

Bản án số: 203/2019/DS-PT
Ngày 11-9-2019
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 DƯƠNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Anh
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài
Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 132/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2018/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện PG, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 237/2019/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Hùng Ph, sinh năm 1978 và bà Hoàng Thị Ng, sinh năm 1978; cùng trú tại: Tổ 3, ấp BA, xã AB, huyện PG, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Ng: Ông Lê Hùng Ph, sinh năm 1978; trú tại: Tổ 3, ấp BA, xã AB, huyện PG, tỉnh Bình Dương (văn bản uỷ quyền ngày 10/5/2018), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1965; cùng trú tại: Tổ 15, khu phố 3, phường PM, thành phố TDM, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông H, bà L: Ông Nguyễn Văn Ngh, sinh năm 1966; trú tại: Ấp Vĩnh Tiến, xã Vĩnh Hòa, huyện PG, tỉnh Bình Dương (văn bản uỷ quyền ngày 30/6/2018), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Văn N, sinh năm 1965; trú tại: Ấp C, xã AB, huyện PG, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/11/2016 vợ chồng ông H, bà L có lập văn bản chuyển nhượng cho vợ chồng tôi phần đất cao su diện tích 10.000m² thuộc khoảnh 1, tiểu khu 6 lâm phần Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Bình Dương trên đất có cao su, đất tọa lạc tại ấp Gia Biện, xã Tam Lập, huyện PG với giá 345.000.000 đồng, cùng ngày đã đưa trước 200.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến ngày 30/11/2016 tôi sẽ đưa tiếp 80.000.000 đồng, số còn lại khi nào đến Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Bình Dương ký hợp đồng giao khoán bên tôi sẽ giao đủ số tiền còn lại 65.000.000 đồng. Ngày 23/11/2016, chúng tôi đã nhận đất, cắm cọc bê tông và rào lưới kẽm gai. Tuy nhiên, đến ngày 26/11/2016 ông N vào tranh chấp và cho rằng phía bà L, ông H đã bán cho ông N và có đưa bản hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2016 giữa ông N với vợ chồng ông H, bà L nên ngày 30/11/2016 chúng tôi biết đất có tranh chấp nên không giao tiếp số tiền 80.000.000 đồng và có điện thoại cho bà L lên để thỏa thuận việc mua bán nhưng bà L không lên cũng như không làm thủ tục ký hợp đồng nhận khoán với Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Bình Dương cho chúng tôi.

Chúng tôi cạo mủ cao su đến ngày 06/9/2017 bên ông N báo công an xã Tam Lập vào lập biên bản tịch thu mủ cao su tôi đang khai thác và xử phạt hành chính tôi 1.500.000 đồng cho rằng tôi cạo trộm mủ cao su của ông N. Sau đó ông H đến khu đất đập gãy trụ bê tông, chặt nát hàng rào kẽm gai, kéo ra lề đường bỏ.

Từ ngày 06/9/2017, ông N quản lý đất nên tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2016 giữa chúng tôi với ông H, bà L vô hiệu. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu do bên ông H bà L có lỗi nên phải bồi thường

Yêu cầu Ông Nguyễn Văn H bà Nguyễn Thị Mỹ L trả lại số tiền đã nhận 200.000.000 đồng +lãi 10%/ năm kể từ tháng 11/2016 đến khi xét xử sơ thẩm; yêu cầu trả 100.000.000 đồng tiền chênh lệch tài sản; yêu cầu bồi thường 38.850.000 đồng, bao gồm: tiền phân bón hai đợt là 10.200.000 đồng, tiền thuê xe ba gác chở cột bê tông vào rào đất 500.000 đồng; tiền công rào đào hố chôn trụ, kéo kẽm 1.500.000 đồng; trụ bê tông 40 cây mỗi cây 70.000 đồng = 2.800.000 đồng; tiền kẽm hai cuộn 150kg x 17.000 đồng/kg = 2.550.000 đồng; tiền đầu tư làm máng + công làm máng hết 1.300.000 đồng; tiền công sức giữ gìn 20.000.000 đồng.

- Bị đơn trình bày:

Thống nhất với nguyên đơn về việc ông H, bà L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ph, bà Ng tại khoảnh 1, tiểu khu 6 lâm phần Công ty TNHH một thành viên Lâm nghiệp Bình Dương với số tiền 345.000.000 đồng/ha. Đã nhận 200.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào làm thủ tục tại Công ty TNHH một thành viên Lâm nghiệp Bình Dương thì trả hết số tiền còn lại. Tuy nhiên, do nguyên đơn không đưa tiếp số tiền 80.000.000 đồng nên bị đơn bán cho Ông Trần Văn N, hiện tại ông H, bà L đã bán phần đất trên cho ông N, ông N đã được Công ty TNHH một thành viên Lâm nghiệp Bình Dương giao khoán đất vào tháng 01/2017.

Bị đơn đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2016, không đồng ý trả tiền 200.000.000 đồng và các khoản khác vì bị đơn không vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N trình bày:

Vào ngày 30/6/2016, Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ L vay của tôi 600.000.000 đồng nên hai bên làm giấy nhận tiền đặt cọc 600.000.000 đồng và ký kết hợp đồng đặt cọc mua diện tích đất 2,1ha thuộc khoảnh 1, tiểu khu 6, lâm phần Công ty TNHH MTV lâm Nghiệp Bình Dương với giá 500.000.000 đồng/ha, đến ngày 30/12/2016, do giá đất lên bên bà L bán đất cho tôi 1,1 tỷ đồng hai bên làm thủ tục sang nhượng thành quả lao động cho tôi và tôi đã được ký hợp đồng giao khoán ngày 16/01/2017. Ngày 26/11/2016, tôi thấy vợ chồng ông Ph, bà Ng canh tác trên đất nên vào ngăn cản vì cho rằng phần đất này bà L, ông H đã bán cho tôi rồi và báo ông Ph không được canh tác nữa, tôi có kêu bà L đến để giải quyết vụ việc giữa tôi với ông H, bà L và ông Ph nhưng bà L không đến. Khoảng đầu năm 2017, lúc đó chưa vào vụ cạo mủ cao su thì tôi đến khu đất trên, tôi thấy ông Ph cắm trụ bê tông trên diện tích khoảng 01ha và có rào kẽm gai khoảng 60-70m kẽm gai rào 4 hàng, tôi thấy cây cao su có làm máng nên tôi báo bà L và bà L cùng người nhà đi 02 xe ô tô lên nhô hết trụ bê tông, gỡ kẽm gai giao đất đủ cho tôi 2,1ha. Đến ngày 06/9/2017, tôi vào đất thì thấy ông Ph đang cạo cao su nên tôi báo Công an xã Tam Lập vào khu đất lập biên bản tịch thu mủ cao su để giao đất cho tôi quản lý sử dụng từ đó đến nay. Khi tôi nhận đất cao su ông H, bà L đang khai thác nên kiêng máng, tôi mủ không phải mua.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2018/DS-ST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện PG, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lê Hùng Ph, bà Hoàng Thị Ng đối với bị đơn Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Hủy “Giấy sang nhượng đất” ngày 23/11/2016 được lập giữa Ông Lê Hùng Ph, bà Hoàng Thị Ng đối với bị đơn Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ L.

- Buộc Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ L có trách nhiệm liên đới trả cho Ông Lê Hùng Ph, bà Hoàng Thị Ng số tiền 258.397.000đ (hai trăm năm mươi tám triệu ba trăm chín mươi bảy nghìn đồng)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/11/2018 bị đơn Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ L kháng cáo đòi một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ L đồng ý trả cho Ông Lê Hùng Ph và bà Hoàng Thị Ng số tiền 200.000.000 đồng đã nhận và 18.000.000 đồng tiền lãi. Thành tổng số tiền 218.000.000 đồng (hai trăm

mười tám triệu đồng), sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[2] Về chi xem xét thẩm định, định giá: 2.300.000đ (hai triệu ba trăm nghìn đồng) nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 1/2, nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Bị đơn ông H, bà L phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Ph, bà Ng số tiền 1.150.000 đồng (một triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông H, bà L phải liên đới chịu 10.900.000 đồng (mười triệu chín trăm nghìn đồng).

- Ông Lê Hùng Ph, bà Hoàng Thị Ng không phải chịu. Hoàn trả cho ông Ph, bà Ng số tiền 8.625.000 đồng (tám triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2016/0008255 ngày 19 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện PG.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông H, bà L không phải chịu theo quy định.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 300 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 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 một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2018/DS-ST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện PG, tỉnh Bình Dương, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lê Hùng Ph, bà Hoàng Thị Ng đối với bị đơn Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.2. Tuyên bố “Giấy sang nhượng đất” ngày 23/11/2016 được lập giữa Ông Lê Hùng Ph, bà Hoàng Thị Ng đối với bị đơn Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ L vô hiệu.

1.3. Công nhận sự thỏa thuận của Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ L trả cho Ông Lê Hùng Ph, bà Hoàng Thị Ng số tiền 218.000.000 đồng (hai trăm mười tám triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án

còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi xem xét thẩm định, định giá: Bị đơn Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ L phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn ông Ph, bà Ng số tiền 1.150.000đ (một triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ L phải liên đới nộp số tiền 10.900.000 đồng (mười triệu chín trăm nghìn đồng).

- Ông Lê Hùng Ph và bà Hoàng Thị Ng không phải chịu. Hoàn trả cho ông Ph, bà Ng số tiền 8.625.000 đồng (tám triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2016/0008255 ngày 19 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện PG.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ L không phải chịu. Hoàn trả cho ông H, bà L mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0025928 và số AA/2016/0025929 ngày 12 tháng 12 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện PG, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các 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 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 Dương;
- Chi cục THADS huyện PG;
- TAND huyện PG;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Thị Kim Anh