TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 200/2023/DS-PT
Ngày 17 tháng 4 năm 2023
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Xuân Thành

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Duyên

Ông Lê Thành Long

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 78/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 25/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 691/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn*:*

- Ông Lưu Văn S, sinh năm 1956 (có đơn xin vắng mặt);

- Bà Sao Nhúc K, sinh năm 1957 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn 9, xã Long B, huyện Phú R, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lê Quang H, sinh năm 1978 - Công ty luật Thịnh V, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn:

- Ông Nguyễn Hữu Th, sinh năm 1969 (có mặt);

- Bà Lê Thị N, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn 4, xã Long B, huyện Phú R, tỉnh Bình Phước.

Bà N ủy quyền cho ông Th tham gia tố tụng.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị N1, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn 2, xã Long B, huyện Phú R, tỉnh Bình Phước.

- Anh Lưu Văn N2, sinh năm 1990 (vắng mặt);

- Anh Lưu văn B, sinh năm 1993 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn 9, xã Long B, huyện Phú R, tỉnh Bình Phước.

Anh Lưu Văn N2, anh Lưu văn B, chị Lưu Thị Ng, anh Lưu Văn B1 quyền cho bà Sao Nhúc K tham gia tố tụng.

- Chị Lưu Thị D, sinh năm 1985. Quốc tịch Việt Nam (vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 299, hẻm Trường T, 3 Sao L, khu vực X, Thị trấn Triều Ch, huyện Bình Đ, Đài Loan - Trung Quốc.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ng T – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú R, tỉnh Bình Phước (có đơn xin vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân huyện Phú R (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Tấn N1 – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Phú R (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Danh T – Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phú R (có đơn xin vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Ông Lưu Văn S, bà Sao Nhúc K và ông Nguyễn Hữu Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/8/2014 và đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện vào ngày 18/6/2015; ngày 18/7/2015, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 26/9/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lưu Văn S và bà Sao Nhúc K trình bày:

Năm 2012, ông S, bà K có nợ vợ chồng ông Nguyễn Hữu Th và bà Lê Thị N 2 lần tiền điều là 139.160.000 đồng và 6.600.000 đồng nên ông S, bà K và bà N, ông Th đã thỏa thuận chuyển nhượng đối với diện tích đất 20.820m^2 tọa lạc tại thôn 9, xã Long B, huyện Phước L (nay là huyện Phú R), tỉnh Bình Phước, đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện Phước L cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1480/CQ.QSDĐ ngày 13/9/2002 cho hộ

ông Lưu Văn S với giá 1 tỷ 200 triệu đồng. Do đó, các bên đã ký 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với thể hiện các giá ghi trong hợp đồng là 390.000.000 đồng; 400.000.000 đồng; 1.000.000.000 đồng và 1.200.000.000 đồng. Việc ông S, bà K ký các hợp đồng này là do ông Th, bà N mang hợp đồng vào nhà ông S, bà K nói ông S, bà K ký để làm tin đối với số tiền điều mà ông bà đang nợ ông Th, bà N chứ ông bà không có đến Ủy ban nhân dân xã Long B ký hợp đồng và xác nhận. Tại giấy giao nhận tiền mặt ngày 09/6/2012 mà bà N ghi thể hiện nội dung là: "N trả tiền mặt là 100.000.000 đồng; N bán điều đợt 1: 139.160.000 đồng, bán điều đợt hai là: 6.600.000 đồng, trừ Ngân hàng 211.000.000 đồng. Tổng đã thanh toán cho chị K là 456.760.000 đồng. Ngày 27/6/2012: Chị Trần Thị N1 nhận của Th – N là 705.000.000 đồng, bà K đã nhận 456.760.000 đồng, tổng cộng là 1.161.760.000 đồng, còn lại 38.240.000 đồng. Tổng cộng chị K đã nhận 1.200.000.000 đồng."

Tuy nhiên, số tiền 100.000.000 đồng đó vợ chồng ông S, bà K không nhận được một đồng tiền mặt nào từ vợ chồng ông Th, bà N và ông S, bà K cũng không biết lý do số tiền đó ông Th, bà N căn cứ vào đâu mà viết giấy biên nhận tiền mặt đó. Còn số tiền 211.000.000 đồng là tiền vay Ngân hàng vợ chồng ông S, bà K đã trả (có giấy thanh toán mà bà N đã tính); số tiền 210.000.000 đồng của chị Thống Hà (bà Trần Thị H) vợ chồng ông S, bà K không biết và cũng không đồng ý thống nhất trả số tiền đó. Còn số tiền 705.000.000 đồng ngày 27/6/2012 bà N1 nhận từ anh chị Th, N là số tiền ông S, bà K vay của bà N1; ông Th, bà N nói là số tiền đó đã được trừ nợ cho bà N1. Nhưng cho đến nay gia đình ông bà chưa nhận được một loại giấy tờ hoặc giấy biên nhận tiền nào của bà N1 để xóa nợ cho gia đình ông bà. Ông S, bà K xác định ông bà chỉ nhận từ ông Th, bà N số tiền 38.240.000 đồng. Ngoài số tiền này ra thì ông S, bà K không nhận được khoản tiền chuyển nhượng đất nào khác từ ông Th, bà N. Hơn nữa, diện tích đất nêu trên là tài sản chung của hộ gia đình nên các con của ông S, bà K không đồng ý bán và cũng không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng.

Vì vậy, ông S và bà K khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2012 và ngày 14/6/2012 giữa bà Sao Nhúc K, ông Lưu Văn S với vợ chồng ông Nguyễn Hữu Th, bà Lê Thị N; đồng thời hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 858249 và BX 858250 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông Nguyễn Hữu Th và bà Lê Thị N ngày 21/12/2016.

Bị đơn - ông Nguyễn Hữu Th, bà Lê Thị N trình bày:

Ngày 05/6/2012, vợ chồng ông Th, bà N có thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất 20.820m^2 và 01 căn nhà mái ngói tọa lạc tại thôn 9, xã Long B, huyện Phước L (nay là huyện Phú R), tỉnh Bình Phước của bà Sao Nhúc K, ông Lưu Văn S với giá 1 tỷ 200 triệu đồng. Giữa ông Th, bà N và ông S, bà K có ký với nhau 04 hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất nêu trên, cụ thể: Hợp đồng đầu tiên ký ngày 05/6/2012, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1 tỷ 200 triệu đồng nhưng do mới đưa được 1 tỷ đồng còn lại 200 triệu đồng hẹn khi nào làm xong thủ tục sang tên sẽ trả hết nên hai bên

thống nhất chỉ ghi trong hợp đồng là 01 tỷ đồng nhưng sau đó vợ chồng ông Th đã trả nợ thay cho vợ chồng ông S số tiền 210 triệu đồng cho bà Trần Thị H nên cùng ngày các bên ký lại hợp đồng chuyển nhượng khác với giá ghi trong hợp đồng là 1 tỷ 200 triệu đồng. Nhưng khi đến UBND xã Long B để xác nhận ngày 14/6/2012 thì các bên ký lại 01 hợp đồng khác với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chỉ có 400 triệu đồng với mục đích để giảm tiền thuế.

Ngày 05/6/2012, vợ chồng ông Th, bà N đã trả cho vợ chồng bà K, ông S 01 tỷ đồng. Ngày 27/6/2012 bà K ra nhà ông Th nói trả nốt số tiền 210 triệu cho bà Trần Thị H để bà K lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lâm Thị M mà bà K đã mang cầm cho bà Trần Thị H vay số tiền trên. Như vậy, vợ chồng ông Th đã thanh toán hết số tiền chuyển nhượng cho ông S, bà K toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng là 1 tỷ 200 triệu đồng cho vợ chồng ông S, bà K thể hiện tại giấy nhận tiền mặt ngày 09/6/2012 và ngày 27/6/2012 có chữ ký xác nhận nhận tiền của bà Sao Nhúc K.

Do thấy gia đình bà K khó khăn nên khi sang nhượng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng ông Th đã cho vợ chồng bà K ông S ở nhờ và thu hoa màu, cạo mủ cao su, thu hoạch cho đến ngày 05/6/2013 phải trả lại nhà và đất cho vợ chồng ông Th. Nhưng đến ngày 10/11/2013 ông Th vào rẫy điều, cao su mà ông Th đã nhận chuyển nhượng của bà K, ông S thì phát hiện bị bà K lấy trộm vật tư, chén máng của vườn cây cao su. Ngày 18/12/2014 bà K cho người vào cạo cao su số cây là 500 cây (khoảng 08 năm tuổi) thì ông Th có báo công an giải quyết. Từ khi chuyển nhượng cho đến nay gia đình bà K, ông S vẫn quản lý, sử dụng diện tích đất này.

Nay bà K, ông S khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Th, bà N đã ký kết với ông S, bà K và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho vợ chồng ông Th thì vợ chồng ông Th không đồng ý. Nếu trường hợp Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì yêu cầu ông S, bà K phải bồi thường cho ông Th, bà N thỏa đáng.

Lời trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ý kiến của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước tại Công văn số 1432/VPĐKDĐ-ĐK&CGCN ngày 228/12/2017 và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Giám đốc Sở tài nguyên và môi trường ông Nguyễn Ng Toàn thì: Thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp số CS.01278/C.DOI với diện tích 7.935m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CS.01279/C.DOI với diện tích 13.722,3m^2 ngày 21/12/2016 cho ông Nguyễn Hữu Th, bà Lê Thị N mà các bên đang tranh chấp được Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện đúng quy định theo quy trình số 20, mã số hồ sơ T-BPC-282894-TT tại Quyết định số 3141/QĐ-UBND ngày 05/12/2016 của UBND tỉnh Bình Phước về công bố thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của ngành Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước và trình tự, thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận cũng được thực hiện theo đúng quy

định. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước giải quyết theo quy định của pháp luật.

Chị Lưu Thị Ng, anh Lưu Văn B, anh Lưu văn B1, anh Lưu Văn N2 thống nhất trình bày: Diện tích đất mà ông S, bà K chuyển nhượng cho bà N, ông Th là tài sản chung của hộ gia đình vì chị Ng, anh B, anh Năm, anh B1 đều có công sức đóng góp đối với diện tích này. Khi chuyển nhượng cho ông Th, bà N thì các anh chị đều không biết nên chị Ng, anh B, anh Năm, anh B1 không đồng ý cũng không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên các anh chị đề nghị Tòa án giải quyết để bảo vệ quyền và lợi ích của gia đình anh chị.

Bà Trần Thị N1 trình bày: Bà N1 có cho vợ chồng ông S, bà K vay số tiền 495 triệu đồng, khi vay thì hai bên có viết giấy vay nợ nhưng bà không nhớ rõ thời gian cho vay là khi nào. Sau đó ông Th, bà N có thay bà K, ông S trả cho bà số tiền này. Ngoài ra, khi ông Th, bà N đến nhà bà Trần Thị H là em gái của bà N1 để trả thay cho ông S, bà K cho bà H số tiền 210 triệu đồng nhưng do bà H không có ở nhà nên bà N1 đã cầm số tiền 210 triệu đồng này để đưa lại cho bà Hà. Bà N1 xác nhận hiện nay vợ chồng ông S, bà K không còn nợ bà số tiền nào nữa. Bà N1 không có yêu cầu gì nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Bà Trần Thị H trình bày: Bà H có cho vợ chồng ông S, bà K vay số tiền 200 triệu đồng nhưng không nhớ rõ thời gian, khi vay có lập giấy tờ. Tuy nhiên, khi vay ông S, bà K có thế chấp sổ đỏ của bà Lâm Thị M nên bà H yêu cầu bà M ký tên với tư cách người vay tiền nhưng thực tế người vay là bà K, ông S. Số tiền nợ 200 triệu đồng bà Trần Thị N1 đã nhận từ bà N trả thay cho bà K, ông S đã giao cho bà Hà. Nên S hôm sau ông S, bà K đã lên nhà bà H để lấy lại sổ đỏ mà ông S, bà K đã thế chấp. Bà H đã xé bỏ giấy vay tiền mà các bên đã lập nên bà H không có yêu cầu gì và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng ông Phạm Văn Kh trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2012 giữa ông Lưu Văn S, bà Sao Nhúc K với ông Nguyễn Hữu Th, bà Lê Thị N được lập tại UBND xã Long B. Khi lập hợp đồng có mặt ông Lưu Văn S, bà Sao Nhúc K, ông Nguyễn Hữu Th, bà Lê Thị N và hai bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên đã được đọc lại hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng và cùng ký tên vào hợp đồng trước mặt ông Kh. Hợp đồng được lập Th 03 bản, mỗi bên giữ 1 bản, UBND xã Long B lưu giữ 1 bản.

Người làm chứng ông Triệu Cống D trình bày: Vào năm 2012 vợ ông là bà Lâm Thị M và bà K có mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà ông đi vay tiền nhưng không biết vay của ai, sau đó không vay được tiền nên mang sổ đỏ về còn bà K có vay được tiền hay không thì ông D không biết. Ông D khẳng định là gia đình ông không nợ bàTrần Thị H số tiền nào. Ngoài ra, ông D không có ý kiến gì khác và xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 25/4/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, 228, 266, 267 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 106, 108, 109, 124, 127, 137, 697, 698, 699,700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ các điều 105, 106 Luật Đất đai 2003;

- Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội khóa 14 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 Lưu Văn S, bà Sao Nhúc K;

Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/6/2012 và ngày 14/6/2012 giữa ông Lưu Văn S, bà Sao Nhúc K với ông Nguyễn Hữu Th, bà Lê Thị N đối với diện tích đất 20.820m^2 tọa lạc tại thôn 9, xã Long B, huyện Phước L (nay là huyện Phú R), tỉnh Bình Phước.

Buộc ông Lưu Văn S, bà Sao Nhúc K có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Hữu Th, bà Lê Thị N số tiền 1.885.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm tám mươi lăm triệu đồng) (Trong đó có 1.200.000.000 đồng tiền ông S, bà K có trách nhiệm hoàn trả cho ông Th, bà N và số tiền 685.000.000 đồng bồi thường thiệt hại cho ông Th, bà N).

Kể từ ngày Bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp số CS.01278/C.DOI với diện tích 7.935m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CS.01279/C.DOI với diện tích 13.722,3m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 21/11/2016 cho ông Nguyễn Hữu Th, bà Lê Thị N.

Ông Lưu Văn S, bà Sao Nhúc K có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Bản án còn quyết định về án phí chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo.

Trong hạn luật định, nguyên đơn và bị đơn có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm người khởi kiện vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, các đương sự không hòa giải với nhau về việc giải quyết vụ án, người kháng cáo vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của những người kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

- Về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn đều đề nghị xét xử vắng mặt họ. Sau khi nghe ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát và Luật sư, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

- Về nội dung:

[1] Về nguồn gốc diện tích đất 20.820m^2 tọa lạc tại thôn 9, xã Long B, huyện Phước L (nay là huyện Phú R), tỉnh Bình Phước, theo lời trình bày của ông Lưu Văn S và bà Sao Nhúc K tự khai phá vào thời điểm năm 1987 - 1988. Đến ngày 13/9/2002 được UBND huyện Phước L cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1480/CQ.QSDĐ cho hộ gia đình ông Lưu Văn S.

[2] Ngày 05/6/2012 giữa ông Th, bà N và ông S, bà K có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng diện tích đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên nên trong ngày, hai bên đã lập 03 hợp đồng chuyển nhượng với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng khác nhau. Cụ thể như sau: Tại giấy sang nhượng đất viết tay đề ngày 05/6/2012, các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng diện tích đất và tài sản trên đất là 1 tỷ 200 triệu đồng, tại 02 hợp đồng chuyển nhượng đánh máy cùng đề ngày 05/6/2012 được lập tại nhà ông Nguyễn Hữu Th thì số tiền chuyển nhượng trong một hợp đồng là 1 tỷ 200 triệu đồng, một hợp đồng là 390 triệu đồng, cả 03 hợp đồng này đều có chữ ký của ông Nguyễn Hữu Th, bà Lê Thị N, ông Lưu Văn S, bà Sao Nhúc K nhưng cả 03 hợp đồng nêu trên đều không được công chứng, chứng thực theo quy định. Ngoài ra, các bên còn ký kết 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Long B chứng thực ngày 14/6/2012 với giá các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 400 triệu đồng. Mặc dù giá chuyển nhượng trong 04 hợp đồng là khác nhau nhưng cả phía nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 1 tỷ 200 triệu đồng. Việc ghi

trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/6/2012 giá 400 triệu là để giảm tiền thuế.

[3] Xét đơn kháng cáo của ông Lưu Văn S và bà Sao Nhúc K, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo hồ sơ vụ án và chứng cứ do các đương sự cung cấp thể hiện giữa vợ chồng ông S, bà K với vợ chồng ông Th bà N có ký rất nhiều giấy sang nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa được công chứng, chứng thực. Tuy nhiên đến ngày 14/6/2012 hợp đồng giữa các bên ký kết được UBND xã Long B xác nhận với giá chuyển nhượng là 400 triệu đồng, theo lời trình bày của ông Phạm Văn Kh (Chủ tịch UBND xã Long B tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng) thì hợp đồng chuyển nhượng được lập tại UBND xã Long B và ông Th, bà N, bà K, ông S ký hợp đồng trước mặt ông Kh. Do vậy, việc ông S, bà K cho rằng ông bà bị ép buộc ký hợp đồng và không đến UBND xã Long B ký hợp đồng là không có căn cứ, ông S, bà K thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là của ông, bà. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2012 giữa ông S, bà K và ông Th, bà N là phù hợp về mặt hình thức. Ông S và bà K trong quá trình giải quyết vụ án và kháng cáo đều cho rằng bị ép buộc ký hợp đồng là không có căn cứ được chấp nhận.

[3.2] Về giá trị hợp đồng và quá trình thanh toán giữa các bên:

Trong quá trình giải quyết vụ án và kháng cáo của ông S, bà K đều cho rằng phía ông Th, bà N chưa thực hiện hết nghĩa vụ trả tiền theo thoả thuận.

Xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá trị chuyển nhượng là 400.000.000 đồng tuy nhiên các bên đều thừa nhận giá theo thoả thuận là 1,2 tỷ đồng.

Về phía ông Th, bà N cho rằng đã thanh toán hết số tiền 1,2 tỷ đồng cho ông S, bà K cụ thể là:

Theo giấy giao nhận tiền mặt ngày 09/6/2012 và ngày 27/6/2012 (BL 34) có thể hiện nội dung:

Ngày 09/6/2012: "N trả tiền mặt là 100.000.000 đồng, N bán điều đợt 1: 139.160.000 đồng, bán điều đợt hai là: 6.600.000 đồng, trừ Ngân hàng 211.000.000 đồng. Tổng đã thanh toán cho chị K là 456.760.000 đồng".

Ngày 27/6/2012: "Chị Trần Thị N1 nhận của Th – N là 705.000.000 đồng, bà K đã nhận 456.760.000 đồng; tổng cộng là 1.161.760.000 đồng; còn lại 38.240.000 đồng. Tổng cộng chị S, K đã nhận 1.200.000.000 đồng".

Bà K thừa nhận chữ ký và chữ viết trong giấy xác nhận nêu trên là của bà K.

Mặc dù, bà K, ông S cho rằng trong tổng số tiền liệt kê trong giấy giao nhận tiền mặt trên ông bà chỉ xác định nhận được số tiền 38.240.000 đồng. Còn các khoản tiền khác như số tiền 100.000.000 đồng vợ chồng ông S bà K không nhận được một đồng tiền mặt nào từ vợ chồng ông Th, bà N.

Xét các chứng cứ của phía ông Th, bà N thấy rằng: Việc bà K thừa nhận có ký vào giấy xác nhận nêu trên thể hiện phía ông Th, bà N đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng là có căn cứ. Việc thanh toán của ông Th, bà N thông qua hình thức thanh toán tiền mặt, tiền hàng và tiền cấn trừ công nợ giữa gia đình bà K với bà Trần Thị N1. Việc cấn trừ công nợ được các bên thừa nhận tại đơn phản tố ngày 26/8/2014 (BL 95), biên bản hòa giải ngày 20/6/2014 (BL 85, 95), biên bản đối chất ngày 20/6/2016 (BL 79), bà S thừa nhận có việc nợ bà N1 số tiền 495 triệu đồng và có việc thỏa thuận vợ chồng ông Th, bà N trả cho những người mà vợ chồng bà K, ông S nợ như: bà N1 Kh, ông Th, thầy C… Bà K cũng thừa nhận số tiền 705 triệu đồng (trong đó có 210 triệu của bà H) bà N1 nhận từ vợ chồng Th - N là tiền vợ chồng bà nợ bà N1 nhưng cho đến nay bà N1 vẫn chưa có giấy tờ xóa nợ cho bà. Như vậy, việc vợ chồng ông S, bà K có nợ bà N1 số tiền 495 triệu đồng và khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông S, bà K có thỏa thuận việc để ông Th, bà N trả nợ thay cho ông, bà để cấn trừ tiền chuyển nhượng là có thật. Chứng cứ và lời trình bày của các bên phù hợp với chứng cứ và lời trình bày của bàTrần Thị N1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Như vậy, có căn cứ xác định phía ông Th, bà N đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán quyền sử dụng đất theo thoả thuận của các bên, đơn kháng cáo của ông S, bà K về nội dung nêu trên không có căn cứ được chấp nhận

[4] Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Th, cho rằng hợp đồng giữa các bên ký kết là không vô hiệu, đồng thời ông Th cho rằng không có lỗi trong việc ký hợp đồng và yêu cầu tính bồi thường thiệt hại là 100% giá trị QSD đất; Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S ngày 05/11/2001 và xét duyệt của Hội đồng đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/11/2001 thì diện tích đất 20.820m^2 tọa lạc tại thôn 9, xã Long B, huyện Phước L (nay là huyện Phú R), tỉnh Bình Phước là do ông S và bà K tự khai phá vào năm 1988. Đến ngày 13/9/2002 thì được UBND huyện Phước L cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1480/CQ.QSDĐ cho hộ gia đình ông Lưu Văn S. Tại thời điểm ngày 13/9/2002 thì hộ ông S gồm có 07 nhân khẩu bao gồm ông S, bà K và 05 người con là chị Lưu Thị Ng sinh năm 1978, chị Lưu Thị D, sinh năm 1984, anh Lưu Văn B, sinh năm 1987, anh Lưu Văn N2, sinh năm 1990, anh Lưu văn B, sinh năm 1993. Như vậy, tại thời điểm khai phá đất năm 1988 thì ông S và bà K mới có 03 người con là chị Lưu Thị Ng, chị Lưu Thị D và anh Lưu Văn B nhưng chị Ng, chị D và anh B còn nhỏ nên việc khai phá đất là do ông S và bà K khai phá. Tuy nhiên, theo lời trình bày của bà K, ông S, chị Ng, anh B, anh N, anh thì trước khi chị Ng lấy chồng năm 1998 và anh B lấy vợ ra ở riêng vào năm 2007 cho tới thời điểm bà K, ông S chuyển nhượng cho ông Th, bà N năm 2012 thì trong quá trình sử dụng, canh tác thì chị Ng, chị D, anh B, anh N, anh B1 cùng ông S, bà K canh tác và thu hoạch hoa màu trên đất. Do đó, chị Ng, chị D, anh B, anh N cũng có công sức đóng góp đối với diện tích đất đang tranh chấp. Tại thời điểm năm 2002 thì chị Ng, anh B, chị D đều đã trên 15 tuổi. Anh B, chị Ng, chị D không biết việc chuyển

nhượng đất vì trên thực tế gia đình ông S, bà K vẫn quản lý sử dụng vườn cây. Trong quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có ý kiến không đồng ý với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình khi chưa có ý kiến của họ. Bản án sơ thẩm căn cứ quy định của pháp luật để tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu, đồng thời xác định ông S, bà K phải chịu lỗi 70% ông Th 30% là có căn cứ phù hợp với tình tiết của vụ án, do vậy đơn kháng cáo của ông Th không có căn cứ được chấp nhận.

[5] Xét nội dung kháng cáo cho rằng ông S, bà K được miễn án phí dân sự sơ thẩm nhưng Toà án cấp sơ thẩm không xem xét là không đúng:

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án ông S, bà K có đơn xin miễn án phí được chính quyền địa phương xác nhận là người cao tuổi và gia đình khó khăn. Toà án cấp sơ thẩm áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án; để miễn giảm 50% tiền án phí dân sự cho ông S, bà K. Tại cấp phúc thẩm thấy rằng; căn cứ vào Điều 48 và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; thì ông S bà K thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm do vậy nội dung kháng cáo của ông S, bà K về án phí có căn cứ được chấp nhận.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm buộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước phải chịu 300.000 đồng trong vụ án dân sự khi không có yêu cầu độc lập là không đúng với quy định tại Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội.

Đơn kháng cáo của ông Th không được chấp nhận nên ông Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Lưu Văn S và bà Sao Nhúc K, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Th. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 25/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước về phần án phí dân sự sơ thẩm.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, 228, 266, 267 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 106, 108, 109, 124, 127, 137, 697, 698, 699,700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ các điều 105, 106 Luật Đất đai 2003;

- Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ

ban thường vụ Quốc hội khóa 14 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 Lưu Văn S, bà Sao Nhúc K;

Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/6/2012 và ngày 14/6/2012 giữa ông Lưu Văn S, bà Sao Nhúc K với ông Nguyễn Hữu Th, bà Lê Thị N đối với diện tích đất 20.820m2 tọa lạc tại thôn 9, xã Long B, huyện Phước L (nay là huyện Phú R), tỉnh Bình Phước.

Buộc ông Lưu Văn S, bà Sao Nhúc K có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Hữu Th, bà Lê Thị N số tiền 1.885.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm tám mươi lăm triệu đồng) (Trong đó có 1.200.000.000đồng tiền ông S, bà K có trách nhiệm hoàn trả cho ông Th, bà N và số tiền 685.000.000 đồng bồi thường thiệt hại cho ông Th, bà N).

Kể từ ngày Bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp số CS.01278/C.DOI với diện tích 7.935m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CS.01279/C.DOI với diện tích 13.722,3m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 21/11/2016 cho ông Nguyễn Hữu Th, bà Lê Thị N.

Ông Lưu Văn S, bà Sao Nhúc K có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lưu Văn S và bà Sao Nhúc K. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí ông S, bà K đã nộp là 12.000.000 đồng và 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 013825 ngày 03/11/2014 và biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 015062 ngày 15/8/2017. Ông S, bà K không phải chịu án phí phúc thẩm. Trả lại cho ông S, bà K 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 015206 ngày 27 tháng 5 năm 2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước.

- Ông Nguyễn Hữu Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 015226 ngày 09 tháng 8 năm 2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước nay được chuyển Th tiền án phí phúc thẩm.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước không phải phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Bình Phước; (1)
- VKSND tỉnh Bình Phước; (1)
- Cục THADS tỉnh Bình Phước; (1)
- Nguyên đơn; (2)
- Bị đơn; (2)
- NCQLNVLQ (6)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- NTTAM).

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

Mai Xuân Thành