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

Bản án số: **08**/2023/DS-PT
Ngày: 11/01/2023
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 ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phương Đông.

Các Thẩm phán: Ông Trần Vĩnh Yên.

Ông Vũ Thế Phương.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Phan Thị Thanh Hà – Thư ký Tòa án.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa***:

Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai , xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 216/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-PT ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 255/2020/QĐPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 624/2020/QĐ-PT ngày 29/12/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2021/QĐ-PT ngày 21/01/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2021/QĐ-PT ngày 01/02/2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 44/2021/QĐ-PT ngày 25/02/2021, Thông báo số 667/TB-DSPT ngày 16/9/2022 về việc mở lại phiên tòa, Quyết định hoãn phiên tòa số 312/2022/QĐ-PT ngày 30/9/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 333/2022/QĐ-PT ngày 31/10/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 362/2022/QĐ-PT ngày 39/11/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 392/2022/QĐ-PT ngày 19/12/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2023/QĐ-PT ngày 05/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Tổ 10, ấp N, xã B, H.Thống Nhất, Đồng Nai – có mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn Q**, sinh năm: 1989.

Đại chỉ: Tổ 3, Thủy G, Hải T, Dương K, TP.Hải Phòng (văn bản ủy quyền vào ngày 25/01/2021) – có mặt.

- Bị đơn: Ông **Phạm Văn L**, sinh năm: 1954.

Bà **Nguyễn Thị Kim L**, sinh năm: 1957.

Cùng ngụ tại địa chỉ: 1228/36 ấp T, xã B, H.Thống Nhất, Đồng Nai – vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Minh H**, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: Tổ 9, ấp N, xã B, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền vào ngày 14/5/2019) – có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm:

Theo Đơn khởi kiện ngày 30/4/2018, các bản tự khai và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông S trình bày:

Ngày 28/08/2016 ông C và vợ chồng ông L có ký hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất với nội dung:

Ông L, bà L đồng ý chuyển nhượng cho ông C 240m^2 đất (ngang 12m x dài 20m), trong đó đất ONT là 100m², đất CLN là 140m^2, thuộc thửa đất số 231, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp N, xã B, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất chuyển nhượng có tứ cận như sau:

Phía Đông: Giáp đường đất 4m giáp lô cao su;

Phía Tây: Giám phần đất còn lại;

Phía Nam: Giáp đường đất 4m hiện có;

Phía Bắc: Giáp phần đất còn lại.

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng của toàn bộ diện tích đất nói trên là 370.000.000đ (Ba trăm bảy mươi triệu đồng). Khi hợp đồng được ký kết ông C đã đưa cho ông L, bà L 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), số tiền còn lại 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng) ông C sẽ giao tiếp cho ông L, bà L khi ông L, bà L ra công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiến hành các thủ tục cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra tên ông C.

Kể từ ngày nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông L, bà L đến nay, ông L, bà L vẫn chưa tiến hành các thủ tục ra công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C như những gì ông L, bà L đã cam kết mặc dù họ đã có đủ các điều kiện để tiến hành chuyển nhượng. Nhận thấy việc ông L, bà L chậm thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp mình nên ông C đã khởi kiện ông L,

bà L ra tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, yêu cầu tòa án công nhận hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông C và ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Kim L ngày 28/08/2016 là hợp pháp.

Đối với yêu cầu phản tố đề ngày 24/10/2019 với nội dung: Ông L, bà L yêu cầu tòa án tuyến bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Văn C và ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Kim L ngày 08/08/2016 là vô hiệu. Ông L, bà L đồng ý thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn C số tiền là 200.000.000 đồng. Ông C không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn vì ông C đã giao hơn ½ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn từ năm 2016, đồng thời bị đơn cũng đã giao đất cho ông C. Hiện ông C đang quản lý và trồng cây trên đất. Ông C yêu cầu tòa án bác toàn bộ yêu câu phản tố của bị đơn và công nhận hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Văn C và ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Kim L ngày 28/08/2016 là hợp pháp.

Theo Đơn phản tố ngày 24/10/2019, các bản tự khai và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Minh H trình bày:

Vào ngày 08 tháng 8 năm 2016, ông L, bà L có sang nhượng cho ông Nguyễn Văn C 01 lô đất diện tích 240m^2 (ngang 12 x dài 20m) loại đất: 100m^2 ONT (đất thổ cư) + 140m^2 đất CNL (cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 231, tờ bản đồ địa chính số 14; vị trí thửa đất: ấp N, xã B, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Tứ cận lô đất sang nhượng như sau:

- Phía Đông: Giáp đường đất rộng 04m tiếp giáp lô cao su nông trường Dầu Giây.

- Phía Tây: Giáp phần đất còn lại trong thửa 231, tờ bản đồ 14.

- Phía Nam: Giáp đường đá 04m (nay đã làm đường bê tông xi măng).

- Phía Bắc: Giáp phần đất còn lại trong thửa 231, tờ bản đồ 14.

Hai bên thoả thuận giá sang nhượng lô đất là 370.000.000đ (Ba trăm bảy mươi triệu đồng), ông C đã giao trước cho ông L, bà L số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), số tiền còn lại 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng) sau khi tách thửa chuyển quyền sử dụng đất (sang tên) cho ông C thì ông C sẽ thanh toán đủ.

Sau khi nhận tiền cọc chuyển nhượng đất từ ông C thì ông L, bà L đã tiến hành làm các thủ tục hồ sơ đất để hoàn thiện và chuyển nhượng cho ông C. Nhưng do (100m^2 đất ONT + 51.9m^2 đất CLN) trong thửa 231 tờ bản đồ 14 ra thửa đất số CI 529935 do trở ngại về hồ sơ pháp lý, ông L, bà L chỉ tách được một phần diện tích là 151.9m^2 mới là thửa 325 tờ bản đồ số 14 và được Sở Tài Nguyên và Môi Trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 222778 ngày 23/02/2016 đứng tên Phạm Văn L, Nguyễn Thị Kim L.

Phần diện tích còn lại là 88.1m^2 (trong tổng diện thích 240m^2 đất chuyển nhượng) tiếp giáp đường 04m và lộ cao su, ông L đã liên hệ với Phòng Tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được xem xét giải quyết, do phần đất này đang chờ công ty cao su Đồng Nai bàn giao ranh mốc cho địa phương quản lý, sau khi bàn giao xong ranh mốc mới được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Lạc.

Vì lý do khách quan nên vợ chồng ông L, bà L có trao đổi với ông C cụ thể là vợ chồng ông L, bà L sẽ làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên trước cho ông C phần đất diện tích 151,9m^2 thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ số 14 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C sẽ thanh toán cho vợ chồng ông L, bà L số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Phần diện tích đất còn lại là 88,1m^2 nếu sau này được được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông L, bà L sẽ làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất cho ông C và ông C sẽ thanh toán cho vợ chồng ông L, bà L số tiền còn lại là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Tuy nhiên, ông C không đồng ý với đề nghị nêu trên của vợ chồng ông L, bà L và cũng không có thiện chí cùng với vợ chồng ông L, bà L để cùng giải quyết. Khi hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất và chưa thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng, vợ chồng ông L, bà L chưa bàn giao đất thì ông C tự ý đưa xe cơ giới vào ủi phá cây cối và làm nhà kho trên đất của vợ chồng ông L, bà L trong khi việc chuyển nhượng chưa hoàn thành. Vợ chồng ông L, bà L đã trình báo sự việc này đên UBND xã B giải quyết và ngày 16/11/2018 UBND xã B đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không có công chứng, chứng thực, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C chưa thanh toán ít nhất hai phần ba nghĩa vụ đối với giá trị chuyển nhượng, bên chuyển nhượng là vợ chồng ông L, bà L chưa giao đất cho ông C, các bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất theo quy định. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên bị vô hiệu, không làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng.

Vì vậy nay vợ chồng ông L, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 240m², đất trước đây thuộc một phần thửa đất số 231, tờ bản đồ số 14 (trong đó có diện tích 151,9m² nay thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ số 14. Đối với 88,1m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã được mô tả cụ thể ở trên) ký kết ngày 08/08/2016 giữa vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Kim L và ông

Nguyễn Văn C bị vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức theo Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Vợ chồng ông L, bà L đồng ý thanh toán lại cho ông Nguyên Văn C số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Ông L, bà L không có lỗi nên không phải bồi thường.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất đã quyết định:

Áp dụng: Điều 26, 35, 39, 147, 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, 131, 407, 408 Bộ luật dân sự; Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai; Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C đối với bị đơn ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Kim L yêu cầu tòa án công nhận hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông C và ông L, bà L ngày 08/08/2016 (tại một phần thửa số 231 tờ bản đồ 14 diện tích 240m) là hợp pháp.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Kim L về hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2016 giữa vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn C bị vô hiệu.

3. Buộc ông Phạm văn L và bà Nguyễn Thị Kim L có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại số tiền đã nhận 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), 990.000 đồng tiền cây trồng và bồi thường số tiền 176.900.000 đồng (Một trăm bảy sáu triệu chín trăm ngàn đồng). Tổng cộng là 377.890.000 đồng (Ba trăm bảy mươi bảy triệu tám trăm chín mươi ngàn đồng).

4. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Nguyễn Văn C phải chịu 6.500.000 đồng. (đã nộp xong)

Buộc ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu 6.500.000 đồng chi phí tố tụng.

Hoàn trả số tiền trên cho ông Nguyễn Văn C đã tạm ứng trước.

5. Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 009000 ngày 05/12/2018 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thống nhất. Ông C nộp đủ án phí.

Miễn toàn bộ án phí cho ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Kim L vì là người cao tuổi.

Ngày 21/9/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C có Đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông và ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Kim L vào ngày 08/8/2016 là hợp pháp; nếu hợp đồng bị vô hiệu thì bên bị đơn phải đền gấp đôi tiền đặt cọc là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm theo hướng áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần Đơn kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C, sửa một phần bản án về phần bồi thường theo hướng ghi nhận ý kiến của bị đơn (vì có lợi cho nguyên đơn) là ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Kim L có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Có số tiền đã nhận là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và bồi thường số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Tổng cộng là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng)

XÉT THẤY

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của nguyên đơn là Nguyễn Văn C làm trong thời hạn luật định và đã đóng tạm ứng án phí theo quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Quá trình tiến hành tố tụng, Hội đồng xét xử nhiều lần hoãn phiên tòa để giải quyết yêu cầu xem xét, thẩm định lại (đo vẽ, thẩm định giá, khiếu nại kết quả thẩm định giá) theo yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Văn C.

[2] Xét nội dung Đơn kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C, Hội đồng xét xử xác định:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Có và yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Kim L:

[2.1.1] Hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng thể hiện:

- Ông Phạm Văn L và Nguyễn Thị Kim L có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn C diện tích đất 240m^2 (ngang 12m x dài

20m), trong đó đất ONT là 100m², đất CLN là 140m^2, thuộc thửa đất số 231, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp N, xã B, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất chuyển nhượng có tứ cận: Phía Đông: Giáp đường đất 4m giáp lô cao su; Phía Tây: Giáp phần đất còn lại; Phía Nam: Giáp đường đất 4m hiện có; Phía Bắc: Giáp phần đất còn lại;

- Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng của toàn bộ diện tích đất nói trên là 370.000.000đ (Ba trăm bảy mươi triệu đồng). Khi hợp đồng được ký kết ông C đã đưa cho ông L, bà L 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), số tiền còn lại 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng) ông C sẽ giao tiếp cho ông L, bà L khi ông L, bà L ra công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiến hành các thủ tục cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra tên ông C (BL06);

- Ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Kim L đã tiến hành tách một phần thửa đất 231 tờ bản đồ số 14 để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn C, nhưng sổ đỏ được tách có diện tích 151,9m^2 (đất ở nông thôn 100m^2 và 51,9m^2 đất trồng cây lâu năm). Ông Phạm Văn L giải thích lý do không tách đủ diện tích 240m^2 là do phần diện tích đất còn thiếu phía đông giáp con đường đất 4m giáp lô cao su phần đất này từ trước đến nay ông vẫn sử dụng nhưng khi tách sổ làm sổ đỏ để chuyển nhượng cho ông C thì cơ quan nhà nước cho rằng diện tích này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang làm thủ tục để cấp đất cho ông Lạc.

- Tại Đơn xin xác nhận ranh đất vào ngày 10/10/2016 của ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Kim L thể hiện (BL19): "Chúng tôi đang sử dụng thửa đất 231, tờ bản đồ 14 thuộc ấp N, xã B, huyện Thống Nhất có diện tích 735m^2 (diện tích đã cấp 535m^2, còn thiếu khoảng 200m^2). Do khoảng trước năm 2009 có đơn vị về đo đạc bản đồ địa chính thì chúng tôi không biết nên không có ở đó để chỉ ranh nên có sự nhầm lẫn ranh đất phía giáp lô cao su (chiều dài khoảng 11m, chiều ngang khoảng 19m. Thửa đất này, chúng tôi sử dụng ổn định, không có tranh chấp" (có xác nhận của UBND xã B là đất sử dụng không có tranh chấp);

- Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất (BL18) có ký xác nhận giáp ranh, Theo đó, phần đất giáp ranh đất Nông trường cao su có người tên Phúc ký vào ngày 05/9/2016;

- Văn bản không số ngày 20/10/2016 (không chữ ký BL16) lấy danh nghĩa Tổng Công ty TNHH MTV Cao su Đồng Nai thể hiện ý kiến: "Vị trí thửa đất số 231, tờ bản đồ số 14, thuộc ấp N, xã B, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc thuộc diện tích đất rẽo tiếp giáp rẫy dân (không trồng cao su) do Nông trường cao su Dầu Giây – Tổng cao su Đồng Nai quản lý. Trước năm 1995, Nông trường cao su Dầu Giây cấp cho hộ gia đình CBCNV để sản xuất cải thiện đời sống. Hiện trạng: gia đình bà Nguyễn Thị Kim L đang sử dụng,

Nông trường cao su Dầu Giây xác nhận không tranh chấp về ranh giới đất tiếp giáp lô cao su";

- Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất có nhận định: "…thực tế diện tích đất chuyển nhượng có một phần đất giáp đường lô cao su chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất…" (BL102);

[2.1.2] Đối với những nội dung trên, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ theo quy định:

Tại Công văn số 80/CSĐN-TTBVQS ngày 20/01/2022, Công ty TNHH MTV Tổng cao su Đồng Nai có ý kiến như sau:

-Vị trí (theo trích lục và chỉnh lý bản đồ địa chính tại Hợp đồng số 2796/HĐCN.VPĐK ngày 29/8/2016 (tài liệu ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Kim L kèm theo Đơn xin xác nhận ranh đất vào ngày 10/10/2016). Qua kiểm tra xác định trong phần diện tích 752,9m^2 trong đó:

Diện tích 535m^2 (xác định bởi các mốc 1,5,6,7,8,1) thuộc thửa 231, tờ bản đồ 14, xã B, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai đã được Sở Tài nguyên và Mội trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD222778 cho ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Kim L vào ngày 23/02/2016;

Phần diện tích còn lại 217,9m^2 (xác định bởi các mốc 1,2,34,5,1) là một phần của lô cao su 155a thuộc thửa số 202, tờ bản đồ địa chính 02, xã B, huyện Thống Nhất (đất thuộc Tổng Công ty quản lý)

- Cơ sở pháp lý: Quyết định số 1587/QĐ-UBT ngày 23/10/1985 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty cao su Đồng Nai; Quyết định số 2846/QĐ-UBT ngày 04/9/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc công nhận kết quả hiện trạng sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cao su Đồng Nai (Nông trường Dầu Giây); Quyết định số 2728/QĐ-UBT ngày 24/8/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt phương án sử dụng đất của Tổng Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai; Quyết định số 2371/QĐ-UBT ngày 07/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc công nhận kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất của Tổng Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai; Tất cả các Quyết định nêu trên đều công nhận một phần diện tích 217,9m^2 thuộc một phần thửa số 202, tờ bản đồ địa chính số 02, xã Bàu Hàm 2 là đất thuộc Tổng Công ty đang quản lý sử dụng.

- Về các tài liệu do Tòa án cung cấp: Về bản đồ mô tả ranh giới thửa đất số 231 ngày 05/9/2016 có chữ ký của ông Phúc là đại diện chủ sử dụng đất Nông trường cao su Dầu Giây. Qua làm việc với ông Nguyễn Văn Phúc – nguyên phụ trách đất nông trường cao su Dầu Giây cho biết sau khi ký xác nhận

bản mô tả ranh đất trên, Nông trường đã gửi hồ sơ lên Tổng Công ty cao su kiểm tra thì phần diện tích 217,9m^2 vẫ thuộc quyền quản lý của Tổng Công ty nên Tổng Công ty không ký giáp ranh và khẳng định không làm văn bản ngày 20/10/2016 gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thống Nhất như văn bản Tòa án cung cấp.

Từ những cơ sở pháp lý trên, Công ty TNHH MTV Tổng cao su tỉnh Đồng Nai đế nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai buộc ông Nguyễn Văn C, ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Kim L phải di dời và giao trả toàn bộ phần đất 217,9m^2 cho Công ty TNHH MTV Tổng cao su tỉnh Đồng Nai quản lý sử dụng.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần đất chuyển nhượng:

- Theo Trích lục và chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 2568/2019 ngày 10/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Thống Nhất thể hiện: Phần diện tích ông Nguyễn Văn C (nguyên đơn) chỉ dẫn được giới hạn bởi các mốc (1, C, D, E, F, G, 1) có tổng diện tích là 238,2m^2 (trong đó diện tích dược cấp Giấy chứng nhận là 227,5m^2, phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận-phần đất nông trường cao sau Dầu Giây là 10,7m^2); Phần diện tích ông Phạm Văn L (bị đơn) chỉ dẫn được giới hạn bởi các mốc (1, A, B, C, D, G, 1) có diện tích 237,6m^2 (trong đó đất được cấp giấy chứng nhận là 151,9m^2, phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận - phần đất nông trường cao sau Dầu Giây là 85,7m^2);

- Theo Trích lục và chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 10160/2022 ngày 21/9/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thể hiện: Phần diện tích ông Nguyễn Văn C (nguyên đơn) chỉ dẫn được giới hạn bởi các mốc (a1, 1, 2, a2,a3,a6,4,a7,a8,a1) có tổng diện tích là 238,7m^2 (trong đó phần đất thuộc Tổng Công ty cao su Đồng Nai là 3,4m^2); Phần diện tích ông Phạm Văn L (bị đơn) chỉ dẫn được giới hạn bởi các mốc (a2,a3,3,a4,a5,a6,4,a7,a2) có diện tích 275,2m^2 (trong đó phần đất nông trường cao sau Dầu Giây là 132,6m^2);

[2.1.3] Từ những phân tích tên, Hội đồng xét xử phú thẩm xác định:

- Phần đất chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các đương sự, theo chỉ dẫn trên thực tế là không giống nhau và đều có liên quan đến phần đất của Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai.

- Cấp sơ thẩm tiến hành tố tụng không xác định tư cách tham gia tố tụng của Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai là có thiếu sót. Tuy nhiên, do bản chất của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự là vô hiệu và tại phiên tòa phúc thẩm, nội dung kháng cáo của nguyên đơn cũng thể hiện nếu hợp đồng vô hiệu thì đề nghị xem xét trách nhiệm bồi

thường nên cấp phúc thẩm xét thấy không cần thiết hủy bản án sơ thẩm, cần rút kinh nghiệm.

- Hai bên tự nguyện giao kết hợp đồng, không ai bị ép buộc. Ông Phạm Văn L cũng đã tiến hành thực hiện tách thửa đất và cũng đã ra được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do trở ngại khách quan nên không đủ diện tích 240m^2, dẫn đến ông Nguyễn Văn C không đồng ý nhận đúng theo ranh mốc đã thỏa thuận.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2016 chưa được công chứng chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C chưa thanh toán ít nhất hai phần ba nghĩa vụ đối với giá trị chuyển nhượng, bên chuyển nhượng là vợ chồng ông L, bà L chưa giao đất cho ông C, các bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất theo quy định nên hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên bị vô hiệu, không làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng là có căn cứ pháp luật.

Do đó, việc Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ pháp luật.

[2.2] Đối với việc xác định lỗi của các bên trong hợp đồng vô hiệu (giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo khoản 2, 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự):

- Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C có lỗi: Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên tiến hành đo đạc chỉ ranh mốc với nhau, xác định tứ cận, nhưng thực tế diện tích đất này có một phần đất giáp đường đất lô cao su chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C biết mà vẫn tiến hành chuyển nhượng. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chưa tách được thửa riêng như hợp đồng).

- Bị đơn là ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Kim L có lỗi: diện tích đất của ông bà đang sử dụng có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không nắm rõ được diện tích cấp được bao nhiêu, ranh mốc đến đâu mà tiến hành chuyển nhượng, khi tách thửa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất giáp đường đất lô cao su chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại không đủ diện tích như trong hợp đồng chuyển nhượng.

Việc cấp sơ thẩm đánh giá Ông C, ông L, bà L đều có lỗi ngang nhau trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được nên mỗi bên phải tự chịu ½ thiệt hại do mình gây ra là có căn cứ pháp luật.

[2.3] Đối với kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Văn C:

[2.3.1] Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Q giữ nguyên nội dung kháng cáo (đề nghị công nhận hợp đồng) và trong trường hợp hợp đồng vô hiệu thì do bị đơn vi phạm nghĩa vụ (bán đất có liên quan đất cao su) nên phải chịu phạt cọc gấp đôi là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng);

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với nội dung kháng cáo của nguyên đơn, chỉ chấp nhận ngoài việc trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và tự nguyên bồi thường thêm số tiền là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Tổng cộng số tiền phải trả cho nguyên đơn là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng);

[2.3.2] Quá trình giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

- Theo chứng thư thẩm định giá ngày 30/9/2019 xác định đất ở nông thôn có giá là 4.350.000 đồng/m^2 và đất trồng cây lâu năm là 4.000.000 đồng/m^2. Tính thành tiền 129,7m^2= 553.800.000 đồng.

Giá trị chênh lệch tại thời điểm chuyển nhượng và tại thời điểm tranh chấp là 553.800.000 đồng - 200.000.000 đồng = 353.800.000 đồng; mỗi bên phải chịu ½ là 176.900.000 đồng. Ông L, bà L phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông C 176.900.000 đồng.

- Theo chứng thư thẩm định giá ngày 30/9/2022 xác định đất ở nông thôn có giá là 4.750.000 đồng/m^2 và đất trồng cây lâu năm là 3.200.000 đồng/m^2. Tính thành tiền 129,7m^2= 570.400.000 đồng.

Giá trị chênh lệch tại thời điểm chuyển nhượng và tại thời điểm tranh chấp là 570.400.000 đồng - 200.000.000 đồng = 370.040.000 đồng; mỗi bên phải chịu ½ là 185.020.000 đồng. Ông L, bà L phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông Có 185.020.000 đồng.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần Đơn kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C , sửa một phần bản án về phần bồi thường theo hướng ghi nhận ý kiến của bị đơn (vì có lợi cho nguyên đơn) là ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Kim L có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn C số tiền đã nhận là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và bồi thường số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Tổng cộng là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng)

[3] Về chi phí tố tụng:

- Cấp sơ thẩm đánh giá: Do các bên cùng có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được nên hai bên cùng phải chịu ngang nhau chi phí đo đạc, thẩm định giá, thẩm định xem xét tại chỗ theo quy

định các Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về chi phí tố tụng, ông Nguyễn Văn C đã nộp tạm ứng 13.000.000 đồng, mỗi bên đương sự phải chịu ½ số tiền trên.

- Đối với chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm thì nguyên đơn Nguyễn Văn C thể hiện ý kiến tự chịu đối với yêu cầu xem xét, thẩm định giá lại.

[4] Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp do bị bác yêu cầu, ông L bà L phải chịu án phí có giá ngạch với phần hoàn trả tiền và tiền bồi thường thiệt hại như trên. Tuy nhiên ông L và bà L là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên chấp nhận miễn án phí cho ông bà.

- Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên nguyên đơn Nguyễn Văn C không phải phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định . Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn C số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai tạm ứng án phó số 00062228 ngày 21/9/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thống Nhất.

[5] Đối với quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự ; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần Đơn kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C. Sửa bản án sơ thẩm về phần bồi thường.

Căn cứ vào Điều 26, Điều 38, Điều 148, Điều 228, Điều 286, Điều 293, Điều 294, Điều 313, Điều 315 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ vào các Điều 129, 131, 407, 408 Bộ luật dân sự; Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C đối với bị đơn ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Kim L yêu cầu tòa án công nhận hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Có và ông Lạc, bà Liên ngày 08/08/2016 (tại một phần thửa số 231 tờ bản đồ 14 diện tích 240m) là hợp pháp.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Kim L về hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2016 giữa vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn C bị vô hiệu.

3. Buộc ông Phạm văn L và bà Nguyễn Thị Kim L có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại số tiền đã nhận 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và bồi thường số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Văn C. Tổng cộng là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

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, 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Nguyễn Văn C phải chịu 6.500.000 đồng (đã nộp xong)

Buộc ông Phạm Văn l và bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu 6.500.000 đồng chi phí tố tụng. Hoàn trả số tiền trên cho ông Nguyễn Văn C đã tạm ứng trước.

5. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 009000 ngày 05/12/2018 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thống nhất (ông Nguyễn Văn C nộp đủ án phí) và hoàn trả 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm (đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006228 ngày 21/9/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thống Nhất.

- Ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Kim L là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND H.Thống Nhất;
- Tòa án nhân dân H.Thống Nhất;
- Chi cục THA.DS Thống Nhất;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Phương Đông