

Bản án số: 35/2023/DS-PT

Ngày 14-3-2023

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: Ông Nguyễn Văn Thư

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Tiến Hiệp

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: Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 3 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 154/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2023/QĐXXPT-DS ngày 12 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Nguyễn Quang T**, sinh năm 1953; (*có mặt*)

2. Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1959; (*có mặt*)

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1977; (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Tổ 4, khu phố S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Đ: Ông **Ngô Quốc C**, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số 420 Quốc lộ 14, khu phố P, phường T, Thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (*có mặt*)

- Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Phạm Thanh H1**, sinh năm 1970; Địa chỉ: Khu phố S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (*có đơn xét xử vắng mặt*)

2. Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1964; Địa chỉ: Xóm 5, xã T, huyện T, tỉnh Nghệ An. (*có đơn xét xử vắng mặt*)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Quang T, bà Trần Thị H thống nhất trình bày:

Ngày 12/01/2021, vợ chồng ông T, bà H có thỏa thuận và có làm hợp đồng đặt cọc mua một thửa đất của bà Nguyễn Thị Đ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số CI 274738, vào sổ cấp GCN QSDĐ số CS 11028, thửa đất số 1121, tờ bản đồ số 8, diện tích 831,3m² (Trong đó có 300m² đất ở đô thị và 531,3m² đất trồng cây lâu năm), đất tọa lạc tại khu phố S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 08/09/2017 cho bà Nguyễn Thị Đ.

Theo thỏa thuận bà Nguyễn Thị Đ chuyển nhượng cho bà Trần Thị H thửa đất có chiều ngang 6,5 mét; chiều dài 50 mét, thổ cư 150m², với giá 1.230.000.000đ (Một tỷ hai trăm ba mươi triệu đồng).

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc vợ chồng ông T, bà H đã giao cho bà Đ hai lần tiền, tổng cộng là 230.000.000đ (hai trăm ba mươi triệu đồng), thỏa thuận bên bà Đ lo thủ tục sang tên trong GCNQSDĐ cho bà Trần Thị H.

Trong giấy đặt cọc mua đất bà Đ hẹn đến ngày 30/01/2021 bàn giao sổ, bên bán nhận tiền đủ một lần. Nhưng khi tiến hành đo đạc thì chiều ngang theo mặt đường không đủ 6,5m. Do vậy bà Đ làm thủ tục đo lại và hứa tách thửa và sang tên GCNQSDĐ cho bà H. Do thiếu đất nên bà Đ đồng ý trừ cho vợ chồng ông T, bà H số tiền 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng).

Ngày 01/4/2021, bà Đ báo với bà H, ông T đi công chứng tại Văn phòng công chứng N tại ấp C2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng N vào ngày 02/4/2021, vợ chồng ông T, bà H đã giao cho bà Đ số tiền 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng), hai bên có làm giấy biên nhận, còn lại số tiền chuyển nhượng là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) khi nào bà Đ giao GCNQSDĐ mang tên bà H cho bà H thì bà H giao hết số tiền còn lại.

Sau đó, bà Đ không giao GCNQSDĐ cùng diện tích đất chuyển nhượng cho bà H và đòi thêm tiền chuyển nhượng là 60.000.000đ nhưng bà H không đồng ý. Bà H chỉ đồng ý là trả tiền làm thủ tục chuyển tên trong GCNQSDĐ và số tiền 20.000.000đ tiền chuyển nhượng còn thiếu lại bà Đ.

Hiện nay bà Trần Thị H, ông Nguyễn Quang T yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ giao thửa đất số 727, tờ bản đồ 22, diện tích 327,1m² (trong đó có 150m² đất ở đô thị) tọa lạc tại khu phố S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước cho bà H quản lý, sử dụng và giao GCNQSDĐ số CX 927384 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà H ngày 28/5/2021.

Bà Trần Thị H sẽ trả lại số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) chuyển nhượng còn thiếu cho bà Đ và các chi phí liên quan đến việc làm GCNQSDĐ số CX 927384 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà H.

Ngoài ra, ông T, bà H không có yêu cầu nào khác trong vụ án.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Ngô Quốc C trình bày:

Bà Đ và ông C thừa nhận bà Đ có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 727, tờ bản đồ 22, diện tích 327,1m² (trong đó có 150m² đất ở đô thị) tọa lạc tại khu phố S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước và các bên có tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc, ký kết hợp đồng chuyển nhượng và nhận tiền chuyển nhượng như ông Nguyễn Quang T, bà Trần Thị H trình bày. Tuy nhiên, người thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đ không phải là bà Trần Thị H mà là bà Nguyễn Thị T1 (em ruột bà H).

Bà T1 chưa trả đủ tiền cho bà Đ (bà Đ thỏa thuận chuyển nhượng với giá 1.250.000.000đ, bà T1 bớt 20.000.000đ thì bà Đ đồng ý giá chuyển nhượng là 1.230.000.000đ, bà T1 đã trả 1.130.000.000đ (trả qua ông T đưa dùm 3 lần: lần 1 Trung ghi giấy trả 230 triệu bà T1 điện vào nói đã chuyển tiền cho Tài khoản ông T, nhưng ông bà chỉ đưa bà Đ 130.000.000đ, ông giữ giấy, cách khoảng 20 ngày sau đưa thêm 100.000.000đ, sau đó ông ghi tờ giấy tay nữa bà Đ ký, lần 3 ký công chứng bà T1 chuyển khoản cho ông T bà H ra Ngân hàng chuyển khoản trả bà Đ 900.000.000đ) và sau đó không đồng ý mua nữa do xa xôi dịch bệnh không vào và không trả thêm tiền nữa, đòi lại tiền, nói bà Đ chuyển khoản vào tài khoản bà T1.

Khi ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng N bà T1 nhờ bà H đứng tên bên nhận chuyển nhượng, ông T, bà H, bà T1 yêu cầu ghi trong hợp đồng giá chuyển nhượng là 100.000.000đồng, là giả tạo nhằm giảm thuế cho bên B phải chịu và không đúng sự thật các bên giao dịch.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà Đ làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1. Theo thỏa thuận các chi phí thuế và phí làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T1 chịu. Bà Đ đã bỏ tiền ra làm nhưng bà T1 cũng chưa trả cho bà Đ.

Lúc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất chỉ thỏa thuận có 100m² đất ở bà T1 đòi lên thêm 50m² nữa để tách ra sổ có 150m² đất ở, bà T1 nói thêm thổ cư 50m² nữa giá Nhà nước tính bao nhiêu thì trả lại em bấy nhiêu, bà H đưa 30 hay 40 triệu nói tiền 50m² đất ở nhưng bà Đ không nhận và trả lại, để khi nào xem Nhà nước tính bao nhiêu trả bấy nhiêu. Tiền 50m² đất ở thêm này là ngoài tiền thỏa thuận chuyển nhượng đất trước đó.

Tiền thêm 50m² đất ở hiện nay giá là 125.000.000đồng, thủ tục chi phí đo đạc tách thửa làm sổ 25.700.000đồng, bà Đ đã nộp bà T1 chưa trả bà T1 số tiền này.

Ban đầu lúc chuyển nhượng ghi giấy tay thửa đất trồng ước chừng rộng 6,5m x dài 50m, nhưng khi đo đạc ra bản đồ thì dính cây Cò Ke của người sát bên không ký tên nên đo lấy lại số liệu mới ra bản đồ, bà T1 đồng ý, nhưng sau đó ra sổ thì mặt tiền đường đầu 5,8m và đuôi sau là 6,3m, dài 54,52m và 53,85m phía trước chiều rộng chỉ có 5,7m. Bà Đ đồng ý sẽ trừ 80 triệu tiền thiếu đất mặt tiền, trừ vào số tiền chưa trả, nhưng lúc này bà T1 không chịu và không đồng ý nhận chuyển nhượng đất của bà Đ nữa, nói là ở xa và do dịch bệnh Covid 19 mẹ con ở quê không vào đây và điện thoại nhắn tin yêu cầu bà Đ trả lại tiền.

Khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị H vào đầu tháng 6/2021, bà Đ nhận về. Bà Đ điện thoại với bà T1 đòi tiền còn thiếu (1.230.000.000đồng – đã trả 1.130.000.000đồng – trừ 80.000.000đồng tiền thiếu đất còn = 20.000.000đồng tiền đất, tiền thuế phí làm sổ 25.700.000đồng, tiền 50 m² thổ cư thêm khoảng 125.000.000đồng) nhưng bà T1 không đồng ý mua đất của bà Đ nữa và đòi lại tiền.

Bà Đ bán là cần tiền nên bà T1 làm khó bà Đ. Sau nhiều lần, bà Đ nói bà không mua nữa bà Đ sẽ xây nhà và trả lại tiền, bà H phải ký chuyển nhượng sang sổ lại cho bà T1, bà T1 nói tôi muốn làm gì thì làm, làm nhà hay bán cho ai cũng được miễn sao gửi lại tiền cho bà là được bà sẽ kêu bà H ký chuyển nhượng lại chi phí bà Đ chịu. Bà Đ có báo cho bà H, ông T biết bà T1 không mua nữa, bà H ký sang sổ lại cho bà Đ và bà Đ sẽ trả lại 1.130.000.000đ, phí thuế bà Đ chịu cho, không mua là bà Đ sẽ xây nhà để cho 02 con của bà Đ ở đó. Ông T, bà H nói bà T1 không mua nữa cứ trả lại tiền lại là được, muốn xây thì xây hay bán đất cho ai thì tùy, trả tiền lại thì bà T1 ký chuyển nhượng lại sổ cho, bà Đ nói khi ra ký chuyển nhượng lại là bà Đ trả đủ tiền, còn bây giờ trả lại tiền xong sổ bà H không sang sổ thì làm sao.

Từ khi chuyển nhượng, bà Đ chưa giao diện tích đất cho bà T1 mà vẫn đang quản lý, sử dụng đất và xây thêm 1 căn nhà cấp 4.

Khi bà T1 không đồng ý mua nữa không trả thêm tiền và đòi lại tiền nên chính vì thế mà bà Đ đã xây thêm 01 căn nhà cấp 4 kiên cố thái trên đất này trị giá xây khoảng 255.000.000đồng và làm mái vòm cột thép lợp tôn che trị giá 17.000.000đ, tổng cộng 272.000.000đồng để cho 2 con bà Đ ở có chỗ rộng rãi hơn.

Bà Đ yêu cầu bà T1 nói bà H làm thủ tục ký lại thủ tục chuyển nhượng sang tên lại cho bà Đ, bà Đ trả lại số tiền 1.130.000.000đồng ngay khi công chứng, nhưng bà H yêu cầu tính lãi số tiền trên theo lãi suất ngân hàng, lúc đầu bà Đ không đồng ý trả lãi, (lúc đầu đòi thêm 50 triệu lãi, bà Đ nói trả thêm 30 triệu bà T1 không đồng ý, sau đó bà Đ đồng ý trả 50 triệu bà T1 đòi lãi lên 70 triệu) sau đó bà H đứng đơn thưa kiện ra UBND phường Tân Xuân hòa giải vì đã xây thêm nhà trên đất này nên bà Đ đồng ý trả thêm tiền lãi cho bà T1 là 70.000.000đ là 1,2 tỷ đồng, thì bà H ông T lại đòi ý không đồng ý nhận lại tiền mà muốn trả tiền tiếp để mua đất.

Vì bà T1 không đồng ý nhận chuyển nhượng đất nữa đòi lại tiền, nên bà Đ đã xây nhà kiên cố, đến nay chưa trả hết tiền đất, thuế phí và thêm thổ cư, bà Đ chưa giao đất, khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà T1 nhờ chị là bà H đứng tên dùm, ghi giá trị trong Hợp đồng công chứng chuyển nhượng chỉ là 100 triệu là giả tạo không đúng sự thật mua bán, Hợp đồng vô hiệu, do lỗi toàn bộ do bên nhận chuyển nhượng vì bà T1 không đồng ý chuyển nhượng nữa và đòi lại tiền.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Bà Đ đề nghị Tòa án xem xét Huỷ hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 727, tờ bản đồ 22, diện tích 327,1m² (trong đó có 150m² đất ở đô thị) tọa lạc tại khu phố S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước giữa bà Trần Thị H và bà Nguyễn Thị Đ được Công chứng tại Văn phòng công chứng N ngày 02/4/2021. Bà Đ sẽ trả lại số tiền 1.130.000.000đồng (một tỷ một trăm ba mươi triệu đồng) cho bà T1 thông qua ông T, bà H.

Đề nghị Toà án kiến nghị với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước thu hồi và huỷ GCNQSDĐ cấp cho bà Trần Thị H có số vào sổ cấp GCN: CS 00027 do sở Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/5/2021.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh H1 trình bày:

Bà Đ trước đây là vợ ông H1. Ông H1 và bà Đ chung sống với nhau từ năm 2000 đến 2008 nhưng không có đăng ký kết hôn. Ông H1 và bà Đ có 01 con chung là cháu Nguyễn Thị T2, sinh năm 2002. Bà Trần Thị H và ông Nguyễn Quang T thì ông H1 không hề quen biết.

Nguồn gốc của thửa đất số 1121, tờ bản đồ số 08, diện tích 831,3m² tọa lạc tại khu phố S, phường T, Tp. Đ, tỉnh Bình Phước. Diện tích đất trên là do ông H1 và bà

Đ cùng nhận chuyển nhượng chung của ông Nguyễn Trường S. Năm 2008, khi ông H1 và bà Đ chia tay thì ông H1 và bà Đ có ký kết phân chia tài sản chung, theo sự phân chia thì bà Nguyễn Thị Đ được toàn quyền sử dụng thửa đất số 1121, tờ bản đồ số 08, diện tích 831,3m² tọa lạc tại khu phố S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Do đó, cơ quan nhà nước cấp GCNQSDĐ số 1121, tờ bản đồ số 08, diện tích 831,3m² tọa lạc tại khu phố S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước cho mình bà Nguyễn Thị Đ. Tuy nhiên, ông H1 và bà Đ có thoả thuận miệng với nhau là thửa đất số 1121, tờ bản đồ số 08, diện tích 831,3m² tọa lạc tại khu phố S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước sau này sẽ dành cho con gái chung là Nguyễn Thị T2.

Đến khoảng giữa năm 2021 ông H1 nghe bà Đ nói xây nhà cho con trên một phần thửa đất số 1121, tờ bản đồ số 08, diện tích 831,3m² tọa lạc tại khu phố S, phường T, Tp. Đ, tỉnh Bình Phước (chính là thửa đất hiện nay bà H và bà Đ đang tranh chấp) thì ông H1 có cho bà Đ số tiền 75.000.000đồng (bảy mươi lăm triệu đồng) để xây nhà cho con ở.

Nội dung thoả thuận việc chuyển nhượng thửa đất số 727, tờ bản đồ 22, diện tích 327,1m² (trong đó có 150m² đất ở đô thị) tọa lạc tại khu phố S, phường T, Tp. Đ, tỉnh Bình Phước giữa bà Nguyễn Thị Đ và bà Trần Thị H thì ông H1 không biết và không nắm được.

Ông H1 thông nhất ý kiến của bà Nguyễn Thị Đ về việc đề nghị Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng với bà Trần Thị H đối với thửa đất số 727, tờ bản đồ 22, diện tích 327,1m² (trong đó có 150m² đất ở đô thị) tọa lạc tại khu phố S, phường T, Tp. Đ, tỉnh Bình Phước.

Đối với số tiền 75.000.000đ (bảy mươi lăm triệu đồng) ông H1 không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Ông H1 không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Khoảng thời gian tháng 01 năm 2021, bà T1 từ Xóm 5, xã T, huyện T, tỉnh Nghệ An có vào nhà anh chị là bà Trần Thị H, ông Nguyễn Quang T tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước ở và chơi. Do lúc đó ông T, bà H có biết bà Nguyễn Thị Đ có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 727, tờ bản đồ 22, diện tích 327,1m² (trong đó có 150m² đất ở đô thị) tọa lạc tại khu phố S, phường T, Tp. Đ, tỉnh Bình Phước nên bà T1 có cùng anh T và chị H đi coi thửa đất nêu trên.

Bà T1 có nghe bà Trần Thị H nói lại có nhận chuyển nhượng thửa đất số 727, tờ bản đồ 22, diện tích 327,1m² (trong đó có 150m² đất ở đô thị) tọa lạc tại khu phố S, phường T, Tp. Đ, tỉnh Bình Phước của bà Nguyễn Thị Đ.

Một thời gian sau thì bà T1 nghe nói giữa bà H và bà Đ có tranh chấp về việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa đất nêu trên. Lúc đó bà T1 có lấy điện thoại số thuê bao 0973064549 gọi điện cho bà Đ và nhắn tin với bà Đ với nội dung là bà T1 nói bà Đ bà T1 là người mua đất của bà Đ, nếu bà Đ không bán đất nữa thì phải trả cho bà T1 số tiền 1.130.000.000đồng và 120.000.000đồng tiền lãi. Tuy nhiên, bà Đ không chịu nên từ đó đến nay bà T1 không liên hệ với bà Đ nữa. Khi bà T1 nói chuyện với bà Đ thì ông T, bà H không biết. Bà T1 có nghe bà H nói là đã trả bà Đ số tiền 1.130.000.000đồng nên bà T1 nghĩ nếu bà Đ trả tiền như bà T1 nói thì bà T1 sẽ thuyết phục bà H, ông T huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất được. Nhưng bà Đ không đồng ý nên bà T1 nghĩ coi như không có chuyện gì nên bà T1 không nói chuyện đã nói chuyện với bà Đ cho ông T, bà H nghe.

Bà T1 cho rằng bà Trần Thị H là người thoả thuận và nhận chuyển nhượng thửa đất số 727, tờ bản đồ 22, diện tích 327,1m² (trong đó có 150m² đất ở đô thị) tọa lạc tại khu phố S, phường T, Tp. Đ, tỉnh Bình Phước của bà Nguyễn Thị Đ, toàn bộ số tiền 1.130.000.000đồng chuyển nhượng đã giao cho bà Nguyễn Thị Đ là tiền của bà Trần Thị H. Bà T1 không có quyền lợi và nghĩa vụ gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H và ông Nguyễn Quang T.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 727, tờ bản đồ 22, diện tích 327,1m² tọa lạc tại khu phố S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước ngày 02/4/2021, công chứng tại Văn phòng công chứng N, số công chứng 001705, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Trần Thị H và bà Nguyễn Thị Đ có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ tháo dỡ và di dời tài sản là 01 nhà tiền chế có diện tích 104,28m² (có kết cấu khung, kèo bằng thép, mái lợp tôn), 01 chân bồn nước, 01 bồn nước trên thửa đất số 727, tờ bản đồ 22, diện tích 327,1m² tọa lạc tại khu phố S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

4. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ giao thửa đất số 727, tờ bản đồ 22, diện tích 327,1m² (trong đó có 150m² đất ở đô thị) tọa lạc tại khu phố S, phường T, Tp. Đ, tỉnh Bình Phước (thửa đất có tứ cận: Phía bắc giáp thửa 542 dài 6,3m; Phía đông giáp thửa 728 dài 53,85m; Phía tây giáp thửa 637 dài 54,52m; Phía nam giáp đường nhựa dài 5,8m) cùng toàn bộ tài sản trên đất cho nguyên đơn bà Trần Thị H quản lý, sử dụng và sở hữu tài sản trên đất.

5. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ trả giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 727, tờ bản đồ 22, diện tích 327,1m² (trong đó có 150 m² đất ở đô thị) tọa lạc tại khu phố S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước có số CX 927384, số vào sổ cấp GCN: CS 00027 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/5/2021 cho nguyên đơn bà Trần Thị H.

6. Buộc nguyên đơn bà Trần Thị H trả cho bị đơn bà Nguyễn Thị Đ tổng số tiền 231.682.582đồng (hai trăm ba mươi một triệu sáu trăm tám mươi hai nghìn năm trăm tám mươi hai đồng). Trong đó tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 20.000.000đồng (hai mươi triệu đồng), chi phí chuyển quyền sử dụng đất là 10.071.532đồng (mười triệu không trăm bảy mươi một nghìn năm trăm ba mươi hai đồng), giá trị các tài sản trên đất là 201.611.050đồng (hai trăm lẻ một triệu sáu trăm mười một nghìn năm mươi 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 06/10/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đ, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Quang T, bà Trần Thị H yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ trả cho ông T bà H tổng số tiền 1.425.000.000đ (Một tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng), trong đó 1.130.000.000đ (Một tỷ một trăm ba mươi triệu đồng) là tiền chuyển

nhượng đất ông T bà H đã đưa cho bà Đ và 295.000.000đ (Hai trăm chín mươi lăm triệu đồng) tiền chênh lệch giá đất. Ông Nguyễn Quang T, bà Trần Thị H đồng ý làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đ đối với diện tích đất 327,1m² (trong đó có 150m² đất ở đô thị) thuộc thửa đất số 727, tờ bản đồ 22, toạ lạc tại khu phố S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Bà Đ được quyền tiếp tục sử dụng, quản lý, canh tác đối với phần diện tích đất nêu trên và các tài sản gắn liền với đất.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ là ông Ngô Quốc C thống nhất đồng ý trả cho ông T bà H tổng số tiền 1.425.000.000đ (Một tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng), trong đó 1.130.000.000đ (Một tỷ một trăm ba mươi triệu đồng) là tiền chuyển nhượng đất ông T bà H đã đưa cho bà Đ và 295.000.000đ (Hai trăm chín mươi lăm triệu đồng) tiền chênh lệch giá đất. Bà Đ yêu cầu ông T bà H làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đ đối với diện tích đất 327,1m² (trong đó có 150m² đất ở đô thị) thuộc thửa đất số 727, tờ bản đồ 22, toạ lạc tại khu phố S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Bà Đ được quyền tiếp tục sử dụng, quản lý, canh tác đối với phần diện tích đất nêu trên và các tài sản gắn liền với đất.

Các đương sự đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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: Tại phiên tòa các đương sự đã thống nhất thỏa thuận với nhau về nội dung tranh chấp, do đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

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 bà Nguyễn Thị Đ được nộp 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:

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Quang T, bà Trần Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ là ông Ngô Quốc C thống nhất thỏa thuận, cụ thể:

[2.1] Đối với số tiền:

Nguyên đơn ông Nguyễn Quang T, bà Trần Thị H yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ trả cho ông T bà H tổng số tiền 1.425.000.000đ (Một tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng), trong đó 1.130.000.000đ (Một tỷ một trăm ba mươi triệu đồng) là tiền chuyển

nhượng đất ông T bà H đã đưa cho bà Đ và 295.000.000đ (Hai trăm chín mươi lăm triệu đồng) tiền chênh lệch giá đất.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ là ông Ngô Quốc C đồng ý trả cho ông T bà H tổng số tiền 1.425.000.000đ (Một tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng), trong đó 1.130.000.000đ (Một tỷ một trăm ba mươi triệu đồng) là tiền chuyển nhượng đất ông T bà H đã đưa cho bà Đ và 295.000.000đ (Hai trăm chín mươi lăm triệu đồng) tiền chênh lệch giá đất.

[2.2] Đối với Quyền sử dụng đất:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu ông T bà H làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đ đối với diện tích đất 327,1m² (trong đó có 150m² đất ở đô thị) thuộc thửa đất số 727, tờ bản đồ 22, toạ lạc tại khu phố S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Bà Đ được quyền tiếp tục sử dụng, quản lý, canh tác đối với phần diện tích đất nêu trên và các tài sản gắn liền với đất.

Ông Nguyễn Quang T, bà Trần Thị H đồng ý làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đ đối với diện tích đất 327,1m² (trong đó có 150m² đất ở đô thị) thuộc thửa đất số 727, tờ bản đồ 22, toạ lạc tại khu phố S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Bà Đ được quyền tiếp tục sử dụng, quản lý, canh tác đối với phần diện tích đất nêu trên và các tài sản gắn liền với đất.

Xét thấy, việc các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án và việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ, phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[4] Về tiền án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho ông T bà H 1.425.000.000đ theo mức án phí dân sự có giá ngạch là [36.000.000đ x 3% của số tiền vượt quá 800.000.000đ (625.000.000đ) = 54.750.000đ).

Nguyên đơn ông Nguyễn Quang T, bà Trần Thị H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Đ không phải chịu theo quy định của pháp luật.

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 bà Nguyễn Thị Đ.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể:

1. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Quang T bà Trần Thị H tổng số tiền 1.425.000.000đ (Một tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng), trong đó 1.130.000.000đ (Một tỷ một trăm ba mươi triệu đồng) là tiền chuyển nhượng

đất ông T bà H đã đưa cho bà Đ và 295.000.000đ (Hai trăm chín mươi lăm triệu đồng) tiền chênh lệch giá đất.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Ông Nguyễn Quang T bà Trần Thị H có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 327,1m² (trong đó có 150m² đất ở đô thị) thuộc thửa đất số 727, tờ bản đồ 22, toạ lạc tại khu phố S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước cho bà Nguyễn Thị Đ. Bà Đ được quyền tiếp tục sử dụng, quản lý, canh tác đối với phần diện tích đất nêu trên và các tài sản gắn liền với đất.

3. Về án dân sự phí sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị H, ông Nguyễn Quang T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 54.750.000đ (năm mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004805 ngày 25 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ, 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 thành phố Đ;
- CCTHADS thành phố Đ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Nguyễn Văn Thư