

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 133/2019/DS-PT
Ngày 06-6-2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu
bồi thường thiệt hại

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài
Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 và 06 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 123/2019/TLPT-DS ngày 04/3/2019 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 123/2019/QĐ-PT ngày 26/4/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức B, sinh năm 1954; địa chỉ: Ấp C1, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N-Luật sư thuộc Đoàn L tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Văn phòng Luật sư P, số B, tổ 2, ấp V1, xã V2, huyện P, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp C2, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn T1-Luật sư thuộc Đoàn L thành phố Hà Nội; địa chỉ: Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn T2, số E, ngõ K, phố T1, phường B, quận H, thành phố Hà Nội.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập:* Ông Nguyễn Đức V, sinh năm 1952; địa chỉ: Ấp C1, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V: Ông Phạm Văn T1- Luật sư thuộc Đoàn L thành phố Hà Nội; địa chỉ: Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn T2, số E, ngõ K, phố T1, phường B, quận H, thành phố Hà Nội.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Đào Thị H, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp C1, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp C2, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Đức B.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Đức B trình bày:

Tháng 6 năm 2006, ông B và ông V thỏa thuận: Ông B chuyển nhượng cho ông V quyền sử dụng đất diện tích 8.261m² và khoảng 500 cây cao su trên đất thuộc thửa đất số I, tờ bản đồ số N, tọa lạc tại ấp C1, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ: D cấp ngày 17/10/2005 cho ông Nguyễn Đức B; giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, ông V đưa trước cho ông B 160.000.000 đồng. Hai bên chỉ thỏa thuận mua bán với nhau bằng lời nói, không làm giấy tờ.

Khoảng 02 tháng sau khi nhận tiền, ông B đến nhà ông V yêu cầu ông V thống nhất việc mua bán và chuẩn bị giấy tờ để làm hợp đồng mua bán sang tên cho ông V thì ông V nói phải mua đất làm nhà cho con nên ông V không mua đất của ông B nữa, ông V nói ông B cho xin lại số tiền 160.000.000 đồng vì đây là số tiền ông V mượn của ông L. Ông V có gợi ý với ông B đề nghị bán thửa đất trên cho ông L nhưng ông B không đồng ý. Khoảng thời gian từ 15 đến 20 ngày sau, ông L cho người đến bón phân và thiết kế miệng cạo trên phần đất của ông B bán cho ông V. Gia đình ông B không báo chính quyền địa phương, không khởi kiện ra Tòa án vì ông B nghĩ là để ông L khai thác mủ cao su và sẽ khấu trừ vào khoản tiền 160.000.000 đồng chưa trả cho ông V, khi nào thu đủ số tiền thì ông lấy lại đất. Đến năm 2016, ông B xác định số tiền khai thác mủ cao su đã đủ 160.000.000 đồng nên đòi lại đất nhưng ông L không trả. Do vậy, ông B khởi kiện yêu cầu ông L trả lại đất và trả số tiền khai thác mủ cao su 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông B khai: Thời điểm năm 2005, ông B đang kẹt tiền nếu thế chấp vay Ngân hàng chỉ được khoảng 20.000.000 đồng, số tiền 160.000.000 đồng giữ của ông V coi như mượn tiền của ông V.

Bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:

Năm 2005, ông L biết việc ông B bán cho ông V diện tích đất trên với giá 160.000.000 đồng chứ không phải 200.000.000 đồng như ông B trình bày, khi mua bán hai bên không làm giấy tờ vì là anh em ruột trong nhà, tại thời điểm này giá như vậy là phù hợp. Ông B muốn mua đất cho con nên bán đất cho ông V với giá 160.000.000 đồng, lấy tiền mua đất ở phường P1, thành phố Thủ Dầu Một. Khoảng 01, 02 tháng sau khi mua đất của ông B thì ông V bán lại đất cho ông L, giá bán bằng giá đã mua của ông B vì là anh em ruột với nhau nên không làm giấy tờ mua bán.

Sau khi giao đủ cho ông V 160.000.000 đồng, ông L vào sử dụng đất, thời điểm đó trên đất có khoảng 270 cây cao su nhỏ, trồng được khoảng 02 năm tuổi trên một nửa đất; một nửa đất còn lại trồng tiêu, điều...; ông L đã chặt tiêu, điều, trồng thêm khoảng 280 cây cao su và sử dụng đất từ đó đến nay. Khoảng năm 2007, ông L có đến nói ông B ký hợp đồng chuyển nhượng để sang tên cho ông L nhưng ông B đưa ra lý do giấy chứng nhận đang thế chấp Ngân hàng nên ông L không nhắc nữa.

Đến năm 2016, ông B làm đơn khiếu nại tại cơ quan U xã A, rồi khởi kiện ra Tòa án yêu cầu trả lại đất và bồi thường tiền khai thác mủ cao su là 300.000.000 đồng.

Ông L không chấp nhận với yêu cầu của ông B và có đơn phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập ông Nguyễn Đức V trình bày:

Khoảng tháng 6/2005, ông V mua đất của ông B diện tích khoảng 08 sào với giá 160.000.000 đồng, không có giá 200.000.000 đồng như ông B trình bày (nếu thiếu 40.000.000 đồng ông B đã đòi tiền); trên đất có một số cây cao su, tiêu, điều, ông V đã giao tiền cho vợ chồng ông B và bà H; hai bên không viết giấy tờ khi mua bán vì là anh em ruột với nhau. Sau một thời gian, ông B nói ông chuẩn bị giấy tờ sang tên nhưng ông V nói đã bán lại cho ông L rồi, ông B có hứa sang sổ cho ông L nhưng không thực hiện mà nói giấy chứng nhận đang thế chấp trong Ngân hàng nên chưa sang tên tách sổ được. Vợ chồng ông L, bà M sử dụng đất, trồng, chăm sóc và khai thác mủ cao su từ năm 2005 đến năm 2006 đến nay, ông B biết nhưng không ngăn cản, không đòi đất mà để hơn mười năm mới đòi là vì giá đất lên cao.

Ông V có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông B, bà H; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị H (vợ ông B) trình bày: Vợ chồng bà H, ông B có nhận 160.000.000 đồng tiền bán đất từ ông V; bà H thống nhất với những nội dung khác mà ông B đã trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết M (vợ ông L) trình bày:

Thống nhất với lời khai ông L, ông V. Khi mua đất của ông V, vợ chồng ông L và bà M cùng trao đổi và thống nhất mua, bà M là người trực tiếp đưa tiền cho ông V và cùng ông L trồng cao su, chăm sóc và thu hoạch mủ cao su từ năm 2005, năm 2006 đến nay. Nguồn gốc đất do cha mẹ bà M khai phá, cha mẹ bà nói cho đất cháu đích tôn, không được bán đất cho người ngoài; ông B là con cả nên nhận đất và đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất, ông B cần tiền nên bán đất, thời điểm đó mẹ bà còn sống nên vợ chồng bà M mua lại đất cho mẹ vui lòng, ông V mua đất của ông B và bán luôn cho vợ chồng bà M, ông L với giá 160.000.000 đồng, đúng giá thị trường; vì cùng anh em ruột trong nhà nên không làm giấy tờ.

Bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị V trình bày: Bà V là em ruột của ông B và ông V; năm 2005, bà biết ông B bán diện tích đất trên cho ông V với giá 160.000.000 đồng, hai bên không làm giấy tờ, sự việc này ai cũng biết, khi ông V cần tiền mua đất Bình Dương thì bán lại cho ông L với giá 160.000.000 đồng, hai bên không làm giấy tờ, bà có hỏi ông B tại sao không sang sổ cho ông L thì ông B nói làm sổ sau, do anh em tin nhau nên không làm giấy tờ gì.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Bà là em ruột ông B, ông V nên biết ông B bán đất cho ông V giá 160.000.000 đồng, ông V bán lại cho vợ chồng ông L giá 160.000.000 đồng. Khi bán đất, trên đất có khoảng 1/2 cây cao su nhỏ khoảng 02 năm tuổi, còn lại là cây điều. Ông L phải trồng thêm cao su, đến nay khoảng trên 500 cây, yêu cầu ông B làm sổ cho ông V hoặc ông L.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị H2 trình bày: Bà là em ruột của ông B, ông V; ông L là anh rể, diện tích đất này trước đây ông B bán cho ông Trinh giá 85.000.000 đồng, sau đó ông B không bán nữa mà bán lại cho ông V với giá 160.000.000 đồng, giá đất này vào thời điểm đó là đúng chứ không có giá 200.000.000 đồng như ông B khai. Năm 2010, ông L cạo mủ cao su nhưng không thấy ông B có ý kiến gì.

Người làm chứng ông Nguyễn Đức M trình bày: Ông là em ruột ông B, ông V, ông L là anh rể, diện tích đất này trước đây ông B bán cho ông V giá 160.000.000 đồng, giá đất thời điểm đó là đúng. Ông L cạo mủ cao su gần 10 năm nay nhưng không thấy ông B có ý kiến gì; yêu cầu ông B làm sổ cho ông V hoặc ông L.

Người làm chứng ông Nguyễn Đức T1 trình bày: Ông là em ruột ông B, ông V, ông L là anh rể, diện tích đất này trước đây ông có biết ông B bán cho ông V giá 160.000.000 đồng, giá đất thời điểm đó là đúng. Ông V bán cho ông L 160.000.000 đồng, cạo mủ cao su từ hơn 10 năm nay nhưng không thấy ông B có ý kiến gì; nay yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông L hoặc ông V.

Người làm chứng ông Lê Đức T2 trình bày: Vào năm 2005, ông và người em (ông T3) có mua diện tích đất trên của ông B với giá 85.000.000 đồng, đặt

cọc 2.000.000 đồng; sau đó ông B đến nhà trả lại số tiền 4.000.000 đồng (2.000.000 đồng phạt cọc) nhưng ông chỉ lấy 2.000.000 đồng đặt cọc vì ông B nói diện tích đất trên không thể bán cho người ngoài, lúc đó giá đất khoảng 100.000.000 đồng/ha. Khi mua đất, ông thấy trên đất có cao su trồng được khoảng 1/2 diện tích đất, cây cao su khoảng 02 năm tuổi, có ít cây tiêu, có cây điều khoảng 02 năm tuổi trồng gần đường đất đỏ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức B đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức B, bà Đào Thị H với ông Nguyễn Đức V.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức V với ông Nguyễn Văn L.

4. Ông Nguyễn Văn L được quyền sử dụng diện tích đất 8.297,7m² thuộc thửa đất số I, tờ bản đồ số N, tọa lạc tại ấp C1, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (kèm theo Trích lục đo vẽ chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số U ngày 30/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đ huyện P).

Kiến nghị cơ quan U huyện P thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D ngày 17/10/2005 do cơ quan U huyện P cấp cho ông Nguyễn Đức B, bà Đào Thị H để cấp lại cho ông Nguyễn Văn L theo quy định.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 04/12/2018, nguyên đơn ông Nguyễn Đức B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 07/12/2018, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện P có Quyết định kháng nghị số P/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng thỏa thuận việc sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức B, bà Đào Thị H với ông Nguyễn Đức V; hủy hợp đồng thỏa thuận việc sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức V với ông Nguyễn Văn L.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn ông B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày: Năm 2006, ông B vay tiền của người bạn 160.000.000 đồng để mua khoảng 250m² đất tại xã (nay là phường) B, huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương; do không có tiền trả nợ nên ông B bán đất cho ông V giá 200.000.000 đồng để trả nợ, ông V đưa cho ông B 160.000.000 đồng nhưng sau đó khoảng 01 tháng ông V nói không mua đất ông B nữa, ông B hứa sẽ trả lại tiền cho ông V; do ông V giao đất cho ông L khai thác cao su nên ông B nghĩ là sẽ để ông L khai thác cao su và trừ vào số tiền ông B còn nợ 160.000.000 đồng. Đến năm 2016, ông B tính số tiền 160.000.000 đồng đã khấu trừ xong vào giá trị mủ cao su ông L khai thác nên ông B yêu cầu trả lại đất.

Bị đơn (ông L) và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Các nhân chứng (bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Đức T1, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn N) là anh chị em ruột của nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa phúc thẩm, trình bày thống nhất với ý kiến của ông L, ông V và có yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B. Riêng ông N cũng có ý kiến xác nhận là thời điểm 2005 đến năm 2006 có nghe nói ông B nhận của ông V 160.000.000 đồng tiền bán đất, những nội dung khác không biết rõ, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn—Luật sư Nguyễn Văn N trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức B với ông Nguyễn Đức V và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức V và ông Nguyễn Văn L chỉ bằng lời nói, không có văn bản. Việc mua bán đất giữa ông B và ông V không thành nên số tiền 160.000.000 đồng mà ông B nhận từ ông V đã chuyển thành nợ, vì ông V nói không mua đất của ông B nữa. Ông V giao đất cho ông L vào khai thác cao su của ông B thì ông B đồng ý và để trừ vào số tiền 160.000.000 đồng mà ông B nợ ông V; điều này chứng tỏ toàn bộ cao su trên đất là của ông B trồng.

Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao là không đúng vì theo điểm b.3 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP thì bên nhận chuyển nhượng phải không phản đối; tuy nhiên, trong trường hợp này ông V từ chối nhận chuyển nhượng đất của ông B. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả toàn bộ diện tích 8.261m² thuộc thửa đất số I, tờ bản đồ số N, toạ lạc tại ấp C1, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương cho ông B. Về cao su trên đất: Theo bảng thống kê giá mủ từ năm 2006 đến năm 2018 và thông báo giá thu mủ cao su áp dụng từ ngày 04/01/2019 do Công ty Cổ phần C cung cấp thì ông L có trách nhiệm bồi thường cho ông B số tiền khai thác mủ cao su là 289.256.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và ông Nguyễn Đức V – Luật sư Phạm Văn T trình bày:

Thứ nhất: Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà H với ông V và đưa ra lý do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông V chỉ nói miệng; sau hai tháng, ông B có gặp ông V để thỏa thuận hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông V đơn phương hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B. Lý do kháng cáo này đã thể hiện ông B thừa nhận có làm hợp đồng chuyển nhượng đất với ông V.

Thứ hai: Ông B cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông L chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng theo Bộ luật Dân sự nên hợp đồng này vô hiệu là không có căn cứ vì tại thời điểm này giữa ông V

và ông L không có bất kỳ tranh chấp nào về hợp đồng chuyển nhượng, hai bên đã thanh toán toàn bộ số tiền theo thỏa thuận và ông L đã quản lý trồng thêm cây cao su trên đất ổn định hơn 10 năm.

Thứ ba: Ông B cho rằng số tiền chuyển nhượng đất là 200.000.000 đồng; còn 160.000.000 đồng chỉ là tiền đặt cọc niềm tin. Lý do kháng cáo này của ông B tự mâu thuẫn với lý do kháng cáo thứ nhất; nếu ông B cho rằng 160.000.000 đồng là tiền đặt cọc niềm tin thì tại sao trong suốt 10 năm ông B không có sự trao đổi, thỏa thuận nào về việc đòi nốt số tiền 40.000.000 đồng còn thiếu.

Thứ tư: Ông B cho rằng toàn bộ 550 cây cao su trên đất là do ông B trồng, ông L không trồng là không có căn cứ, mâu thuẫn với chính lời khai của ông B (tại bút lục số 165, ông B đề nghị Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ vì cao su trồng chênh lệch mấy năm nên cao su lớn ông B trồng, cao su nhỏ ông L trồng), mâu thuẫn với lời khai của bà Nguyễn Thị H là em ruột ông B (tại bút lục số 148, **bà H khai thời điểm đó trên đất có khoảng 200 cây cao su mới trồng và một số cây điều 02 đến 03 năm tuổi**).

Thứ năm: Ông B cho rằng việc đối chất tại Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ một số vấn đề như: Người chuyển nhượng, nhân chứng là không đúng, tại biên bản đối chất ngày 22/3/2019 giữa ông B, ông V, vợ chồng ông L, bà M đã làm rõ nội dung có việc ông B và ông V chuyển nhượng diện tích đất (bút lục 165, 166), ông B có biết việc ông L bón phân sử dụng đất nhưng không khiếu nại vì ông L là em rể ông B. Những người làm chứng khác thống nhất khai ông B có chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông L với giá 160.000.000 đồng chứ không phải 200.000.000 đồng như ông B trình bày.

Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện P, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Quá trình tố tụng và tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự khai không thống nhất về nội dung sự việc. Tuy nhiên, các bên đều thừa nhận có sự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông B có nhận 160.000.000 đồng tiền chuyển nhượng từ ông V. Ông L đã quản lý, sử dụng đất từ năm 2006, trồng cao su và không bị ai cản trở, tranh chấp. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức B với ông Nguyễn Đức V và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức V và ông Nguyễn Văn L vi phạm về hình thức. Tuy nhiên, các bên đã nhận đủ tiền, giao tài sản, trồng cây lâu năm và canh tác ổn định trên đất nên Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của 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 ông B, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông V và yêu cầu phản tố của ông L là có căn cứ.

Đại diện Viện Kiểm sát rút kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông B (và vợ ông B là bà H) khởi kiện yêu cầu bị đơn ông L phải giao trả toàn bộ diện tích 8.261m² thuộc thửa đất số thửa đất số I, tờ bản đồ số N, tọa lạc tại ấp C1, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ: D cấp ngày 17/10/2005 cho ông Nguyễn Đức B; đồng thời ông L phải bồi thường số tiền khai thác mỏ cao su cho ông B là 300.000.000 đồng. Số tiền 160.000.000 đồng, vợ chồng ông B nhận của ông V từ năm 2006: Lúc đầu ông V giao tiền với mục đích chuyển nhượng đất nhưng sau đó hai bên thỏa thuận không chuyển nhượng nữa, ông V giao đất cho ông L sử dụng và khai thác mỏ cao su trên đất nên xem như đã khấu trừ hết số tiền 160.000.000 đồng và giá trị mỏ cao su đã khai thác.

[2] Bị đơn ông L (và vợ ông L là bà M) không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông L (ông L mua với giá 160.000.000 đồng và đã giao đủ cho ông V từ năm 2006) đối với diện tích đất 8.261m² ở trên.

[3] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông V yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông B, đồng thời công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông L đối với diện tích đất tranh chấp 8.261m²; số tiền 160.000.000 đồng mà ông V giao cho vợ chồng ông B, bà H là tiền chuyển nhượng đất, không phải tiền vay mượn. Sau khi mua đất của ông B khoảng 01 đến 02 tháng thì ông V bán lại cho ông L, bà M với giá 160.000.000 đồng và đã nhận tiền đủ ở thời điểm đó.

[4] Các nhân chứng là những người anh em ruột với ông B, ông V và bà M (vợ ông L) trình bày là ông B đã chuyển nhượng đất cho ông V từ năm 2005 đến năm 2006 với giá 160.000.000 đồng, ông V chuyển nhượng lại cho ông L cũng với giá 160.000.000 đồng; do là anh chị em ruột trong nhà nên không làm giấy tờ.

Xét ý kiến của hai bên đương sự, lời trình bày của người làm chứng và các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng:

[5] Khoảng năm 1984, cụ Nguyễn Đức B1 (chết năm 1997) và cụ Phạm Thị X (chết năm 2018) vào lập nghiệp tại ấp C1, xã A, huyện P, tỉnh Sông Bé (nay là tỉnh Bình Dương). Cụ B1 và cụ X có 09 người con, gồm: Ông Nguyễn Đức B, ông Nguyễn Đức V, bà Nguyễn Thị Tuyết M, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Đức T, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn N.

Sinh thời, cụ B1 và cụ X cho cháu đích tôn (con ông B) phần đất diện tích 8.261m² (đo thực tế 8.297,7m², thuộc thửa đất số I, tờ bản đồ số N); ông B nhận đất, sử dụng và khoảng năm 2000 đến năm 2002 thì trồng cao su, tiêu, điều...

trên đất. Ông B đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: D ngày 17/10/2005. Khoảng cuối năm 2005 đến đầu năm 2006, ông B có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông V diện tích đất 8.261m² nhưng không làm giấy tờ, ông B có nhận của ông V 160.000.000 đồng. Thời điểm này, ông B có nhận chuyển nhượng khoảng 250m² đất tại xã (nay là phường) B2, huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương (ông B khai là đã chuyển nhượng 250m² đất cho người khác); khoảng 01 tháng sau, ông V chuyển nhượng lại 8.261m² cho vợ chồng ông L, bà M nhưng không làm giấy tờ, ông V đã nhận của ông L, bà M 160.000.000 đồng và dùng tiền để cất nhà cho con ông V. Từ năm 2006 đến nay, vợ chồng ông L, bà M sử dụng, trông, chăm sóc và khai thác cao su trên diện tích đất 8.261m² ở trên.

Đến đầu năm 2017, ông B khởi kiện yêu cầu ông L trả lại đất.

[6] Tại đơn yêu cầu hòa giải (ngày 17/3/2017) và đơn đề nghị gửi cơ quan U xã A, biên bản xác minh, biên bản hòa giải của cơ quan U xã A (bút lục số 07 đến 11 và số 13) ông B trình bày và khai thống nhất như sau: *Tháng 6/2006, ông B chuyển nhượng đất và cây cao su trên đất cho ông V (diện tích 8.261m²) với giá tiền là 160.000.000 đồng; đến tháng 9/2006, ông B yêu cầu ông V chuẩn bị giấy tờ để làm thủ tục chuyển nhượng...ông B chỉ chuyển nhượng cho ông V, việc ông V chuyển nhượng cho ông L, bà M thì ông B không biết, ông V yêu cầu ông B làm giấy tờ chuyển nhượng cho ông L thì ông B không đồng ý...yêu cầu ông L trả đất, ông V có quyền kiện ông B về việc chuyển nhượng đất...từ năm 2007, ông L đã vào khai thác mủ cao su nên số tiền 160.000.000 đồng sẽ được khấu trừ vào hoa lợi thu hoạch từ mủ cao su...Tuy nhiên, đơn khởi kiện (bút lục số 02) và lời khai trong quá trình tố tụng, ông B trình bày: Năm 2006, ông B chuyển nhượng đất cho ông V (diện tích 8.261m²) với giá 200.000.000 đồng, ông V giao cho ông B 160.000.000 đồng; khoảng 02 tháng sau thì ông V nói không mua nữa mà để tiền làm nhà cho con ở Bình Dương và nói tiền ông L nên đề nghị bán lại cho ông L nhưng ông B không đồng ý; khoảng 20 ngày sau thì ông L vào dọn vườn, bón phân và khai thác cao su...vì tình anh em nên ông B để ông L khai thác mủ trừ dần vào số tiền 160.000.000 đồng...*

Như vậy, lời khai của ông B có sự mâu thuẫn về số tiền chuyển nhượng đất, lúc đầu khai 160.000.000 đồng nhưng sau đó khai là 200.000.000 đồng?

Xuyên suốt quá trình tố tụng, lời khai của vợ chồng ông L và bà M, ông V và các nhân chứng (là anh chị em ruột của ông B, ông V, bà M) là thống nhất có việc chuyển nhượng đất giữa ông B và ông V và giữa ông V và ông L, giá chuyển nhượng là 160.000.000 đồng. Từ thời điểm năm 2006 cho đến đầu năm 2017, ông L quản lý đất, chăm sóc cao su, thu hoạch mủ cao su trên đất; gia đình ông B, gia đình ông V, gia đình ông L (và gia đình của 04 anh chị em ruột khác) cùng sinh sống gần đất tranh chấp nhưng không ai có ý kiến gì về thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông B và ông V, giữa ông V và ông L (hoặc có ý kiến khác về số tiền chuyển nhượng 160.000.000 đồng hay 200.000.000 đồng? hay về việc cho khai thác mủ cao su để trừ số tiền 160.000.000 đồng như lời khai của ông B).

Như vậy, có căn cứ xác định khoảng năm 2006, ông B có chuyển nhượng cho ông V diện tích đất 8.261m² và cây cao su trên đất với giá 160.000.000 đồng; ông V đã giao đủ 160.000.000 đồng cho vợ chồng ông B, bà H và nhận đất. Giữa ông V và vợ chồng ông L, bà M đã thống nhất về việc chuyển nhượng đất, giá trị chuyển nhượng và không còn tranh chấp từ thời điểm năm 2006.

[7] Về cây cao su trên đất: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (bút lục số 170 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/4/2019 thì trên đất có 550 cây cao su, có cây lớn, có cây nhỏ; các đương sự thống nhất cao su trên 10 năm tuổi, không phân biệt được cao su do ông B hay ông L trồng (vì các cây cao su tương đối bằng nhau). Ông B xác định toàn bộ 550 cây cao su do ông B trồng, ngược lại ông L, bà M, ông V và các anh chị em khác (riêng ông N khai là không rõ) xác định vào thời điểm năm 2006, ông B chỉ có cao su trên một phần đất, ông L phải chặt tiêu, điều...trên một phần đất của ông B để trồng cao su. Thực tế, ông L và bà M là người quản lý đất, chăm sóc, khai thác mủ cao su trên đất hơn 10 năm nay; ông B ở gần đất nhưng hoàn toàn không có ý kiến gì, không có chứng cứ gì để chứng minh toàn bộ cao su trên đất là do ông B trồng nên có thể suy đoán (Điều 184 của Bộ luật Dân sự năm 2015) cao su trên đất của ông B chỉ là 283 cây (ông L thừa nhận), số cây còn lại 267 là do người chiếm hữu đất hơn 10 năm nay (ông L, bà M) trồng.

[8] Về yêu cầu tính hoa lợi của ông B: Theo quy định tại Điều 224, 264 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì ông L, bà M là người chiếm hữu ngay tình từ năm 2006, đến năm 2017 mới có tranh chấp; do đó, hoa lợi, lợi tức trên đất (mủ cao su) ông L, bà M có quyền hưởng, ông B yêu cầu ông L trả lại số tiền này là không đúng quy định của pháp luật.

[9] Về yêu cầu trả lại đất và cây cao su của ông B:

Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B, bà H và ông V chưa tuân thủ đúng quy định của pháp luật về hình thức, ông V chưa thực hiện thủ tục sang tên lại đem chuyển nhượng cho ông L, bà M là không đúng.

Điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình quy định: “...Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.6 (hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng, chứng thực), 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 phân chênh lệch... ”. Nội dung hướng dẫn trên chỉ thực hiện trực tiếp giữa người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng, trong trường hợp này thì ông L, bà M là người thứ ba và nhận chuyển nhượng đất trực tiếp từ ông V (không trực tiếp từ ông B)...Giao dịch giữa các bên xác lập cuối năm 2005, đầu năm 2006 và các bên đã thực hiện xong từ thời điểm đó nên căn cứ Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015, các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005, Tòa án áp dụng để xét xử. Điều 136 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức (Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005) là 02 năm kể từ ngày giao dịch được xác lập; giao dịch giữa ông B, bà H và ông V xác lập từ năm 2005, 2006 (hai bên đã giao nhận xong tiền và tài sản) đến đầu năm 2017, ông B mới nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu là thời hiệu khởi kiện đã hết.

Mặt khác, quá trình tố tụng thể hiện khi chuyển nhượng đất cho ông V và nhận 160.000.000 đồng vào năm 2006 thì ông B dùng tiền chuyển nhượng đất để mua lại khoảng 250m² đất tại xã (nay là phường) B, huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương. Dù rằng ông B khai đã chuyển nhượng 250m² cho người khác nhưng xét thực tế thời điểm 2006, B, T là địa bàn nông thôn (xã, huyện) và đến khoảng năm 2013 đến năm 2014 chuyển thành khu vực đô thị (phường, thị xã), giá trị đất tăng rất nhiều lần; giá trị đất tranh chấp (xã A, huyện P) có tăng nhưng không đáng kể so với đất ở khu vực đô thị (phường B, thị xã T). Hơn nữa, các đương sự đều là anh em ruột với nhau, đất tranh chấp do cha mẹ của họ để lại nên khi chuyển nhượng đã không lập giấy tờ rõ ràng; nay, vì lý do các bên có vi phạm về hình thức chuyển nhượng đất mà hủy hợp đồng chuyển nhượng thì không bảo đảm sự công bằng, không đảm bảo quyền lợi của vợ chồng ông L, bà M. Do đó, án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của ông B, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L và yêu cầu độc lập của ông V, công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các đương sự là hợp tình, hợp lý, đảm bảo sự công bằng và quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự.

[10] Lẽ ra trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm phải đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông B, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông V và một phần yêu cầu độc lập của ông L; tuy nhiên, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông B, công nhận các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận cho ông L được quyền sử dụng đất tranh chấp là đúng bản chất của vụ án; ông L và ông V cũng không kháng cáo, ông B đã hơn 60 tuổi nên cũng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Với những phân tích trên, Tòa án cấp phúc thẩm không cần phải sửa lại bản án dân sự sơ thẩm.

[11] Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận; quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ chấp nhận; quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp nên được chấp nhận.

[12] Về chi phí tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm: Ông Nguyễn Đức B phải chịu 1.650.000 đồng (một triệu, sáu trăm năm mươi nghìn đồng), khấu trừ tạm ứng ông Nguyễn Đức B đã nộp.

[13] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Đức B, sinh năm 1954 là người cao tuổi; theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì ông B thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 148, Điều 284, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương tại Quyết định kháng nghị số P/QĐKNPT-VKS-DS ngày 07/12/2018.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Đức B.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương.

4. Chi phí tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm: Ông Nguyễn Đức B phải chịu 1.650.000 đồng (một triệu, sáu trăm năm mươi nghìn đồng), khấu trừ tạm ứng ông Nguyễn Đức B đã nộp.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Đức B được miễn nộp. Chi cục T huyện P, tỉnh Bình Dương trả lại cho ông B 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số O ngày 10/12/2018 của Chi cục T huyện P, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện P;
- TAND huyện P;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa D.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Đào Minh Đa

