TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 232/2019/DS-PT
Ngày 22-10-2019
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

Ông Nguyễn Trung Dũng

- ***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 22 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 247/2019/TLPT-DS ngày 27 tháng 8 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 261/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1963 và bà Đoàn Ngọc L, sinh năm 1968; cùng trú tại: 25/13 khu phố 3, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Minh Lu, sinh năm 1984; trú tại: Ấp QA, xã B, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 15/5/2019).

- *Bị đơn*: Ông Trần Văn V, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1963; cùng trú tại: Số 01, Ô Bưng, ấp G, xã L, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; tạm trú: Số 01/1 khu phố 1, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn (bà Nguyễn Thị Nh): Ông Trần Văn V, sinh năm 1963; trú tại: Số 01, Ô Bưng, ấp G, xã L, huyện Trảng Bàng, tỉnh

Tây Ninh; tạm trú: Số 01/1 khu phố 1, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (văn bản ủy quyền ngày 16/5/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Phạm Thanh Đ - Luật sư Văn phòng Luật sư Thanh Đ, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Trần Duy T, sinh năm 1966.

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1970.

Cùng trú tại: Khu phố 5, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị Nh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn trình bày*:

Ngày 03/11/2012, nguyên đơn có ký "giấy sang nhượng đất" với bị đơn phần đất có diện tích 549,9 m^2 (bề ngang 7,8m, chiều dài 70,5m) thuộc một phần thửa đất số 256, tờ bản đồ số 21, tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4 tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương với số tiền 450.000.000 đồng. Bị đơn đã giao đủ tiền cho nguyên đơn và nguyên đơn cũng giao nhà, đất cho bị đơn sử dụng từ năm 2012 đến nay. Khi chuyển nhượng nhà, đất cho bị đơn, nguyên đơn chỉ chuyển nhượng đất vườn, không có đất thổ cư.

Nguồn gốc nhà, đất nêu trên do nguyên đơn nhận chuyển nhượng của Ông Trần Duy T làm 02 lần, cụ thể:

- Năm 2001, nguyên đơn nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà B một phần đất trống thuộc một phần thửa đất số 256, khi chuyển nhượng vợ chồng ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nguyên đơn xây dựng nhà cấp 4 trên đất.

- Năm 2004, nguyên đơn nhận chuyển nhượng tiếp của vợ chồng ông T diện tích đất còn lại, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 do ông T xây dựng, nguyên đơn đã giao đủ tiền và vợ chồng ông T cũng giao nhà, đất cho nguyên đơn sử dụng. Khi chuyển nhượng, ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003.

Ngày 30/10/2013, nguyên đơn được Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03086 với diện tích sử dụng là 1.221m^2 trong đó có 150m^2 đất ở thuộc thửa đất số 256, tờ bản đồ số 21.

Do bị đơn là cậu ruột của nguyên đơn, ban đầu nguyên đơn cho bị đơn ở nhờ vì bị đơn có 02 căn nhà, đến năm 2012 mới chuyển nhượng nhà, đất cho bị đơn. Sau khi nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn đã giao cho bị đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để

bị đơn đi làm thủ tục chuyển nhượng. Khi bị đơn đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã yêu cầu lấy 150m^2 đất thổ cư trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, nên nguyên đơn không đồng ý.

Nay, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua "giấy sang nhượng đất" ký ngày 03/11/2012 giữa bị đơn và nguyên đơn là vô hiệu. Nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bị đơn số tiền chuyển nhượng đã nhận là 450.000.000 đồng và đồng ý thanh toán giá trị tài sản do nguyên đơn xây dựng thêm trên đất. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03086 ngày 30/10/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng cấp cho Nguyễn Văn Minh.

Nguyên đơn thống nhất với mảnh trích đo thửa đất tranh chấp số 384-2016 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng thực hiện ngày 08/9/2016 và giá trị đất tranh chấp đã được Hội đồng định giá xác định.

- Bị đơn (bà Nguyễn Thị Nh) trình bày:

Bị đơn ông V và nguyên đơn bà L có mối quan hệ là cậu, cháu ruột (bà L gọi ông V bằng cậu). Ngày 03/11/2012, nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn phần đất có diện tích 549,9 m^2 (ngang 7,8 m, dài 70,5m), trong đó có 150m^2 đất thổ cư thuộc thửa đất số 256, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, tài sản gắn liền trên đất là 01 căn nhà cấp 4 với giá 450.000.000 đồng. Việc mua bán hai bên có viết giấy tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương, trong giấy sang nhượng đất viết tay không có ghi diện tích 150m^2 đất thổ cư, mà chỉ thỏa thuận đất ở bằng lời nói. Bị đơn đã giao đủ số tiền 450.000.000 đồng cho nguyên đơn và nguyên đơn đã giao nhà, đất cho bị đơn sử dụng từ năm 2012 đến nay. Khi bị đơn đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn cho rằng khi bán nhà, đất cho bị đơn không có 150m^2 đất thổ cư nên không đồng ý giao cho bị đơn 150m^2 đất thổ cư.

Do đó, ông V, bà Nh khởi kiện yêu cầu ông M, bà L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua "giấy sang nhượng đất" đã ký ngày 03/11/2012 đối với phần đất đo đạc thực tế có diện tích đất 613,2m^2 (HLATĐB 45,5m^2, diện tích sử dụng còn lại 567,7m^2) trong đó phải có 150m^2 đất thổ cư thuộc một phần thửa đất số 256, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Ngày 31/5/2019, ông V và bà Nh có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Đối với yêu cầu phản tố (nay là yêu cầu khởi kiện) của nguyên đơn bị đơn không đồng ý, bị đơn yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn thống nhất với mảnh trích đo thửa đất tranh chấp số 384-2016 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng thực hiện ngày 08/9/2016 và giá trị đất tranh chấp đã được Hội đồng định giá xác định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trần Duy T, Bà Nguyễn Thị B trình bày:

Nguồn gốc nhà, đất mà nguyên đơn và bị đơn tranh chấp là do vợ chồng ông T, bà B mua của ông Quỷnh, ngụ tại khu phố 1, thị trấn Dầu Tiếng vào năm 1995, khi đó đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc ông T, bà B mua là đất trống, trên đất có 01 căn nhà tạm lợp tôn. Năm 2000, dỡ nhà tôn, ông T và bà B xây nhà tường.

Năm 2001, ông T và bà B chuyển nhượng bớt một phần đất trống bên hông nhà cho ông Nguyễn Văn M với giá 17.000.000 đồng, việc mua bán không làm giấy tờ, ông M giao tiền, ông T, bà B giao đất cho ông M sử dụng, lúc này đất cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2003, ông T, bà B được Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2004, ông T, bà B bán tiếp cho ông M diện tích đất còn lại cùng với căn nhà tường gắn liền trên đất với giá 140.000.000 đồng, việc mua bán hai bên có làm giấy tay, hiện giấy đã bị thất lạc, ông M đã giao đủ tiền và nhận nhà, đất cùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M đi làm thủ tục. Năm 2013, ông T, bà B mới làm thủ tục chuyển nhượng cho ông M. Ông T, bà B xác định đã chuyển nhượng cho ông M toàn bộ diện tích đất được cấp gồm đất thổ cư và đất vườn.

Việc nguyên đơn chuyển nhượng nhà, đất cho bị đơn khi nào thì ông T, bà B không biết, sau này có nghe bị đơn nói là đã mua nhà cũ của ông T, bà B để ở. Việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông T, bà B và nguyên đơn đã thực hiện xong, ông T, bà B không có ý kiến gì đối với nhà, đất này.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là Luật sư Phạm Thanh Đ trình bày:

"Giấy sang nhượng đất" ký ngày 03/11/2012 không bị vô hiệu, vì:

Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì các bên đã thực hiện 2/3 giá trị hợp đồng và nhận nhà, đất sử dụng….đây là chính sách áp dụng mới nhất. Tại thời điểm xác lập giao dịch nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng sau đó nguyên đơn đã được cấp và sẽ phù hợp với Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương nếu nguyên đơn đồng ý giao cho bị đơn 70m^2 đất thổ cư.

Trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận thì biên bản định giá tài sản ngày 10/5/2018 không đủ cơ sở chấp nhận vì việc định giá đã quá 06 tháng không còn giá trị, phải được định giá lại, nếu sử dụng biên bản này để tính giá trị bồi thường là không hợp lệ, bị đơn đã đóng chi phí yêu cầu định giá nhưng bị đơn đã rút yêu cầu khởi kiện nên không thể dùng biên bản định giá này để phục vụ cho yêu cầu phản tố của ông M, bà L.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đã xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Nh đối với ông Nguyễn Văn M, bà Đoàn Ngọc L về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua "giấy sang nhượng đất" đã ký ngày 03/11/2012 đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích đất 613,2m^2, trong đó phải có 150m^2 đất thổ cư thuộc một phần thửa đất số 256, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Đoàn Ngọc L đối với bị đơn ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Nh về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua giấy sang nhượng đất ký ngày 03/11/2012 là vô hiệu.

Tuyên bố "giấy sang nhượng đất" ký ngày 03/11/2012 vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn M, bà Đoàn Ngọc L thanh toán cho ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Nh số tiền 601.982.214 đồng (gồm 450.000.000 đồng tiền chuyển nhượng nhà, đất; 89.104.714 đồng giá trị chênh lệch; 62.877.500 đồng giá trị công trình xây dựng thêm trên đất) .

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu nguyên đơn không thanh toán số tiền trên thì hàng tháng nguyên đơn còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Buộc ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Nh giao trả cho ông Nguyễn Văn M, bà Đoàn Ngọc L phần đất có diện tích 613,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 256, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương cùng tài sản gắn liền trên đất (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

4. Ông Nguyễn Văn M, bà Đoàn Ngọc L được quyền sở hữu những công trình xây dựng trên đất gồm: 01 nhà bếp có diện tích 15,9m^2; 01 chuồng bò 19,5m^2; 01 nhà vệ sinh diện tích 5,1m^2; 01 nhà vệ sinh cũ diện tích 1,2m^2; 01 sân gạch tàu diện tích 59,4m^2; 01 sân xi măng diện tích 30,5m^2; 01 sân bê tông diện tích 25,1m^2; 01 phần nhà cấp 4 diện tích 8,5m^2; lưới rào B40 diện tích 19,5m^2; thay tôn mới đối với căn nhà có diện tích 60,4m^2 (tôn kẽm, tôn lạnh, khung sắt) diện tích 30,5m^2; 01 sân bê tông diện tích 25,1m^2; 01 phần nhà cấp 4 diện tích 8,5m^2; lưới rào B40 diện tích 19,5m^2 gắn liền với diện tích đất được giao trả.

5. Buộc ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Nh giao trả cho ông Nguyễn Văn M, bà Đoàn Ngọc L 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03086 ngày 30/10/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng cấp cho ông Nguyễn Văn M.

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, Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 17/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo ngày 01/7/2019 của bị đơn ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị Nh.

Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

Nguyên đơn ông M, bà L với bị đơn ông V và bà Nh đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/11/2012 giữa ông M, bà L với ông V, bà Nh có diện tích đo đạc thực tế 613,2m^2 (đất nông nghiệp) gắn liền căn nhà cấp 4 có tứ cận như bản vẽ kèm theo.

Vợ chồng ông V, bà Nh tự nguyện hỗ trợ cho vợ chồng ông M, bà L số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng).

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn thống nhất với sự thỏa thuận của bị đơn và nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định.

Về nội dung: Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông V, bà Nh phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, bà B có yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

Đề nghị Tòa án công nhận "giấy sang nhượng đất" lập ngày 03/11/2012 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Đoàn Ngọc L với ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Nh là giao dịch dân sự hợp pháp. Công nhận cho vợ chồng ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Nh được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế 613,2m^2 (đất nông nghiệp) cùng toàn bộ cây trái, tài sản gắn liền trên đất (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Vợ chồng ông V, bà Nh tự nguyện hỗ trợ cho vợ chồng ông M, bà L số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi 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 nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

* Chi phí định giá và định giá lại: Ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Nh phải chịu 4.200.000 đồng (bốn triệu hai trăm nghìn đồng) đã thực hiện xong.

* Án phí dân sự sơ thẩm:

- Vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Đoàn Ngọc L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0012570 ngày 23/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng.

- Vợ chồng ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Nh không phải chịu. Hoàn trả cho ông V, bà Nh số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0011378 ngày 22/01/2018 và Biên lai thu số AA/2016/0011848 ngày 17/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng.

* Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị Nh mỗi người phải chịu 300.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0031703 ngày 01/7/2019 và Biên lai thu số AA/2016/0031704 ngày 01/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương 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 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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Nh đối với ông Nguyễn Văn M, bà Đoàn Ngọc L về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua "giấy sang nhượng đất" đã ký ngày 03/11/2012 đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích đất 613,2 m^2, trong đó phải có 150m^2 đất thổ cư thuộc một phần thửa đất số 256, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị Nh.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 17/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương như sau:

Công nhận "giấy sang nhượng đất" ngày 03/11/2012 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Đoàn Ngọc L với ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Nh là giao dịch dân sự hợp pháp.

Ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị Nh được quyền quản lý, sử dụng diện tích 613,2 m^2 (đất nông nghiệp) thuộc một phần thửa đất số 256, tờ bản đồ số 21, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BP 674759, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03086 ngày 30/10/2013 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho ông Nguyễn Văn M, đất tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương cùng tài sản gắn liền trên đất (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị Nh có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị Nh có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Văn M và bà Đoàn Ngọc L 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 674759, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 03086 ngày 30/10/2003 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho ông Nguyễn Văn M.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ số BP 674759, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03086 ngày 30/10/2013 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho ông Nguyễn Văn M để điều chỉnh cấp lại theo quyết định của bản án này.

Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị Nh tự nguyện hỗ trợ cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Đoàn Thị Ngọc Liên số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi 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.

3. Chi phí định giá và định giá lại: Ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị Nh phải chịu 4.200.000 đồng (bốn triệu hai trăm nghìn đồng) đã thực hiện xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Đoàn Ngọc L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0012570 ngày 23/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng.

- Vợ chồng ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Nh không phải chịu. Hoàn trả cho ông V, bà Nh số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0011378 ngày 22/01/2018 và Biên lai thu số AA/2016/0011848 ngày 17/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị Nh mỗi người phải chịu 300.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0031703 ngày 01/7/2019 và Biên lai thu số AA/2016/0031704 ngày 01/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án 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 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 Dương;
- CCTHADS huyện Dầu Tiếng;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử của Tòa án (nếu có);
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, Tổ HCTP.

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

Lê Thị Kim Anh