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

Bản án số: 176/2023/DS-PT
Ngày: 15-9-2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp 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: Ông Nguyễn Viết Hùng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Quý Chi

Ông Bùi Thanh Thảo

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Trong các ngày 16/8, 22/8, 10/9 và ngày 15 tháng 9 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 số 51/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 03 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 13/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 125/2023/QĐXX-PT ngày 10/07/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm 1962; Địa chỉ: Tổ 1, ấp TS, xã TA, huyện H, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số 16/19, đường số 1, Khu phố 1, phường BH, Quận BT, Thành phố Hồ Chí M.

2. Bị đơn:

Bà Nguyễn Ngọc Tr, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ 7, ấp TS, xã TA, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền bà Tr: bà Nguyễn Ngọc Diễm H1, sinh năm 1965.

Địa chỉ: ấp XC, xã TB, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bà Tr: Ông Đoàn Trọng N - Luật sư Đoàn Luật sư Tp. Hồ Chí M.

3. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đoàn Thị C, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ 1, ấp TS, xã TA, huyện H, tỉnh Bình Phước.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà C1: Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số 16/19, đường số 1, Khu phố 1, phường BH, Quận BT, Thành phố Hồ Chí M.

- Anh Nguyễn Quang M, sinh năm 1984 (vắng mặt);

- Anh Nguyễn Đại N1, sinh năm 1990 (vắng mặt);

- Anh Nguyễn Trung V, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ 7, ấp TS, xã TA, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền ông M, ông N1: bà Nguyễn Ngọc Diễm H1, sinh năm 1965; Địa chỉ: ấp XC, xã TB, huyện H, tỉnh Bình Phước.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Ngọc Tr, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang M, ông Nguyễn Trung V, ông Nguyễn Đại N1.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10/12/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã trình bày:

Ngày 09/6/2004 ông D có nhận chuyển nhượng của bà Đoàn Thị Thu V, diện tích đất 10m ngang, chiều dài đến hết suối cạn, đất tọa lạc tại tổ 7, ấp TS, xã TA, huyện H, tỉnh Bình Phước. Ông D mua với giá là 15.500.000đ, hai bên có viết giấy tay, có cán bộ địa chính, ấp trưởng ký tên xác nhận, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã TA. Ông D đã trả đủ tiền cho bà V và cũng đã cắm mốc nhận đất ngay ngày 9/6/2004. Do phần đất giáp với suối cạn nên ông D để đất trống, không canh tác đất và mỗi năm chỉ tiến hành xịt cỏ một lần. Lý do bà Đoàn Thị Thu V chưa tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D là tại thời điểm chuyển nhượng bà V đang thế chấp tài sản quyền sử dụng đất nêu trên

cho Ngân hàng để vay vốn. Bà V có hứa hẹn khoảng 3 (ba) tháng sau sẽ đáo hạn Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để tiến hành thủ tục chuyển nhượng đất cho ông. Nhưng ông D chờ mãi và không thấy bà V có ý kiến. Ông D đã sang gặp bà V nhiều lần để bàn, nhưng bà V đều khất lần do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn đang thế chấp tại Ngân hàng. Năm 2009, bà V chết thì bà Nguyễn Ngọc Tr (là con gái của bà V) đã thừa kế sử dụng toàn bộ phần đất do bà V để lại, trong đó có luôn phần đất mà ông D đã mua của bà V. Ông D đã yêu cầu bà Nguyễn Ngọc Tr nhiều lần giao đất cho ông D quản lý nhưng bà Tr không thực hiện nên xảy ra tranh chấp. Đến mãi tháng 6/2020 ông D mới biết toàn bộ phần đất đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc Tr. Do đó, ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 9/6/2004 giữa ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Ngọc Tr.

- Công nhận phần đất chuyển nhượng theo hợp đồng là phần đất thuộc quyền sở hữu của ông Đinh Tiến D, bà Đoàn Thị C. Trường hợp không đủ điều kiện để tách thửa đất thì đề nghị bà Nguyễn Ngọc Tr phải hoàn trả lại giá trị đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử.

Bị đơn bà Nguyễn Ngọc Tr quá trình làm việc và tại phiên Tòa cùng người đại diện theo ủy quyền đã trình bày:

Bà là con của bà Đoàn Thị Thu V, về diện tích đất 11.170m^2, tờ bản đồ 38, tọa lạc tại ấp TS, xã TA, huyện H, tỉnh Bình Phước có nguồn gốc do bố mẹ bà tạo dựng. Hiện nay, phần đất này đang đứng tên cá nhân của bà, do bà được thừa kế từ bà Đoàn Thị Thu V, khi bà V mất năm 2009. Tất cả các anh em của bà gồm Nguyễn Trung V, Nguyễn Quang M, Nguyễn Đại N1 và Nguyễn Thanh Đ đã được chia riêng nên phần đất này bà có toàn quyền định đoạt, chiếm hữu và sử dụng. Đối với ông Đinh Tiến D, bà không có quan hệ họ hàng gì, hiện nay ông D tranh chấp với bà về phần đất 10m ngang trong tổng số 11.170m^2 của bà, xuất phát từ giấy sang nhượng đất vườn với bà V thì bà hoàn toàn không biết và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện trên của ông D. Ngoài ra, qua chứng cứ ông D cung cấp bà xác định không phải chữ ký của bà V. Trước đây, bà có làm đơn yêu cầu giám định chữ ký của bà V, nhưng sau đó bà xác định lại, việc này ông D phải giám định không phải nghĩa vụ của bà.

Bà Tr xác định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vườn giữa ông D và bà V là không hợp pháp bởi chỉ có chữ ký của bà V mà không có chữ

ký của các anh chị em gia đình bà. Ngoài ra, trong thời gian dài ông D cũng không tiến hành làm thủ tục sang tên, tách thửa với bà V, hoặc không có ý kiến từ thời điểm đó mà để đến thời điểm này mới khởi kiện. Do đó, bà yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, bà không có ý kiến gì khác.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- *Bà Đoàn Thị C và người đại diện theo ủy quyền của bà C trình bày:* bà là vợ của ông Nguyễn Tiến D, các ý kiến của ông D là ý kiến của bà. Bà không có ý kiến gì khác.

- *Anh Nguyễn Trung V, Nguyễn Quang M, Nguyễn Đại N1 qua lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đều trình bày:*

Các anh đều là con ruột của bà Đoàn Thị Thu V, phần diện tích đất hiện nay cấp cho bà Tr nguồn gốc đúng như bà Tr trình bày. Thửa đất là của bố mẹ các anh khai phá từ năm 1988. Tháng 4/1998 bố mẹ các anh ly hôn, thì cha mẹ các anh tự chia đất và năm 2006, bà V được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây các anh đều có tên trong sổ hộ khẩu gia đình. Năm 2009, bà V mất và năm 2010, bà Tr được đứng tên cá nhân ở phần đất này.

Về đơn khởi kiện của ông D, các anh không biết gì về việc bà V sang nhượng cho ông D, bà V cũng không thông báo cho các anh biết về việc sang nhượng bằng giấy tay như chứng cứ mà ông D cung cấp. Các anh xác định không có sự việc bà V sang nhượng cho ông D theo giấy sang nhượng ngày 09/6/0/2004, chữ ký không phải của bà V. Do đó, các anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 13/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D đối với bà Nguyễn Ngọc Tr tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2004 giữa ông Nguyễn Tiến D và bà Đoàn Thị Thu V vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Ngọc Tr phải bồi thường cho ông Nguyễn Tiến D số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) trong phạm vi giá trị di sản bà Đoàn Thị Thu V để lại diện tích đất 11.170m^2 thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 38, được UBND huyện H cấp cho bà Nguyễn Ngọc Tr ngày 17/10/2014. Số Giấy chứng nhận: BU 998436, số vào sổ: CH C1637 tọa lạc tại Ấp TS, xã TA huyện H, tỉnh Bình Phước.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/12/2022 bị đơn bà Nguyễn Ngọc Tr có đơn kháng cáo, ngày 28/12/2022 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang M; ông Nguyễn Trung V; ông Nguyễn Đại N1 có đơn kháng cáo đề nghị HĐXX phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn. Ngày 23/12/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H quyết định kháng nghị phúc thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

***Tại phiên tòa phúc thẩm*:**

Bị đơn, người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn thống nhất xác định diện tích đất bà V mất để lại là di sản thừa kế và người quản lý di sản này là bà Tr cũng là người thực hiện các giao dịch của bà V trước đó để lại, đồng thời thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do sau:

- Không đưa ông Nguyễn Văn P là người mua phần diện tích đất bà V đã bán cho ông D hiện nay tranh chấp, hơn nữa ông P đã đổ nhiều xe đất trên diện tích đất đang tranh chấp nhưng không được Tòa sơ thẩm đưa ông P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liện quan.

- Không đưa ông Nguyễn Thanh Đ là con ruột của bà V là người thừa kế trong phần diện tích đất bà V mất để lại tham gia tố tụng làm ảnh hưởng quyền lợi ích hợp pháp của ông Đ. Hơn nữa trong quá trình giải quyết việc ủy quyền của phía nguyên đơn cũng như các thủ tục khác có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do đó, đề nghị hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại.

- Nguyên đơn và đại đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị đồng xét xử y án sơ thẩm đã tuyên.

Viện kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị

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, Điều 309, khoản 3 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Chấp nhận một phần kháng cáo bị đơn bà Nguyễn Ngọc Tr, người có quyền lợi nghĩa vụ liên

quan ông Nguyễn Quang M, ông Nguyễn Đại N1; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo ông Nguyễn Trung V; Chấp nhận một phần quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện H. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 13/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước theo hướng tính lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy.

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 thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại các phiên tòa ngày 16/8, 22/8, 10/9, ông Nguyễn Trung V đã được toà án triệu tập hợp lệ, bà Tr là em ruột ông V nhận thay giấy triệu tập nhưng ông V vẫn vắng mặt không lý do. Tại phiên toà phúc thẩm bà Tr trình bày do ông V đi làm xa nên thông báo không tham gia phiên toà được, Hội đồng xét xử xét thấy việc vắng mặt không có lý do khách quan. Theo quy định khoản 3, điều 296 BLTTDS năm 2015 cần đình chỉ xét xử phúc thẩm với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Trung V.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Ngọc Tr, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang M, Ông Nguyễn Đại N1, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1 Xét về nguồn gốc đất các bên đang tranh chấp có nguồn gốc từ bà Đoàn Thị Thu V cùng ông Nguyễn Văn N2 (chồng bà V) khai phá. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001 đứng tên bà Đoàn Thị Thu V. Lý do đứng tên cá nhân bà Đoàn Thị Thu V theo trích lục hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thấy giữa bà V và ông N2 đã thỏa thuận phân chia tài sản theo biên bản thỏa thuận phân chia năm 2001 tại UBND xã TA và toàn bộ diện tích đất 18.662m^2 thuộc quyền sở hữu của cá nhân bà Đoàn Thị Thu V. Vào thời điểm 2001, bà Tr và ông V là người có trong hộ khẩu của ông N2, bà V đều xác nhận từ chối nhận tài sản để lại toàn bộ diện tích đất cho bà V. Các con chung của ông N2, bà V như anh M, chị N3, anh N1 còn nhỏ. Do đó, UBND huyện B cũ đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ngày 22/5/2001 cho bà V số vào sổ 426428 và tách hộ khẩu riêng đứng tên bà V. Ngày 08/3/2005 bà V bổ túc hồ sơ nhập khẩu cho bà Nguyễn Ngọc Tr, ông Nguyễn Trung V để thay đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện B cũ cấp đổi lại Giấy chứng nhận đứng tên hộ bà Đoàn Thị Thu V. Như vậy, kể từ thời điểm 2001 đến 2005, theo quy định của pháp luật bà V có toàn

quyền sở hữu với thửa đất, trong đó có quyền chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

2.2 Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngày 09/6/2004, giữa ông D và bà V có ký giấy tay mua bán quyền sử dụng đất ngang 10m, chiều dài đến hết suối cạn, đất tọa lạc tại tổ 7, ấp TS, xã TA, huyện H, tỉnh Bình Phước, theo chứng cứ phía nguyên đơn cung cấp thể hiện bà V đã nhận đủ số tiền mà ông D đã đưa. Việc lập giấy tay có sự chứng kiến của ấp Trưởng ấp TS, có xác nhận của UBND xã TA và nội dung ý kiến, chữ ký của địa chính xã TA. Phía bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bên phía bà Tr không công nhận nội dung giao dịch và chữ ký của bà V và cho rằng không có sự việc bà V chuyển nhượng đất cho ông D. Tuy nhiên, để thực hiện nghĩa vụ chứng M của đương sự, bà Tr có đơn đề nghị giám định chữ viết, chữ ký bà V nhưng lại không thực hiện nghĩa vụ giao nộp tài liệu chứng cứ cho Tòa án để giám định chữ ký để chứng M cho lời trình bày của bà. Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm cũng như tại phiên tòa, bà Tr không có ý kiến hay yêu cầu nào khác đối với việc không giám định chữ ký, chữ viết của bà V. Căn cứ vào lời khai của những người làm chứng ấp trưởng ấp TS, ông Vũ Văn C1 (BL07), lời khai của địa chính xã TA, biên bản xác M tại UBND xã TA đều thể hiện sự việc ngày 09/6/2004 bà V có lập giấy tay chuyển nhượng đất cho ông D là có thật. Như vậy, có căn cứ xác định tại thời điểm năm 2004 bà V có chuyển nhượng cho ông D diện tích đất nằm trong tổng diện tích của bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí đất được xác định đúng như giấy tay ghi nội dung: Phía Đông, giáp suối cạn, Phía Nam giáp suối, phía Tây giáp phần đất còn lại của bà Đoàn Thị Thu V và phía Bắc giáp đường 754 (sau này đổi tên thành đường 757, BL: 35). Sau khi khởi kiện, qua sơ đồ đo đạc Công ty TNHH MTV TT thực hiện thì diện tích đất mà phía ông D đã chỉ dẫn diện tích đất sang nhượng của bà V, có diện tích 241m^2 (toàn bộ là đất nông nghiệp) nằm trong tổng diện tích đất hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Ngọc Tr.

2.3 Xét hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2004 cho thấy, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Bộ luật Dân sự 1995 có hiệu lực, do đó khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên phải tuân thủ theo quy định của Bộ luật Dân sự 1995 và Luật đất đai 1993. Cụ thể tại Điều 705, Bộ luật Dân sự 1995 quy định: *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên tuân theo các điều kiện, nội dung, hình thức chuyển quyền sử dụng đất được Bộ luật này và pháp luật về đất đai quy định, theo đó người sử dụng đất (gọi là bên chuyển quyền sử dụng đất) chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho người được chuyển nhượng (gọi là bên nhận quyền sử dụng đất), còn người được chuyển nhượng trả tiền cho người chuyển nhượng".*

Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng: Điều 707, quy định: "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm*

quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai".

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2004 giữa ông D với bà V thực hiện chưa tiến hành đăng ký, làm thủ tục tại UBND huyện B theo đúng quy định của pháp luật, do đó hình thức hợp đồng tại thời điểm giao kết là có vi phạm.

2.4 Xét về nội dung hợp đồng: Khi các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì diện tích đất này đang đứng tên cá nhân bà Đoàn Thị Thu V. Do đó, việc bà V tự quyết định chuyển nhượng cho ông D 10m ngang diện tích đất trên mà không có các chữ ký, sự đồng ý của các con bà V là hoàn toàn đúng pháp luật. Mặc dù, giao dịch giữa bà V với ông D vi phạm về hình thức nhưng nội dung hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã thực hiện xong giao dịch chuyển nhượng thể hiện ý chí tự nguyện của các bên do đó theo nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 10/8/2004 thì hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/6/2004 được công nhận, Tòa cấp sơ thẩm căn cứ vào vi phạm hình thức để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2004 vô hiệu là chưa chính xác. Căn cứ quá trình quản lý sử dụng đất cũng như thỏa thuận trong hợp đồng và theo lời trình bày của ông D từ thời điểm chuyển nhượng đến khi liên hệ với bà V để làm thủ tục tách thửa đất thì phía bà V đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng, đây là lý do ông không thể thực hiện việc ký kết được hợp đồng và tách thửa theo đúng quy định pháp luật trong thời gian dài dẫn đến hậu quả hiện nay không thể thực hiện được là có cơ sở. Vì đối tượng của hợp đồng là diện tích đất phía ông D yêu cầu Tòa án công nhận là 241m^2 đất nông nghiệp theo sơ đồ đo đạc của Công ty TNHH MTV đo đạc TT thể hiện không đủ điều kiện tách thửa và cũng không thể thi hành bản án theo quy định của pháp luật hiện hành. Cụ thể tại văn bản trả lời số 1615/UBND-KT ngày 01/08/2023 của Ủy ban nhân dân huyện H phúc đáp về vấn đề tách thửa tại địa bàn tỉnh Bình Phước căn cứ theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước. Cụ thể điểm b, khoản 1, Điều 5, Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước quy định điều kiện cụ thể được tách thửa đất nông nghiệp:

1. Diện tích tối thiểu bao gồm phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại được quy định như sau:

a) Đất nông nghiệp tại các phường, thị trấn là 500 m^2;

b) Đất nông nghiệp tại các xã là 1000m^2

Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2004 giữa bà Đoàn Thị Thu V và ông Nguyễn Tiến D bị hủy do bà V là bên có nghĩa vụ nhưng chậm thực hiện nghĩa vụ dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện.

2.6 Xét về lỗi của các bên làm cho hợp đồng bị hủy do không thể thực hiện được giao dịch, thấy rằng: các bên đương sự bà V, ông D đều có lỗi khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất: phía bà V không tiến hành bàn giao đất cụ thể theo biên bản, hứa tách thửa nhưng không đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, tách thửa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng. Tự ý kê khai các thành viên trong hộ gia đình đảm bảo quyền đồng sở hữu đối với thửa đất vào năm 2006 sau khi đã lập giấy sang nhượng cho ông D vào năm 2004. Đối với phía ông D cũng có lỗi khi tiến hành nhận chuyển nhượng diện tích đất này mặc dù biết đất bà V đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng nhưng vẫn thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Qua xem xét đánh giá thì lỗi chính dẫn đến hợp đồng kéo dài không thực hiện được là do bà V vì vậy bà V phải chịu phần lỗi nhiều hơn ông D.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và ông D bị hủy do quá trình thực hiện nghĩa vụ hợp đồng bị kéo dài vì vậy Tòa cấp sơ thẩm áp dụng luật tại thời điểm tranh chấp để giải quyết là có căn cứ nên khi bà V đã chết năm 2009 bà Tr người thừa hưởng và là người đang trực tiếp quản lý di sản thừa kế của bà V để lại phải thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại tương ứng với nghĩa vụ tài sản trong phạm vi giá trị di sản là diện tích đất 11.170m^2 của bà V để lại cho bà Tr là theo đúng quy định tại khoản 1, Điều 615, Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 22/4/2021 thì Giá trị đất tại nơi sang nhượng có giá là 70.000.000đ/m ngang. Tuy nhiên, đối với phần đất ông D yêu cầu là đất trũng, không bằng phẳng nên có giá trị là 50.000.000đ/m ngang. Như vậy tổng giá trị chênh lệch thiệt hại của hợp đồng là 10m x 5 = 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Tuy nhiên, do bà V có lỗi nhiều hơn ông D nên cần buộc bà Nguyễn Ngọc Tr (người thừa hưởng và là người đang trực tiếp quản lý di sản thừa kế) bồi thường 350.000.00đ (ba trăm năm mươi triệu đồng) cho ông D tương ứng với nghĩa vụ tài sản trong phạm vi giá trị di sản bà V để lại để thực hiện nghĩa vụ của bà V là có căn cứ. Do đó, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy do đối tượng không thể thực hiện đối với bị đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[3]. Xét kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện H, và các vi phạm tố tụng của Tòa cấp sơ thẩm mà bị đơn, người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Đối với kháng nghị Viện kiểm sát nhân dân huyện H cho rằng sơ đồ đo đạc năm 201(BL210) của công ty TNHH MTV đo đạc TT thực hiện chưa được kiểm tra xác nhận của cơ quan chuyên môn là vi phạm tố tụng, tuy nhiên do đối tượng của hợp đồng là diện tích đất phía ông D yêu cầu Tòa án xác định không đủ điều kiện tách thửa, do vậy việc sử dụng sơ đồ đo đạc 201(BL210) của

công ty TNHH MTV đo đạc TT không ảnh hưởng đến bản chất nội dung vụ án và quá trình thi hành án. Đối với thủ tục ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Ngọc Tr cho ông Phạm Thái H2 tại phiên tòa là có thiếu sót, tuy nhiên việc ủy quyền này là sự tự nguyện của hai bên và được Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đồng ý chấp nhận tại phiên tòa và tại phiên tòa phúc thẩm thì bà Tr đã có văn bản ủy quyền cho bà H1 để thực hiện các quyền tố tụng dân sự bảo đảm quyền lợi của mình do vậy việc vi phạm tố tụng này không ảnh hưởng nội dung vụ án, đồng thời việc Tòa cấp sơ thẩm không có văn bản hỏi ý kiến Ủy ban nhân dân huyện H về việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2004 có đủ điều kiện tách thửa hay không là thiếu xót trong quá trình thu thập tài liệu chứng cứ. Tuy nhiên, sai sót này tại cấp phúc thẩm đã được khắc phục toàn bộ để có căn cứ giải quyết vụ án. Do vậy cấp sơ thẩm phải rút kinh nghiệm sâu sắc về các vi phạm thủ tục tố tụng này cũng như việc thu thập tài liệu chứng cứ của vụ án.

[3.2] Đối với những vi phạm tố tụng mà bị đơn, người đại diện ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày thì những sai sót trong quá trình thu thập chứng cứ như nhận định trên không làm thay đổi bản chất vụ án. Việc đưa ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Thanh Đ vào tham gia tố tụng cũng không cần thiết bởi lẽ: quan hệ giữa bà V với ông P là một quan hệ độc lập hơn nữa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện nay tranh chấp giữa bà V với ông D đã bị hủy nên không làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông P. Đối với ông Đ tuy là người thừa kế trong di sản của bà V nhưng hiện nay bà Tr là người trực tiếp quản lý di sản này nếu các bên có tranh chấp thì giải quyết thành vụ án khác và nghĩa vụ của bà Tr ngày hôm nay sẽ được khấu trừ khi giải quyết tranh chấp thừa kế giữa bà Tr với ông Đ.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Ngọc Tr; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang M; ông Nguyễn Đại N1. Có căn cứ chấp nhận một phần quyết định kháng nghị Viện kiểm sát nhân dân huyện H. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 13/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước về phần bồi thường thiệt hại.

[5] Về án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Do phần bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn được xác định lại nên bị đơn phải chịu án phí đối với phần này, nguyên đơn phải chịu án phí tương ứng với yêu cầu công nhận hợp đồng không được chấp nhận. Chi phí thẩm định, đo đạc phía nguyên đơn, bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo bị đơn bà Nguyễn Ngọc Tr, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang M, ông Nguyễn Đại N1 được chấp nhận một phần nên không phải chịu. Kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung V bị đình chỉ xét xử phúc thẩm nên phải chịu.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp quan điểm Hội đồng xét xử được chấp nhận.

Quan điểm Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn không có căn cứ để chấp nhận

[8] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Trung V.

Chấp nhận một phần kháng cáo bị đơn bà Nguyễn Ngọc Tr, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang M, ông Nguyễn Đại N1.

Chấp nhận một phần quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

Sửa một phần Bản án dân sự số 45/2022/DS-ST ngày 13/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các Điều 422, 423, 424, 425, khoản 1, Điều 615 Bộ luật Dân sự 2015. Các Điều 3, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Áp dụng 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D đối với bà Nguyễn Ngọc Tr tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2004 giữa ông Nguyễn Tiến D và bà Đoàn Thị Thu V. Buộc bà Nguyễn Ngọc Tr phải bồi thường cho ông Nguyễn Tiến D số tiền 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng) trong phạm vi giá trị di sản bà Đoàn Thị Thu V để lại diện tích đất 11.170m^2 thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 38, được UBND huyện H cấp cho bà Nguyễn Ngọc Tr ngày 17/10/2014. Số Giấy chứng nhận: BU 998436, số vào sổ: CH C1637 tọa lạc tại Ấp TS, xã TA huyện H, tỉnh Bình Phước.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 xong tất

cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tiến D phải chịu 300.000 đ án phí không có giá ngạch được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) ông D đã nộp theo biên lai thu tiền số 002481 ngày 29/12/2021 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bà Nguyễn Ngọc Tr phải chịu 17.500.000đ (mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Về chi phí tố tụng khác:

Chi phí thẩm định, định giá, đo đạc tài sản: Tổng số tiền 21.000.000đ (hai mươi mốt triệu đồng) ông D bà Tr mỗi bên phải chịu ½ . Ông D phải chịu 10.500.000đ được khấu trừ vào số tiền ông D đã nộp tại Tòa án. Bà Nguyễn Ngọc Tr phải trả cho ông D số tiền 10.500.000đ.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Ngọc Tr không phải chịu, được hoàn trả lại 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014338 ngày 29/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang M không phải chịu, được hoàn trả lại 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014339 ngày 29/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đại N1 không phải chịu, được hoàn trả lại 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014341 ngày 29/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung V phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014340 ngày 29/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước.

6. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 huyện H;
- TAND huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Nguyễn Viết Hùng