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

Bản án số: 100/2023/DS-PT
Ngày: 08-6-2023
V/v *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*:** Bà Lê Hồng Hạnh

***Các thẩm phán*:** Ông Nguyễn Văn Nhân

Bà Đinh Thị Quý Chi

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thế Huy - Thư ký Toà án Nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Lê Văn Quang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 08 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2023/TLPT- DS ngày 02 tháng 02 năm 2023; về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Q bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2023/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1960 (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Kim X, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 3, khu phố 2, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc Diễm H, sinh năm 1965 (Theo văn bản ủy quyền ngày 17/11/2021) (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 5, ấp X, xã B, huyện Q, tỉnh Bình Phước

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Đoàn Trọng N sinh năm 1979, chức vụ Trưởng văn phòng Luật sư Đoàn Trọng N, thuộc đoàn luật sư TP. HCM.

Địa chỉ: Số 91/45 đường số 2, phường 3, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Bị đơn:*

1. Ông Ngô Minh Đ, sinh năm 1982 (vắng mặt)

2. Bà Võ Thị T, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố 5, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Ông Nguyễn Đ D, sinh năm 1974 có mặt

2. Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1993 vắng mặt

Cùng địa chỉ: Khu phố L, phường M, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng công chứng Bình Long - Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đình H1 (vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố 2, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình Phước

- *Người làm chứng*: Bà Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1988. Địa chỉ: Tổ 3, khu phố 2, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

Do có kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn C, bà Võ Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Kim X và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Diễm H thống nhất trình bày: Căn cứ vào giấy biên nhận tiền đặt cọc về việc mua bán tài sản ngày 13/6/2019, đơn cam kết ngày 27/12/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4534 được xác lập vào ngày 30/12/2019 tại Văn phòng công chứng B, tỉnh Bình Phước giữa bên chuyển nhượng ông Ngô Minh Đ, sinh năm 1982, địa chỉ: Khu phố 5, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình Phước với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn C, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Kim X, sinh năm 1963, địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình Phước. Theo đó tài sản đặt cọc là quyền sử dụng đất thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.000m^2, trong có 100m^2 ODT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 633532 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 04774 do Uỷ ban nhân dân huyện Bình Long (Nay là huyện Q) tỉnh Bình Phước cấp ngày 29/01/2008. Đăng biến động trang 4 ngày 07/4/2008: Ông Ngô Minh Đ, sinh năm 1982, CMND số: 285037045 cấp ngày 06/11/1998 tại Công an Bình Phước.

Nhận tặng cho quyền sử dụng đất ĐKBĐ ĐCTT và ĐCTĐ từ huyện E, tỉnh Bình Phước thành huyện Q, tỉnh Bình Phước. Theo hồ sơ số 9707.2017.TNMT. BĐ. Tài sản mà hai bên thống nhất mua bán, sang nhượng là thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.000m^2, địa chỉ thửa đất: Khu phố 2, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình Phước với giá bán 1.650.000.000đ (Một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng). Bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Kim X đã giao cho bên chuyển nhượng ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T từ ngày 13/6/2019 cho đến ngày 27/12/2019 theo đơn cam kết với số tiền 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng). Ông Đ và bà T đã giao toàn bộ quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền nêu trên cho ông C, bà X được toàn quyền quản lý sử dụng và canh tác kể từ ngày đặt cọc 13/6/2019 cho đến nay. Số tiền còn lại 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T cam kết sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới sang tên cho ông C, bà X đứng tên và nhận đủ số tiền còn lại 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Cho đến nay kể từ ngày 13/6/2019 ông Đ, bà T vẫn không thực hiện, mặc dù phía ông C, bà X đã nhiều lần đôn đốc. Ngày 18/11/2021 ông C, bà Xuyên gửi thông báo đề nghị thực hiện sang tên và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập nêu trên để ông Đ và bà T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng công B vào ngày 25/11/2021 và ông C, bà X giao số tiền còn lại 50.000.000 đồng nhưng đến hẹn ông Đ, bà T không có mặt nên ông C, bà X phải nộp đơn khởi kiện Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Bình Phước. Căn cứ phiếu trả hồ sơ và hướng dẫn số 35/PTHS-CN.VPĐKĐĐ ngày 16/3/2022 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q đã có ý kiến về việc trích đo địa chính thửa đất như sau: thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.000m^2 (100m^{2}ODT + 9900m^2 CLN), địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã K, huyện Q, tỉnh Bình Phước (Nay là thị trấn K), huyện Q, tỉnh Bình Phước được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Minh Đ ngày 07/4/2008, có số phát hành AL 633521, số vào sổ H 04774 đã đo đạc biến động, cấp đổi thành thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.002,8m^2 (100m^2 ODT + 9902,8m^2 CLN), số phát hành DB 878901, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS:25748, ngày cấp 28/5/2021. Từ những căn cứ trên phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4534, quyển số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 30/12/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Minh Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X. Ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X có quyền sử dụng thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.002,8m^2, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình

Phước do Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Phước cấp ngày 28/5/2021 cùng toàn bộ đất và tài sản trên đất ông C, bà X đang quản lý sử dụng. Buộc ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T có nghĩa vụ giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 878901, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS:25748 do Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Phước cấp ngày 28/5/2021. Ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động khi quyết định, hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Đức D, ông Nguyễn Ngọc T thống nhất trình bày: Bà Võ Thị T, sinh năm 1987 và ông Ngô Minh Đ, sinh năm 1982, cùng cư trú tại: Khu phố 5, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình Phước là vợ chồng. Năm 2008 ông Đ, bà T được cha mẹ tặng cho chung một thửa đất tọa lạc khu phố 2, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình Phước. Thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 878901 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/5/2021. Sau khi được cha mẹ tặng cho thì ông Đ thỏa thuận đây là tài sản chung của vợ chồng ông Đ, bà T. Năm 2010 hai vợ chồng ông Đ, bà T trồng cao su trên thửa đất. Năm 2018 ông Đ thỏa thuận sang nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Kim X, cư trú tại khu phố 2, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình Phước, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc, nhưng sau đó bà T không đồng ý sang nhượng thửa trên cho ông C, bà X nên yêu cầu ông C gặp ông Đ để hủy hợp đồng đặt cọc và chấp nhận phạt cọc. Sau đó ông Đ tự ý chuyển nhượng thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.002,8m^2, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình Phước cho vợ chồng Phạm Văn C và bà Vũ Thị X tại Văn phòng công chứng B mà không có sự đồng ý của bà Võ Thị T (Bà T không ký). Khi bà T vào rẫy thì phát hiện vợ chồng ông C, bà X đang thu hoạch mủ cao su, bà T phản đối nhưng vợ chồng ông C, bà X vẫn thu hoạch và thách thức bà T. Bà T hỏi ông Đ có giao đất và vườn cho ông C, bà X không thì ông Đ nói không giao, ông C, bà X tự ý chiếm hữu và sử dụng không được sự đồng ý của ông Đ, bà T. Phía bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do tài sản đất và tài sản gắn liền với đối với thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.002,8m^2, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình Phước là tài sản chung của vợ chồng ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T nên việc ông Ngô Minh Đ chuyển nhượng tài sản trên cho ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà T nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng B do ông Trần Đình H đại diện theo pháp luật trình bày: Theo văn bản công chứng số 4534, quyển số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐDG ngày 30/12/2019 của Văn phòng công chứng Bình Long thể hiện các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau bên chuyển nhượng (Bên A) ông Ngô Minh Đ, sinh năm 1982, địa chỉ: Khu phố 5, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình Phước với bên nhận chuyển nhượng (Bên B) ông Phạm Văn C, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Kim X, sinh năm 1963, địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình Phước. Theo đó đối tượng tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL633532 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H04774 do Uỷ ban nhân dân huyện B (Nay là huyện Q) tỉnh Bình Phước cấp ngày 29/01/2008. Cụ thể thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17; Địa chỉ: ấp 2, xã K, huyện Q, tỉnh Bình Phước, nay là khu phố 2, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình Phước. Diện tích 10.000m^2. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 10.000m^2. Sử dụng chung: Không m^2. Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn (Nay là đất ở đô thị): 100m^2, đất trồng cây lâu năm: 9.900m^2. Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn (Nay là đất ở đô thị): 100m^2 lâu dài, đất trồng cây lâu năm: 9.900m^2 đến tháng 12 năm 2048. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước có thu tiền sử dụng đất ODT; Không thu tiền sử dụng đất CLN. Tài sản gắn liền với đất: Có 9.900m^2 đất trồng cây lâu năm. Ghi chú: Thửa đất được trích đo địa chính, có 315m^2 thuộc hành lang lộ giới. Nội dung đăng ký biến động trang 4 ngày 07/4/2008: Ông Ngô Minh Đ, sinh năm 1982, CMND số: 285037045 cấp ngày 06/11/1998 tại Công an Bình Phước. Nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo hợp đồng số 299, ngày 24/3/2008. Ngày 27/9/2017 ĐKBĐ ĐCTT VÀ ĐCTĐ từ huyện E, tỉnh Bình Phước thành huyện Q, tỉnh Bình Phước. Theo hồ sơ số 9707.2017.TNMT.BĐ. Do nguồn gốc quyền sử dụng đất của ông Ngô Minh Đ nhận tặng cho vì vậy chỉ ông Đ là người được quyền giao dịch, hành vi giao dịch ông Đ không bị ép buộc, ông Đ có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Việc bà T cho rằng không tham gia giao kết hợp đồng ảnh hương đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà là không đúng quy định pháp luật vì bà T không có quyền sử dụng đất và tài sản được tặng cho riêng của ông Đ.

Người làm chứng bà Nguyễn Thanh H trình bày: Bà H không có quan hệ thân thích họ hàng gì với ông Đ, bà T, ông C, bà X. Ngày 13/6/2019 tại nhà ông Đ và bà T, bà H là người chứng kiến việc ông Đ, bà T với ông C, bà X xác lập giấy biên nhận tiền đặt cọc 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, Địa chỉ:

khu phố 2, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình Phước. Diện tích 10.000m^2, bà H2 có ký xác nhận người làm chứng vào giấy biên nhận tiền đặt cọc và chứng kiến việc ông C, bà X giao số tiền 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) cho ông Đ, bà T.

Tại phiên tòa: Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4534, quyển số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 30/12/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Minh Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X và ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X có quyền sử dụng thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.002,8m^2, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình Phước. Buộc ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T có nghĩa vụ giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động khi quyết định, hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

Phía bị đơn cho rằng việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4534, quyển số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 30/12/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Minh Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X nhưng không được sự đồng ý của bà Võ Thị T, bà Võ Thị T phản đối và không tham gia ký kết hợp đồng trên nên hợp đồng trên bị vô hiệu vì vậy phía bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1, khoản 2 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Căn cứ các Điều 3, 117, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015

Căn cứ khoản 1 Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013

Áp dụng án lệ số 04/2016 ngày 06/4/2016 của Tòa án nhân dân tối cao

Căn cứ 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Kim X.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng sử dụng đất số 4534, quyển số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 30/12/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Minh Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X. Buộc bên chuyển nhượng ông Ngô Minh Đ có trách nhiệm làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X đối với thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.002,8m^2, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình Phước.

- Các đương sự có quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

- Buộc ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) tiền chuyển nhượng còn lại.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/10/2022, bị đơn ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T kháng cáo Bản án sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng sử dụng đất số 4534, quyển sổ 02/2019/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 30/12/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Minh Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X vô hiệu.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Người đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các bên đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về toàn bộ nội dung vụ án, đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm thì Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu được thẩm tra tại phiên toà phúc thẩm, kết quả tranh luận tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự và Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T làm trong thời hạn luật định về hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 BLTTDS. Nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của đương sự: Đối với nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt và có đơn xin xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H đã được triệu tập hợp lệ vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục phiên tòa và xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T, Hội đồng xét xử, xét thấy:

[2.1] Ngày 13/6/2019 bà Võ Thị T và ông Ngô Minh Đ làm giấy biên nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, có diện tích 10.000m^2 tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình Phước. Theo đó các bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 1.650.000.000đ (Một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng), ông C và bà X đặt cọc số tiền 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) hẹn đến ngày 30/9/2019 các bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bên mua ông C và bà X sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Ngày 24/7/2019, bà Võ Thị T có nhận thêm của ông C và bà X số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Ngày 26/8/2019, bà Võ Thị T có nhận thêm của ông C và bà X số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Ngày 19/9/2019, bà Võ Thị T có nhận thêm của ông C và bà X số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Đến ngày 27/12/2019, bà Võ Thị T viết đơn cam kết có nội dung đã nhận đủ số tiền 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) của ông C, bà X, cam kết sau khi công chứng xong sẽ làm lại sổ đỏ (Đăng ký biến động) và giao cho ông Phạm Văn C, bà Vũ Kim X để sang tên và sẽ nhận đủ số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) còn lại, ngày 30/12/2019 ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Kim X với ông Ngô Minh Đ tự nguyện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với nội dung ông Ngô Minh Đ chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

đối với thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.000m^2, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình Phước cho bà Nguyễn Kim X, ông Phạm Văn C, hợp đồng được thực hiện, được công chứng số 4534, quyển số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 30/12/2019 tại Văn phòng công chứng B. Quá trình thực hiện hợp đồng hai bên đã tiến hành giao đất và giao tiền đầy đủ là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Phía bị đơn, ông Ngô Minh Đ bà Võ Thị T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượnng quyền sử dụng đất trên dẫn đến tranh chấp.

[2.2] Xét về nguồn gốc thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.002,8m^2, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình Phước được Uỷ ban nhân dân huyện Q, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Minh Đ, số sổ DB878901, số vào sổ cấp GCN: 25748 ngày 22/5/2021 có nguồn gốc từ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/3/2008 giữa bên tặng cho là ông Ngô H3, sinh năm 1952, bà Phạm Thị B, sinh năm 1953, ông Ngô Minh T, sinh năm 1989, ông Ngô Minh Đ, sinh năm 1987 và bên được tặng cho là ông Ngô Minh Đ được Uỷ ban nhân dân xã Tân Khai, nay là Uỷ ban nhân dân thị trấn T, huyện Q, tỉnh Bình Phước chứng thực hợp pháp. Quá trình thực hiện hợp đồng bên chuyển nhượng ông Ngô Minh Đ đã bàn giao toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X, ông C, bà X đã trực tiếp quản lý và sử dụng ổn định không ai tranh chấp. Quá trình sử dụng thửa đất trên ông Đ, bà X không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đúng theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 4534, quyển số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 30/12/2019 tại Văn phòng công chứng B đối thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.000m^2, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình Phước giữa ông Ngô Minh Đ với ông Phạm Văn C, bà Phạm Kim X đủ điều kiện để công nhận theo quy định hợp đồng về quyền sử dụng đất tại các điều 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự 2015. Đối với diện tích có biến động sau khi đo đạc có biến động từ 10.000m^2 lên thành 10.002,8m^2. Hội đồng xét xử xét thấy sự biến động diện tích trên không làm thay đổi bản chất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì mục đích hai bên là chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất.

[2.3] Phía bị đơn cho rằng tài sản đất và tài sản gắn liền với đối với thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.000m^2, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình Phước là tài sản chung của vợ chồng ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T

nên việc ông Ngô Minh Đ chuyển nhượng tài sản trên cho ông C và bà X làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, phía bị đơn ông Đ, bà T chưa giao thửa đất cho trên phía nguyên đơn ông C, bà X, bị đơn bà T đã nhiều lần phản đối nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh cho lời trình bày của mình. Ngoài ra, tại Giấy giao nhận tiền đặt cọc ngày 13 tháng 6 năm 2019 và tại Đơn cam kết ngày 27 tháng 12 năm 2019 (BL 102, 103) khi ông C, bà X thực hiện việc giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T là người trực tiếp nhận tiền rất nhiều lần và viết cam kết, bà biết rõ ông Đ thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, bà X nhưng bà không có ý kiến hay phản đối gì, từ những phân tích trên đối chiếu với nội dung tại án lệ số 04/2016 được Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016, có nội dung " *Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất thì phải xác định là người đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất*" xét thấy bị đơn cho rằng việc ông Đ tự ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C, bà X làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T là không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và nội dung tinh thần án lệ số 04/2016 ngày 06/4/2016 của Tòa án nhân dân tối cao nên không được chấp nhận.

[2.4] Xét hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Minh Đ với ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Kim X đối với thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.000m^2, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình Phước được công chứng số 4534, quyển số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 30/12/2019 tại Văn phòng công chứng Bình Long đúng theo quy định tại Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013, Điều 500, Điều 501, 502 Bộ luật dân sự 2015. Trong quá trình tham gia giao kết hợp đồng ông Ngô Minh Đ, ông Phạm Văn C, bà Phạm Kim X đều có năng lực hành vi dân sự, tham gia giao kết chuyển nhượng đất hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Như vậy, việc bị đơn không tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông C, bà X với lý do bà Võ Thị T không đồng ý là sự thiếu thiện chí, vi phạm nguyên tắc cơ bản, trái với đạo đức của pháp luật dân sự được quy định tại Điều 3 Bộ luật Dân sự 2015.

Như đã phân tích trên, căn cứ vào khoản 1 Điều 117; Điều 500, Điều 501 và

Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy cần giữ nguyên toàn bộ Bản án số 35/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

[7] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Luật sư Đoàn Trọng N là có cơ sở chấp nhận.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

[9] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T, giữ nguyên Bản án số 35/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước;

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147, 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1, khoản 2 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Căn cứ các Điều 3, 117, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015

Căn cứ khoản 1 Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013

Áp dụng án lệ số 04/2016 ngày 06/4/2016 của Tòa án nhân dân tối cao

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 26/2016/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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Kim X.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng sử dụng đất số 4534, quyển số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 30/12/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Minh Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn C và bà Nguyễn

Kim X. Buộc bên chuyển nhượng ông Ngô Minh Đ có trách nhiệm làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X đối với thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.002,8m^2, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình Phước.

- Các đương sự có quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

- Buộc ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) tiền chuyển nhượng còn lại.

2. Về án phí sơ thẩm: Bị đơn ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T phải chịu án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Chi cục thi hành án huyện H, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Phạm Văn C và Nguyễn Kim X 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0013606 ngày 19/11/2021.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X 5.000.000đ (Năm triệu đồng) trong đó có 2.000.000đ (Hai triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 3.000.000đ (Ba triệu đồng) chi phí định giá tài sản tranh chấp.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T phải chịu mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền theo Biên lai thu tạm ứng tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ngày 20 tháng 10 năm 2022 số 0014189 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước, số tiền còn lại 300.000 đồng ông Đ, bà T phải nộp đủ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Cổng thông tin điện tử TANDTC;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Lê Hồng Hạnh