

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số:191/2024/DS-PT

Ngày: 26- 9 - 2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD 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 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 Nguyễn Thị Nga

Ông Lê Quang Ninh

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:* Ông Nguyễn Thanh Mến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 20 và 26 tháng 9 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 253/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2023 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 58/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 85/2024/QĐXX-PT ngày 06/5/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lâm L, sinh năm 1965 và bà Lâm Thị Song K, sinh năm 1967, cùng cư trú tại: Tổ G, ấp D, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, bà K: Ông Ngô Quốc C, sinh năm 1973 Luật sư Văn phòng L2, địa chỉ: A P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân N, sinh năm 1979, cư trú tại: khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Đoàn Văn C1, sinh năm 1981, cư trú tại: Tổ H, ấp C, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước (có mặt).

- Anh Lâm T, sinh năm 1985, cư trú tại: Tổ E, ấp E, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

- Anh Lâm T1, sinh năm 1987, cư trú tại: Tổ E, ấp E, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

- Anh Lâm T2, sinh năm 1989, cư trú tại: Tổ G, ấp D, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

- Chị Lâm Thị T3, sinh năm 1991, cư trú tại: Tổ C, ấp E, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

- Chị Lâm Thị T4, sinh năm 1995, cư trú tại: Tổ G, ấp D, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

- Bà Hà Thị M, sinh năm 1959, cư trú tại: Tổ H, ấp C, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1983, cư trú tại: Tổ H, ấp C, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

- Bà Đoàn Thị Kim N1, sinh năm 1979, cư trú tại: Số E, đường số G, phường L, quận T, TP. Hồ Chí Minh . (xin vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1974 và bà Lâm Thị T5, sinh năm 1981, cùng cư trú tại: Ấp D, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Ông Trịnh Xuân V, sinh năm 1966, cư trú tại: Tổ G, khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước (có mặt).

- Ông Dương Anh Đ, sinh năm 1989, cư trú tại: Tổ H, Ấp C, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1972, Địa chỉ: Tổ E, ấp F, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Xuân N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Lâm Lem, bà Lâm Thị Song K trình bày:

Gia đình ông L, bà K có khai hoang thửa đất diện tích 43.825,3m² thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 8, địa chỉ ấp C, xã N, huyện C (nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước. Đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 109688 vào ngày 31/12/2005 cho hộ ông Lâm L, bà Lâm Thị Song K. Ngày 12/8/2010 ông L có nhận chuyển nhượng phần diện tích ngang 4m x dài 90m = 360m² của bà Hà Thị M sát bên để làm đường đi xuống hồ, hai bên chỉ viết giấy tay với nhau. Năm 2020 ông Nguyễn Xuân N nhận chuyển nhượng lại đất ông S phía dưới giáp hồ, đến giữa năm 2020 có hỏi ông L đi nhờ, ông L đồng ý cho đi. Ông N làm công an xã nên có nói phía dưới đất ông có chốt an ninh cho ông N đi nhờ, ông N hỗ trợ 15.000.000 đồng tiền hỗ trợ cắt cây cao su. Khoảng 5

giờ sáng ngày 11/6/2020 ông N gọi điện thoại cho ông L ra công an xã uống cà phê. Sau đó nói ông L điện thoại cho vợ là bà K ra nhận tiền và ký giấy, tại phòng làm việc vợ chồng ông L có ký vào tờ giấy làm sẵn là giấy nhận tiền. Khoảng tháng 6/2020 ông N cho người và xe máy cuốc vào mức ngang 4m x sâu 1,8m đến 2,2m x dài 53m từ mép bờ ao nhà ông C1 kéo xuống hồ, hết ranh đất gia đình ông ông L kéo dài xuống hồ và móc lòi sâu 50cm luồn phần đất ngang 4m x dài 90m của ông L và phần diện tích ông L nhận chuyển nhượng lại của bà M. Ông L không đồng ý nên xảy ra tranh chấp. Khi ra Ủy ban nhân dân xã mới biết ông N lừa vợ chồng ông L ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 620m². Do đó, ông L, bà K khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng ký kết ngày 11/6/2020 được ký kết giữa ông L, bà K với ông N là vô hiệu. Ông N phải trả lại cho ông L, bà K 572m² đất trồng cây lâu năm trong đó 212m² thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 8 và phần đất 360m² thuộc thửa 784, tờ bản đồ số 8 do ông L nhận chuyển nhượng của bà Hà Thị M.

Đối với yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông N phải bồi thường cho gia đình ông L, bà K phải bồi thường giá trị 20 xe ben đất là 22.000.000 đồng thì ông L, bà K đã có đơn rút yêu cầu khởi kiện này không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Xuân N là ông Trịnh Xuân V (chấm dứt ủy quyền ngày 28/8/2023) và bị đơn ông Nguyễn Xuân N trình bày:

Vào ngày 11/6/2020 ông L, bà K có chuyển nhượng cho ông N 620m² đất trồng cây lâu năm với giá 15.000.000 để làm lòi đi vào trạm bảo vệ thủy sản của công an xã (thửa số 19, tờ bản đồ số 8 của ông Nguyễn Văn S, ông S đã chuyển nhượng cho ông N nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật). Phần đất 620m² nhận chuyển nhượng của ông L, bà K có 500m² thuộc thửa số 14 (nay là thửa 784), tờ bản đồ số 8 của bà Hà Thị M và ông Đoàn Văn N2 đã chuyển nhượng lại cho ông L, 120m² thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 8. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng ông L thuê người cắt cao su và cắm mốc cho ông N thi công. Quá trình thi công phát hiện ông L đã cắm sang đất ông S nên mời địa chính vô đo đạc, kết quả ông L đã cắm sang đất ông S 240m² nên ông S có đơn khiếu nại ông L hành vi lấn chiếm đất nên xảy ra tranh chấp. Ông L, bà K đã ngăn cản không cho ông N tiếp tục thi công làm đường trên phần đất mà ông N đã nhận chuyển nhượng nên đã gây thiệt hại cho ông N. Việc chuyển nhượng giữa ông N và ông L, bà K có làm hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng theo quy định pháp luật nhưng có ông Nguyễn Văn L1 làm chứng và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N Ông L, bà K chuyển nhượng đất cho ông N là hoàn toàn tự nguyện không có việc lừa dối và cũng không phải cho đi nhờ như ông L, bà K trình bày. Do đó trước yêu cầu khởi kiện của ông L, bà K thì ông N không đồng ý.

Đồng thời, ông N có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết: Yêu cầu Tòa án công nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2020 về việc chuyển nhượng 620m² trồng cây lâu năm (gồm 500m² đất thuộc thửa số 14, tờ bản

đồ số 8 và 120m² đất thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 8). Đất tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước; Yêu cầu vợ chồng ông L thực hiện đúng theo hợp đồng các bên được ký kết, không có hành vi cản trở, đồng thời buộc ông L phải giao đủ diện tích 4 x 55m đã chuyển nhượng theo hợp đồng. Trường hợp vi phạm hợp đồng không bàn giao đủ diện tích phải bồi thường cho ông N số tiền 2.000.000.000 đồng (gồm 300.000.000 đồng tiền bồi thường theo hợp đồng và 1.700.000.000 đồng tiền thiệt hại ông N đã chi phí để cải tạo, san lấp đường đi và khu đất); Yêu cầu vợ chồng ông L phải bồi thường cho ông N số tiền 87.000.000 đồng do ông L đã tự ý rào chắn lối đi phần đất đã bán cho ông N gây ảnh hưởng đến hoạt động và chăm sóc cây trồng trên đất. Cụ thể: làm hư hỏng toàn bộ sắt, thép trị giá 7.000.000 đồng; Chết 01 cây cóc tổng giá trị trồng và chăm sóc 10.000.000 đồng, 01 cây me thái hoàng 140 trị giá 20.000.000 đồng; bồi thường hợp đồng và mất tiền cọc do vi phạm hợp đồng xây dựng bờ rào tổng thiệt hại 50.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn C1 trình bày:

Vào khoảng cuối năm 2019 ông C1 được gia đình thống nhất cho phần diện tích diện tích 5576,3m² đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp C, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước theo hình thức phân chia tài sản là quyền sử dụng đất của hộ gia đình. Trong đó có phần diện tích 360m² cha mẹ ông C1 đã bán cho ông Lâm L, bà Lâm Thị Song K. Đến năm 2020 ông C1 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông C1. Việc chuyển nhượng đất từ cha mẹ ông C1 là ông Đoàn Văn N2 (đã chết), bà Hà Thị M cho ông L, bà K thì ông C1 có biết nhưng các bên chỉ ký giấy tay với nhau nên giao dịch giữa cha mẹ ông C1 và ông L, bà K không có hiệu lực. Do đó, ông C1 yêu cầu tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng ký kết giấy tay ngày 12/8/2010 được ký kết giữa bà Hà Thị M và ông Lâm L là vô hiệu. Buộc hộ ông Lâm L phải trả lại cho ông C1 phần diện tích đất 360m² có chiều rộng 4m x dài 90m thuộc thửa 784, nằm trong thửa đất diện tích 5576,3m² đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp C, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước. Đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 539922 ngày 07/01/2020 cho ông Đoàn Văn C1. Về hậu quả pháp lý tuyên bố hợp đồng vô hiệu ông C1 không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị M trình bày:

Vào khoảng cuối năm 2019 gia đình bà M thống nhất cho phần diện tích 5576,3m² đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp C, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước cho anh Đoàn Văn C1 theo hình thức phân chia tài sản là quyền sử dụng đất của hộ gia đình. Trong đó có phần diện tích 360m² bà M và chồng là ông Đoàn Văn N2 đã bán cho ông Lâm L, bà Lâm Thị Song K. Đến năm 2020 anh C1 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng đất giữa các bên chỉ ký giấy tay với nhau nên không có hiệu lực. Do đó, trước yêu cầu của ông C1 về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng ký kết giấy tay ngày 12/8/2010 được ký kết giữa bà Hà Thị M và ông Lâm L là vô hiệu, yêu cầu buộc hộ ông Lâm L phải trả lại cho ông C1 phần diện tích đất 360m² có chiều rộng 4m x dài 90m thuộc thửa 784, nằm trong thửa

đất diện tích 5576,3m² đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp C, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước. Đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 539922 ngày 07/01/2020 cho ông Đoàn Văn C1 thì bà M đồng ý. Về hậu quả pháp lý tuyên bố hợp đồng vô hiệu bà M không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan L, L, Lâm T2, Lâm Thị T3, Lâm Thị T4 thống nhất trình bày:

Anh T, anh T1, anh T2, chị T4, chị T3 là con của ông Lâm L, bà Lâm Thị Song K, anh T, anh T1, anh T2, chị T4, chị T3 thống nhất 43.825,3m² thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 8, địa chỉ ấp C, xã N, huyện C (nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước. Đất được Ủy ban nhân dân huyện C (nay là thị xã C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 109688 vào ngày 31/12/2005 cho hộ ông Lâm L, bà Lâm Thị Song K là tài sản chung của hộ gia đình, có công sức lao động tạo dựng đóng góp của các thành viên gia đình. Anh T, anh T1, anh T2, chị T4, chị T3 thống nhất đồng ý các nội dung mà cha mẹ khởi kiện

Anh Tài, anh T1, anh T2, chị T4, chị T3 thống nhất đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Đoàn Văn C1 về việc yêu cầu tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng ký kết giấy tay ngày 12/8/2010 được ký kết giữa bà Hà Thị M và ông Lâm L là vô hiệu, đồng ý hộ ông Lâm L trả lại cho ông C1 phần diện tích đất 360m² có chiều rộng 4m x dài 90m thuộc thửa 784, nằm trong thửa đất diện tích 5576,3m² đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp C, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước. Đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 539922 ngày 07/01/2020 cho ông Đoàn Văn C1. Về hậu quả pháp lý tuyên bố hợp đồng vô hiệu anh T, anh T1, anh T2, chị T4, chị T3 không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà H là vợ ông Đoàn Văn C1, bà H thống nhất với ý kiến của ông C1

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Kim N1 trình bày:

Bà N1 là con của bà Hà Thị M, bà N1 đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông L, bà K và yêu cầu độc lập của ông Đoàn Văn C1, không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Xuân N.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S – ông Trịnh Xuân V trình bày:

Hiện nay theo sơ đồ kiểm tra hiện trạng do ông N mời công ty Đ1 kiểm tra phát hiện ông C1, ông L, bà K lấn ranh đất ông S nên ông S yêu cầu ông L, bà K phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S theo phía bên ông S đo đạc là 162m², ông C1 là 123m².

Nguyên đơn ông Lâm L, bà Lâm Thị Song K trình bày: Không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông N, đồng ý với yêu cầu độc lập của ông C1. Về hậu quả pháp lý tuyên bố hợp đồng vô hiệu ông L, bà K không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 30/09/2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm L, bà Lâm Thị Song K :

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 620m² đất ngày 11/06/2020 giữa ông Lâm L, bà Lâm Thị Song K với ông Nguyễn Xuân N là vô hiệu.

- Đình chỉ đối với yêu cầu đòi đền bù thiệt hại của ông Lâm L, bà Lâm Thị Song K yêu cầu ông Nguyễn Xuân N bồi thường số tiền 22.000.000 đồng tương ứng 20 xe ben đất.

- Buộc ông Nguyễn Xuân N phải trả lại phần đất là 87,8m² thuộc thửa số 2 tờ bản đồ số 8, địa chỉ ấp C, xã N, huyện C (nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước. Đất được Ủy ban nhân dân huyện C (nay là thị xã C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 109688 vào ngày 31/12/2005 cho hộ ông Lâm L, bà Lâm Thị Song K cho hộ ông Lâm L, bà Lâm Thị Song K (có sơ đồ kèm theo)

- Buộc ông Nguyễn Xuân N phải trả lại diện tích 343 m² thuộc thửa số 784 (trước đây là thửa số 14), tờ bản đồ số 8 trong giấy CNQSDĐ do Sở TN&MT tỉnh B cấp cho ông Đoàn Văn C1 ngày 07/01/2020 cho ông Lâm L, bà Lâm Thị Song K. (có sơ đồ kèm theo)

- Riêng phần đất có diện tích 170,3 m² thuộc thửa số 19 tờ bản đồ số 8 nằm trong diện tích đất 1.749,1 m² là thửa đất còn lại của ông S sau khi bị thu hồi làm đập P mà ông S đã chuyển nhượng cho ông N hiện tại ông S và hộ ông Lâm L, bà Lâm Thị Song K không tranh chấp đối với diện tích này, nên tách ra giải quyết nếu các đương sự có yêu cầu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Xuân N, đòi ông L, bà K phải đền bù thiệt hại số tiền 2.000.000.000 đồng (gồm 300.000.000 đồng tiền bồi thường theo hợp đồng và 1.700.000.000 đồng tiền thiệt hại ông N đã chi phí để cải tạo, san lấp đường đi và khu đất); Yêu cầu vợ chồng ông L phải bồi thường cho ông N số tiền 87.000.000 đồng do ông L đã tự ý rào chắn lối đi phần đất đã bán cho ông N gây ảnh hưởng đến hoạt động và chăm sóc cây trồng trên đất. Cụ thể: làm hư hỏng toàn bộ sắt, thép trị giá 7.000.000 đồng; chết 01 cây cóc tổng giá trị trồng và chăm sóc 10.000.000 đồng, 01 cây me thái hoành 140 trị giá 20.000.000 đồng; bồi thường hợp đồng và mất tiền cọc do vi phạm hợp đồng xây dựng bờ rào tổng thiệt hại 50.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đoàn Văn C1: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng ký kết giấy tay ngày 12/8/2010 giữa bà Hà Thị M và ông Lâm L là vô hiệu. Buộc hộ ông Lâm L phải trả lại cho ông C1 phần diện tích đất 343m² thuộc thửa 784, nằm trong thửa đất diện tích 5576,3m² đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp C, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước. Đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 539922 ngày 07/01/2020 cho ông Đoàn Văn C1 (có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/10/2023 bị đơn ông Nguyễn Xuân N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết huỷ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- 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 căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Nguyễn Xuân N. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 30/09/2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước về phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa nguyên đơn và bị đơn, theo đó buộc bị đơn trả lại tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại chênh lệch giá đất cho nguyên đơn và chi phí hợp lý mà bị đơn ông N đã đầu tư trên đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét về nguồn gốc quyền sử dụng đất của các bên:

Vào ngày 11/6/2020 ông L và bà K có chuyển nhượng cho ông N 620 m² đất trồng cây lâu năm với giá 15 triệu đồng, việc sang nhượng có làm giấy tờ tay và có sự xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N Sau khi ông N giao tiền ông L bà K và tiến hành làm đường thì xảy ra tranh chấp. Với lý do ông L bà K cho rằng bị ông N lừa dối, cho nên khi ông N tiến hành thi công thì ông L cản trở không cho thi công và dẫn đến tranh chấp. Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu và buộc ông N phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông L và bà K phần đất đã sang nhượng nhưng không buộc ông L và bà K phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông N số tiền đã nhận trong hợp đồng chuyển nhượng là có thiếu sót. Vì vậy cần buộc ông L bà K phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông N số tiền 15 triệu đồng là phù hợp với pháp luật. Tuy nhiên Cấp sơ thẩm xác định lỗi của hai bên là như nhau. Nhưng không làm rõ nguồn gốc phần đất mà ông L, bà K sang nhượng cho ông N. Qua phần thẩm vấn công khai tại phiên tòa thì ông

L cũng khẳng định phần đất trên là con đường đi vào 1 số hộ dân ở phía bên trong có hộ ông S. Sau này các hộ không còn sử dụng cho nên ông L đã lấn chiếm và trồng cao su cho đến nay. Qua xác minh tại Ủy ban xã N xác định phần đất ông L sang nhượng cho ông N có một phần nằm trên con đường trước đây dùng làm lối đi chung cho mọi người. Hiện tại trên Giấy chứng sử dụng đất của ông L và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C1 cũng thể hiện con đường. Ông L biết nhưng vẫn sang nhượng cho ông N là vi phạm điều cấm tại Điều 122, 123 của Bộ luật Dân sự. Do đó ông L, bà K có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

[2.2] Hơn nữa quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm mặc dù ông N có cung cấp một số hợp đồng làm đường nhưng cấp sơ thẩm không thu thập lấy lời khai của những người này và đưa họ vào tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của phía ông N. Tuy nhiên ở cấp phúc thẩm đã khắc phục các thiếu sót của cấp sơ thẩm. Do đó không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm mà chỉ cần đưa ra rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm. Xét thấy quá trình tiến hành thi công làm đường ông N có thuê ông Dương Anh Đ thi công con đường và theo lời trình bày của ông Đ thì ông N đã ứng cho ông Đ với số tiền 47.400.000 đồng. Trong đó có tiền mua vật liệu xây dựng gồm cát, đá, xi măng gạch, san ủi. Hiện nay số vật liệu trên sau khi đổ xuống công trình thì ông Đ không thể di dời được và giữa ông Đ và ông N đã quyết toán xong số tiền trên. Hiện nay ông Đ không liên quan đến việc này đề nghị Tòa án xét xử theo pháp luật. Xét thấy việc ông N khi tiến hành thi công có đổ vật liệu là có thực và sự việc được phía bên ông L thừa nhận rằng ông N khi thi công có đổ vật liệu và tiến hành ủi mặt bằng thì xảy ra tranh chấp và công trình không được thi công nữa. Như vậy số thiệt hại theo phía ông Đ cung cấp là 47.400.000 đồng. Và trong việc này ông L là người biết rõ phần đất sang nhượng là con đường trước đây và không nằm trong phần đất ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L. Nhưng ông L vẫn bán cho ông N do đó đây là lỗi của ông L và bà K. Ông L bà K phải chịu trách nhiệm về phần này và có trách nhiệm bồi thường cho ông N số tiền 47.400.000 đồng trong phần yêu cầu phản tố bồi thường số tiền 2 tỷ đồng và 87.000.000 đồng của ông N. Do phần đất này là con đường đi của các hộ ở phía bên trong. Án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là có cơ sở và tuyên ông N phải giao lại cho ông L bà K phần đất 87,8 m² nằm ngoài con đường là có căn cứ. Đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa bà M và vợ chồng ông L, do các bên không có yêu cầu nên không xem xét.

[3] Từ những nhận định trên xét thấy kháng cáo của ông N là có cơ một phần, cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông L, bà K phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu phản tố bồi thường 47.400.000 đồng của ông N được chấp nhận và phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu độc lập của ông C1 được chấp nhận. Bị đơn ông N phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà K được chấp nhận và phần yêu cầu phản tố của ông N không được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Mỗi bên phải chịu một nửa do ông L đã nộp trước nên ông N phải có trách nhiệm hoàn trả lại một nửa cho ông L.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Xuân N không phải chịu.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân N;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 30/09/2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng căn cứ điểm c khoản 1 điều 117, các điều 122, 123, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 1, 2 Điều 131, điều 132, Điều 423, khoản 1 điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015; Áp dụng 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm L, bà Lâm Thị Song K :

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 620m² đất ngày 11/6/2020 giữa ông Lâm L, bà Lâm Thị Song K với ông Nguyễn Xuân N là vô hiệu.

- Buộc ông L và bà K phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông N số tiền đã nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2020 là 15.000.000 đồng(*mười lăm triệu đồng*).

- Buộc ông Nguyễn Xuân N phải trả lại phần đất là 87,8m² (phần đất nằm ngoài con đường) thuộc thửa số 2 tờ bản đồ số 8, địa chỉ ấp C, xã N, huyện C (nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước. Đất được Ủy ban nhân dân huyện C (nay là thị xã C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 109688 vào ngày 31/12/2005 cho hộ ông Lâm L, bà Lâm Thị Song K cho hộ ông Lâm L, bà Lâm Thị Song K (có sơ đồ kèm theo).

- Buộc ông Nguyễn Xuân N phải trả lại diện tích 343 m² thuộc thửa số 784 (trước đây là thửa số 14), tờ bản đồ số 8 trong giấy CNQSDĐ do Sở TN&MT tỉnh B cấp cho ông Đoàn Văn C1 ngày 07/01/2020 cho ông Lâm L, bà Lâm Thị Song K. (có sơ đồ kèm theo).

- Riêng phần đất có diện tích 170,3 m² thuộc thửa số 19 tờ bản đồ số 8 nằm trong diện tích đất 1.749,1 m² là thửa đất còn lại của ông S sau khi bị thu hồi làm đập P mà ông S đã chuyển nhượng cho ông N hiện tại ông S và hộ ông Lâm L, bà

Lâm Thị Song K không tranh chấp đối với diện tích này, nên tách ra giải quyết nếu các đương sự có yêu cầu.

- Đình chỉ đối với yêu cầu đòi đền bù thiệt hại của ông Lâm L, bà Lâm Thị Song K yêu cầu ông Nguyễn Xuân N bồi thường số tiền 22.000.000 đồng tương ứng 20 xe ben đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Xuân N về việc buộc ông L, bà K phải bồi thường số tiền 2.000.000.000 đồng (gồm 300.000.000 đồng tiền bồi thường theo hợp đồng và 1.700.000.000 đồng tiền thiệt hại ông N đã chi phí để cải tạo, san lấp đường đi và khu đất); Yêu cầu vợ chồng ông L phải bồi thường cho ông N số tiền 87.000.000 đồng do ông L đã tự ý rào chắn lối đi phần đất đã bán cho ông N gây ảnh hưởng đến hoạt động và chăm sóc cây trồng trên đất, làm hư hỏng toàn bộ sắt, thép trị giá 7.000.000 đồng, Chết 01 cây cóc tổng giá trị trồng và chăm sóc 10.000.000 đồng, 01 cây me thái hoành 140 trị giá 20.000.000 đồng, bồi thường hợp đồng và mất tiền cọc do vi phạm hợp đồng xây dựng bờ rào tổng thiệt hại 50.000.000 đồng. Cụ thể buộc ông Lâm L, bà Lâm Thị Song K phải bồi thường cho ông Nguyễn Xuân N số tiền vật liệu xây dựng, san ủi mặt bằng là 47.400.000 đồng (*bốn mươi bảy triệu bốn trăm nghìn đồng*).

Tổng cộng ông Lâm L, bà Lâm Thị Song K phải trả cho ông Nguyễn Xuân N số tiền là 62.400.000 đồng (*sáu mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng*) (bao gồm 47.400.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại và 15.000.000 đồng tiền đã nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2020).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đoàn Văn C1: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng ký kết giấy tay ngày 12/8/2010 giữa bà Hà Thị M và ông Lâm L là vô hiệu. Buộc hộ ông Lâm L phải trả lại cho ông C1 phần diện tích đất 343m² thuộc thửa 784, nằm trong thửa đất diện tích 5576,3m² đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp C, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước. Đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 539922 ngày 07/01/2020 cho ông Đoàn Văn C1 (có sơ đồ kèm theo).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lâm L, bà Lâm Thị Song K phải chịu là 2.670.000 đồng (*hai triệu sáu trăm bảy mươi nghìn đồng*) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 1.525.000 đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước theo biên lai số 0011549 ngày 10/6/2022. Ông L, bà K phải nộp thêm là 1.145.000 đồng (*một triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn đồng*). Ông Nguyễn Xuân N phải chịu là 73.092.000 đồng (*bảy mươi ba triệu không trăm chín mươi hai nghìn đồng*) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 36.000.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước theo biên lai số 0012070 ngày 08/11/2022 và 2.175.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước theo biên lai số 0012102 ngày 25/11/2022. Ông N còn phải nộp là 34.917.000 đồng (*ba mươi bốn triệu chín trăm mười bảy nghìn đồng*).

5. Về chi phí đo đạc: Ông Nguyễn Xuân N phải trả cho ông Lâm L, bà Lâm Thị Song K số tiền 1.379.000 đồng (*một triệu ba trăm bảy mươi chín nghìn đồng*).

6. Về chi phí định giá: Ông Nguyễn Xuân N phải trả cho ông Lâm L, bà Lâm Thị Song K số tiền 1.500.000 đồng (*một triệu năm trăm nghìn đồng*).

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Xuân N không phải chịu. Hoàn trả cho ông Nguyễn Xuân N số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012496 ngày 13 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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.

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

Nơi nhận:

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

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

Bùi Văn Bình