

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 131/2019/DSPT

Ngày: 18-11-2019

V/v “T/c hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản gắn
liền 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 Bùi Thanh Thảo

Các Thẩm phán: Ông Vũ Hoàng Linh

Bà Lê Hồng Hạnh

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ái Vi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Cao Thanh Nam - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 11 tháng 11 đến ngày 18 tháng 11 năm 2019, 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 126/2019/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DSST ngày 06/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 149/2019/QĐPT-DS ngày 28/10/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Hiện trú tại: Thôn T, xã Phú N, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Ông Điều M, sinh năm 1966; Bà Thị D, sinh năm 1971 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã Phú N, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Trợ giúp viên pháp lý ông Phạm Đình T – Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Bình Phước (Theo quyết định về việc cử Trợ giúp viên pháp lý tham gia tố tụng số 20/QĐ-TGPL ngày 28/02/2019 của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước) (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1. Bà Đinh Thị Kim Y, sinh năm 1967 (có mặt);
 2. Ông Hoàng Văn L, sinh năm 1958 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
 3. Bà Phan Lệ Thanh T, sinh năm 1966 (có mặt);
 4. Ông Phan Văn M, sinh năm 1965 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: Thôn K, xã Phú N, huyện B, tỉnh Bình Phước.

5. Ông Điều M, sinh năm 1968 (có mặt);
 6. Bà Thị C, sinh năm 1974 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: Thôn B, xã Phú N, huyện B, tỉnh Bình Phước.

7. Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Hiện trú tại: Thôn T, xã Phú N, huyện B, tỉnh Bình Phước.

8. Anh Điều Q, sinh ngày 15/9/2010, người giám hộ: ông Điều T và bà Thị Đ;

9. Ông Điều T (tên gọi khác: Điều T), sinh năm 1941;

10. Bà Thị Đ, sinh năm 1944;

11. Chị Thị H, sinh năm 1999;

12. Anh Điều D, sinh năm 1996;

13. Anh Điều Q, sinh năm 2002;

14. Anh Điều T, sinh năm, 1994;

15. Anh Điều H, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã Phú N, huyện B, tỉnh Bình Phước

16. Văn phòng công chứng P.

Người đại diện: Bà Trần Thị L, sinh năm 1959, chức vụ: Công chứng viên.

Địa chỉ: Thôn K, xã Phú N, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người phiên dịch: Ông Điều H, chức vụ: Phó chủ tịch Hội đồng nhân dân xã Phú N, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Văn T; Bị đơn ông Điều M, bà Thị Đ; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Điều M, bà Phan Lệ Thanh T, bà Đinh Thị Kim Y.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Văn T trình bày:

Ngày 28/8/2017 ông T có nhận chuyển nhượng của ông Điều M và bà Thị D diện tích đất 26.210m² (diện tích đo đạc thực tế là 21.049,7m²) tọa lạc tại thôn Đ 1, xã Phú N, huyện B, tỉnh Bình Phước với số tiền 600.000.000 đồng, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HH58QSDĐ/6 do UBND huyện Phước Long (cũ) cấp cho ông Điều M vào ngày 11/12/1997, khi sang nhượng có lập hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất số 00005071, quyền số 02/2017-TVP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2017 tại Văn phòng công chứng Huỳnh C (nay là Văn phòng công chứng Phạm Dũng) và đã sang sổ trang 4 quyền sử dụng đất số 524/CN ngày 07/02/2018 cho ông Phạm Văn T. Trong hợp đồng sang nhượng các bên có thỏa thuận, sau khi làm hợp đồng sang nhượng xong thì ông Điều M và bà Thị D có nghĩa vụ giao diện tích đất trên cho ông T quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tới nay ông Điều M và bà Thị D không giao lại thửa đất trên cho ông T quản lý, sử dụng theo thỏa thuận trong hợp đồng. Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông Điều M và bà Thị D tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất số 00005071 ngày 28/8/2017, buộc ông Điều M và bà Thị D có nghĩa vụ giao lại diện tích đất 21.049,7m² cho ông T quản lý, sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Điều M và bà Thị D trình bày:

Vào khoảng tháng 8/2018 ông Điều M và bà Thị D có vay của ông Phạm Văn T số tiền 600.000.000 đồng, khi vay hai bên thỏa thuận thời gian trả nợ là 03 tháng, tiền lãi suất là 110.000.000 đồng, tổng số tiền ông Điều M và bà Thị D vay của ông T là 710.000.000 đồng. Khi vay ông T có dẫn vợ ông Điều M và bà Thị D ra Văn phòng công chứng Huỳnh C để lẫn tay vào văn bản gì đó mà ông Điều M và bà Thị D không biết nội dung, ông T chỉ nói là lẫn tay vào giấy tờ thì sẽ cho vay tiền nên ông Điều M và bà Thị D đã lẫn tay vào chứ không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông Điều M và bà Thị D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00005071 ngày 28/8/2017, buộc ông Điều M và bà Thị D có nghĩa vụ giao lại diện tích đất là 21.049,7m² (diện tích đo đạc thực tế) tọa lạc tại thôn Đ 1, xã Phú N, huyện B, tỉnh Bình Phước thì ông Điều M và bà Thị D không đồng ý mà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất số 00005071 ngày 28/8/2017 tại Văn phòng công chứng Huỳnh C giữa ông Điều M và bà Thị D với ông T.

Ngoài ra, diện tích đất 26.210m² (diện tích đo đạc thực tế là 21.049,7m²) trước đây ông Điều M và bà Thị D đã sang nhượng cho bà Phan Lê Thanh T, ông Phan Văn M diện tích đất 5.710,1m² (diện tích đo đạc thực tế) và tài sản trên đất; sang nhượng cho bà Đinh Thị Kim Y, ông Hoàng Văn L diện tích đất 5.778,3m² (diện tích đo đạc thực tế) và tài sản trên đất; sang nhượng cho ông Điều Q, bà Thị

K diện tích đất 4.900,8m² (diện tích đo đạc thực tế) và tài sản trên đất, sau này ông Điều Q và bà Thị K đã sang nhượng lại cho ông Điều M và bà Thị C; còn lại diện tích đất 4.659,5m² (diện tích đo đạc thực tế) và tài sản trên đất hiện nay ông Điều M và bà Thị D đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Lệ Thanh T và ông Phan Văn M trình bày:

Vào ngày 07/10/2015 bà Thủy, ông Minh có nhận sang nhượng của ông Điều M và bà Thị D diện tích đất 5.710,1m² (diện tích đo đạc thực tế) tọa lạc tại thôn Đ 1, xã Phú N, huyện B và tài sản trên đất là cây điều. Khi mua có lập giấy viết tay có bà Thị D, ông Điều M và anh Điều T ký tên. Khi mua do bà Dêl, ông Mơi nói đất chưa có sổ nên chỉ làm giấy tay, ông Mơi nói khi nào cấp sổ sẽ sang tên cho ông bà tuy nhiên từ đó đến nay bà Thị D, ông Điều M chưa làm thủ tục tách sổ cho bà Thủy nhưng ông bà đã quản lý, canh tác trên đất từ khi mua đến năm 2018 bà Thủy, ông Minh mới biết diện tích đất trên đã được cấp sổ cho ông Điều M, bà Thị D và ông Điều M, bà Thị D đã làm hợp đồng sang nhượng diện tích đất 26.210m² (diện tích đo đạc thực tế là 21.049,7m²) cho ông Phạm Văn T, trong đó có đất của bà Thủy, ông Minh. Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông Điều M và bà Thị D tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất số 00005071 ngày 28/8/2017, buộc ông Điều M và bà Thị D có nghĩa vụ giao đất trong đó có đất của bà Thủy, ông Minh thì ông bà không đồng ý.

Ông bà yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất số 00005071 ngày 28/8/2017 giữa ông Điều M và bà Thị D với ông T và yêu cầu ông Điều M và bà Thị D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 07/10/2015 đối với diện tích 5.710,1m² (diện tích đo đạc thực tế), tọa lạc tại thôn Đ 1, xã Phú N, huyện B, tỉnh Bình Phước cho bà Thủy, ông Minh trực tiếp quản lý, sử dụng, còn trong trường hợp tuyên hợp đồng vô hiệu thì bà Thủy, ông Minh cũng không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì mà chỉ yêu cầu ông Điều M và bà Thị D hoàn trả lại số tiền 200.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Kim Y và ông Hoàng Văn L trình bày:

Ngày 05/3/2016 bà Y, ông Lương có nhận sang nhượng của ông Điều M và bà Thị D diện tích đất 5.778,3m² (diện tích đo đạc thực tế) và tài sản cây điều trên đất, tọa lạc tại thôn Đ 1, xã Phú N, huyện B. Tương tự như bà Thủy và ông Minh khi mua đất vợ chồng ông Điều M và bà Thị D nói khi nào đất cấp sổ sẽ sang tên cho ông bà, từ năm 2016 ông bà là người quản lý, canh tác trên đất đến năm 2018 thì mới biết đất đã được cấp sổ cho ông Điều M và bà Thị D và ông bà đã bán phần đất được cấp sổ cho ông T, trong đó có phần đất của bà Y, ông Lương. Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông Điều M và bà Thị D tiếp tục thực hiện hợp đồng sang

nhượng quyền sử dụng đất số 00005071 ngày 28/8/2017, buộc ông Điều M và bà Thị D có nghĩa vụ giao lại diện tích đất là 21.049,7m² (diện tích đo đạc thực tế) cho ông T trực tiếp quản lý, sử dụng thì bà Y, ông Lương không đồng ý, bà Y, ông Lương yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất số 00005071 ngày 28/8/2017 tại Văn phòng công chứng Huỳnh C giữa ông Điều M và bà Thị D với ông T và yêu cầu ông Điều M, bà Thị D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2016 giữa bà Y và ông Điều M và bà Thị D, còn trong trường hợp tuyên hợp đồng vô hiệu thì bà Y cũng không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì mà chỉ yêu cầu ông Điều M và bà Thị D hoàn trả lại số tiền 230.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điều M và bà Thị C trình bày:

Vào năm 2006 ông Điều M, bà Thị C có nhận sang nhượng diện tích đất 4.900,8m² (diện tích đo đạc thực tế) tọa lạc tại thôn Đ 1, xã Phú N, huyện B của ông Điều Q và bà Thị K (hiện nay đã chết) với số tiền 50.000.000đ, nguồn gốc của diện tích đất này do ông Điều Q và bà Thị K nhận sang nhượng của ông Điều M và bà Thị D. Khi sang nhượng thì không lập giấy tờ, chỉ thỏa thuận bằng miệng, từ đó đến nay ông Điều M, bà Thị C là người trực tiếp quản lý, sử dụng không có ai tranh chấp. Đến khoảng tháng 6/2018 thì ông Điều M, bà Thị C mới biết diện tích đất trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Điều M và bà Thị D và ông Điều M, bà Thị D đã làm hợp đồng sang nhượng diện tích đất 26.210m² (diện tích đo đạc thực tế là 21.049,7m²) cho ông Phạm Văn T trong đó có diện tích ông Điều Q và bà Kết đã sang nhượng cho ông Điều M, bà Thị C. Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông Điều M và bà Thị D tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất số 00005071 ngày 28/8/2017 tại Văn phòng công chứng Huỳnh C, buộc ông Điều M và bà Thị D có nghĩa vụ giao lại diện tích đất là 21.049,7m² cho ông T trực tiếp quản lý, sử dụng thì ông Điều M, bà Thị C không đồng ý, ông Điều M, bà Thị C yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2017 giữa ông Điều M và bà Thị D với ông T và yêu cầu ông Điều M, bà Thị D giao cho ông Điều M, bà Thị C được quyền sử dụng diện tích đất 4.900,8m² (diện tích đo đạc thực tế) tọa lạc tại thôn Đ 1, xã Phú N, huyện B, tỉnh Bình Phước. Còn trong trường hợp tuyên hợp đồng vô hiệu thì ông Điều M, bà Thị C cũng không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì, cũng không yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Điều Q, bà Thị K phải hoàn trả lại số tiền 50.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị L trình bày:

Bà L là vợ ông T, ba Lan thống nhất lời trình bày của ông T về việc nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Điều M và bà Thị D đối với diện tích đất 26.210m² (diện tích đo đạc thực tế là 21.049,7m²) tọa lạc tại thôn Đ 1, xã Phú N,

huyện B, tỉnh Bình Phước. Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà L thống nhất với ý kiến của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điều Trố, bà Thị Đ trình bày:

Ông Điều Trố, bà Thị Đ là ba, mẹ ruột của ông Điều Q và là ba, mẹ chồng của bà Thị Kết, đối với việc ông Điều Q, bà Thị K nhận sang nhượng diện tích đất khoảng 4.000m² tọa lạc tại thôn Đ, xã Phú N, huyện B, tỉnh Bình Phước của ông Điều M, bà Thị D sau đó sang nhượng lại cho ông Điều M, bà Thị C cụ thể như thế nào ông Điều Trố, bà Thị Đ không biết, hiện nay ông Điều Q, bà Thị K đã chết thì ông Điều Trố, bà Thị Đ không có yêu cầu gì đối với diện tích đất trên và cũng không có yêu cầu gì trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Điều Q, chị Thị H, anh Điều D và anh Điều Q thống nhất trình bày:

Anh Điều Q, chị Thị H, anh Điều D và anh Điều Q là con ruột của ông Điều Q, bà Thị K đối với việc ông Điều Q, bà Thị K nhận sang nhượng diện tích đất khoảng 4.000m² tọa lạc tại thôn Đ, xã Phú N, huyện B, tỉnh Bình Phước của ông Điều M, bà Thị D, sau đó sang nhượng lại cho ông Điều M, bà Thị C thì anh Điều Q, chị Thị H, anh Điều D và anh Điều Q không biết vì lúc đó còn nhỏ, hiện nay ông Điều Q, bà Thị K đã chết thì cũng không có yêu cầu gì đối với diện tích đất trên và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của anh Điều Hai, anh Điều T trình bày:

Anh Điều Hai và Điều T là con ruột của ông Điều M và bà Thị D, đối với việc ông Điều M, bà Thị D làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà Thủy, ông Minh, bà Y, ông Lương, ông Điều Q, bà Thị K và sang nhượng cho ông T thì anh Điều Hai và anh Điều T không biết và các anh không có liên quan, không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan văn phòng công chứng Phạm Dũng (trước đây Văn phòng công chứng Huỳnh C) trình bày:

Vào ngày 28/8/2017, văn phòng công chứng Huỳnh C (nay là văn phòng công chứng Phạm Dũng) có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00005071 quyền số 02-2017 TVP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2017 giữa ông Điều M, bà Thị D với ông Phạm Văn T, hợp đồng này được lập theo đúng trình tự quy định của pháp luật và theo sự tự nguyện thỏa thuận của các bên, sau khi lập hợp đồng thì công chứng viên có đọc lại cho các bên nghe, nếu các bên đồng ý với nội dung hợp đồng đã lập thì sẽ ký tên vào hợp đồng. Nay nguyên đơn ông Phạm Văn T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Điều M, bà Thị D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00005071, quyền số 02/2017-TVP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2017 tại Văn phòng công chứng Huỳnh C thì văn phòng

công chứng Phạm Dũng đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì hợp đồng đúng trình tự quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DSST ngày 06/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00005071, quyền số 02/2017-TVP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2017 được lập tại Văn phòng công chứng Huỳnh C giữa ông Phạm Văn T với ông Điều M và bà Thị D.

Giao cho ông Phạm Văn T được quyền quản lý sử dụng diện tích đất là 21.049,7m² (theo đo đạc thực tế) và được sở hữu tài sản 334 cây điều trồng năm 2004, 400 cây điều trồng năm 2003 trên đất tọa lạc tại thôn Đ 1, xã Phú N, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trang 4 số 524/CN ngày 07/02/2018 cho ông Phạm Văn T (có sơ đồ kèm theo) trong đó cụ thể gồm:

Thửa 01 có diện tích 5.710,1m², có tứ cận: phía Bắc giáp đất ông Bé; phía Nam giáp đất bà Phuh; phía Đông giáp đất ông Mui và phía Tây giáp đất ông Lơ, thửa 57; trên đất có 104 cây điều trồng năm 2004;

Thửa 02 có diện tích 5.779,3m², có tứ cận: phía Bắc giáp đất ông Nhon; phía Nam giáp đất ông Dương; phía Đông giáp đất ông Nhon và phía Tây giáp đất bà Y; trên đất có 115 cây điều trồng năm 2004;

Thửa 03 có diện tích 4.900,8m², có tứ cận: phía Bắc giáp đất ông Dung; phía Nam giáp đất ông Đức; phía Đông giáp đất ông Dung và phía Tây giáp đất bà Hạnh; trên đất có 115 cây điều trồng năm 2004;

Thửa 04 có diện tích 4.659,5m², có tứ cận: phía Bắc giáp đất bà Phót; phía Nam giáp đất ông Dung; phía Đông giáp đất ông Nhon và phía Tây giáp đất bà Plat; trên đất có 400 cây điều trồng năm 2003;

Không chấp nhận các yêu cầu độc lập của bà Phan Lê Thanh T và ông Phan Văn M; của bà Đinh Thị Kim Y; của ông Điều M và bà Thị C.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất vườn điều tại giấy viết tay lập ngày 07/10/2015 giữa bà Phan Lê Thanh Thủy, ông Phan Văn M với ông Điều M, bà Thị D; hợp đồng chuyển nhượng đất vườn điều tại giấy viết tay lập ngày 05 tháng 3 năm 2016 giữa bà Đinh Thị Kim Y với ông Điều M, bà Thị D; Hợp đồng chuyển nhượng đất vườn điều (hợp đồng bằng miệng) giữa ông Điều M, bà Thị D với ông Điều Q, bà Thị K và hợp đồng chuyển nhượng đất vườn điều (hợp đồng bằng miệng) giữa ông Điều Q, bà Thị K với ông Điều M, bà Thị C là vô hiệu.

Ông Điều M và bà Thị D có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Phan Lê Thanh T, ông Phan Văn M số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng); hoàn trả lại cho bà Đinh Thị Kim Y số tiền 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng);

Ông Phạm Văn T có nghĩa vụ giao cho ông Điều M và bà Thị D số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Ngày 20/8/2019 nguyên đơn ông Phạm Văn T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, không đồng ý hỗ trợ cho ông Điều M và bà Thị D 100.000.000 đồng.

Ngày 12/8/2019 bị đơn ông Điều M và bà Thị D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Điều M, bà Thị D ngày 28/8/2017; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều M, bà Thị D và các ông bà T, M; Y và L; Điều Q, Thị Kết.

Ngày 19/8/2019 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Điều M kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều M, bà Thị D và ông Điều M, bà Thị C.

Ngày 19/8/2019 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Kim Y kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều M, bà Thị D và bà Đinh Thị Kim Y.

Ngày 19/8/2019 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Lê Thanh T kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều M, bà Thị D và bà Phan Lê Thanh T.

Ngày 05/9/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Phạm Văn T; Bị đơn ông Điều M, bà Thị D; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Điều M, bà Phan Lê Thanh T, bà Đinh Thị Kim Y vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

Về tố tụng: kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước thay đổi một phần Quyết định kháng nghị số 10/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05/9/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều M, bà Thị D và bà Thủy, ông Minh ngày 07/10/2015; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều M, bà Thị D và bà Y, ông Lương ngày 05/3/2016; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều M, bà Thị D và

ông Điều Q, bà Thị K, công nhận quyền sử dụng đất của ông Điều M, bà Thị C; tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều M, bà Thị D và ông T ngày 28/8/2017 và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay sang nhượng rẫy điều) ngày 07/10/2015 được lập giữa bà Phan Lệ Thanh T, ông Phan Văn M với ông Điều M và bà Thị D đối với diện tích đất khoảng 5.000m² (diện tích đo đạc thực tế là 5.710,1m²) tọa lạc thôn Đ 1, xã Phú N, huyện B, tỉnh Bình Phước (sau đây gọi là thửa thứ nhất), Hội đồng xét xử nhận thấy:

Đây là giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực pháp luật (tức trước ngày 01/01/2017); do đó áp dụng quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11(BLDS 2005) và các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn thi hành luật này để giải quyết.

Theo đó tại điều 689 Bộ luật dân sự 2005 có quy định “Hình thức chuyển quyền sử dụng đất”:

1. Việc chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện thông qua hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, ở thời điểm này tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao có quy định rõ việc xử lý trường hợp vi phạm điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về mặt hình thức của hợp đồng. Cụ thể tại điểm a, tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết có hướng dẫn về hình thức hợp đồng, khi các bên tiến hành giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên không tuân thủ đầy đủ các quy định về mặt hình thức của hợp đồng, không có công chứng, chứng thực như sau:

a) Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

a.1)

a.6) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đầy đủ các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 này.

b.1)

b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông Điều M và bà Thị D với bà Phan Lệ Thanh T, ông Phan Văn M đối với diện tích đất khoảng 5.000m² (diện tích đo đạc thực tế là 5.710,1m²), tọa lạc thôn Đ 1, xã Phú N, huyện B, tỉnh Bình Phước:

Về hình thức hợp đồng, khi các bên tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên chỉ làm giấy viết tay, không tuân thủ đầy đủ các quy định về mặt hình thức của hợp đồng, không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, khi tham gia giao kết hợp đồng hai bên hoàn toàn tự nguyện; bên nhận chuyển nhượng - bà Phan Lệ Thanh T và ông Phan Văn M đã hoàn thành nghĩa vụ trả tiền; bên chuyển nhượng - ông Điều M và bà Thị D đã nhận tiền, hoàn thành nghĩa vụ bàn giao đất. Bên nhận chuyển nhượng đã chăm sóc cây trồng, thu hoạch hoa lợi ổn định từ đó đến nay, bên chuyển nhượng không phản đối; ngoài ra không ai tranh chấp, không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính. Như vậy, căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông Điều M và bà Thị D với bà Phan Lệ Thanh T, ông Phan Văn M đối với diện tích đất khoảng 5.000m² (diện tích đo đạc thực tế là 5.710,1m²) và tài sản cây điều trên đất, tọa lạc thôn Đ 1, xã Phú N, huyện B, tỉnh Bình Phước phải được xem là có hiệu lực và được công nhận hợp đồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá hợp đồng này không đảm bảo đúng các quy định của pháp luật, vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng nên không có giá trị pháp luật, bị vô hiệu là không đúng, sai lầm trong việc áp dụng pháp luật.

[2]. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất được lập bằng giấy tay) ngày 05 tháng 3 năm 2016, giữa bà Đinh Thị Kim Y với ông Điều M và bà Thị D đối với diện tích đất 6.000m²(diện tích đo đạc thực tế là 5.779,3m²) và tài sản cây điều trên đất, tọa lạc thôn Đ 1, xã Phú N, huyện B, tỉnh Bình Phước (sau đây gọi là thửa thứ hai). Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tương tự như phân tích tại mục [1] về hình thức hợp đồng, khi các bên tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên chỉ làm giấy viết tay, không tuân thủ đầy đủ các quy định về mặt hình thức của hợp đồng, không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, khi tham gia giao kết hợp đồng hai bên hoàn toàn tự nguyện; bên nhận chuyển nhượng - bà Đinh Thị Kim Y đã hoàn thành nghĩa vụ trả tiền; bên chuyển nhượng - ông Điều M và bà Thị D đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao đất. Bên nhận chuyển nhượng đã chăm sóc cây trồng, thu hoạch hoa lợi ổn định từ đó đến nay, bên chuyển nhượng không phản đối; ngoài ra không ai tranh chấp, không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính. Như vậy, căn cứ điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà Đinh Thị Kim Y với ông Điều M và bà Thị D đối với diện tích đất 6.000m² (diện tích đo đạc thực tế là 5.779,3m²) và tài sản cây điều trên đất, tọa lạc tại thôn Đ 1, xã Phú N, huyện B phải được xem là có hiệu lực và được công nhận hợp đồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá hợp đồng này không đảm bảo đúng các quy định của pháp luật, vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng nên không có giá trị pháp luật, bị vô hiệu là không đúng, có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật.

[3]. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều M, bà Thị D với ông Điều Q , bà Thị K với nội dung ông Điều M, bà Thị D sang nhượng cho ông Điều Q , bà Thị K diện tích đất vườn điều khoảng 5.000m² (diện tích đo đạc thực tế là 4.900,8m²) với giá 5.000.000đ, đến năm 2006 thì ông Điều Q , bà Thị K sang nhượng lại cho ông Điều M và bà Thị C với giá 50.000.000đ (sau đây gọi là thửa thứ ba). Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về hình thức hợp đồng, khi các bên tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, không tuân thủ đầy đủ các quy định về mặt hình thức của hợp đồng, không lập thành văn bản có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, khi tham gia giao kết hợp đồng hai bên hoàn toàn tự nguyện; bên nhận chuyển nhượng - ông Điều Q , bà Thị K đã hoàn thành nghĩa vụ trả tiền; bên chuyển nhượng - ông Điều M và bà Thị D đã bàn giao đất.

Đến năm 2006 thì ông Điều Q , bà Thị K chuyển nhượng lại cho ông Điều M và bà Thị C với giá 50.000.000đ. Mặc dù, việc chuyển giao này các bên cũng chỉ thỏa thuận bằng miệng, không thông báo cho ông Điều M, bà Thị D biết. Tuy nhiên, khi tham gia giao kết hợp đồng hai bên hoàn toàn tự nguyện; ông Điều M và bà Thị C đã hoàn thành nghĩa vụ trả tiền; bên ông Điều Q và Thị K đã bàn giao đất cho ông Điều M và bà Thị C quản lý từ năm 2006, ông Điều M đã chăm sóc cây trồng, thu hoạch hoa lợi ổn định từ đó đến nay, ông Điều M và bà Thị D, những người thừa kế của ông Điều Q , bà Thị K là anh Điều Q, ông Điều T (tên gọi khác: Điều Trờ), bà Thị Đ, chị Thị H, anh Điều D, anh Điều Q là bố mẹ và con của ông Điều Q , bà Thị K không có ý kiến gì phản đối; ngoài ra không ai tranh chấp, không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính. Hiện nay ông Điều M và bà Thị D đồng ý cho ông Điều M và bà Thị C thay thế người nhận chuyển nhượng trước đây là ông Điều Q , bà Thị Kết; ông Điều M và bà Thị C không phải thực hiện nghĩa vụ gì thêm đối với ông Điều M và bà Thị D. Như vậy, căn cứ điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông Điều M và bà Thị D với ông Điều Q , bà Thị K đối với diện tích đất vườn điều khoảng 5.000m² (diện tích đo đạc thực tế là 4.900,8m²) và tài sản cây điều trên đất, tọa lạc tại thôn Đ 1, xã Phú N, huyện B, tỉnh Bình Phước phải được xem là có hiệu lực và phải được công nhận hợp đồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá hợp đồng này không đảm bảo đúng các quy định của pháp luật, vi phạm quy định về hình thức, nội dung của hợp đồng nên không có giá trị pháp luật, bị vô hiệu là không đúng, có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật.

Do hiện ông Điều Q , bà Thị K đã chết, ông Điều M và bà Thị C là người được chuyển giao quyền từ ông Điều Q , bà Thị K và ông Điều M và bà Thị D đồng ý cho chuyển quyền, không có ý kiến gì nên cần công nhận cho ông Điều M và bà Thị C được toàn quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất này là phù hợp.

[4]. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn ông Điều M và bà Thị D với nguyên đơn ông Phạm Văn T đối với thửa đất có diện tích đất 26.210m² (diện tích đo đạc thực tế là 21.049,7m²) tọa lạc tại thôn Đ 1, xã Phú N, huyện B. Hợp đồng công chứng số 00005071, quyển số 02/2017-TVP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2017 tại Văn phòng công chứng Huỳnh C:

Ông Điều M và bà Thị D khai: Vào khoảng tháng 8 năm 2018 ông Điều M và bà Thị D có vay của ông Phạm Văn T số tiền 600.000.000 đồng, khi vay hai bên thỏa thuận thời gian trả nợ là 03 tháng, tiền lãi suất là 110.000.000 đồng, tổng số tiền ông Điều M và bà Thị D vay của ông T là 710.000.000 đồng. Khi vay ông T có dẫn vợ chồng ông Điều M và bà Thị D ra Văn phòng công chứng Huỳnh C để lần tay vào văn bản gì đó mà ông Điều M và bà Thị D không biết nội dung, ông T chỉ

nói là lẫn tay vào giấy tờ thì sẽ cho vay tiền nên ông Điều M và bà Thị D đã lẫn tay vào chứ không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T nói sau 03 tháng không trả được nợ thì sẽ cần trừ đất. Ông Điều M và bà Thị D cho rằng ông bà bị ông T ép buộc ký hợp đồng chuyển nhượng để cho vay.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều M và bà Thị D và ông Phạm Văn T ngày 28/8/2017 đối với thửa đất có diện tích đất 26.210m² (diện tích đo đạc thực tế là 21.049,7m²) có những vi phạm pháp luật sau đây:

[4.1] Như đã phân tích ở phần [1], [2], [3] của nhận định; Đối với diện tích đất 26.210m² (diện tích đo đạc thực tế là 21.049,7m²) tọa lạc tại thôn Đ 1, xã Phú N, huyện B, tỉnh Bình Phước, trước đó bị đơn ông Điều M và bà Thị D đã chuyển nhượng cho bà Phan Lệ Thanh T, ông Phan Văn M diện tích đất 5.710,1m² (diện tích đo đạc thực tế) và tài sản trên đất; chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Kim Y, ông Hoàng Văn L diện tích đất 5.778,3m² (diện tích đo đạc thực tế) và tài sản trên đất; chuyển nhượng cho ông Điều Q, bà Thị K diện tích đất 4.900,8m² (diện tích đo đạc thực tế) cùng tài sản trên đất và ông Điều Q và bà Thị K đã sang nhượng lại cho ông Điều M và bà Thị C. Những Hợp đồng này đã có hiệu lực và được công nhận hợp đồng. Thời điểm có hiệu lực hợp đồng kể từ ngày các bên bàn giao tài sản (năm 2015 thửa thứ nhất, năm 2016 thửa thứ hai, năm 2005 thửa số thứ ba). Như vậy, việc chuyển nhượng giữa ông Điều M và bà Thị D và ông Phạm Văn T đối với thửa đất có diện tích đất 26.210m² (diện tích đo đạc thực tế là 21.049,7m²) tọa lạc tại thôn Đ 1, xã Phú N, huyện B, trong đó có cả phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Phan Lệ Thanh T, ông Phan Văn M, bà Đinh Thị Kim Y, ông Hoàng Văn L, ông Điều Q, bà Thị K là trái quy định của pháp luật, trái với đạo đức xã hội.

[4.2] Hơn nữa, Điều 47 Luật công chứng 2014 quy định về “*Người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người phiên dịch*”

1. Người yêu cầu công chứng là cá nhân phải có năng lực hành vi dân sự.

2. Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm chỉ được hoặc trong những trường hợp khác do pháp luật quy định thì việc công chứng phải có người làm chứng.

Người làm chứng phải là người từ đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ liên quan đến việc công chứng.

Người làm chứng do người yêu cầu công chứng mời, nếu người yêu cầu công chứng không mời được thì công chứng viên chỉ định.

3. Trường hợp người yêu cầu công chứng không thông thạo tiếng Việt thì họ phải có người phiên dịch.

Người phiên dịch phải là người từ đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, thông thạo tiếng Việt và ngôn ngữ mà người yêu cầu công chứng sử dụng.

Người phiên dịch do người yêu cầu công chứng mời và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc phiên dịch của mình”

Bị đơn ông Điều M và bà Thị D là người nghe được Tiếng Việt, nhưng hiểu không được hết, trả lời không thông thạo, không viết được Tiếng Việt . Điều này đã được chứng minh qua tài liệu mà ông Điều M và bà Thị D tham gia chỉ có lãn tay , qua thẩm tra tại phiên tòa và qua cấp sơ thẩm đã đưa Ông Điều H làm người phiên dịch vào tham gia tố tụng. Tuy nhiên khi giao kết hợp đồng Văn phòng công chứng Huỳnh C không chỉ định người làm chứng, người phiên dịch khi công chứng Hợp đồng là vi phạm nghiêm trọng quy định tại khoản 2, 3 điều 47 Luật công chứng 2014.

[4.3] Bị đơn ông Điều M và bà Thị D chỉ thừa nhận có vay của vợ chồng ông T số tiền 600.000.000 đồng, thời gian vay là 03 tháng chứ không có bán đất và cung cấp được giấy vay tiền, bản cam kết bản sao photo để chứng minh. Xét thấy, lời trình bày này phù hợp với lời khai của bà Đỗ Thị L (vợ ông T) tại phiên tòa ngày 06/8/2019 và biên bản hòa giải ngày 28/5/2019 là vợ chồng ông T, bà L có cho bị đơn vay tiền vào ngày 28/8/2017. Về số tiền vay 600.000.000 đồng cũng trùng khớp với giá trị chuyển nhượng của hợp đồng số 00005071 ngày 28/8/2017. Vào ngày 28/8/2017 là ngày công chứng Hợp đồng, đến ngày 01/02/2018 ông T nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và đến ngày 07/02/2018 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm ông T nộp hồ sơ sang tên sổ đỏ phù hợp với thời hạn mà ông T, bà L với ông Điều M và bà Thị D có thỏa thuận vay tiền và sau 03 tháng không trả được nợ thì ông T sẽ sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cầm trả.

[4.4] Qua phân tích, đánh giá chứng cứ nêu trên có cơ sở khẳng định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00005071, quyền số 02/2017-TVP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2017 được lập tại Văn phòng công chứng Huỳnh C giữa ông Phạm Văn T với ông Điều M và bà Thị D không có hiệu lực, bị vô hiệu toàn bộ do giả tạo theo quy định tại điều 124 Bộ luật dân sự 2015.

Do đây là hợp đồng vô hiệu do giả tạo, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00005071, quyền số 02/2017-TVP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2017 lập tại Văn phòng công chứng Huỳnh C bị hủy bỏ; còn hợp đồng vay số tiền 600.000.000 đồng giữa ông Điều M và bà Thị D với ông Phạm Văn T vào ngày

28/8/2017 (giao dịch bị che giấu) vẫn có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, nếu các bên có tranh chấp về số tiền vay 600.000.000 đồng này thì có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo thủ tục Tố tụng dân sự trong một vụ án khác.

Từ những đánh giá trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần phải sửa bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DSST ngày 06/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[5] Ở giai đoạn sơ thẩm ông Phạm Văn T và bà Đỗ Thị L tự nguyện hỗ trợ cho ông Điều M và bà Thị D số tiền 100.000.000 đồng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00005071, quyền số 02/2017-TVP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2017 được lập tại Văn phòng công chứng Huỳnh C nên quyết định bản án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện này. Tuy nhiên, do cấp phúc thẩm đã hủy bỏ hợp đồng nên thỏa thuận này cũng cần hủy bỏ theo.

[6] Tại phiên tòa quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[7] Tại phiên tòa, quan điểm của bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, người có quyền, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Quan điểm của nguyên đơn là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên án phí được tính lại, căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí. Cụ thể:

Nguyên đơn ông Phạm Văn T phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận.

Bị đơn ông Điều M và bà Thị D không phải chịu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Lê Thanh T, ông Phan Văn M; bà Đinh Thị Kim Y, ông Hoàng Văn L; ông Điều M, bà Thị C không phải chịu.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Phạm Văn T không phải chịu.

Bị đơn ông Điều M và bà Thị D không phải chịu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Lê Thanh T, ông Phan Văn M; bà Đinh Thị Kim Y, ông Hoàng Văn L; ông Điều M, bà Thị C không phải chịu.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn T.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Điều M và bà Thị D.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Lê Thanh T; bà Đinh Thị Kim Y; ông Điều M.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DSST ngày 06/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 170, 246, 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2, 3 điều 47 Luật công chứng 2014; Điều 95, 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T.

[1] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Phạm Văn T với bị đơn ông Điều M và bà Thị D đối với thửa đất có diện tích đất 26.210m² (diện tích đo đạc thực tế là 21.049,7m²) tọa lạc tại thôn Đ 1, xã Phú N, huyện B. Hợp đồng số 00005071, quyền số 02/2017-TVP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2017 tại Văn phòng công chứng Huỳnh C vô hiệu toàn bộ, bị hủy bỏ.

Ông Điều M và bà Thị D được quyền quản lý, sử dụng thửa đất có diện tích đất 26.210m² (diện tích đo đạc thực tế là 21.049,7m²) tọa lạc tại thôn Đ 1, xã Phú N, huyện B (đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 403858, số vào sổ ĐH 58 QSDĐ/6 do UBND huyện Phước Long (cũ), tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/12/1997 cho ông Điều M). Thửa đất được hợp nhất của 04 thửa có tứ cận cụ thể:

Thửa 01 có diện tích 5.710,1m², có tứ cận: phía Bắc giáp đất ông Bé; phía Nam giáp đất bà Phuh; phía Đông giáp đất ông Mui và phía Tây giáp đất ông Lơ, thửa 57; trên đất có 104 cây điều trồng năm 2004 (phần tài sản này đang do bà Phan Lê Thanh T và ông Phan Văn M quản lý, sử dụng).

Thửa 02 có diện tích 5.779,3m², có tứ cận: phía Bắc giáp đất ông Nhơn; phía Nam giáp đất ông Dương; phía Đông giáp đất ông Nhơn và phía Tây giáp đất bà Y; trên đất có 115 cây điều trồng năm 2004 (phần tài sản này đang do bà Đinh Thị Kim Y quản lý, sử dụng).

Thửa 03 có diện tích 4.900,8m², có tứ cận: phía Bắc giáp đất ông Dung; phía Nam giáp đất ông Đức; phía Đông giáp đất ông Dung và phía Tây giáp đất bà Hạnh; trên đất có 115 cây điều trồng năm 2004 (phần tài sản này đang do ông Điều M, bà Thị C quản lý, sử dụng).

Thửa 04 có diện tích 4.659,5m², có tứ cận: phía Bắc giáp đất bà Phớt; phía Nam giáp đất ông Dung; phía Đông giáp đất ông Nhơn và phía Tây giáp đất bà Plat; trên đất có 400 cây điều trồng năm 2003 (phần tài sản này đang do ông Điều M và bà Thị D quản lý, sử dụng).

(Có sơ đồ ngày 09/5/2019 kèm theo, là bộ phận không thể tách rời của bản án này)

Buộc ông Phạm Văn T giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 403858 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: ĐH 58 QSDĐ/6 do UBND huyện Phước Long (cũ), tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/12/1997 cho ông Điều M.

Buộc ông Phạm Văn T có trách nhiệm phối hợp với ông Điều M và bà Thị D liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (hiện là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) để được điều chỉnh biến động xóa nội dung điều chỉnh tại trang 4 số 524/CN ngày 07/02/2018 cấp cho ông Phạm Văn T, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 403858 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: ĐH 58 QSDĐ/6 do UBND huyện Phước Long (cũ), tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/12/1997 cho ông Điều M.

Trong trường hợp một bên không hợp tác, gây trở ngại thì bên còn lại được quyền tự mình liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh biến động theo nội dung nêu trên.

Đối với số tiền vay 600.000.000 đồng ông Phạm Văn T có quyền yêu cầu giải quyết trong một vụ án khác.

[2] Tuyên bố công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay sang nhượng rẫy điều) ngày 07/10/2015 được lập giữa bà Phan Lệ Thanh T, ông Phan Văn M với ông Điều M và bà Thị D đối với diện tích đất khoảng 5.000m² (diện tích đo đạc thực tế là 5.710,1m²) tọa lạc tại thôn Đ 1, xã Phú N, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Bà Phan Lê Thanh T, ông Phan Văn M được quyền sở hữu đối với diện tích đất khoảng 5.000m² (diện tích đo đạc thực tế là 5.710,1m²) và tài sản trên đất, tọa lạc tại thôn Đ 1, xã Phú N, huyện B, tỉnh Bình Phước, Đất có tứ cận: phía Bắc giáp đất ông Bé; phía Nam giáp đất bà Phuh; phía Đông giáp đất ông Mui và phía Tây giáp đất ông Lơ, thửa 57;

[3] Tuyên bố công nhận hiệu lực của hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất được lập bằng giấy tay) ngày 05 tháng 3 năm 2016, giữa bà Đinh Thị Kim Y với ông Điều M và bà Thị D đối với diện tích đất 6.000m² (diện tích đo đạc thực tế là 5.779,3m²) và tài sản cây điều trên đất, tọa lạc tại thôn Đ 1, xã Phú N, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Bà Đinh Thị Kim Y được quyền sở hữu đối với diện tích đất 6.000m² (diện tích đo đạc thực tế là 5.779,3m²) và tài sản cây điều trên đất, tọa lạc tại thôn Đ 1, xã Phú N, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất có tứ cận: phía Bắc giáp đất ông Nhơn; phía Nam giáp đất ông Dương; phía Đông giáp đất ông Nhơn và phía Tây giáp đất bà Y;

[4] Tuyên bố công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều M, bà Thị D với ông Điều Q, bà Thị K (đã chết) với nội dung ông Điều M, bà Thị D sang nhượng cho ông Điều Q, bà Thị K đối với diện tích đất vườn điều khoảng 5.000m² (diện tích đo đạc thực tế là 4.900,8m²).

Công nhận quyền sở hữu của ông Điều M và bà Thị C đối với diện tích đất vườn điều khoảng 5.000m² (diện tích đo đạc thực tế là 4.900,8m²) tọa lạc tại thôn Đ 1, xã Phú N, huyện B, tỉnh Bình Phước phát sinh từ việc chuyển giao quyền sử dụng của ông Điều Q, bà Thị Kết. Đất có tứ cận: phía Bắc giáp đất ông Dung; phía Nam giáp đất ông Đức; phía Đông giáp đất ông Dung và phía Tây giáp đất bà Hạnh; trên đất có 115 cây điều trồng năm 2004

(Có sơ đồ ngày 09/5/2019 kèm theo, là bộ phận không thể tách rời của bản án này)

[5] Buộc ông Điều M và bà Thị D có trách nhiệm phối hợp với bà Phan Lê Thanh T, ông Phan Văn M, bà Đinh Thị Kim Y, ông Điều M và bà Thị C để liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (hiện là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) để được hướng dẫn, làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với các phần đất mà các ông bà được công nhận quyền sử dụng theo bản án này. Trong trường hợp một bên không hợp tác, gây trở ngại thì bên hưởng quyền được quyền tự mình liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Phạm Văn T phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm ông Phạm Văn T đã nộp 14.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0019586 ngày 17 tháng 12 năm 2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước. Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước hoàn trả cho ông Phạm Văn T số tiền còn lại là 13.700.000 đồng (*Mười ba triệu bảy trăm nghìn đồng*)

Bị đơn ông Điều M và bà Thị D không phải chịu án phí.

Bà Phan Lệ Thanh T, ông Phan Văn M không phải chịu án phí nên được hoàn trả lại số tiền 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0019686 ngày 13 tháng 3 năm 2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Bà Đinh Thị Kim Y không phải chịu án phí nên được hoàn trả lại số tiền 5.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0019690 ngày 14 tháng 3 năm 2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Ông Điều M, bà Thị C không phải chịu án phí, nên được hoàn trả lại số tiền 1.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0019687 ngày 13 tháng 3 năm 2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Phạm Văn T không phải chịu nên được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0019963 ngày 10 tháng 9 năm 2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước

Bị đơn ông Điều M và bà Thị D không phải chịu án phí nên được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0019959 ngày 06 tháng 9 năm 2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Kim Y không phải chịu án phí nên được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0019958 ngày 06 tháng 9 năm 2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Lệ Thanh T không phải chịu án phí nên được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0019960 ngày 06 tháng 9 năm 2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Điều M không phải chịu án phí nên được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã

nộp theo biên lai thu tiền số 0019961 ngày 06 tháng 9 năm 2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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.

[8] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện B;
- CCTHADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hs, VP, TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Bùi Thanh Thảo