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

Bản án số: **23**/2020/DS-PT
Ngày: 04-3-2020
V/v "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"

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 Vũ Hoàng Linh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nga

Ông Phạm Tiến Hiệp

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

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

Trong các ngày 28 tháng 02 đến ngày 04 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 07/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2020 về việc "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất",*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2020/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 02 năm 2020, giữa:

+ *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn K, sinh năm 1951; Trú tại: Tổ 6, khu phố X, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm 1960; Trú tại: Tổ 1, khu phố P, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Phước (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 18/12/2019, được Văn phòng công chứng L công chứng số 10330, quyển số 04). (Có mặt)

+ *Bị đơn:* Ông Điểu N, sinh năm 1967; Bà Thị B, sinh năm 1967; Cùng trú tại: Tổ 4, khu phố N, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1950; Trú tại: Tổ 6, khu phố X, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H: Bà Lê Thị L, sinh năm 1960; Trú tại: Tổ 1, khu phố P, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Phước (Theo

Hợp đồng ủy quyền ngày 18/12/2019, được Văn phòng công chứng L công chứng số 10330, quyển số 04). (Có mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Văn K.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Văn K trình bày: Ngày 28/10/2006, ông Phạm Văn K nhận chuyển nhượng của ông Điểu N và bà Thị B một thửa đất có diện tích chiều ngang 20 mét giáp đường đất hiện nay đã có đường nhựa, chiều dài 50 mét đất tọa lạc tại tổ 4, ấp N, xã T, huyện B (nay là khu phố N, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Phước) với giá 35.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng các bên có viết giấy tay, do ông Điểu N tự viết và ký tên, có vợ và các con trên 15 tuổi của ông Điểu N cùng ký tên vào giấy. Theo thỏa thuận hợp đồng, ông K trả trước số tiền 30.000.000 đồng, còn lại 5.000.000 đồng khi nào ông Điểu N và bà Thị B hoàn thành thủ tục tách thửa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho ông K thì ông K trả đủ tiền cho ông Điểu N và bà Thị B. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất đã có GCNQSDĐ đứng tên hộ ông Điểu N, bà Thị B. Khi nhận chuyển nhượng, ông Điểu N và bà Thị B đã bàn giao đất cho ông K quản lý, sử dụng, trên đất có trồng sẵn cây điều, đến năm 2009 ông K chuyển đổi cây trồng cưa cây điều và trồng cây cao su trên đất cho đến nay. Do ông K nhiều lần yêu cầu ông Điểu N và bà Thị B thực hiện thủ tục tách thửa sang tên GCNQSDĐ cho ông K nhưng ông Điểu N và bà Thị B không thực hiện, nên đến ngày 14/8/2019 ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Điểu N và bà Thị B thực hiện tách thửa và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nói trên cho ông K như đã thỏa thuận. Đối với số tiền 5.000.000 đồng ông K chưa thanh toán, đến nay do thời gian đã lâu nên ông K đồng ý thanh toán thành số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) hoặc tính theo lãi suất ngân hàng cho ông Điểu N và bà Thị B khi ông Điểu N và bà Thị B thực hiện xong việc tách thửa, sang tên cho ông K.

Bị đơn ông Điểu N và bà Thị B trình bày: Ông Điểu N và bà Thị B đồng ý sang tên, tách thửa quyền sử dụng đất cho ông K thửa đất có diện tích chiều ngang 15 mét, chiều dài 50 mét hoặc trả bằng diện tích đất tương ứng với số tiền đã trả tại thời điểm chuyển nhượng. Nếu thỏa thuận được thì yêu cầu ông K trả cho vợ chồng ông Điểu N và bà Thị B số tiền 200.000.000 đồng thì ông Điểu N và bà Thị B đồng ý làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông K. Trường hợp không thỏa thuận được đối với số tiền còn lại ông K chưa trả cho ông Điểu N và bà Thị B, thì ông Điểu N và bà Thị B yêu cầu ông K trả cho ông Điểu N và bà Thị B theo giá thị trường tại thời điểm xét xử.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà H thống nhất ý kiến với nguyên đơn ông Phạm Văn K và không bổ sung thêm ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn K về việc yêu cầu ông Điểu N và bà Thị B chuyển nhượng quyền sử dụng một mảnh đất có diện tích chiều ngang là 20 mét, chiều dài 50 mét đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại tổ 4, ấp N, xã T, huyện B nay là khu phố B, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Ông Phạm Văn K được toàn quyền sử dụng theo quy định của pháp luật diện tích 984,6m^2 đất (trong đó có 236,6m^2 đất thuộc hàng lang lộ giới) thuộc thửa 12, tờ bản đố số 3, tọa lạc tại tổ 4, ấp B, xã T, huyện B (nay là khu phố B, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Phước), có vị trí tứ cận như sau: Phía Bắc giáp thửa 12 qua các điểm 1-2 dài 19,70m; phía Nam giáp đường qua các điểm 4-5 dài 19,70m; phía Tây giáp thửa 12 qua các điểm 1-6 dài 38,23m, 6-5 dài 11,77m; phía Đông giáp thửa 24 qua các điểm 2-3 dài 37,74m, 3-4 dài 12,26m, theo sơ đồ đo đạc ngày 26/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B.

Ủy ban nhân dân; Cơ quan cấp có thẩm quyền thu hồi phần đất diện tích 984,6m^2 , trong đó có 236,6m^2 đất thuộc hàng lang lộ giới, thuộc thửa 12, tờ bản đố số 3, tọa lạc tại tổ 4, ấp B, xã T, huyện B (nay là khu phố B, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Phước) trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Điểu N và bà Thị B để cấp cho ông Phạm Văn K theo sơ đồ đo đạc ngày 26/11/2019 của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai thị xã B.

Ông Phạm Văn K có nghĩa vụ trả cho ông Điểu N và bà Thị B 204.800.000 đồng (Hai trăm lẻ bốn triệu tám trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/12/2019 nguyên đơn ông Phạm Văn K kháng cáo Bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc ông K phải thanh toán cho ông Điểu N và bà Thị B số tiền 204.800.000 đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện, chưa công bằng, khách quan. Ông K đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K về việc thanh toán cho ông Điểu N và bà Thị B số tiền 30.000.000 đồng.

Ngày 30/12/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân (VKSND) tỉnh Bình Phước có Quyết định kháng nghị số 14/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án sơ thẩm, lý do: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, có thiếu sót trong việc thu thập chứng cứ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, gây khó khăn trong việc thi hành án. Theo đó, Viện trưởng VKSND tỉnh Bình Phước đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử phúc thẩm theo hướng hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn đồng thời là người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

Về kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Bình Phước: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng khi không thu thập chứng cứ và đưa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) vào tham gia tố tụng. Tuy nhiên, vi phạm này đã được cấp phúc thẩm khắc phục. Vì vậy, đại diện Viện kiểm sát rút một phần kháng nghị về tố tụng; các quyết định kháng nghị về nội dung đại diện Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên.

Về đề nghị giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông K và một phần kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Bình Phước về nội dung, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và ông Điểu N và bà Thị B; về việc thanh toán giá trị còn lại của hợp đồng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định trên cơ sở đánh giá mức độ lỗi của các bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ các tài liệu, chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Trong thời hạn luật định, nguyên đơn ông K làm đơn kháng cáo với hình thức, nội dung phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS), nên được chấp nhận.

Sau khi xét xử sơ thẩm (ngày 28/11/2019), trong thời hạn luật định (do ngày 28 và 29/12/2019 là Thứ Bảy và Chủ Nhật), nên ngày 30/12/2019, Viện trưởng VKSND tỉnh Bình Phước có Quyết định kháng nghị số 14/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án sơ thẩm nên phù hợp quy định tại các điều 278, 279 và 280 BLTTDS, được chấp nhận.

Theo Quyết định kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh cho rằng quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm có cơ sở xác định Agribank là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, việc Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh thu thập chứng cứ và đưa Agribank vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, ngày 10/02/2020 Tòa án đã thông báo đưa Agribank vào tham gia tố tụng (Thông báo số 01/TB-TA) và thu thập tài liệu, chứng cứ liên quan. Đến ngày 12/02/2020, Agribank có văn bản phúc đáp Tòa án, theo đó xác định: Ngày 22/3/2019, ông Điểu N có ký kết Hợp đồng tín dụng số 5603LAV2019.01184 với Agribank chi nhánh thị xã B - Tây Bình Phước để vay số tiền 150.000.000 đồng; thời hạn vay là 12 tháng; tài sản bảo đảm được thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 3, diện tích 8.102,4m^2, đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số vào sổ H-00716 ngày 12/02/2009. Tuy nhiên, đến ngày 07/02/2020, ông Điểu N đã tất

toán khoản vay trên. Việc ông K khởi kiện ông Điểu N và bà Thị B thì Agribank không có ý kiến gì. Như vậy, có căn cứ xác định Agribank không còn liên quan đến vụ án, khoản vay của ông Điểu N đã đượcc các bên tất toán, hoàn thành hợp đồng. Vì vậy, vi phạm tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm đã được cấp phúc thẩm khắc phục. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát rút một phần kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Bình Phước về nội dung kháng nghị này. Xét việc rút một phần kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát là tự nguyện, căn cứ các điều 284, 289, 295 và 312 của BLTTDS, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung rút một phần kháng nghị này.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn và nội dung kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Bình Phước về nội dung giải quyết vụ án:

Ngày 28/10/2006, ông K và ông Điểu N và bà Thị B cùng thành viên gia đình ký kết Giấy sang nhượng đất vườn điều (BL02). Theo đó, hộ ông Điểu N và bà Thị B chuyển nhượng cho ông K một thửa đất có diện tích (20m x 50m) = 1000m^2, có tứ cận: phía Đông giáp đất ông K; phía Tây giáp đất ông Điểu N; phía Bắc giáp đất ông Điểu N; phía Nam giáp đường lớn; giá trị chuyển nhượng QSDĐ là 35.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất đã được cấp GCNQSDĐ (hiện nay ông Điểu N và bà Thị B không còn lưu giữ GCNQSDĐ này do đã thực hiện cấp đổi GCNQSDĐ vào ngày 12/02/2009). Ông K thanh toán cho ông Điểu N và bà Thị B số tiền 30.000.000 đồng, còn lại 5.000.000 đồng sẽ thanh toán khi hộ ông Điểu N và bà Thị B hoàn thành thủ tục sang tên, tách QSDĐ cho ông K. Đồng thời, hộ ông Điểu N và bà Thị B đã bàn giao đất cho ông K quản lý, sử dụng từ đó đến nay, đồng thời ông K đã tiến hành chuyển đổi cây trồng từ cây điều sang trồng cao su từ năm 2009 cho đến nay. Tình tiết này đều được các bên đương sự thừa nhận (BL30, 31, 32, 35, 38, 41, 60-64, 150-154) nên đây là tình tiết không phải chứng minh trong vụ án theo quy định tại Điều 92 BLTTDS.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) mà các bên lập ngày 28/10/2006 (BL02) là giấy viết tay, nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định là vi phạm về hình thức của giao dịch theo quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2005. Tuy nhiên, chủ thể giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; việc giao kết hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội; đất chuyển nhượng đã được cấp GCNQSDĐ; các bên có đủ điều kiện để chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng QSDĐ theo quy định. Đồng thời, sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông K đã chuyển đổi cây trồng, cưa bỏ cây điều để trồng cây lâu năm (cao su) và hộ ông Điểu N và bà Thị B 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 pháp luật. Mặt khác, ông K đã thanh toán cho hộ ông Điểu N và bà Thị B số tiền 30.000.000 đồng (tương ứng 85,71% giá trị hợp đồng). Căn cứ quy định tại tiết b.3, điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2, Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận HĐCNQSDĐ giữa ông K với hộ ông Điểu N và bà Thị B là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Theo sơ đồ đo đạc ngày 26/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B thì phần diện tích tranh chấp hiện nay là 984,6m^2 (BL92), lý do quá trình sử dụng đất hộ ông Điểu N và bà Thị B đã xây dựng nhà ở có một phần lấn sang phần diện tích đất của ông K là 15,4m^2. Tại phiên tòa sơ thẩm và quá trình giải quyết án tại cấp phúc thẩm, ông K tự nguyện nhận phần diện tích đất 984,6m^2 theo hiện trạng thực tế hiện nay (BL98-100; 152-153). Xét đây là sự tự nguyện của ông K nên cần ghi nhận, buộc hộ ông Điểu N và bà Thị B phải thực hiện thủ tục sang tên GCNQSDĐ và tách QSDĐ đối với diện tích đất 984,6m^2 trong GCNQSDĐ số H-00716 ngày 12/02/2009 cho ông K.

[3] Đối với giá trị còn lại của HĐCNQSDĐ: Ông K cho rằng, sau khi nhận đất để quản lý, sử dụng, từ năm 2006 đến nay ông đã nhiều lần yêu cầu hộ ông Điểu N và bà Thị B thực hiện thủ tục sang tên, tách QSDĐ cho ông K. Nay ông K yêu cầu hộ ông Điểu N và bà Thị B phải thực hiện xong thủ tục trên và ông K sẽ thanh toán giá trị hợp đồng còn lại với số tiền 30.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K thừa nhận khi nhận chuyển nhượng đất đã sơ sót không kiểm tra tình trạng pháp lý của GCNQSDĐ, nên không biết hộ ông Điểu N và bà Thị B đã thế chấp GCNQSDĐ này cho Ngân hàng để vay vốn.

Bị đơn ông Điểu N và bà Thị B cũng thừa nhận có sự việc ông K đã nhiều lần sang nhà yêu cầu hộ ông Điểu N và bà Thị B thực hiện thủ tục sang tên, tách QSDĐ cho ông K, nhưng đến nay ông Điểu N và bà Thị B chưa thực hiện xong thủ tục này cho ông K lý do là do hộ ông Điểu N và bà Thị B là đồng bào dân tộc thiểu số nên thời điểm chuyển nhượng QSDĐ, chính sách của Nhà nước không cho sang tên, tách QSDĐ; sau này thì hộ ông Điểu N và bà Thị B đã sử dụng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 3, diện tích 8102,4m^2, đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số vào sổ H-00716 ngày 12/02/2009 (trong đó có diện tích 1.000m^2 đất đã chuyển nhượng cho ông K) để liên tục thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn phục vụ mục đích cá nhân. Đến nay, mặc dù hộ ông Điểu N và bà Thị B đã thanh toán xong khoản vay của Ngân hàng và rút lại GCNQSDĐ số H-00716, nhưng ông Điểu N và bà Thị B yêu cầu ông K phải thanh toán giá trị hợp đồng còn lại theo giá thị trường là 200.000.000 đồng để thực hiện thủ tục sang tên, tách QSDĐ cho ông K hoặc hộ ông Điểu N và bà Thị B chỉ thực hiện sang tên, tách QSDĐ cho ông K với diện tích đất (15m x 50m) = 750m^2 (BL31, 47-48, 65, 66, 98-100).

Căn cứ vào lời trình bày và sự thừa nhận nêu trên của ông K, ông Điểu N và bà Thị B, có cơ sở xác định nguyên nhân dẫn đến tranh chấp và ông K khởi kiện thuộc chủ yếu lỗi của hộ ông Điểu N và bà Thị B với tỷ lệ 80%; còn ông K cũng có một phần lỗi với tỷ lệ 20%.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng số tiền ông K chưa thanh toán 5.000.000 đồng được tính tương ứng 1/7 giá trị hợp đồng (tại thời điểm giao kết hợp đồng), sau đó dùng tỷ lệ này tính ra số mét đất mặt tiền (20 mét) tương ứng với 5.000.000 đồng chưa thanh toán là 2,857 mét; sau đó dùng số mét này để nhân với giá trị QSDĐ theo giá thị trường hiện nay để buộc ông K phải thanh toán cho ông Điểu N và bà Thị B số tiền 204.800.000đ (giá trị còn lại của hợp đồng) là không có cơ sở. Trong trường hợp này, cần căn cứ vào giá trị hợp đồng còn lại tại thời điểm giao kết và giá trị QSDĐ theo giá thị trường hiện nay, cũng như

mức độ lỗi của các bên để buộc nghĩa vụ thanh toán giá trị hợp đồng còn lại của ông K. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn ông K và Viện trưởng VKSND tỉnh Bình Phước về nội dung này là có cơ sở, nên được chấp nhận, sửa Bản án sơ thẩm về nghĩa vụ thanh toán giá trị hợp đồng còn lại của ông K cho hộ ông Điểu N và bà Thị B.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông Điểu N và bà Thị B xác định giá thị trường của QSDĐ hiện nay là 1.200.000.000 đồng/1000m^2, nếu hộ ông Điểu N và bà Thị B phải thực hiện thủ tục sang tên, tách QSDĐ cho ông K thì yêu cầu ông K thanh toán giá trị còn lại của hợp đồng theo giá thị trường tương ứng với 1/7 giá trị còn lại của hợp đồng là: 1.200.000.000đ/1.000m^2 x 1/7 = 171.000.000 đồng (làm tròn) (BL150-151). Xét đây là sự tự nguyện xác định lại giá trị QSDĐ của bị đơn, nên cần căn cứ vào giá trị này để tính nghĩa vụ thanh toán của ông K đối với phần giá trị hợp đồng còn lại tương ứng với 20% lỗi là: 171.000.000 đồng x 20% = 34.200.000 đồng và cần buộc ông K phải thanh toán cho ông Điểu N và bà Thị B số tiền này là phù hợp.

[4] Xét kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Bình Phước về việc cho rằng quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên buộc: *"Ủy ban nhân dân; Cơ quan có thẩm quyền thu hồi phần diện tích 984,6m^2... theo sơ đồ đo đạc ngày 26/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B"* là gây khó khăn cho việc thi hành án, thấy rằng: Việc UBND hay cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc điều chỉnh biến động đối với QSDĐ và GCNQSDĐ thực hiện trên cơ sở quyết định của bản án và yêu cầu của người được thi hành án theo quy định của pháp luật về đất đai. Vì vậy, nội dung kháng nghị này là có cơ sở nên được chấp nhận, cần điều chỉnh lại cách tuyên án cho phù hợp.

[5] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Lẽ ra nguyên đơn ông K phải chịu phần án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, nhưng do ông K là người già, thuộc trường hợp được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 12 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, lệ phí Tòa án; ông Điểu N và bà Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông K được chấp nhận nên ông K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 284, 289, 295, 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước về việc cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) vào tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn K; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước về nghĩa vụ thanh toán giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại của ông Phạm Văn K cho hộ ông Điểu N và bà Thị B.

Áp dụng các điều 122, 697, 699, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; tiết b.3, điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2, Phần II 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; 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, quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn K.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2006 giữa ông Phạm Văn K và hộ ông Điểu N và bà Thị B đối với diện tích đất 984,6m^2 (trong đó có 236,6m^2 đất hàng lang lộ giới), thuộc thửa 12, tờ bản đố số 3, tọa lạc tại tổ 4, ấp B, xã T, huyện B (nay là khu phố B, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Phước) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00716 ngày 12/02/2009; phần diện tích đất này có vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp thửa 12 rộng 19,70m; Phía Nam giáp đường rộng 19,70m; Phía Tây giáp thửa 12 dài 38,23m + 11,77m; Phía Đông giáp thửa 24 dài 37,74m + 12,26m. (Theo Mảnh trích đo địa chính ngày 26/11/2019 của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai thị xã B).

Ông Phạm Văn K và hộ ông Điểu N và bà Thị B có quyền, nghĩa vụ phối hợp thực hiện thủ tục đăng ký điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Ông Phạm Văn K có nghĩa vụ thanh toán cho ông Điểu N và bà Thị B giá trị còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền là 34.200.000 đồng (Ba mươi tư triệu hai trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, trường hợp người phải thi hành án không thi hành đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn K được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm; ông Điểu N và bà Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký và đóng dấu)

Vũ Hoàng Linh