

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 21/2024/DS-PT
Ngày: 30/01/2024
V/v “*Tranh chấp HĐCNQSDĐ*”

**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 Nguyễn Văn Nhân
Ông Lê Quang Ninh

- *Thư ký phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:* Bà Nguyễn Thị Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 23 và ngày 30 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 153/2023/TLPT-DS ngày 05/10/2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ph bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 174/2023/QĐ-PT ngày 30/10/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim Th, sinh năm 1963; (có mặt)

Trú tại: Chùa H, Đội 1, ấp 2, xã Đ, huyện Ph, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn: Ông Hứa Hữu Tr, sinh năm: 1991

Địa chỉ: Khu phố Ph, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thành V, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Bà Hoàng Thị D, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Trú tại: Số 157, Đội 1, ấp S, xã T, huyện Ph, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền bị đơn ông V: Ông Nguyễn Hữu K, sinh năm 1982

Địa chỉ: 274/13 Vườn Lài, phường Ph, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Hiếu H, sinh năm 1987; Trú tại: Số 4, ô 1/25, khu phố Hải An, thị trấn Ph, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (vắng mặt)

3. *Người kháng cáo:* Bị đơn Ông Nguyễn Thành V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Kim Th, trình bày:

Vào năm 2011 (không nhớ ngày tháng), bà Th có mua của Ông Nguyễn Thành V và Bà Hoàng Thị D một phần đất có diện tích là 10m x 50m, đo đạc thực tế là 488,3m² (trong tổng diện tích đất là 8.776m²) tại ấp S, xã T, huyện Ph, tỉnh Bình Phước (theo sơ đồ đo đạc ngày 30/12/2020). Có vị trí phía trước giáp đường đi, phía bên cạnh và phía sau giáp nhà đất của anh V, còn một phía giáp đất của bà S. Đất lúc đó chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có trồng cây cao su nhỏ. Giá chuyển nhượng là 45.000.000 đồng. Hợp đồng mua bán được viết bằng tay, có chữ ký của cô Nguyễn Thị D, sau đó có nhờ ban ấp xác nhận vào giấy. Bà Th đã trả tiền đủ một lần là 45.000.000 đồng cho ông V, bà D. Cùng ngày ông V, bà D đã đo đất giao cho bà Th, đất được chôn cọc bê tông (cột do bà Th mua về chôn nhận mốc giới) và sử dụng đất từ khi mua cho đến nay. Ông V, bà D hứa khi đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục sang tên cho bà Th phần diện tích đất nói trên.

Khi đi mua đất có cô Nguyễn Thị D, cô Hoàng Thị T (chị gái cô D) cùng ở Đội 1, ấp S, xã T, huyện Ph, tỉnh Bình Phước giới thiệu và dẫn đi mua. Khi làm giấy tờ mua bán, giao tiền và đo đất, cắm cọc mốc bằng bê tông trên đất đều có sự chứng kiến, hỗ trợ cô Nguyễn Thị D.

Khi mua bán hai bên có làm giấy tờ viết tay, có chữ ký của các bên, tuy nhiên, lúc đó bà Th mới lên Bình Phước lập nghiệp chưa có chỗ ở ổn định; đang ở nhờ nhà cô D và chuyển đi chuyển lại nhiều lần nên bị thất lạc chưa tìm thấy.

Bà Th đã nhiều lần hỏi ông V về việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đất) để xin tách phần đất đã mua nhà ông V xin được tách phần đất mua nhưng ông V nói chưa có sổ. Sau đó (không nhớ ngày tháng) bà Th có nói ông V đưa sổ hộ khẩu và chứng minh nhân dân để bà đi liên hệ làm sổ đất thì ông V có đưa cho bà Th bản phô hộ khẩu và chứng minh nhân dân của ông V để bà Th đi liên hệ nhưng không làm được đến đầu năm 2020, bà Th mới biết là ông V đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào cuối năm 2019. Bà Th có đến liên hệ xin tách phần đất đã mua trước đây nhưng ông V nói đất trước đây bán cho bà Th không có đất thổ cư, đất thổ cư ít nên không sang tên được; bà Th có nói là sang tên cho bà Th còn phần đất thổ cư bà Th tự bỏ tiền mua nhưng ông V vẫn chưa thực hiện việc sang tên cho bà

Th .

Năm 2020 (không nhớ ngày tháng), bà Th có vào cắt cây cao su, móc ranh đất và đào cây bằng lăng đem về chùa H trồng; đất hiện tại là đất trống. Khi vào cưa cây và móc ranh đất có ông V ở nhà chứng kiến và còn ra chỉ ranh cho móc đất. Tiền bán cây cao su được khoảng 1,5 triệu, bà Th mang sang nhà cho ông V để mua sách vở cho các cháu và cho thêm thùng mì tôm, ông V nhận tiền và không có ý kiến gì. Sau khi móc ranh, bà Th mua thêm cột bê tông, lưới kẽm gai làm hàng ranh xung quanh đất để giữ đất, ông V cũng không có ý kiến gì. Chỉ đến khi bà Th khởi kiện thì ông V đập đổ hàng cột bê tông, kẽm gai. Việc bà Th sử dụng đất, cắt cây, móc ranh đất, trồng cột bê tông, rào kẽm gai có nhiều người chứng kiến, biết việc.

Bà Th mua đất của ông V bà D hơn 10 năm, đã giao tiền đủ và nhận đất sử dụng từ đó cho đến nay; Bà Th đã đóng tiền làm đường bê tông cho ấp Suối Da, xã Tân Hưng theo chủ trương nhà nước và nhân dân cùng làm với số tiền là 2.000.000 đồng/10 mét mặt đường (đất của bà Th mua có chiều ngang mặt đường tổ là 10 mét), đã cung cấp biên lai thu tiền cho Tòa án.

Bà Th đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và Ông Nguyễn Thành V, Bà Hoàng Thị D vào năm 2011 là hợp pháp. Đề nghị ông V, bà D tạo điều kiện cho tôi được sang tên tách phần đất có diện tích 10m x 50m, đo đạc thực tế là 488,3m², tại Đội 1, ấp S, xã T, huyện Ph, tỉnh Bình Phước nói trên. Trường hợp ông V và bà D không đồng ý bán nữa thì bà Th đề nghị trả lại tiền cho bà theo giá đất thị trường ở địa phương thời điểm hiện tại.

Tại phiên tòa bà Th đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và ông V bà D vào năm 2011 và buộc ông V bà D trả cho bà Th giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch theo giá thị trường đã được Hội đồng định giá tài sản định giá, bà đồng ý trả lại đất cho ông V bà D.

Ngoài ra bà Th không còn yêu cầu nào khác.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa bị đơn Ông Nguyễn Thành V trình bày:

Ông Nguyễn Thành V và bà Hoàng Thị Đ là vợ chồng; bà Hoàng Thị T là chị gái của vợ; bà Nguyễn Thị D là người cùng ấp.

Ông V không đồng ý với yêu cầu của bà Th và cho rằng không bán đất cho bà Th, không nhận tiền đất từ bà Th và không bán đất cho bất cứ ai, cũng không bán đất cho cô Nguyễn Thị D. Bà Th nói mua đất của ông V thì bà Th cung cấp giấy tờ mua bán ra thì sẽ thực hiện việc sang tên đất cho bà Th.

Ông V thừa nhận, năm 2020, bà Th có cho người vào cắt cây cao su và móc ranh đất đối với diện tích là 10m x 50m, đo đạc thực tế là 488,3m², tại Đội 1, ấp S, xã T, huyện Ph, tỉnh Bình Phước như nói trên là đúng.

Tiền bán cây cao su bà Th có đưa cho ông V là hơn một triệu (không nhớ chính xác) khoảng 1,2 triệu và có cho thêm thùng mì tôm, bà Th nói là cho để mua mì sách vở cho các cháu nhưng ông V nghĩ là cây cao su do ông V trồng trước đây nên ông V nhận tiền.

Khi bà Th cắt cây cao su, bứng cây bằng lăng trên đất, ông V có ở nhà, có chứng kiến nhưng không có ý kiến gì, không ngăn cản và không báo chính quyền địa phương vì phía bên bà Th đồng người, còn ông V chỉ có một mình ở nhà nên sợ xảy ra xô xát nên không có ý kiến gì. Khi bà Th đưa xe Cobe vào múc ranh đất thì có chặt mấy nhánh điều nhỏ chia sang bên đất đó là đúng vì khi móc ranh bị vướng cành cây. Bà Th đo không chính xác, cắm lệch sang đất của ông V (không nhớ là lệch sang bao nhiêu) nên ông V tự đo lại và cắm lại ranh mốc, hôm sau bà Th đến nhà, ông V có nói lại với bà Th biết như vậy. Hàng rào cột bê tông, dây kẽm là do bà Th cắm; sau này khi bà Th kiện thì ông V đập đổ các cột bê tông trồng xung quanh ranh đất, hiện chỉ còn lại chân cột. Mảnh đất đang tranh chấp, bà Th đã cắt hết cây trồng nên hiện tại đang là đất trống.

Tại phiên tòa ông V không đồng ý với yêu cầu của bà Th và cho rằng không thực hiện việc mua bán đất đai với bà Th; nếu bà Th cung cấp được giấy mua bán thì ông V mới đồng ý sang tên cho bà Th.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa bị đơn Bà Hoàng Thị D trình bày:

Bà Hoàng Thị D là vợ của Ông Nguyễn Thành V, bà Hoàng Thị T là chị gái của bà D; bà Nguyễn Thị D là người cùng ấp. Bà D cũng thống nhất như lời trình bày của Ông Nguyễn Thành V và không có ý kiến gì thêm.

Ngoài ra, không còn trình bày yêu cầu gì.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Hiếu H trình bày:

Vào năm 2011, do sư cô Nguyễn Thị Kim Th đang tu tại tỉnh Bình Phước nên ông H có nhờ Sư cô tìm mua hộ đất ở tỉnh Bình Phước để lên ở và lập nghiệp. Sư cô Th có quen biết với chị Nguyễn Thị D nên có nhờ chị D dẫn đi mua đất của Ông Nguyễn Thành V, Bà Hoàng Thị D, diện tích đất mua là ngang 10m x chiều dài 50m, đất tại Đội 1, Ấp S, xã T, huyện Ph, tỉnh Bình Phước. Tứ cận đất: Phía Đông và phía Bắc giáp đất anh V; phía tây giáp đường đi, phía nam giáp đất bà S, lúc đó chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất có trồng cao su (khoảng gần 20 cây),

có một hàng cây bằng lăng nước. Giá mua là 45.000.000 đồng. Khi mua sư cô giao dịch và viết giấy tờ mua bán với ông V, bà D mang tên sư cô (ông H không trực tiếp giao dịch mua bán). Sư cô đã chôn cọc nhận ranh đất mua bằng cọc bê tông. Đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy tờ mua bán giữa sư cô và vợ chồng ông V, bà D do sư cô giữ.

Sau khi sư cô mua đất xong thì ông H có lên nhận đất, bà D có dẫn vào đất và có chỉ ranh, ông H còn gặp Bà Hoàng Thị D (vợ ông V) nói chuyện về đất đai, bà D có chỉ đất chỗ sư cô mua.

Đến ngày 26/11/2011, ông H lên Bình Phước nhờ ông V bà D ký lại giấy mua bán đất trực tiếp cho ông H đứng tên, ông H có trao đổi với bà D là nhờ ký lại giấy mua bán từ tên ông V, bà D bán trực tiếp cho Nguyễn Hiếu H thì bà D đồng ý và nói là cứ viết đi rồi mang sang ông V và bà D ký cho nên ông H về viết giấy, đến chiều cùng ngày ông H sang nhà ông V bà D nhờ ký thì không có ai ở nhà và có qua lại mấy lần nhưng không gặp. Vì không hiểu biết và nghĩ tiền đã giao đủ, đất cũng đã nhận đủ, cắm cọc ranh nên tôi tự viết và ký vào giấy sang nhượng phần người bán (Nguyễn Thành Văn), vợ người bán (Hoàng Thị D) và người làm chứng (Nguyễn Thị D). Ông H có nhờ bà Trần Thị S ở kế bên đất ký xác nhận giáp ranh và nhờ bà Nguyễn Thị Lan ấp trưởng ấp Suối Da xác nhận là có mua đất của ông V bà D. Giấy tờ mua bán này ông H cất giữ.

Do ông H không có nhu cầu lên Bình Phước lập nghiệp nên ông và sư cô Th có thống nhất với nhau là sư cô Th trả tiền cho ông và sư cô lấy mảnh đất nói trên để sử dụng. Việc thỏa thuận này không làm thành văn bản mà chỉ nói miệng với nhau. Hơn nữa, khi mua bán thì sư cô mua bán trực tiếp với ông V, bà D nên việc thỏa thuận giữa ông H và sư cô cũng không có ảnh hưởng gì mảnh đất trên.

Hiện tại ông H đã nhận lại tiền đất từ sư cô và sư cô cũng đã nhận mảnh đất nói trên để sử dụng nên ông H không còn liên quan gì đến mảnh đất này nữa. Ông H không có yêu cầu gì trong vụ án này, đất này là đất của sư cô Nguyễn Thị Kim Th nên sư cô yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông Nguyễn Hiếu H đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của mình và xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ph đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Kim Th.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào năm 2011 giữa Bà Nguyễn Thị Kim Th và Ông Nguyễn Thành V, Bà Hoàng Thị D đối với

mảnh đất có diện tích 488,3m² (trong tổng diện tích đất là 8.776m²). Tại Đội 1, ấp S, xã T, huyện Ph, tỉnh Bình Phước

Buộc Ông Nguyễn Thành V, Bà Hoàng Thị D phải có nghĩa vụ trả cho Bà Nguyễn Thị Kim Th tổng số tiền là 1.337.486.400 đồng (trong đó tiền đất là 45.000.000 đồng, tiền bồi thường là 1.292.486.400đồng)

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 09/6/2023, bị đơn Ông Nguyễn Thành V nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ph theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, để bảo vệ tài sản hợp pháp cho gia đình ông V .

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Người đại diện theo uỷ quyền ông V thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm bị đơn đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào năm 2011 giữa Bà Nguyễn Thị Kim Th và Ông Nguyễn Thành V, Bà Hoàng Thị D đối với mảnh đất có diện tích 488,3m² và bị đơn không đồng ý trả cho bà Thtổng số tiền là 1.337.486.400 đồng.

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

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật TTDS, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông V sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào năm 2011 giữa Bà Nguyễn Thị Kim Th và Ông Nguyễn Thành V , Bà Hoàng Thị D đối với mảnh đất có diện tích 488,3m² và buộc bị đơn trả cho bà Thtổng số tiền là 852.804.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Thành V làm trong thời hạn luật định; hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Thành V. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Hồ sơ đã thể hiện rõ lời khai của những người làm chứng cụ thể như sau:

Lời khai của người làm chứng là bà Nguyễn Thị Kim Loan (bút lục 26) khai: bà L biết việc mua bán đất giữa bà Th và ông V, bà D, cụ thể: khoảng đầu năm 2011 bà Th hỏi mua đất thì có kêu cháu Nguyễn Thị D dẫn bà Th đi hỏi mua đất. Bà D có dẫn bà Th đến mua đất của ông V, bà D với diện tích ngang 10m x dài 50m, đất trồng cây cao su, giá 45.000.000 đồng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi bà Th mua đất, bà L có sang bà D đưa bà L đi chỉ đất, ranh đất để mua. Bà L là người thường xuyên làm cỏ và cắm ranh mốc giúp bà Th và bà L là người trực tiếp trông coi mảnh đất này. Vào năm 2020 bà L có chứng kiến việc bà Th thuê người cắt cây cao su, thuê người móc ranh đất. Bà Nguyễn Thị Bé Thu (bút lục 28) thỉnh thoảng chở bà Th đi thăm đất, xịt cỏ, phát dọn đất nên biết việc bà Th mua đất của ông V, bà D.

Lời khai của bà Võ Thị S (bút lục 33) khai bà S là người chở bà Th đi mua đất của ông V, bà D, khi giao dịch mua bán đất và trả tiền thì bà S không chứng kiến nhưng bà S là người dọn đất, làm cỏ, xịt thuốc trên đất. Vào khoảng tháng 7/2020 bà S có giúp bà Th đo đất, móc ranh đất.

Lời khai của ông Lê Thanh T (bút lục 34): năm 2020 bà Th có bán cây cao su trên đất cho ông, khi ông T cưa cây cao su thì ông V ra xem nhưng ông V không có ý kiến gì, sau đó bà Th có cho ông V tiền bán cây, sau đó ông T còn phụ bà Th giăng dây để đo đất, khi xe đến móc ranh đất thì ông V đứng xem móc ranh nhưng ông V không có ý kiến gì.

Lời khai của bà Trần Thị S (bút lục 35) chứng kiến việc bà Th mua đất của ông V, bà D, thỉnh thoảng bà S thấy bà Th ghé thăm đất, gần nhất là năm 2020 bà Th đưa người vào cưa cây móc ranh đất thì ông V còn nhờ ông X kéo dây đo lại đất, sau đó bà Th cưa cây cao su và đánh cây bằng lăng về chùa trồng thì ông X còn phụ khiêng lên xe, mảnh đất bà Th mua có cọc bê tông cắm ranh và móc ranh rõ ràng.

Lời khai của ông Ngô Văn X (bút lục 36) ông X không chứng kiến việc mua bán đất giữa bà Th và ông V, bà D nhưng thỉnh thoảng ông thấy bà Th đến thăm đất, khoảng tháng 9/2020 ông thấy bà Th đưa người vào cưa cây, đo đất và cắm ranh đất và móc ranh đất, ông X và vợ bà S chứng kiến việc cưa cây cao su, chứng kiến việc đo đạc

móc ranh đất khi đó ông V còn nhờ ông X kéo dây đo đất phụ ông V, sau khi đo xong ông V cắm lại trụ bê tông vào ranh đất.

Lời khai của bà Nguyễn Thị D (bút lục 60) bà D dẫn bà Thxem đất và liên hệ mua đất, số tiền mua đất giao tại nhà bà Th, ông V là 45.000.000 đồng, sau đó ông V, bà D đi đo đất cắm cọc và bàn giao đất cho bà Th trong ngày.

Ngoài ra, quá trình sử dụng đất bà Th cũng đã thực hiện nghĩa vụ đóng góp làm đường bê tông tại ấp Suối Da, số tiền đóng góp là 200.000 đồng/01 mét đất mặt đường thôn. Bà Th có 10 mét đất mặt đường nên phải đóng là 2.000.000 đồng, có biên lai thu và xác nhận của đại diện ấp Suối Da, xã Tân Hưng (bút lục 59).

Bị đơn ông V bà D cho rằng không quen biết, không có sự mua bán đất đai với bà Th và bất cứ một ai nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, ông V bà D lại có những lời khai nhận rất mâu thuẫn với thực tế. Cụ thể như sau:

Thứ nhất, ông V thừa nhận bà Th có nhiều lần đến gia đình ông xin được tách thửa đối với diện tích đất khoảng 500 m² nhưng ông không đồng ý. Ông V còn giải thích rằng do diện tích đất của ông không đủ điều kiện tách thửa do không còn diện tích lên thổ cư; phần 400 m² đất thổ cư trong sổ ông đã tách hết cho con ông rồi.

Thứ hai, bà Th kêu người đến cắt cây cao su trên đất, móc ranh, chôn cọc gia đình ông V biết rõ nhưng không có ý kiến phản đối hoặc tranh chấp gì.

Thứ ba, năm 2020 bà Th có đến nhà ông V hỏi mượn Giấy Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu nhưng ông V vẫn cho mượn mà không giải thích được lý do vì sao cho mượn.

Như vậy, mặc dù bà Th không cung cấp được giấy mua bán, sang nhượng đất mà hai bên đã xác lập vào năm 2011 do giấy mua bán đã bị mất. Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của những người làm chứng bà Kim L, bà Bé Th, bà S, ông T, bà S, ông X, bà D, bà T, bà L; lời trình bày của ông V bà D và những tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa Ông Nguyễn Thành V Bà Hoàng Thị D với Bà Nguyễn Thị Kim Th là có thật với giá chuyển nhượng là 45.000.000 đồng, các bên cũng đã thực hiện xong việc thanh toán hợp đồng và giao nhận đất.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2011 giữa bà Th và ông V, bà D được thực hiện bằng giấy viết tay, không có công chứng chứng thực. Thời điểm bà Th và ông V, bà D xác lập hợp đồng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vi phạm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đến nay thì vi phạm này đã khắc phục, cụ thể đến năm 2019 ông V được cấp giấy CNQSD đất. Tuy nhiên, diện tích chuyển nhượng là 500 m² thuộc đất trồng cây lâu

năm là chưa đủ điều kiện để tách thửa theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Phước.

Như vậy, mặc dù bà Th đã trả hết số tiền 45.000.000 đồng theo hợp đồng các bên đã tiến hành giao nhận đất nhưng hợp đồng cũng không được công nhận hiệu lực theo Điều 129 Bộ luật dân sự vì hợp đồng có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại điều 123 Bộ luật dân sự.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Bà Nguyễn Thị Kim Th tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và ông V bà D được xác lập vào năm 2011 là vô hiệu theo Điều 123 BLDS là đúng quy định pháp luật.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên hậu quả là các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 BLDS. Ông V bà D phải trả cho bà Th số tiền 45.000.000 đồng.

Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Cả hai bên đều có lỗi, tuy nhiên ngày 03/10/2019 ông V bà D đã được UBND huyện Ph cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 8.766 m² (trong đó có 400 m² đất ở) mang tên hộ Ông Nguyễn Thành V và Bà Hoàng Thị D. Bà Th nhiều lần liên hệ với ông V để làm thủ tục tách sổ đối với thửa đất đã nhận chuyển nhượng nhưng ông V lại nêu lý do đất thổ cư chỉ đủ tách cho các con ông. Mặc dù bà Th đã thương lượng với ông V để chịu toàn bộ các chi phí cho việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở để đủ điều kiện tách thửa cho bà Th nhưng ông V vẫn không đồng ý; điều này thể hiện ông V bà D thiếu thiện chí để tiếp tục thực hiện hợp đồng. Vì vậy, ông V bà D là người có lỗi nhiều hơn, cụ thể xác định là 60%.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của ông V cho rằng kết quả định giá của Hội đồng định giá Tòa án cấp sơ thẩm là không đúng vì Hội đồng định giá cấp sơ thẩm chỉ căn cứ giá nguyên đơn đưa ra và căn cứ giá đất trên thị trường là không đúng. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày trên thì người đại diện theo uỷ quyền của ông V không đưa ra được căn cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình. Hơn nữa, trong quá trình giải quyết ở Tòa án cấp sơ thẩm ông V đều tham gia và biết kết quả định giá nhưng ông V không có ý kiến gì về kết quả định giá của Hội đồng định giá. Do vậy, yêu cầu định giá lại của bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Theo kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản huyện Ph ngày 19/8/2022 tổng giá trị đất và tài sản gắn liền trên đất là 1.660.608.000 đồng. Ngoài việc phải trả cho bà Th số tiền đã nhận là 45.000.000 đồng thì ông V bà D còn phải bồi thường cho bà Th số tiền là 1.660.608.000 đồng – 45.000.000 đồng = 1.615.608.000 đồng x 60% = 969.364.000 đồng. Tổng cộng ông V bà D phải trả cho bà Th tổng số tiền là

1.014.364.000 đồng. Như vậy, kháng cáo của ông V được chấp nhận một phần, cụ thể buộc ông V bà D có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Thtổng số tiền là 1.014.364.000 đồng.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên án phí được tính lại như sau:

Ông V bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch là 42.430.920 đồng.

Bà Nguyễn Thị Kim Th không phải chịu án phí. Hoàn lại cho bà Thsố tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004679 ngày 22/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đồng Phú.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông V không phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Thành V.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 123, 131, 132, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Kim Th .

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào năm 2011 giữa Bà Nguyễn Thị Kim Th và Ông Nguyễn Thành V Bà Hoàng Thị D đối với thửa đất có diện tích 488,3m² (trong tổng diện tích đất là 8.776m²). Tại Đội 1, ấp S, xã T, huyện Ph, tỉnh Bình Phước vô hiệu.

Buộc Ông Nguyễn Thành V Bà Hoàng Thị D phải có nghĩa vụ trả cho Bà Nguyễn Thị Kim Th tổng số tiền là 1.014.364.000 đồng (trong đó tiền đất là 45.000.000 đồng, tiền bồi thường là 969.364.000 đồng)

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thành V Bà Hoàng Thị D phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch là 42.430.920 đồng.

Bà Nguyễn Thị Kim Th không phải chịu án phí; Chi cục thi hành án dân sự huyện Ph hoàn lại cho bà Th số tiền là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004679 ngày 22/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

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 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, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Bản án (Quyết định) này 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.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thành V không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước hoàn trả cho ông V số tiền 300.000 đồng, ông V đã nộp theo biên lai thu tiền số 0019455 ngày 22/6/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

4. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành 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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Tòa án ND huyện Đồng Phú;
- VKSND huyện Đồng Phú;
- Chi Cục THADS huyện Đồng Phú;
- Lưu hồ sơ vụ án, VT.

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

Bùi Thanh Thảo

