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

Bản án số: **93/2019/DS-PT**
Ngày 04-9-2019
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất"

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 Văn Bình
Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Quý Chi
Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Trịnh Duy Trung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 28 tháng 8 năm 2019 và ngày 04 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 3 năm 2019 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất"*.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 88/2019/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 5 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 38/2019/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 44/2019/QĐ-PT ngày 18 tháng 6 năm 2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 13/2019/QĐPT-DS ngày 08 tháng 7 năm 2019 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 16/2019/QĐPT-DS ngày 19 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Cao Tiến T, sinh năm: 1973; *(có đơn xin xét xử vắng mặt);*

Địa chỉ: Số 43/26, khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Địa chỉ liên hệ: Số nhà 08, đường C, khu phố N, khu trung tâm hành chính D, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1957; *(có đơn xin xét xử vắng mặt);*

Địa chỉ: Số 4.12H Chung cư 2H, đường Đ, phường 15, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Theo văn bản ủy quyền ngày 28/11/2017.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Khoa N – Địa chỉ: Số 178/11 L, phường B, quận B Tp. Hồ Chí Minh. *(có đơn xin xét xử vắng mặt);*

- *Bị đơn:* Bà Đinh Thị Thành T1, sinh năm: 1961; *(vắng mặt);*

Địa chỉ: Ấp 01, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Bà Nguyễn Thùy T2, sinh năm: 1984; Địa chỉ: ấp 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Theo văn bản ủy quyền ngày 01/02/2019 *(có mặt);*

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

1. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm: 1956 (đã chết);

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn N1:

1.1. Bà Đinh Thị Thành T1, sinh năm: 1961; *(vắng mặt)*

1.2. Bà Nguyễn Thuỳ T2, sinh năm: 1984; *(có mặt)*

Cùng địa chỉ: Ấp 01, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Bà Nguyễn Thùy T2, sinh năm: 1984; Địa chỉ: ấp 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Theo văn bản ủy quyền ngày 01/02/2019. *(có mặt)*

1.3. Ông Nguyễn Thành T3, sinh năm: 1982; *(có đơn xin xét xử vắng mặt);*

Địa chỉ: Đội 2, ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

2. Bà Nguyễn Thuỳ T2, sinh năm: 1984; *(có mặt)*

Địa chỉ: Ấp 01, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước;

3. Ông Nguyễn Thành T3, sinh năm: 1982; *(có đơn xin xét xử vắng mặt);*

Địa chỉ: Đội 2, ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

4. Ông Trần Văn S, sinh năm: 1961; *(có đơn xin xét xử vắng mặt);*

5. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm: 1962; *(có đơn xin xét xử vắng mặt);*

Cùng địa chỉ: Tổ 4, khu phố 8, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước.

6. Phòng Công chứng số 01, tỉnh Bình Phước;

Địa chỉ: Đường N, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Thế Q – Trưởng Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước. *(có mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền của Phòng Công chứng: Ông Trần Bùi N2, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số 257/4 đường L, phường T, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

Theo văn bản ủy quyền ngày 26/02/2019.

- Người kháng cáo: Bị đơn Đinh Thị Thành T1; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 01, tỉnh Bình Phước.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Cao Tiến T, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Thái H và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Nguyễn Khoa N trình bày:

Ngày 19/12/2014 ông Cao Tiến T trực tiếp thỏa thuận với ông Nguyễn Văn N1 về việc sang nhượng thửa đất diện tích 391m^2, đất tọa lạc tại: Ấp 01, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước đất được UBND huyện B (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Nguyễn Văn N1 với giá chuyển nhượng đất thực tế được ghi đúng với giá trên hợp đồng chuyển nhượng đất ký ngày 19/12/2014 tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), ngày ký hợp đồng tại Phòng Công chứng, ông T đã trực tiếp giao hết số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất cho ông N1, không làm thêm giấy nhận tiền nào khác, cũng không có người chứng kiến việc giao tiền. Sau khi giao nhận tiền vào ký hợp đồng công chứng thì ông N1 đã bàn giao nhà, đất cho ông T. Ông T nhận nhà, đất cũng khóa cửa để đó vì chưa có nhu cầu sử dụng, việc giao nhà, đất không lập biên bản. Theo thỏa thuận thì ông N1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Tiến T trực tiếp làm thủ tục sang nhượng đất. Nhưng khi ông T nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân huyện C để làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị phát hiện sổ đỏ thửa đất là giả nên hồ sơ được Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện C thụ lý, giải quyết.

Sau khi Công an huyện C giải quyết xong thì ông Cao Tiến T đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C cấp lại giấy CNQSD đất mới cho ông T. Nhưng do bà Đinh Thị Thành T1 có đơn khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên UBND huyện C không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất ông T đã sang nhượng của ông N1 cho ông T và bà T1 đã về mở cửa sửa chữa lại nhà, sau khi phát hiện thì ông Cao Tiến T có báo chính quyền địa phương đề nghị ngưng việc xây dựng của bà T1 và từ đó phát sinh tranh chấp.

Ông Cao Tiến T yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liến với đất đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 8, diện tích theo giấy CNQSD đất là 391m^2, đất tọa lạc tại: Ấp 01, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết giữa ông Cao Tiến T và hộ ông Nguyễn Văn N1. Đồng thời buộc hộ bà Đinh Thị Thành T1 trả lại nhà, đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 8, diện tích 397,8m^2, đất tọa lạc tại: Ấp 01, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước cho ông Cao Tiến T.

Trong trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Tiến T và hộ ông Nguyễn Văn N1 ký ngày 19/12/2014 được công chứng tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước thì yêu cầu những người thừa kế của ông N1 gồm bà Đinh Thị Thành T1 và hai con là Nguyễn Thành T3, Nguyễn Thùy T2 phải trả lại số tiền nhận chuyển nhượng đất, nhà đã nhận là 250.000.000 đồng (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*) và yêu cầu những người này cùng với Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước phải bồi thường thiệt hại là giá trị chênh lệch của thửa đất theo giá thị trường thửa đất hiện nay.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đinh Thị Thành T1 – bà Nguyễn Thùy T2 trình bày:

Thửa đất có diện tích 391m^2, đất tọa lạc tại: Ấp 01, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn N1 tự khai phá năm 1985, đến ngày 01/8/2002 đã được UBND huyện B (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Nguyễn Văn N1. Gia đình ông N1, bà T1 và hai con đã sinh sống từ khi ông N1 khai phá đất đến nay. Năm 2014, ông N1 bị bệnh nên có nói bà T1 và hai con là Nguyễn Thành T3 và Nguyễn Thùy T2 ra Văn phòng Công Chứng Lê Văn Việt, quận 9, TP. HCM ký hợp đồng ủy quyền đối với diện tích 391m^2 đất tọa lạc tại: Ấp 01, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước cho ông N1 để ông N1 ký hợp đồng vay tiền tại Ngân hàng nhưng do tin tưởng chồng nên bà T1 không xem nội dung mà chỉ ký vào giấy ủy quyền. Bà T1 không biết có việc thỏa thuận sang nhượng thửa đất đang ở cho ông T do đó bà T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Cao Tiến T, không đồng ý trả nhà đất cho ông Cao Tiến T vì giấy tờ hồ sơ nộp tại Tòa án là không hợp lệ (sổ đỏ thửa đất đã bị cơ quan Công an xác định là giả).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T3 – ông T3 đồng thời là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông N1 vắng mặt nhưng có lời trình bày trong hồ sơ:

Không đồng ý với nội dung khởi kiện của nguyên đơn vì ông nhận thấy bất hợp lý và không hợp lệ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thùy T2 – bà T2 đồng thời là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông N1 trình bày:

Diện tích 391m^2, đất tọa lạc tại: Ấp 01, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước có nguồn gốc do cha của bà là ông Nguyễn Văn N1 tự khai phá năm 1985, đến ngày 01/8/2002 đã được UBND huyện B (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Nguyễn Văn N1. Gia đình bà đã sinh sống từ khi ông N1 khai phá đất đến nay. Khi ông N1 chết (ngày 09/5/2015) không để lại di chúc, bà không biết ông Cao Tiến T là ai. Năm 2014 ông N1 bị bệnh có bảo bà Đinh Thị Thành T1, anh Nguyễn Thành T3 và bà ra Văn phòng Công Chứng Lê Văn Việt, tại đường Quang Trung, quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh ký hợp đồng ủy quyền đối với diện tích 391m^2, đất tọa lạc tại: Ấp 01, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước cho ông N1 để ông N1 ký hợp đồng vay tiền tại Ngân hàng. Sau đó ông N1 tự đi vay tiền, bà không biết cụ thể. Bà cũng không biết thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất diện tích 391m^2, đất tọa lạc tại: Ấp 01, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước (hiện nay là thửa đất số 135, tờ bản đồ số 8) giữa ông Nguyễn Văn N1 và ông Cao Tiến T như thế nào nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Cao Tiến T vì không hợp lệ vì không có sổ đỏ, sổ đỏ không phải tên ông Cao Tiến T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị T4 trong quá trình giải quyết vụ án thống nhất trình bày:

Vào ngày 08/6/2017 vợ chồng ông S, bà T4 có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất của ông Trần Văn L có diện tích 241m^2 thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước, khi nhận chuyển nhượng trên thửa đất đã có sẵn 01 căn nhà cấp 4, theo ông L thông tin thì căn nhà này xây dựng từ những năm trước năm 1990. Khi nhận chuyển nhượng thì ông L có nói cho biết phía Nam của thửa đất bị chủ đất liền ranh là hộ bà Đinh Thị Thành T1 (bà Đinh Thị T1 là chị ruột của mẹ ông L) xây nhà lấn qua khoảng 30cm nhưng do chỗ bà con thân thích nên ông L cũng chưa tranh chấp gì với hộ bà Đinh Thị Thành T1, sau khi chuyển nhượng thì ông L có hứa sẽ hỗ trợ chúng tôi đề nghị hộ bà Đinh Thị Thành T1 trả lại phần diện tích lấn chiếm và vào năm 2017 ông S, bà T4 cũng đã làm đơn khởi kiện tranh chấp đến Ủy ban ban nhân dân xã T đề nghị giải quyết nhưng được Ủy ban nhân dân xã T thông báo không hòa giải được với lý do chưa xác định rõ chủ sử dụng đất cụ thể nên ông S, bà T4 cũng chưa tiến hành khởi kiện hộ bà Đinh Thị Thành T1. Nay được Tòa án thông báo việc ông Cao Tiến T đang khởi kiện bà T1 đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Cao Tiến T đối với thửa đất bà Đinh Thị T1 đang quản lý sử dụng mà có một phần nhà xây dựng lấn qua đất của vợ chồng ông S, bà T4 nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn L và Tòa án xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án thì ông S, bà T4 không có ý kiến gì tranh chấp liên quan đến phần đất bị lấn chiếm trong vụ án này mà sẽ khởi kiện vụ án khác khi đã xác định được chủ sử dụng đất rõ ràng.

Người đại diện theo ủy quyền của Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước – ông Trần Bùi N2 trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1856 được công chứng ngày 19/12/2014 là có cơ sở pháp lý và tuân thủ đúng trình tự, quy định của pháp luật vì những lẽ sau:

- Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện đúng thẩm quyền công chứng theo quy định tại Điều 37 Luật công chứng 2006.

- Quyền sử dụng đất tại thời điểm công chứng đủ điều kiện chuyển nhượng không vi phạm Luật đất đai theo Điều 188 Luật đất đai 2013

- Các thành viên hộ gia đình (với tư cách chủ thể tham gia quan hệ dân sự theo quy định tại Điều 106 Bộ luật dân sự 2005, không phải hộ gia đình theo luật cư trú) đều thống nhất ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Các trường hợp không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng thì đều đồng ý thông qua Hợp đồng ủy quyền được chứng nhận tại Văn phòng công chứng quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

- Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1856 được công chứng ngày 19/12/2014 được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 36 của Luật công chứng năm 2006 về công chứng hợp đồng, giao dịch do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng

- Các bên tham gia giao kết hợp đồng bằng hành vi của mình xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự theo quy định pháp luật và có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

- Các bên tham gia ký kết Hợp đồng cam đoan những thông tin về nhân thân thửa đất đã ghi trong Hợp đồng là đúng sự thật và không yêu cầu Phòng công chứng xác minh, giám định.

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật như đã phân tích nêu trên. Phòng công chứng số 1 đề nghị Tòa án nhân dân huyện C công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 135, tờ bản đồ số 8, diện tích 391m^2 tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Cao Tiến T.

Đối với yêu cầu Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Phước phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Cao Tiến T thì Phòng công chứng không đồng ý vì Phòng Công chứng không có lỗi trong việc thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Văn N1 và ông Cao Tiến T, yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn không có căn cứ pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

"1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Tiến T về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1856 được văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng ngày 19/12/2014 và công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liến với đất đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 8, diện tích đất là 391m^2, đất tọa lạc tại: Ấp 01, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước của hộ ông Nguyễn Văn N1.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1856 được văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng ngày 19/12/2014 là vô hiệu.

3. Buộc bà Đinh Thị Thành T1, chị Nguyễn Thùy T2, anh Nguyễn Thành T3 có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Cao Tiến T tổng số tiền là: 1.063.333.333đồng

4. Buộc Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước có nghĩa vụ bồi thường cho ông Cao Tiến T số tiền 406.666.667 đồng…"; ngoài ra còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 25/01/2019, bà Đinh Thị Thành T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Tiến T.

Ngày 22 tháng 02 năm 2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử phúc thẩm vụ

án theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm, xác định lại quan hệ tranh chấp, yêu cầu của nguyên đơn, địa vị tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và án phí.

Ngày 12/02/2019, Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét việc áp dụng các quy định pháp luật và hủy việc tuyên buộc Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước có nghĩa vụ bồi thường cho ông Cao Tiến T số tiền 406.666.667 đồng, đồng thời xem xét tuyên Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước không có bất kỳ nghĩa vụ buộc phải bồi thường nào.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Cao Tiến T, người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Nguyễn Thái H, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông T là Luật sư Nguyễn Khoa N có đơn xin xét xử vắng mặt và có văn bản ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử giữa nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Cao Tiến T, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Tiến T vì lý do không có căn cứ để buộc bà T1 và các đồng thừa kế của ông N1 là bà T2 và ông T3 có trách nhiệm liên đới bồi thường theo bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước – ông Vũ Thế Q và người đại diện theo ủy quyền ông Trần Bùi N2 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Phòng Công chứng số 1 sửa bản án sơ thẩm theo hướng Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước không có trách nhiệm phải bồi thường cho ông T theo quy định tại khoản 2 Điều 8, khoản 2 Điều 12, khoản 2,5 Điều 32, Điều 45, Điều 57 và Điều 62 Luật Công chứng năm 2006.

Ý kiến của Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT–VKS–DS ngày 22 tháng 02 năm 2019 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 20149 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước theo hướng:

- Xác định lại quan hệ tranh chấp, giải quyết đúng nội dung, phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc bị đơn bà Đinh Thị Thành T1, anh Nguyễn Thành T3, chị Nguyễn Thùy T2 liên đới có nghĩa vụ bồi thường cho nguyên đơn trên cơ sở xác định tổng lỗi của ông Cao Tiến T và ông Nguyễn Văn N1 để xác định trách nhiệm bồi

thường do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, theo tỷ lệ 7-3, bị đơn chịu lỗi 7 phần, nguyên đơn chịu lỗi 3 phần- Không yêu cầu Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

- Sửa lại án phí theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, kiểm tra tại phiên tòa trên cơ sở xem xét toàn diện các ý kiến của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của các đương sự, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước được làm trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý giải quyết là đúng theo quy định.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Tiến T và trong quá trình giải quyết vụ án thì Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện C thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Tuy nhiên, trong phần nhận định, cấp sơ thẩm lại xác định đây là vụ kiện "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất"* là chưa đúng với quan hệ tranh chấp theo yêu cầu của đương sự. Do vậy, cần sửa phần nhận định của bản án dân sự sơ thẩm theo đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Đây là vụ án*"tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất"*.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự:

Nguyên đơn ông Cao Tiến T, người đại diện theo ủy quyền của ông T, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T3, bà T1, ông S, bà T1 vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về giá tiền của hợp đồng chuyển nhượng: Theo hợp đồng chuyển nhượng số 1856 được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng chứng thực ngày 19/12/2014 thì giá đất ghi trong hợp đồng là 250.000.000 đồng, tuy nhiên theo lời trình bày của ông Cao Tiến T tại các bút lục số 138, 132 do Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện C lấy lời khai của ông T thì số tiền sang nhượng là 380.000.000 đồng chứ không phải là 250.000.000 đồng. Và theo ông T thì trước khi sang nhượng ông T đưa cho ông N1 số tiền 250.000.000 đồng, sau khi làm hợp

đồng có sự công chứng chứng thực của Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước thì ông T đưa tiếp cho ông N1 số tiền 130.000.000 đồng và ông N1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

Tuy nhiên, tại lời khai của ông Phạm Trường N3 là người giới thiệu cho ông T sang nhượng đất của ông N1 khẳng định tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện C, sau khi làm hợp đồng có công chứng, chứng thực thì ông T chỉ giao cho ông N1 số tiền 250.000.000 đồng và ông N1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T chứ không phải số tiền 130.000.000 đồng như ông T đã trình bày. Và theo ông N3 thì giá sang nhượng đất là 450.000.000 đồng. Hiện nay, ông N1 đã chết không thể đối chất và Tòa án cấp phúc thẩm đã nhiều lần triệu tập ông T (hợp lệ) để làm rõ vấn đề trên nhưng ông T đều không có mặt và người đại diện theo ủy quyền của ông T cũng không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh là đã đưa đủ số tiền sang nhượng đất là 380.000.000 đồng. Do vậy, có căn cứ cho rằng ông T chỉ mới giao cho ông N1 số tiền sang nhượng đất là 250.000.000 đồng còn nợ lại 130.000.000 đồng. Trong khi chưa giao đủ tiền cho ông N1 thì ông T đã làm các thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất qua tên của ông T và ngày 10/02/2015 ông T đã nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 771794, số vào sổ 00690.QSDĐ/2430-UB-UB.H ngày 01/8/2002 do Ủy ban nhân dân huyện B (cũ) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N1 phần đất 391m^2 trong đó có 100m^2 đất thổ cư thì bị phát hiện là sổ giả và đã bị Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập biên bản thu giữ để chờ xử lý.

Tại Kết luận giám định số 204/2015/GĐ-PC54 ngày 30 tháng 5 năm 2015 của phòng Kỹ thuật hình sự, Công an tỉnh Bình Phước kết luận là chữ ký của trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 771794, số vào sổ 00690.QSDĐ/2430-UB-UB.H ngày 01/8/2002 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N1 là giả. Khi bị thu giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T cũng khẳng định bằng mắt thường nhìn thấy trong "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" do ông T cung cấp có những đặc điểm sau: Trên trang IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có lỗi chính tả tại chữ "Năm" thì dấu "^" đặt ở chữ "m", chữ "Tổng cục địa chính" trên con dấu không tròn không rõ nét, dấu đóng của Phòng địa chính không rõ nét, màu sắc của trang 2 và trang 3 không đúng với phôi giấy chứng nhận cùng thời điểm năm 2002. Lời trình bày này của ông T tại bút lục số 35 có sự chứng kiến của ông Phạm Trường N3 người đi cùng với ông T. Như vậy, có căn cứ cho rằng khi nhận chuyển nhượng ông T vẫn biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N1 cung cấp là giấy giả. Hơn nữa, trong thời gian này ông N1 vẫn còn sống (ông N1 chết vào tháng 5/2015). Trong khoảng thời gian đó, ông T không gặp ông N1 để giải quyết mà vẫn làm các thủ tục để được sang tên cho mình trong khi số tiền ông T chưa giao đủ cho ông N1. Như vậy, có căn cứ cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T là bên nhận chuyển nhượng với ông N1 là bên chuyển nhượng các bên chưa thực hiện xong quyền và nghĩa vụ, tức là ông T chưa trả hết cho ông N1 số tiền sang nhượng đất còn lại là 130.000.000 đồng.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị Thành T1: Bà T1 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét bác đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Tiến T vì không đủ chứng cứ cho rằng có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 và ông T. Nếu có việc sang nhượng thì đề nghị ông T phải cung cấp giấy giao nhận tiền giữa ông T với ông N1. Xét thấy, việc sang nhượng đất và tài sản trên đất giữa ông N1 và ông T là có thật đã được Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước công chứng, chứng thực. Trước khi sang nhượng phần đất trên, bà Đinh Thị Thành T1 là vợ của ông N1, bà Nguyễn Thùy T2 và ông Nguyễn Thành T3 là con của ông N1 đều làm giấy ủy quyền cho ông N1 được quyền cho ông N1 được quyền định đoạt số tài sản trên là đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho hộ gia đình của ông Nguyễn Văn N1. Việc ủy quyền của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện không có sự ép buộc, không trái với đạo đức xã hội và được công chứng chứng thực tại Văn phòng Công chứng Quận 9 – thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, việc công chứng này là hợp pháp. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T2 cho rằng bà, bà T1, ông T3 có ký văn bản ủy quyền nhưng không đọc không xem kỹ nội dung ghi trong văn bản ủy quyền, hơn nữa việc ông N1 làm thủ tục sang nhượng đất cho ông T nhưng bà, bà T1, ông T3 không ký tên vào hợp đồng sang nhượng cho nên họ không có trách nhiệm về việc sang nhượng. Nếu ông N1 có nhận tiền thì đề nghị ông T phải đưa ra giấy tờ giao nhận tiền thì họ có trách nhiệm hoàn trả cho ông T. Xét thấy, tại văn bản ủy quyền của bà T1 ngày 17/12/2014 và tại văn bản ủy quyền của bà T2, ông T3 ngày 19/12/2014 đều có nội dung ba người này ủy quyền cho ông N1 được quyền sang nhượng phần đất trên không cần có việc ký xác nhận vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 và ông T thì hợp đồng vẫn có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, yêu cầu của bà T1, bà T2, ông T3 về phần này là không có cơ sở.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bà T1 đề nghị ông T phải cung cấp giấy nhận tiền, xét thấy theo lời khai của ông Phạm Trường N3 xác định sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì ông T có đưa cho ông N1 số tiền là 250.000.000 đồng có sự chứng kiến của ông N3. Việc giao nhận chỉ có ông T là người giao, ông N1 là người nhận và ông N3 là người chứng kiến nhưng không làm giấy tờ giao nhận tiền. Vì vậy, có căn cứ cho rằng ông N1 đã nhận của ông T số tiền 250.000.000 đồng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông N1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy giả) cho ông T. Hiện ông N1 đã chết vào ngày 09/5/2015 cho nên bà T1, ông T3, bà T2 phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông T số tiền trên theo giá trị đất thực tế tương ứng với số tiền ông T đã giao cho ông N1 khi xét xử sơ thẩm.

Đối với yêu cầu của bà T2 tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng vụ việc có dấu hiện phạm tội, tuy nhiên yêu cầu này của bà T2 đã được Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện C trả lời yêu cầu này của bà là không có cơ sở.

[2.3] Xét kháng cáo của Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước không có lỗi trong việc công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N1 là bên chuyển nhượng với ông Cao Tiến T là bên nhận chuyển nhượng.

Xét thấy, tại khoản 2 Điều 8 Luật Công chứng năm 2006 quy định: "Người yêu cầu công chứng phải có năng lực hành vi dân sự xuất trình đủ các giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó"; tại khoản 2 Điều 12 Luật Công chứng năm 2006 quy định: "Nghiêm cấm người yêu cầu công chứng cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật"; tại Điều 62 Luật Công chứng quy định: "Người yêu cầu công chứng có hành vi sửa chữa, sử dụng giấy tờ giả mạo hoặc có hành vi gian dối khác yêu cầu công chứng thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự. Nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật" và các quy định khác về công chứng, người yêu cầu công chứng có phiếu đề nghị công chứng.

Đối chiếu với quy định của pháp luật về công chứng thì ngày 19/12/2014 ông N1 có phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài liệu ông N1 cung cấp là các giấy ủy quyền định đoạt tài sản là phần đất đang tranh chấp của bà T1 là vợ ông N1, bà T2, ông T3 là con của ông N1 cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 771794, số vào sổ 00690.QSDĐ/2430-UB-UB.H ngày 01/8/2002 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N1 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giả), ông N1 không yêu cầu công chứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó là giả hay là thật. Vì vậy, đây là lỗi của ông N1. Hiện nay, ông N1 đã chết (09/5/2015) cho nên cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện C không xử lý trách nhiệm hình sự mà chỉ giải quyết về phần trách nhiệm dân sự đối với ông T là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cũng có căn cứ cho rằng ông T vẫn biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông N1 giao cho ông T là giả nhưng vẫn cố tình đề nghị ông N1 mang đi công chứng, chứng thực. Vì khi bị thu giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên ông T khẳng định bằng mắt thường cũng xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N1 giao cho ông T có dấu hiện khác thường và không giống với phôi của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Tổng cục Địa chính phát hành năm 2002. Sau khi bị thu giữ, mặc dù chưa giao đủ tiền nhưng ông T vẫn cố tình làm các thủ tục đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên của mình, trong khi đó ông N1 vẫn còn sống. Đến ngày 09/5/2015 ông N1 chết, trong khoảng thời gian này, ông T không gặp ông N1 để được giải quyết. Vì vậy, ông T cũng có một phần lỗi và phải chịu trách nhiệm tương ứng với phần lỗi của mình. Hơn nữa khi công chứng, ông T cũng không đề nghị công chứng viên xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên là thật hay giả mặc dù ông N1 không yêu cầu. Vì vậy công chứng viên không có lỗi cho nên không có trách nhiệm phải bồi thường thiệt hại. Do đó, kháng cáo của Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước là có căn cứ.

[2.4] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, xác định lại quan hệ tranh chấp, yêu cầu của nguyên đơn, địa vị tố tụng của người tham gia tố tụng và án phí.

- Xét thấy, trong phần nhận định ở phần đầu Hội đồng xét xử đã xác định cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là *"Hợp đồng vay tài sản"* là không đúng với bản chất của vụ án.

- Đối với đơn khởi kiện của ông T lúc đầu phía bà T1 phải có trách nhiệm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, trong quá trình làm việc tại các biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị nếu không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng thì phía bị đơn phải có trách nhiệm bồi thường. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không buộc nguyên đơn phải chịu án phí là có sai sót. Vì vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm cần buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là có căn cứ.

- Về xác định địa vị tham gia tố tụng của Văn Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước, qua thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định cần sửa bản án sơ thẩm, xác định người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước.

[2.5] Về thiệt hại xảy ra: Khi chuyển nhượng các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất mà không chuyển nhượng toàn bộ tài sản có trên đất nên không xác định giá trị tài sản trên đất làm cơ sở xác định thiệt hại mà chỉ tính giá trị thửa đất được xác định theo biên bản định giá tài sản là 1.470.000.000đồng. Khi xét xử chỉ căn cứ vào lời trình bày của ông T và người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Nguyễn Thái H tại Tòa án và Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng số tiền sang nhượng là 250.000.000 đồng mà không xem xét đến lời khai của ông T tại cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện C xác định số tiền sang nhượng thực tế là 380.000.000 đồng và có căn cứ cho rằng ông T mới giao cho ông N1 được số tiền là 250.000.000 đồng có sự chứng kiến của ông Phạm Trường N3. Hiện tại, ông T cũng không cung cấp được giấy tờ giao nhận số tiền còn lại là 130.000.000 đồng cho ông N1 cho nên có căn cứ cho rằng ông N1 mới nhận của ông T số tiền 250.000.000 đồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 250.000.000 đồng và định giá khi xét xử để buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bồi thường toàn bộ giá trị của hợp đồng chuyển nượng là chưa xem xét hết các chứng cứ có trong hồ sơ đã được thu thập và buộc Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước bồi thường là không đúng với quy định của pháp luật. Vì vậy Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm cần sửa về phần này. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiệt hại thực tế xảy ra là: 1.220.000.000đồng (1.470.000.000đồng – 250.000.000đồng) là không có căn cứ.

Về thiệt hại thực tế: Giá trị đất theo biên bản định giá là 1.470.000.000 đồng, giá trị các bên thỏa thuận là 380.000.000 đồng, giá theo hợp đồng chuyển nhượng và đã giao nhận là 250.000.000 đồng, vì vậy cấp phúc thẩm xác định thiệt hại thực tế xảy ra là 967.150.000 đồng.

[2.6] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Do trong vụ án này ông T và ông N1 đều có lỗi và dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu cho

nên các bên phải chịu phần thiệt hại lỗi do mình gây ra, trong đó ông N1 có lỗi nhiều hơn nên phải chịu trách nhiệm 06 phần và ông T phải chịu 04 phần đối với số tiền chênh lệch thực tế khi xét xử sơ thẩm. Do hiện nay ông N1 đã chết nên đồng thừa kế của ông N1 phải chịu trách nhiệm về phần này, cụ thể những người thừa kế của ông Nguyễn Văn N1 gồm bà Đinh Thị Thành T1, bà Nguyễn Thùy T2, ông Nguyễn Thành T3 phải bồi thường mức thiệt hại tương ứng với số tiền 580.263.000 đồng.

[2.7] Đối với một phần tài sản trên đất xây dựng trên phần đất của thửa đất có diện tích 241m^2 thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước do ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị T4 quản lý thì ông S, bà T1 không có ý kiến tranh chấp trong vụ án này mà sẽ khởi kiện vụ án khác khi đã xác định được chủ sử dụng đất rõ ràng. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết mà được giải quyết bằng vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

[2.8] Đối với án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Tiến T không được chấp nhận nên ông T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định [2.1], [2.2], [2.3]. [2.4], [2.5], [2.6], [2.7], [2.8] Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Đinh Thị Thành T1; Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước; Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát tỉnh Bình Phước. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 24/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Đinh Thị Thành T1 và Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước được chấp nhận nên bà T1, Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp một phần với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị Thành T1.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước;

3. Chấp nhận một phần kháng nghị số 03/QĐKNPT–VKS–DS ngày 22 tháng 02 năm 2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước;

Tuyên xử:

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147, 165, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 37 Luật công chứng năm 2006;

Căn cứ các Điều 127, 128, 137; Điều 637, 697, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 188 Luật Đất đai năm 2003;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Tiến T về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1856 được văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng ngày 19/12/2014 và công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liến với đất đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 8, diện tích đất là 391m^2, đất tọa lạc tại: Ấp 01, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước của hộ ông Nguyễn Văn N1;

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1856 giữa ông Nguyễn Văn N1 là người chuyển nhượng với ông Cao Tiến T là người nhận chuyển nhượng được Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước công chứng ngày 19/12/2014 là vô hiệu.

3. Buộc bà Đinh Thị Thành T1, chị Nguyễn Thùy T2, anh Nguyễn Thành T3 có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Cao Tiến T tổng số tiền là: 830.263.000 đồng *(Tám trăm ba mươi triệu hai tẳm sáu mươi ba nghìn đồng)* {580.263.000 đồng *(Năm trăm tám mươi triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn đồng)* + 250.000.000 đồng *(Hai trăm năm mươi triệu đồng)* = 830.263.000 đồng *(Tám trăm ba mươi triệu hai tẳm sáu mươi ba nghìn đồng)*}.

Kể từ ngày bản án 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 02 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Cao Tiến T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 6.250.000 đồng *(Sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng)* đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009048 ngày 08/11/2017 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước. Chi cục Tthi hành án Dân sự huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho ông T số tiền chênh lệch là 5.950.000 đồng *(Năm triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng)*.

Buộc bà Đinh Thị Thành T1, chị Nguyễn Thùy T2, anh Nguyễn Thành T3 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền: 36.907.890 đồng *(Ba mươi sáu triệu chín trăm lẻ bảy nghìn tám trăm chín mươi đồng)*.

5. Về án phí phúc thẩm:

Bà Đinh Thị Thành T1 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho bà T1 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009861 ngày 25/01/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước.

Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009895 ngày 04/3/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước.

Trường hợp bản án 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 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 huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

(Đã ký)

Bùi Văn Bình