nay ông T đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V, bà Q. Ông T đồng ý với yêu cầu của ông H, đề nghị ông V, bà Q có trách nhiệm di dời tài sản để bàn giao nhà, đất cho ông H.

Bị đơn ông Trần Duy H và người đại diện theo ủy quyền của ông H là ông Lê Thành Đ trình bày:

Do có quan hệ quen biết và ông T nhiều lần ngỏ ý muốn chuyển nhượng thửa đất tại ấp H, thị trấn C (nay là phường H, thị xã C) cho ông H. Ông T nói là hiện nay nhà đất đang có người khác mượn. Ông T đưa cho ông H xem GCNQSDĐ đứng tên ông T. Đến ngày 20/10/2020 ông H và ông T thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất với giá 5.500.000.000 đồng (Năm tỷ năm trăm triệu đồng). Ông H đưa trước cho ông T 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng). Số tiền còn lại 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) ông H giao cho ông T khi ra công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi thỏa thuận và đưa trước 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) cho ông T thì hôm sau ông H có đến nhà và thửa đất trên. Ông H có gặp bà Q và có báo với bà Q việc ông H chuyển nhượng nhà đất của ông T thì được bà Q cho biết là giữa ông V, bà Q và ông T đang lằng nhằng giấy tờ. Trước thông tin như vậy ông H mang GCNQSDĐ mà ông T đưa ông H trước đó ra Văn Phòng công chứng C hỏi về thủ tục chuyển nhượng thửa đất này thì được cho biết là chuyển nhượng được. Vì vậy, ngày 08/12/2020 ông T và ông H làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 024631, quyển số 12/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng công chứng C và ông H đã giao đủ tiền cho ông T. Ngày 15/12/2020, ông H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cập nhật đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông V, bà Q khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với vợ chồng ông V, bà Q và ông T với ông H thì ông H không đồng ý. Ông H có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án buộc ông V, bà Q, ông T có trách nhiệm di dời tài sản trên đất để bàn giao lại cho ông H toàn bộ nhà và diện tích đất 339,9 m^2 thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 44, địa chỉ thửa đất ấp H, thị trấn C, huyện C (nay là Khu phố H, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh B trình bày:

Bà Bình là vợ của ông Nguyễn Phúc T. Bà Bình không biết về giao dịch chuyển nhượng đất hay vay mượn gì giữa ông T và ông V, bà Q, ông H. Nếu bà có tham gia ký các thủ tục thì do ông T kêu bà ký thì bà đi ký. Số tiền ông T dùng để trả cho ông V, bà Q là tiền của ông T, bà Bình không biết cũng như tiền ông T chuyển nhượng đất cho ông H thì ông T sử dụng, không liên quan đến bà Bình. Do vậy, bà Bình không có ý kiến gì và xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:

Bà Mỹ là vợ của ông Trần Duy H. Mọi giao dịch mua bán đất bà để chồng bà đứng ra thực hiện. Số tiền ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của

ông T là tài sản riêng của ông H. Bà Mỹ không có yêu cầu gì nên bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Văn bản số 173/CV-CC.21 ngày 12/4/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn Phòng công chứng C trình bày:

Vào lúc 15 giờ ngày 04/3/2019, ông Nguyễn Phúc T có nộp hồ sơ yêu cầu công chứng Văn bản thỏa thuận. Sau khi thống nhất, ông Nguyễn Văn V cùng vợ là bà Đới Thị Q (bên A) và ông Nguyễn Phúc T (bên B) đã ký kết Văn bản thỏa thuận và được Văn Phòng công chứng C chứng nhận, số công chứng 001983, quyển số quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo nội dung văn bản thỏa thuận, bên A chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ số 44, diện tích 339,9 m^2, địa chỉ thửa đất: Ấp H, thị trấn C, huyện C (nay là Khu phố H, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước theo GCNQSDĐ số CL801841, số vào sổ cấp giấy CS03430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/02/2018 cho bên B với giá chuyển nhượng là 3.300.000.000 đồng (Ba tỷ ba trăm triệu đồng). Hai bên thống nhất trong thời hạn 05 năm kể từ ngày 04/3/2019 đến ngày 04/3/2024 nếu bên A có nhu cầu nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên, bên B cam kết chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho bên A với giá 3.300.000.000 đồng (Ba tỷ ba trăm triệu đồng). Nếu quá thời hạn nêu trên bên A không có nhu cầu nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì bên B có quyền chuyển nhượng cho người khác, bên A không có quyền khiếu nại hay tranh chấp đối với thửa đất trên.

Sau đó 16 giờ 40 phút cùng ngày, ông Nguyễn Văn V nộp hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Sau khi thống nhất ông Nguyễn Văn V cùng vợ là bà Đới Thị Q (bên A) và ông Nguyễn Phúc T (bên B) đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và được Văn Phòng công chứng C chứng nhận, số công chứng 002008, quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD.

Vào lúc 16 giờ 20 phút ngày 08/12/2020, ông Nguyễn Phúc T nộp hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ số 44, diện tích 339,9 m^2, địa chỉ thửa đất: Ấp H, thị trấn C, huyện C (nay là Khu phố H, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước theo GCNQSDĐ số CL801841, số vào sổ cấp giấy CS03430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/02/2018, đăng ký thay đổi ngày 08/3/2019. Sau khi thống nhất, ông Nguyễn Phúc T (bên A và ông Trần Duy H (bên B) đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên với giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và được Văn Phòng công chứng C chứng nhận, số công chứng 024631, quyển số 12/2020/TP/CC-SCC.HĐGD.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q nếu có căn cứ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 04/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q về việc hủy cập nhật trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL801841, số vào số cấp giấy CS03430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/02/2018 đứng tên ông Nguyễn Phúc T và hủy cập nhật trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL801841, số vào số cấp giấy CS03430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/02/2018 đứng tên ông Trần Duy H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q.

Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 173, tờ bản đồ số 44, diện tích 339,9 m^2, địa chỉ thửa đất: Ấp H, thị trấn C, huyện C (nay là Khu phố H, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước giữa ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q với ông Nguyễn Phúc T, được công chứng tại Văn Phòng công chứng C ngày 04/3/2019.

Huỷ Văn bản thoả thuận giữa ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q với ông Nguyễn Phúc T, được công chứng tại Văn Phòng công chứng C ngày 04/3/2019.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 173, tờ bản đồ số 44, diện tích 339,9 m^2, địa chỉ thửa đất: Ấp H, thị trấn C, huyện C (nay là Khu phố H, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước giữa ông Nguyễn Phúc T với ông Trần Duy H được công chứng tại Văn Phòng công chứng C ngày 08/12/2020.

3. Ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Phúc T số tiền 3.300.000.000đồng (Ba tỷ ba trăm triệu đồng).

4. Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 173, tờ bản đồ số 44, diện tích 339,9 m^2, địa chỉ thửa đất: Ấp H, thị trấn C, huyện C (nay là Khu phố H, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước giữa ông Nguyễn Phúc T với ông Trần Duy H được công chứng tại Văn Phòng công chứng C ngày 08/12/2020 trong vụ án này do đương sự không có yêu cầu.

Các đương sự có quyền khởi kiện để yêu cầu Toà án xem xét giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 173, tờ bản đồ số 44, diện tích 339,9 m^2, địa chỉ thửa đất: Ấp H, thị trấn C, huyện C (nay là Khu phố H, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước giữa ông Nguyễn Phúc T với ông Trần Duy H được công chứng tại Văn Phòng công chứng C ngày 08/12/2020 bằng một vụ án khác.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Duy H về việc buộc ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q và ông Nguyễn Phúc T có nghĩa vụ giao lại thửa đất số 173, tờ bản đồ số 44, diện tích 339,9 m^2, địa chỉ thửa đất: Ấp H, thị

trấn C, huyện C (nay là Khu phố H, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước và tài sản trên đất cho Trần Duy H.

6. Kiến nghị với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước thu hồi và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL801841, số vào sổ cấp giấy CS03430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/02/2018 đứng tên ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q đã được chỉnh lý cơ sở pháp lý cho ông Nguyễn Phúc T và ông Trần Duy H.

Ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước để được cấp lại giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng thửa đất số 173, tờ bản đồ số 44, diện tích 339,9 m^2, địa chỉ thửa đất: Ấp H, thị trấn C, huyện C (nay là Khu phố H, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/4/2023 bị đơn ông Trần Duy H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Duy H.

Ngày 28/4/2023 bị đơn ông Nguyễn Phúc T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước theo hướng bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn

Ngày 04/5/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS đối với bản án số 11/2023/DS-ST ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm sửa toàn bộ bản án số 11/2023/DS-ST ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân thị xã C theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Duy H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn, bị đơn thống nhất thoả thuận:

1. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 173, tờ bản đồ số 44, diện tích 339,9 m^2, địa chỉ thửa đất: Ấp H, thị trấn C, huyện C (nay là Khu phố H, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước giữa ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q với ông Nguyễn Phúc T, được công chứng tại Văn Phòng công chứng C ngày 04/3/2019.

2. Huỷ Văn bản thoả thuận giữa ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q với ông Nguyễn Phúc T, được công chứng tại Văn Phòng công chứng C ngày 04/3/2019.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 173, tờ bản đồ số 44, diện tích 339,9 m^2, địa chỉ thửa đất: Ấp H, thị trấn C, huyện C (nay là Khu

phố H, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước giữa ông Nguyễn Phúc T với ông Trần Duy H được công chứng tại Văn Phòng công chứng C ngày 08/12/2020.

4. Ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q có nghĩa vụ trả cho ông Trần Duy H số tiền 3.300.000.000 đồng (Ba tỷ ba trăm triệu đồng).

5. Ông Nguyễn Phúc T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Duy H số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), thời gian trả: Trong thời gian 04 năm kể từ ngày thoả thuận 26/8/2023.

6. Kiến nghị với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước thu hồi và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL801841, số vào sổ cấp giấy CS03430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/02/2018 đứng tên ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q đã được chỉnh lý cơ sở pháp lý cho ông Nguyễn Phúc T và ông Trần Duy H.

7. Ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước để được cấp lại giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng thửa đất số 173, tờ bản đồ số 44, diện tích 339,9 m^2, địa chỉ thửa đất: Ấp H, thị trấn C, huyện C (nay là Khu phố H, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước theo quy định của pháp luật.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các bên đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước thay đổi một phần Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 04/5/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận sự tự nguyện thoả thuận nêu trên của các đương sự.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận sự tự nguyện thoả thuận nêu trên của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu,chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân thị xã C làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo, kháng nghị phù hợp với quy định tại các Điều 271,

272 và 273, 278, 279, 282 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét thấy, tại phiên toà phúc thẩm, sau thời gian tạm ngừng phiên toà để thương lượng, hoà giải, nguyên đơn ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q, bị đơn ông Nguyễn Phúc T, ông Trần Duy H thống nhất thoả thuận:

Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 173, tờ bản đồ số 44, diện tích 339,9 m^2, địa chỉ thửa đất: Ấp H, thị trấn C, huyện C (nay là Khu phố H, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước giữa ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q với ông Nguyễn Phúc T, được công chứng tại Văn Phòng công chứng C ngày 04/3/2019.

Huỷ Văn bản thoả thuận giữa ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q với ông Nguyễn Phúc T, được công chứng tại Văn Phòng công chứng C ngày 04/3/2019.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 173, tờ bản đồ số 44, diện tích 339,9 m^2, địa chỉ thửa đất: Ấp H, thị trấn C, huyện C (nay là Khu phố H, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước giữa ông Nguyễn Phúc T với ông Trần Duy H được công chứng tại Văn Phòng công chứng C ngày 08/12/2020.

Ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q có nghĩa vụ trả cho ông Trần Duy H số tiền 3.300.000.000đồng (Ba tỷ ba trăm triệu đồng).

Ông Nguyễn Phúc T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Duy H số tiền 2.000.000.000đồng (Hai tỷ đồng), thời gian trả: Trong thời gian 04 năm kể từ ngày thoả thuận 26/8/2023.

Kiến nghị với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước thu hồi và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL801841, số vào sổ cấp giấy CS03430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/02/2018 đứng tên ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q đã được chỉnh lý cơ sở pháp lý cho ông Nguyễn Phúc T và ông Trần Duy H.

Ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước để được cấp lại giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng thửa đất số 173, tờ bản đồ số 44, diện tích 339,9 m^2, địa chỉ thửa đất: Ấp H, thị trấn C, huyện C (nay là Khu phố H, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước theo quy định của pháp luật.

Xét thấy thoả thuận trên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội nên cần ghi nhận.

Do đó kháng cáo của các bị đơn và kháng nghị của VKSND thị xã C được HĐXX chấp nhận một phần. Cần sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã C.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 98.000.000 đồng (bốn mươi tám triệu một

trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0002608 quyển số 0053 ngày 25/12/2020 và số 0002840, quyển số 0057 ngày 10/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước. Số tiền còn lại ông V, bà Q phải liên đới nộp là 48.100.000 đồng (Bốn mươi tám triệu một trăm nghìn đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Phúc T phải chịu 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và số tiền 72.000.000 đồng (bảy mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Tổng số tiền ông T phải chịu là 72.900.000 đồng (bảy mươi hai triệu chín trăm nghìn đồng).

Bị đơn ông Trần Duy H không phải chịu.

[4] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông ông Nguyễn Phúc T và ông Trần Duy H;

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 04/5/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C;

Ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận của các đương sự:

Căn cứ vào các Điều 5; Khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điểm g khoản 1 Điều 40; Các Điều 147, 165, 217, 235, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116; 121; 124; 131; 133, 385, 423, 427, 463, 466, 500, 501 Bộ luật dân sự năm 2015;

1. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q về việc hủy cập nhật trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL801841, số vào số cấp giấy CS03430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/02/2018 đứng tên ông Nguyễn Phúc T và hủy cập nhật trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL801841, số vào số cấp giấy CS03430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/02/2018 đứng tên ông Trần Duy H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q.

3. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 173, tờ bản đồ số 44, diện tích 339,9 m^2, địa chỉ thửa đất: Ấp H, thị trấn C, huyện C (nay là Khu phố H, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước giữa ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q với ông Nguyễn Phúc T, được công chứng số công chứng 002008 quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/3/2029 tại Văn Phòng công chứng C ngày 04/3/2019.

4. Huỷ Văn bản thoả thuận giữa ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q với ông Nguyễn Phúc T, được công chứng số 001983 quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/3/2019 tại Văn Phòng công chứng C.

5. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 173, tờ bản đồ số 44, diện tích 339,9 m^2, địa chỉ thửa đất: Ấp H, thị trấn C, huyện C (nay là Khu phố H, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước giữa ông Nguyễn Phúc T với ông Trần Duy H được công chứng số công chứng 024631, quyển số 12/2020/ TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/12/2020 tại Văn Phòng công chứng C.

6. Ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Phúc T số tiền 3.300.000.000 đồng (Ba tỷ ba trăm triệu đồng).

7. Ông Nguyễn Phúc T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Duy H số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Trong thời hạn 04 năm kể từ ngày 26/8/2023, không yêu cầu trả lãi.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

8. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước thu hồi và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL801841, số vào sổ cấp giấy CS03430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/02/2018 đứng tên ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q đã được chỉnh lý cơ sở pháp lý cho ông Nguyễn Phúc T và ông Trần Duy H.

9. Ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước để được cấp lại giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng thửa đất số 173, tờ bản đồ số 44, diện tích 339,9 m^2, địa chỉ thửa đất: Ấp H, thị trấn C, huyện C (nay là Khu phố H, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước theo quy định của pháp luật.

10. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Phúc T có nghĩa trả số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q.

11. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn V, bà Đới Thị Q có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 98.000.000 đồng (bốn mươi tám triệu một

trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0002608 quyển số 0053 ngày 25/12/2020 và số 0002840, quyển số 0057 ngày 10/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước. Số tiền còn lại ông V, bà Q phải liên đới nộp là 48.100.000 đồng (Bốn mươi tám triệu một trăm nghìn đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Phúc T phải chịu 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và số tiền 72.000.000 đồng (bảy mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Tổng số tiền ông T phải chịu là 72.900.000 đồng (bảy mươi hai triệu chín trăm nghìn đồng).

Bị đơn ông Trần Duy H không phải chịu.

12. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Trần Duy H không phải chịu, hoàn trả cho ông H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0012289 ngày 26/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn ông Nguyễn Phúc T không phải chịu, hoàn trả cho ông T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0012313 ngày 11/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 và 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS TX C;
- TAND TX C;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Lê Hồng Hạnh