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

Bản án số: **128/2023/DS-PT**
Ngày 31-7-2023
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 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: Bà Lê Hồng Hạnh
Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Nhum
Ông Nguyễn Văn Nhân

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

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

Trong các ngày 22, 29 và 31 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 96/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2023 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 108A/2023/QĐXXPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị H, sinh năm 1970; nơi cư trú: Tổ 5, Ấp 5, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phùng Văn C, sinh năm 1970; nơi cư trú: Tổ 5, Ấp 5, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước tham gia tố tụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H, ông C: **Luật sư Nguyễn Thành T -** thuộc Công ty Luật TNHH MTV N; trụ sở: 141 N, KĐT V, phường H, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* **Ông Nguyễn Khắc X**, sinh năm 1989; nơi cư trú: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: **Luật sư Lê Hồng P** – thuộc Văn phòng Luật sư Hãng luật L, Đoàn Luật sư tỉnh Bình Phước.

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

1. Ông **Phí Đình V**, sinh năm 1956; nơi cư trú: Thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước.

2. Ông **Phùng Văn C**, sinh năm 1970; Tổ 5, Ấp 5, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

3. Bà Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1982; nơi cư trú: Ấp 6, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị D, sinh năm 1989; nơi cư trú: Ấp 6, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước tham gia tố tụng.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Lộc Thế M, sinh năm 1995; Tổ 5, Ấp 5, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

2. Ông Phùng Văn T1, sinh năm 1962; nơi cư trú: Tổ 5, khu 7, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Bà Trần Thị H, bị đơn Ông Nguyễn Khắc X.

Người kháng nghị: Viện trưởng VKSND huyện B, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Bà Trần Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bà H, đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Phùng Văn C trình bày:

Vào ngày 19 tháng 4 năm 2021 vợ chồng bà H, ông C có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Phí Đình V cụ thể như sau: Thửa đất số 00; tờ bản đồ số 00; địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (*thửa đất được tách ra từ thửa số 21, tờ bản đồ số 34*), diện tích đất 14.396 m^2, tài sản gắn liền với đất là cây cao su, giá trị chuyển nhượng là 1.580.000.000 đồng. Sau khi hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng thì bà H, ông C đã đặt cọc cho ông Phí Đình V số tiền 300.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày 19 tháng 4 năm 2021 đến ngày ngày 19 tháng 5 năm 2021 sẽ làm thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và ông C, bà H phải thanh toán số tiền còn lại cho ông V là 1.280.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong khoảng thời gian chờ để ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà H, ông C có xin ông V để cắt cây cao su trên diện tích đất nêu trên bán và thanh toán số tiền còn lại cho ông V và được ông V đồng ý. Đồng thời, bà H, ông C đã cắt hết toàn bộ cây cao su trên để bán và đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán xong với ông V. Cũng trong thời gian này qua sự giới thiệu của môi giới đất thì Ông Nguyễn Khắc X đã tìm đến gặp bà H, ông C và đề nghị vợ chồng ông bà chuyển nhượng lại diện tích đất này cho ông X (*bán sang tay*), sau khi hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng thì ngày 22 tháng 5 năm 2021, bà H, ông C và ông X đã ký hợp đồng đặt cọc để nhằm mục đích thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong nội dung của hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng đất này là 1.800.000.000 đồng và trên đất không có tài sản gì, ông X đã đặt cọc trước cho bà H, ông C số tiền là 400.000.000 đồng và thỏa thuận trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc thì ông X phải có nghĩa vụ thanh toán cho tiếp bà H, ông C số tiền là 600.000.000 đồng và thanh

toán số tiền còn lại là 800.000.000 đồng khi đi công chứng. Để thuận tiện trong việc làm thủ tục sang tên, ông X đề nghị được làm trực tiếp thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phí Đình V (*vì ông V tại thời điểm này chưa thực hiện xong hợp đồng công chứng với bà H, ông C*), ông Phí Đình V cũng đồng ý việc này. Sau đó, ông X đã thanh toán cho bà H, ông C số tiền 600.000.000 đồng. Tuy nhiên, kể từ ngày ông V thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông X và ông X cũng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX971109; số vào sổ cấp GCN: CS005910/CN ngày 25 tháng 6 năm 2021 tại thửa đất số 21; tờ bản đồ số 34 với diện tích 14.706,4 m^2 nhưng ông X vẫn khÔng T1 toán số tiền còn lại cho bà H, ông C là 800.000.000 đồng. Cho nên, để hợp thức hóa số tiền còn lại này, ngày 18 tháng 8 năm 2021 thì ông C và ông X cũng đã thỏa thuận làm một hợp đồng vay tiền được xác lập tại Văp phòng Công chứng Phạm Văn T với số tiền ông X còn nợ bà H, ông C là 800.000.000 đồng, nhưng đến nay ông X vẫn không chịu thanh toán. Do vậy, bà H do ông C làm đại diện theo ủy quyền yêu cầu Tòa án buộc ông X phải trả lại cho bà H và ông C số tiền còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*bán sang tay*) là 800.000.000 đồng và không yêu cầu cầu tính lãi.

Tuy nhiên tại phiên tòa, bà Trần Thị H có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện với nội dung yêu cầu:

1. Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phí Đình V, bà Đỗ Thị C1 với ông Nguyễn Khắc X đối với diện tích đất 14.706,4 m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được Ủy Ban nhân dân xã P, huyện B chứng thực số 99, quyển số 01/2021-SCT/HĐ,GD ngày 07 tháng 06 năm 2021.

2. Tuyên hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số CX 971109, vào sổ cấp GCN số CS 005910/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông Nguyễn Khắc X ngày 25 tháng 6 năm 2021 đối với diện tích đất 14.706,4 m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước.

3. Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Khắc X và bà Nguyễn Ngọc H1 đối với diện tích đất 14.706,4 m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước đã đăng ký ngày 04 tháng 4 năm 2022, Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1206, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD, được sửa đổi bổ sung vào ngày 10 tháng 5 năm 2022 số Công chứng 1678, quyển 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng công chúng Phạm Văn K.

4. Tuyên công nhận Giấy tay sang nhượng đất đối với Quyền sử dụng đất tại thửa số 21; tờ bản đồ số 34, diện tích đất 14.706,4 m^2 tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước được ký giữa bà H với ông Phí Đình V ngày 19 tháng 5 năm 2021 có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, ông Phùng Văn C là người đại diện theo ủy quyền của bà H cho rằng nếu trường hợp Tòa án không chấp nhận đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện của bà H đã nộp tại phiên tòa thì yêu cầu ông X phải trả cho bà H gấp đôi số tiền còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, cụ thể là 1.600.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Khắc X trình bày:

Ông X không trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào với bà H, ông C mà bà H, ông C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất và tài sản gắn liền với đất với ông Phí Đình V vào ngày 19 tháng 4 năm 2021, đồng thời bà H, ông C đặt cọc cho ông V số tiền là 300.000.000 đồng. Sau đó ông X có nhận sang nhượng lại diện tích đất nêu trên của bà H, ông C với giá tiền là 1.800.000.000 đồng (*bán sang tay*) trên đất có trồng cây cao su, ông X và bà H, ông C có làm một hợp đồng đặt cọc và đã trả cho bà H, ông C số tiền 02 lần tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (*lần 01 400.000.000 đồng; lần 02 đưa thêm 600.000.000 đồng*) và còn thiếu lại của bà H, ông C là 800.000.000 đồng. Sau đó ông X, bà H, ông C có thỏa thuận với ông Phí Đình V (*chủ đất*) là ông V sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông X thay vì với ông C, bà H thì ông V đồng ý. Ông V và ông X đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận với diện tích đất là 14.396 m^2 và tài sản trên đất là cây cao su. Hiện nay ông ông C, bà H cũng đã giao đất cho ông X sử dụng, đồng thời ông X cũng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi ông X nhận chuyển nhượng đất thì ông C, bà H đã cưa cây cao su, ông X không biết bà H, ông C cưa hết cây cao su trên diện tích đất nêu trên từ bao giờ vì do tại thời điểm đó một phần dịch bệnh và có Chỉ thị 16 nên khi đó ông X không vào vườn cây cao su được. Đối với số tiền 800.000.000 đồng thể hiện trong hợp đồng vay tiền với ông C, bà H thì đây là số tiền mà ông X còn thiếu lại của ông C, bà H trong việc mua đất nói trên và ông X đã trả cho bà H, ông C số tiền lãi là 80.000.000 đồng. Tuy nhiên ông X không nhớ trả vào ngày tháng nào và không có giấy tờ gì cho việc trả tiền này. Nay ông X đồng ý trả cho bà H, ông C số tiền 800.000.000 đồng còn thiếu trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết, nhưng bà H, ông C phải trừ số tiền đã cưa bán cây cao su trên phần đất của ông X đã mua của ông V với số tiền khoảng 585.000.000 đồng.

Còn đối với giao dịch hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông X và bà Nguyễn Ngọc H1 thì ông cho rằng: Sau khi ông mua đất của bà H, ông C thông qua ông V xong và đã được sang sổ với diện tích là 14.706,4 m^2 tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện B thì ông tiếp tục bán đất này cho bà Nguyễn Ngọc H1 (*chỉ biết bà H1*) với giá là 2.600.000.000 đồng, lúc này đất chỉ còn đất trắng (*không có tài sản trên đất*). Giữa ông và bà H1 có thỏa thuận phương thức thanh toán làm 03 lần, cụ thể là: lần 01 đặt cọc 600.000.000 đồng vào ngày 28 tháng 02 năm 2022; lần 02 là 600.000.000 đồng vào ngày 10 tháng 3 năm 2022 có làm hợp đồng đặt cọc; lần 03 là 1.400.000.000 đồng tại phòng công chứng sau khi đã ký xong hợp đồng. Số tiền này ông X đã nhận đủ của bà H1 và ông cũng đã giao đất và sổ cho bà H1 sử dụng. Quá trình ông bán đất này cho bà H1 thì ông có nói với bà H1 là đất này ông mua của bà H, ông C và

hiện còn nợ lại số tiền là 800.000.000 đồng. Ngoài tài sản này ra thì ông không còn tài sản nào khác (*động sản, bất động sản*). Do bà H1 yêu cầu ông X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và sang sổ cho bà để bà sử dụng thì ông không đồng ý vì ông đã giao đất và sổ đất cho bà rồi và không còn liên quan gì nữa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phí Đình V trình bày nội dung như sau:

Gia đình ông Phí Đình V có sang nhượng lại diện tích đất 14.396 m^2, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước cho vợ chồng ông Phùng Văn C, bà Trần Thị H nhưng thời gian nào thì ông không nhớ, giá chuyển nhượng là 1.580.000.000 đồng. Vợ chồng ông C, bà H đặt cọc cho ông V lần đầu là 300.000.000 đồng, lần hai là 1.200.000.000 đồng và ông V đã giao sổ đỏ cho bà H, ông C, số còn lại là 80.000.000 đồng bà H, ông C cũng đã trả đủ cho ông V. Đến ngày 07 tháng 6 năm 2021 vợ chồng bà H, ông C đến nói với ông V là làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông bà đã mua của ông V sang trực tiếp cho em vợ là ông Nguyễn Khắc X thì ông V đồng ý. Các bên đến Ủy Ban nhân dân xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước làm hợp đồng và đã được chứng thực và tại thời điểm này trên đất đã không còn cây cao su nào nữa vì khi ông C, bà H đặt cọc số tiền 1.500.000.000 đồng cho ông V thì ông C, bà H đã cắt gần hết cây cao su trên đất này và cũng không nói cho ông V biết, đồng thời ông V cũng không có ý kiến gì vì ông đã bán đất và vườn cây này cho vợ chồng ông C, bà H nên ông không quan tâm nữa.

Bà Trần Thị D là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Ngọc H1 trình bày:

Bà H1 là chị chồng tôi, bà H là dì của tôi, ông C là chú, ông X chỉ là người bán đất chứ không có bà con gì. Giữa chúng tôi từ trước đến nay không có mâu thuẫn gì với nhau. Vào ngày 28 tháng 2 năm 2022 tôi và bà H1 có hùn tiền mua của ông X phần đất trắng (*không có tài sản trên đất*) có diện tích là 14.706,4m^2 tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước với giá là 2.600.000.000 đồng. Đất này ông X đã được Nhà Nước cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Giữa chúng tôi và ông X có thỏa thuận sẽ thanh toán tiền mua đất làm 03 lần, cụ thể: là lần 01 đã đặt cọc 600.000.000 đồng vào ngày 28 tháng 2 năm 2022 và có làm hợp đồng đặt cọc, lần 02 là khoảng 10 ngày sau chúng tôi đưa thêm cho ông X số tiền là 600.000.000 đồng có làm giấy tờ; đến ngày 04 tháng 4 năm 2022 chúng tôi và ông X làm hợp đồng chuyển nhượng và công chứng và chúng tôi có đưa hết số tiền còn lại cho ông X là 1.400.000.000 đồng tại phòng công chứng và ông X có làm giấy xác nhận. Như vậy, chúng tôi đã giao đủ tiền cho ông X và ông X cũng đã giao đất cho chúng tôi sử dụng vì chúng tôi có nhu cầu trồng cao su. Quá trình chúng tôi mua đất thì chúng tôi không biết giữa bà H, ông C có tranh chấp với ông X về mảnh đất này, ông X không có nói cho tôi biết. Đến khoảng 5-6 ngày sau khi công chứng việc chuyển nhượng đất thì chúng tôi thấy bà H có đưa máy cày vào cày đất để trồng bắp thì chúng tôi có hỏi bà H thì bà H nói ông X mua đất này của bà H và còn nợ 800.000.000 đồng chưa trả nên bà cày đất để trồng bắp. Chúng tôi có hỏi ông X thì ông X nói ông có mượn tiền của bà H số tiền 800.000.000 đồng và không có

liên quan gì đến phần đất này. Do hiện nay bà H đang kiện ông X về phần đất này, đồng thời để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho tôi và bà H1, chúng tôi yêu cầu Tòa án buộc ông X phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và sang sổ cho chúng tôi để chúng tôi sử dụng, nếu vì lý do hợp đồng này không thực hiện được thì chúng tôi yêu cầu ông X phải trả cho tôi tổng số tiền là 3.600.000.000 đồng.

Người làm chứng ông Lộc Thế M trình bày:

Ông Lộc Thế M có chứng kiến việc mua bán đất giữa ông Phùng Văn C, bà Trần Thị H với ông Nguyễn Khắc X, cụ thể là vào ngày 22 tháng 5 năm 2021 bà H, ông C thông qua một người tên Dung (*không rõ địa chỉ*) chỉ đất này của ông C, bà H bán cho ông X. Ông C, bà H và ông X thỏa thuận giá trị chuyển nhượng diện tích đất 14.396m^2, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước với giá trị chuyển nhượng phần diện tích đất này là 1.800.000.000 đồng và ông C, bà H có cho ông Mạnh 30.000.000 đồng tiền hoa hồng. Ông X đã đặt cọc cho ông C, bà H là 400.000.000 đồng và thỏa thuận trong vòng 15 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc thì ông X phải thanh toán tiếp 600.000.000 đồng, số tiền còn lại 800.000.000 đồng sẽ trả khi hợp đồng được công chứng. Giữa hai bên có làm hợp đồng đặt cọc và ông Mạnh có ký tên là người làm chứng, khi đó ông Mạnh có chứng kiến ông X đưa cho bà H, ông C số tiền cọc là 400.000.000 đồng, số tiền còn lại sau này thì ông Mạnh không biết. Việc ông X thỏa thuận với ông C, bà H làm hợp đồng trực tiếp với ông V cũng như sau này làm hợp đồng vay tài sản như thế nào thì ông Mạnh cũng không biết. Đất này trước khi thỏa thuận với ông X thì ông C, bà H chốt giá bán là 2.200.000.000 đồng nhưng ông X không mua vì chê đất nên các bên thỏa thuận là ông C, bà H thanh lý cây cao su đi và khi đó chỉ còn đất trống thì ông X đồng ý mua với giá tiền là 1.800.000.000 đồng. Do vậy khi ông C, bà H giao đất xong cho ông X thì chỉ có đất trống chứ không có cây cao su hoặc tài sản gì trên đất và ông X đã đồng ý nhận.

Người làm chứng Ông Phùng Văn T1 có nội dung như sau:

Ông T1 và ông C là anh em ruột, bà H là em dâu, ông X không có quan hệ gì, ông V là người quen biết. Việc ông C, bà H mua đất của ông V thì ông T1 có biết vì chính ông T1 là người đặt vấn đề mua diện tích đất khoảng 14.396 m^2 (có vườn cây cao su) tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước vào ngày 16 tháng 4 năm 2021, khi đó giữa ông T1 và ông V thỏa thuận trị giá chuyển nhượng là 1.580.000.000 đồng, ông T1 đặt cọc cho ông V 50.000.000 đồng, khoảng 03 ngày sau ông T1 cọc tiếp cho ông V 250.000.000 đồng (*số tiền này là của ông C, bà H*). Đến ngày 19 tháng 5 năm 2021 ông T1, bà H, ông C giao tiếp cho ông V 1.200.000.000 đồng và còn nợ lại 80.000.000 đồng hen cắt cây cao su xong sẽ trả cho ông V và ông V sẽ giao Quyền sử dụng đất cho ông T1. Ngày 20 tháng 5 năm 2021 ông T1 bắt đầu cưa cây cao su nhưng chưa cưa hết vườn, đồng thời số tiền còn lại là 80.000.000 đồng thì ông T1 chở bà H đến nhà ông V để thanh toán đủ số tiền mua đất còn nợ lại vào đầu tháng 6 năm 2021. Sau đó, ông T1 đã bàn giao lại toàn bộ đất này cho ông C, bà H và không còn liên quan gì đến đất này nữa thì đến khoảng cuối tháng 5 năm 2021 ông T1 có biết việc ông C, bà H bán đất cho ông X, cụ thể ban đầu ông C, bà H đưa ra

giá là 2.200.000.000 đồng nhưng ông X chê đất không mua, lúc này trên đất còn cây cao su chưa cưa hết. Sau đó khoảng 15 ngày sau thì ông X đồng ý mua đất trắng (*không có cây cao su*) với giá là 1.800.000.000 đồng thì ông C, bà H đồng ý bán, lúc này trên đất đã không còn cây cao su nào.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Giao dịch hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông V và ông X; giữa ông X và bà H đã bị vô hiệu do ông X chưa thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho bà H với số tiền là 800.000.000 đồng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên yêu cầu Tòa án:

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phí Đình V, bà Đỗ Thị C1 với ông Nguyễn Khắc X đối với diện tích đất 14.706,4 m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được Ủy Ban nhân dân xã P, huyện B chứng thực số 99, quyển số 01/2021-SCT/HĐ,GD ngày 07 tháng 06 năm 2021.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số CX 971109, vào sổ cấp GCN số CS 005910/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông Nguyễn Khắc X ngày 25 tháng 6 năm 2021 đối với diện tích đất 14.706,4 m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Khắc X và bà Nguyễn Ngọc H1 đối với diện tích đất 14.706,4 m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước đã đăng ký ngày 04 tháng 4 năm 2022, Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1206, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD, được sửa đổi bổ sung vào ngày 10 tháng 5 năm 2022 số Công chứng 1678, quyển 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng công chúng Phạm Văn K.

- Tuyên công nhận Giấy tay sang nhượng đất đối với Quyền sử dụng đất tại thửa số 21; tờ bản đồ số 34, diện tích đất 14.706,4 m^2 tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước được ký giữa bà H với ông Phí Đình V ngày 19 tháng 5 năm 2021 có hiệu lực pháp luật.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Tại phần yêu cầu trong Đơn khởi kiện của nguyên đơn lập ngày 16 tháng 01 năm 2022, bà H yêu cầu ông X phải trả cho bà số tiền là 800.000.000 đồng và không tính lãi mà các bên đã thỏa thuận chuyển hóa từ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất thành hợp đồng vay tài sản giữa bà H, ông C và ông X đã được công chứng ngày 18 tháng 8 năm 2021 tại Phòng công chứng Phạm Văn Thơm. Vì vậy, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng, quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng vay tài sản chứ không phải là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bị đơn là ông X có nơi cư trú tại Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước, cho nên yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án này đến Tòa án nhân dân huyện Bù Đốp để giải quyết theo thẩm quyền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

"1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất".

Tuyên xử:

Buộc Ông Nguyễn Khắc X có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị H và ông Phùng Văn C số tiền còn nợ lại trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 768.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền phải trả cho người thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mưc lãi suất hai bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm, nếu không thỏa thuận được thì theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Tuyên bố Hợp đồng vay tài sản giữa bà Trần Thị H, ông Phùng Văn C và ông Nguyễn Khắc X được xác lập ngày 18 tháng 8 năm 2021 tại Văn phòng Công chứng Phạm Văn T bị vô hiệu.

Bác yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện của bà Trần Thị H lập vào ngày 08 tháng 3 năm 2023 với nội dung:

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phí Đình V, bà Đỗ Thị C1 với Ông Nguyễn Khắc X đối với diện tích đất 14.706,4 m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được Ủy Ban nhân dân xã P, huyện B chứng thực số 99, quyển số 01/2021-SCT/HĐ,GD ngày 07 tháng 06 năm 2021.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số CX 971109, vào sổ cấp GCN số CS 005910/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông Nguyễn Khắc X ngày 25 tháng 6 năm 2021 đối với diện tích đất 14.706,4 m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Khắc X và Bà Nguyễn Ngọc H1 đối với diện tích đất 14.706,4 m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước đã đăng ký ngày 04 tháng 4 năm 2022, Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1206, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD, được sửa đổi bổ sung vào ngày 10 tháng 5 năm 2022 số Công chứng 1678, quyển 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng công chứng Phạm Văn K.

- Tuyên công nhận Giấy tay sang nhượng đất đối với Quyền sử dụng đất tại thửa số 21; tờ bản đồ số 34, diện tích đất 14.706,4 m^2 tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước được ký giữa bà H với ông Phí Đình V ngày 19 tháng 5 năm 2021 có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc H1 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất".

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Khắc X và bà Nguyễn Ngọc H1 đối với diện tích đất 14.706,4 m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước đã đăng ký ngày 04 tháng 4 năm 2022, Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1206, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD, được sửa đổi bổ sung vào ngày 10 tháng 5 năm 2022 số Công chứng 1678, quyển 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng công chứng Phạm Văn K có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Ngọc H1 và ông Nguyễn Khắc X có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục chuyển đổi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để Bà Nguyễn Ngọc H1 sử dụng.

Buộc Bà Trần Thị H, ông Phùng Văn C phải có trách nhiệm tháo dỡ 01 căn nhà tạm đã cũ với chiều ngang 5 mét, chiều dài 4 mét có kết cấu mái lợp tôn, tường vây bằng tôn, cột gỗ, nền xi măng đang hiện diện trên đất có diện tích đất 14.706,4 m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước; phần đất có tứ cận: Phía đông giáp đường đất; phía tây giáp thửa số 19 và thửa 322; phía nam giáp thửa 28; phía bắc giáp thửa 13 để trả lại đất cho Bà Nguyễn Ngọc H1 sử dụng.

Tuyên hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 14 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B về việc cấm dịch chuyển về tài sản là Quyền sử dụng đất của ông X đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX971109; số vào sổ cấp GCN: CS005910/CN ngày 25 tháng 6 năm 2021 tại thửa đất số 21; tờ bản đồ số 34 với diện tích 14.706,4 m^2. Hủy Quyết định thay đổi áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 04 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B.

Tuyên hủy Quyết định áp dụng buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2022/QĐ- BPBĐ ngày 14 tháng 4 năm 2022 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm bổ sung số 02/2022/QĐ-BPBĐ ngày 05 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B đối với bà Trần Thị H.

Đề nghị Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện B, tỉnh Bình Phước (Agribank) hoàn trả cho bà Trần Thị H số tiền áp dụng biện pháp bảo đảm theo giấy nộp tiền ngày 14 tháng 4 năm 2022 là 50.000.000 đồng và giấy nộp tiền ngày 13 tháng 10 năm 2022 là 110.000.000 đồng theo tài khoản được cấp số 5617205368519...".

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 20/3/2023, nguyên đơn bà Trần Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 20/3/2023, bị đơn ông Nguyễn Khắc X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 28/3/2023, Viện trưởng VKSND huyện B ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS, đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 14/2/2023 của TAND huyện B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Trần Thị H và người đại diện theo ủy quyền ông Phùng Văn C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Khắc X giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc H1 giữ nguyên yêu cầu độc lập.

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 HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 310 BLTTDS, đề nghị HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của VKSND huyện B, sửa bản án sơ thẩm 02/2023/DS-ST ngày 14/3/2023 của TAND huyện B theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại số tiền 800 triệu đồng, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về công nhận hợp đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị H, bị đơn ông Nguyễn Khắc X được nộp trong hạn luật định và Quyết định kháng nghị phúc thẩm được ban hành trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H và ông Nguyễn Khắc X, Hội đồng xét xử xét thấy:

Vào ngày 19 tháng 4 năm 2021 vợ chồng bà H, ông C có ký hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Phí Đình V đối với thửa đất số 00; tờ bản đồ số 00; địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (*thửa đất được tách ra từ thửa số 21, tờ bản đồ số 34*), diện tích đất 14.396 m^2, giá trị chuyển nhượng là 1.580.000.000 đồng. Sau khi hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng, bà H, ông C đã đặt cọc cho ông Phí Đình V số tiền 300.000.000 đồng và có làm hợp đồng đặt cọc. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày 19 tháng 4 năm 2021 đến ngày ngày 19 tháng 5 năm 2021 sẽ làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và ông C, bà H phải thanh toán số tiền còn lại cho ông V là 1.280.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong khoảng thời gian chờ để ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà H, ông C có xin ông V để cắt cây cao su trên diện tích đất nêu trên để thanh toán số tiền còn lại cho ông V và được ông V đồng ý. Đồng thời, bà H, ông C đã chặt hết toàn bộ cây cao su trên để bán và đã thực hiện nghĩa vụ xong với ông V. Cũng trong thời gian này qua sự giới thiệu của người môi giới đất thì ông X đã tìm đến gặp bà H, ông C và đề nghị vợ chồng ông bà chuyển nhượng lại diện tích đất này cho ông X (*bán sang tay*), sau khi hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng thì ngày 22 tháng 5 năm 2021, bà H, ông C và ông X đã ký hợp đồng đặt cọc để nhằm mục đích thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong nội dung của hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng đất này là 1.800.000.000 đồng và trên đất trắng không có tài sản gì, ông X đã đặt cọc trước cho bà H, ông C số tiền là 400.000.000 đồng và sau đó ông X đưa tiếp bà H, ông C số tiền là 600.000.000 đồng tổng cộng là 1.000.000.000 đồng, số còn lại là 800.000.000 đồng sẽ thanh toán khi hai bên hoàn tất thủ tục công chứng. Vì vậy, tại thời điểm này thì Hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 22 tháng 5 năm 2021 giữa bà H, ông C và ông X đã không còn giá trị mà được chuyển hóa thành giao dịch Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

Để thuận tiện cho việc sang tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, ông X gặp bà H, ông C đến nhà ông Phí Đình V và đề nghị được làm trực tiếp thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông V, ông V cũng đồng ý và đã thừa nhận nội dung này. Vì thế, ngày 07/6/2021 ông V cùng vợ là bà C1 đã thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông X. Tuy nhiên, kể từ ngày công chứng xong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì 18 ngày sau ông X đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX971109; số vào sổ cấp GCN: CS005910/CN ngày 25 tháng 6 năm 2021 tại thửa đất số 21; tờ bản đồ số 34 với diện tích 14.706,4 m^2. Song ông X vẫn chưa thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán số tiền 800.000.000đ còn lại cho bà H, mà ông X mới trả được 32.000.000đ, mỗi lần 16.000.000đ.

Do giao dịch này được xem là giao dịch giữa ba bên: bà H, ông C đã thông qua ông V để hoàn tất thủ tục CN QSD đất cho ông X, vì vậy giao dịch này cần được công nhận theo như bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử là phù hợp.

Tuy nhiên, như đã phân tich trên, do ông X chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán, nên bà H vẫn chưa tiến hành giao nhận đất trên thực tế và tiếp tục tạo lập xây dựng 01 căn nhà tạm với chiều ngang 5 mét, chiều dài 4 mét có kết cấu mái lợp tôn, tường vây bằng tôn, cột gỗ, nền xi măng vào năm 2021 để trông coi và trồng hoa màu. Đến thời điểm hiện nay bà H vẫn trực tiếp quản lý sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất. Nên cần buộc bà H, phải có trách nhiệm tháo dỡ 01 căn nhà tạm chiều ngang 5 mét, chiều dài 4 mét có kết cấu mái lợp tôn, tường vây bằng tôn, cột gỗ, nền xi măng đang tồn tại trên đất có diện tích đất 14.706,4 m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước; phần đất có tứ cận: Phía đông giáp đường đất; phía tây giáp thửa số 19 và thửa 322; phía nam giáp thửa 28; phía bắc giáp thửa 13 để trả lại đất cho ông X.

[2.2] Đối với Hợp đồng vay tiền ngày 18/8/2021, thấy rằng:

Bản chất của giao dịch này là nhằm mục đích ghi nhận việc ông X chậm nghĩa vụ thanh toán số tiền CN QSD đất, các đương sự đều thừa nhận nội dung này là sự thật, chứ không có việc vay hay giao nhận tiền vay nên Hợp đồng vay tiền này bị vô hiệu do giả tạo được quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, cần thiết phải hủy Hợp đồng vay tài sản này để truy nguyên trở về đúng bản chất của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông C và ông X là có cơ sở và cần chấp nhận yêu cầu của bà H về việc buộc ông X phải thanh toán số tiền chậm thực hiện nghĩa vụ là 800.000.000đồng – 32.000.000đồng (ông X đã trả cho bà H) = 768.000.000đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 355 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; từ ngày 19/10/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 14/3/2023: 768.000.000đồng x 17 tháng x 10%/năm = 108.364.800đồng. Tổng cộng: 768.000.000đồng + 108.364.800đồng = 876.364.800đồng.

[2.3] Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Khắc X và Bà Nguyễn Ngọc H1:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Bà Nguyễn Ngọc H1 do Bà Trần Thị D làm đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập là yêu cầu Tòa án buộc ông X phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và sang sổ cho bà H1, trường hợp, hợp đồng này không thực hiện được thì ông X phải trả cho bà H1 số tiền là 3.600.000.000đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông X và bà H1 đối với diện tích đất 14.706,4 m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước đã đăng ký ngày 04 tháng 4 năm 2022, Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1206, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD, được sửa đổi bổ sung vào ngày 10 tháng 5 năm 2022 số Công chứng 1678, quyển 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng công chúng Phạm Văn K.

Xét thấy: Theo cam kết phía ông X sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại phòng công chứng, tuy nhiên, ông X vẫn chưa thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán trong việc chuyển nhượng QSD đất đối với bà H nên bà H chưa tiến hành giao đất cho ông X mà vẫn đang quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp và tiếp tục tạo lập tài sản trên đất là 01 căn nhà

tạm với chiều ngang 5 mét, chiều dài 4 mét có kết cấu mái lợp tôn, tường vây bằng tôn, cột gỗ, nền xi măng. Do đó, Vào ngày 16/01/2022, bà H đã thực hiện việc khởi kiện tại Tòa án. Ngày 31/3/2022, yêu cầu trên của bà H được Tòa án thụ lý giải quyết. Ông X đã được Tòa án tống đạt thông báo thụ lý vụ án và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhưng vẫn tiến hành việc chuyển nhượng diện tích đất đang tranh chấp nêu trên cho bà H1 và thực tế, qua xem xét thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm theo yêu cầu của bà H1, xác định được hiện nay bà H vẫn đang quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp và tài sản trên đất là 01 căn nhà tạm với chiều ngang 5 mét, chiều dài 4 mét có kết cấu mái lợp tôn, tường vây bằng tôn, cột gỗ, nền xi măng. Điều đó chứng tỏ giữa bà H và ông X chưa có việc bàn giao đất và tài sản trên đất theo hợp đồng chuyển nhượng.

Về phía bà H1 khi nhận chuyển nhượng cũng không tìm hiểu kỹ, có việc bàn giao đất và tài sản trên đất hay đất có tranh chấp gì hay không mà vẫn tiến hành chuyển nhượng cũng là có một phần lỗi, bởi lẽ:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông X và bà H1 được công chứng ngày 04/4/2022 là sau thời gian bà H khởi kiện và ngày 14/4/2022 Toà án đã ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, nhưng đến ngày 10/5/2022 giữa ông X và bà H1 lại tiếp tục ký kết hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (BL 192, 193). Vì thế, bà H1 chưa phải là người thứ ba ngay tình.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông X và bà H1 đối với diện tích đất 14.706,4 m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước đã đăng ký ngày 04 tháng 4 năm 2022, Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1206, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD, được sửa đổi bổ sung vào ngày 10 tháng 5 năm 2022 số Công chứng 1678, quyển 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng công chúng Phạm Văn K là vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng dân sự vô hiệu: Theo quy định tại Khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự thì: "*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận"*. Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà H1 về việc buộc ông X có nghĩa vụ trả lại cho bà H1 số tiền đã nhận đối với giao dịch chuyển nhượng đất là 2.600.000.000đồng.

Đối với số tiền lãi 1.000.000.000đồng bà H1 yêu cầu, do Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành làm thủ tục cho bà H1 đóng tiền tạm ứng án phí có giá ngạch đối với yêu cầu này và Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ liên quan nên chưa đủ điều kiện để Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xem xét giải quyết. Do đó, cần tách ra giải quyết bằng một vụ án khác khi bà H1 có yêu cầu.

[2.4] Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Tiếp tục duy trì đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 14 tháng 4 năm 2022 và Quyết định thay đổi áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 04 tháng 11

năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước để đảm bảo bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án.

[2.5] Về chi phí tố tụng khác, cụ thể là chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thể hiện tại BL 166, vào ngày 31/10/2022, phía bà H1 (thông qua người đại diện theo uỷ quyền là bà Dâng) có nộp số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000đồng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại không xem xét xử lý đối với số tiền này. Nên xét thấy cần phải sửa bản án sơ thẩm về nội dung này mới đảm bảo quyền lợi cho bà H1.

Do yêu cầu độc lập của bà H1 được chấp nhận một phần nên ông X phải chịu đối với số tiền xem xét thẩm định tại chỗ này.

Do bà H1 đã nộp tạm ứng, nên ông X phải có nghĩa vụ trả lại cho bà H1 số tiền 3.000.000đồng.

Từ nhận định trên, HĐXX cấp phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị H, bị đơn ông Nguyễn Khắc X, chấp nhận một phần của Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/3/2023 của Viện trưởng VKSND huyện B; Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ một phần nên được chấp nhận một phần.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Khắc X phải nộp là 22.290.944đồng đối với nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà H. Và 84.000.000đồng đối với số tiền có nghĩa vụ hoàn trả cho bà H1. Tổng cộng: 22.290.944đồng + 84.000.000đồng = 106.290.944đồng.

Bà Trần Thị H không phải chịu. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí là 18.000.000đồng cho bà Trần Thị H đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006155 ngày 30 tháng 3 năm 2022;

Bà Nguyễn Ngọc H1 không phải chịu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Ngọc H1 số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006331 ngày 27 tháng 10 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Trần Thị H, ông Nguyễn Khắc X được chấp nhận một phần nên bà H, ông X không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị H.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Khắc X.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/3/2023 của Viện trưởng VKSND huyện B, tỉnh Bình Phước.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm c khoản 1 Điều 39; 138; 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 117, 123, 131, 352, 353, 410, 468, 501 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ cào Điều 188 của Luật Đất đai năm 2014;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H về tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất".*

Tuyên xử:

Buộc Ông Nguyễn Khắc X có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị H và ông Phùng Văn C số tiền chậm thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 768.000.000 đồng tiền gốc và 108.364.800đồng tiền lãi chậm thanh toán. Tổng là 876.364.800đồng.

Tuyên bố Hợp đồng vay tài sản giữa bà Trần Thị H, ông Phùng Văn C và ông Nguyễn Khắc X được xác lập ngày 18 tháng 8 năm 2021 tại Văn phòng Công chứng Phạm Văn T bị vô hiệu.

Bác yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện của bà Trần Thị H lập vào ngày 08 tháng 3 năm 2023 với nội dung:

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phí Đình V, bà Đỗ Thị C1 với ông Nguyễn Khắc X đối với diện tích đất 14.706,4 m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được Ủy Ban nhân dân xã P, huyện B chứng thực số 99, quyển số 01/2021-SCT/HĐ,GD ngày 07 tháng 06 năm 2021.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số CX 971109, vào sổ cấp GCN số CS 005910/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho Ông Nguyễn Khắc X ngày 25 tháng 6 năm 2021 đối với diện tích đất 14.706,4 m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Tuyên công nhận Giấy tay sang nhượng đất đối với Quyền sử dụng đất tại thửa số 21; tờ bản đồ số 34, diện tích đất 14.706,4 m^2 tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước được ký giữa bà H với ông Phí Đình V ngày 19 tháng 5 năm 2021 có hiệu lực pháp luật.

Buộc Bà Trần Thị H, ông Phùng Văn C phải có trách nhiệm tháo dỡ 01 căn nhà tạm chiều ngang 5 mét, chiều dài 4 mét có kết cấu mái lợp tôn, tường vây bằng tôn, cột gỗ, nền xi măng đang hiện diện trên đất có diện tích đất 14.706,4 m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thôn B, xã P,

huyện B, tỉnh Bình Phước; phần đất có tứ cận: Phía đông giáp đường đất; phía tây giáp thửa số 19 và thửa 322; phía nam giáp thửa 28; phía bắc giáp thửa 13 để trả lại đất cho ông Nguyễn Khắc X.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc H1 về tranh chấp "***Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất".***

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Khắc X và Bà Nguyễn Ngọc H1 đối với diện tích đất 14.706,4 m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước đã đăng ký ngày 04 tháng 4 năm 2022, Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1206, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD, được sửa đổi bổ sung vào ngày 10 tháng 5 năm 2022 số Công chứng 1678, quyển 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng công chứng Phạm Văn K vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Khắc X có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Ngọc H1 số tiền 2.600.000.000đồng.

Tách yêu cầu bồi thường trả lãi 1.000.000.000đ đối với số tiền 2.600.000.000đ mà bà Nguyễn Ngọc H1 đã thanh toán cho ông Nguyễn Khắc X trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giải quyết bằng một vụ án khác khi bà Nguyễn Ngọc H1 có yêu cầu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền phải trả cho người thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mưc lãi suất hai bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm, nếu không thỏa thuận được thì theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 14 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B về việc cấm dịch chuyển về tài sản là Quyền sử dụng đất của ông X đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX971109; số vào sổ cấp GCN: CS005910/CN ngày 25 tháng 6 năm 2021 tại thửa đất số 21; tờ bản đồ số 34 với diện tích 14.706,4 m^2 và Quyết định thay đổi áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 04 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B (BL 127).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Khắc X phải nộp là 22.290.944đồng đối với nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà H. Và 84.000.000đồng đối với số tiền có nghĩa vụ hoàn trả cho bà H1. Tổng cộng: 22.290.944đồng + 84.000.000đồng = 106.290.944đồng.

Bà Trần Thị H không phải chịu. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí là 18.000.000đồng cho Bà Trần Thị H đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006155 ngày 30 tháng 3 năm 2022;

Bà Nguyễn Ngọc H1 không phải chịu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Ngọc H1 số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006331 ngày 27 tháng 10 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Ông Nguyễn Khắc X có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Ngọc H1 số tiền 3.000.000đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Trần Thị H không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà H 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006439 ngày 20 tháng 3 năm 2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Ông Nguyễn Khắc X không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông X 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006451 ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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 B;
- CCTHADS huyện B;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Lê Hồng Hạnh