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

Bản án số: **53**/2024/DS-PT
Ngày: 02-4-2024
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 Lê Quang Ninh

Ông Trần Văn Nhum

- ***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:*** Ông Lê Văn Quang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 26/3 và ngày 02/4/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 18/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2024 về việc:*" Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do Bản án số 81/2023/DS-ST ngày 15/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 44/2024/QĐXX-PT ngày 04/3/2024, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:* Ông Phạm Tuấn H, sinh năm 1967; địa chỉ thường trú: 85 khu phố B, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

**Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Ông Nguyễn Thế T, sinh năm 1983; Địa chỉ: thôn Đ, xã V, huyện N, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hồ Quang Tr, sinh năm 1974; địa chỉ: Khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

Bà Mai Thị Th, sinh năm 1966; Địa chỉ: ấp 3, xã T, TP. Đ, tỉnh Bình Phước.

Ông Phạm Quang Đ, sinh năm 1979; Địa chỉ: Kp B, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước

**Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Phạm Tuấn H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn ông Phạm Tuấn H trình bày:*

Ông Phạm Tuấn H và bà Nguyễn Thị L có mối quan hệ tình cảm và chung sống với nhau như vợ chồng từ cuối năm 2019. Khoảng tháng 03/2021 bà L có nói với ông H nội dung vụ việc: bà L và chồng cũ là ông T là chủ sử dụng của thửa đất số 96 có diện tích 3.257 m^2 và thửa đất số 84 có diện tích 6.303 m^2, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: ấp 3, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ bà Mai Thị Th. Các thửa đất này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSD đất) cho bà Th và ông T, bà L. Ông T, bà L nói vì ông H là chỗ quen biết nên nếu ông H có nhu cầu nhận sang nhượng sẽ sang lại cho ông H với giá tốt, tổng là 350.000.000 đồng. Ông T, bà L cam kết ngay sau khi được cấp Giấy CNQSD đất thì sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng chuyển nhượng sang tên ông H.

Do ông H có nhu cầu đầu tư đất, thấy vị trí đất khá đẹp, giá lại vừa phải nên ông H đồng ý nhận sang nhượng. Theo đó, vào ngày 01/4/2021 ông H chuyển vào số tài khoản của ông T số tiền 100.000.000 đồng, ghi rõ nội dung chuyển khoản là: "Tiền mua đất vợ chồng bà L". Các bên thống nhất hẹn 03 tháng sau sẽ ký công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất trên cho ông H và ông H sẽ tiếp tục giao số tiền còn lại cho Ông T, bà L. Vì là chỗ quen biết nên ông H hoàn toàn tin tưởng, chỉ nói miệng, không làm giấy tờ mua bán gì với nhau, chỉ có nội dung chuyển khoản ngân hàng. Tuy nhiên, về sau ông H và bà L phát sinh mâu thuẫn trong việc làm ăn, kinh doanh, ông H rất nhiều lần liên hệ yêu cầu Ông T, bà L ra ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H thì Ông T, bà L nhiều lần từ chối thực hiện nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận đã cam kết với ông H.

Ngày 19/11/2022, ông H có nộp Đơn tố cáo gửi đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Đ, tỉnh Bình Phước để yêu cầu điều tra làm rõ vụ việc, khởi tố vụ án, khởi tố bị can đối với vợ chồng ông T và bà L về hành vi Lừa đảo chiếm đoạt của ông H nêu trên. Trong quá trình điều tra, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Đ đã mời bà L lên làm việc thì bà L đã thừa nhận Ông T, bà L có nhận số tiền 100.000.000 đồng của ông H nhằm mục đích chuyển nhượng thửa đất số 96 và thửa đất số 84, cùng tờ bản đồ số 39, địa chỉ: ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước cho ông H. Sau đó, ông H nhận được Văn bản số 424/ĐTTH ngày 02/12/2022 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Đ cho rằng đây là tranh chấp dân sự, đề nghị ông H liên hệ Tòa án nhân dân huyện Đ để giải quyết.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H đã chuyển khoản số tiền lần lượt là:

- Ngày 01/4/2021 chuyển từ tài khoản 2020196799999 của Ngân hàng MB sang tài khoản của ông T theo Mã giao dịch: FT21091095596550 số tiền 100.000.000 đồng

- Ngày 01/4/2021 chuyển từ tài khoản 2020196799999 của Ngân hàng MB sang Tài khoản của ông T theo Mã giao dịch: FT21091360053208 số tiền 3.000.000 đồng.

- Ngày 01/4/2021 chuyển từ tài khoản 5990205868370 của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai sang cho tài khoản của ông T theo Mã giao dịch: 20210401838857 (Ngân hàng NNPTNT Việt Nam) số tiền 97.000.000 đồng.

- Chứng cứ giao tiền mặt là 200.000.000 đồng (không nhớ rõ thời gian, đã thể hiện trong Biên bản lấy lời khai của bà L do Thẩm phán Lê Thị Hương Tr, công tác tại TAND huyện Đ, tỉnh Bình Phước thực hiện).

Tổng số tiền ông H giao cho bà L để nhận sang nhượng 02 thửa đất nói trên là 400.000.000 đồng (vượt quá số tiền giá trị hợp đồng).

Do đó, nay ông H khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông T và bà L phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 96 có diện tích 3.257 m^2 và thửa đất số 84 có diện tích 6.303 m^2, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: ấp 3, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; buộc ông T, bà L phải giao quyền sử dụng các thửa đất này cùng toàn bộ tài sản trên đất để ông H quản lý, sử dụng.

***** *Bị đơn bà Nguyễn Thị L và người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Quang Tr trình bày:*

Bà L là vợ cũ của Ông T, đã ly hôn vào tháng 4/2021. Trước khi ly hôn, Ông T, bà L đã thỏa thuận phân chia tài sản.

Khoảng đầu năm 2020 đến năm 2022, bà L và ông H có quan hệ tình cảm, sống chung với nhau như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn; có phát sinh việc góp vốn làm ăn chung, vay mượn tiền và sang nhượng đất đai…

Đầu năm 2022 bà L và ông H phát sinh mâu thuẫn nên ngày 27/3/2022, bà L và ông H đã gặp nhau bàn bạc giải quyết về tiền góp vốn, tiền lời, tiền lỗ…và đã chốt nợ là bà L còn nợ của ông H 650.000.000 đồng, đã viết giấy nhận nợ. Trong giấy nhận nợ 650.000.000 đồng ngày 27/3/2022 bao gồm tất cả các khoản phát sinh trong thời kỳ chung sống, bao gồm số tiền ông H chuyển vào tài khoản bà L để nhận sang nhượng thửa đất số 96 với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 39, địa chỉ tại ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước là đất của vợ chồng bà L, ông T nhận sang nhượng của bà Th.

Các thửa đất số 96, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 39 liền kề nhau, tọa lạc tại ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước là đất của bà L, ông T nhận sang nhượng từ bà Th sau khi bà L và chồng ly hôn, mảnh đất này thuộc tài sản riêng của Ông T, sau khi ly hôn, ông T có ý định bán rẻ để về quê sinh sống. Lúc đó bà L đang chung sống với ông H nên bàn với ông H nhận sang nhượng lại mảnh đất này, lúc này ông H có chuyển cho chồng bà L 100 triệu tiền đất với nội dung chuyển khoản trả tiền đất cho vợ chồng ông T bà L. Hai mảnh đất trên ông T sang nhượng với giá là 350.000.000 đồng, ông H không đủ tiền nên ông H và bà L thỏa thuận góp vốn nhận sang nhượng chung với nhau, ông H trả trước 100.000.000 đồng, số còn lại bà L là người trả tiền cho Ông T. Sau khi ông H về ở chung với bà L thì có ý định mở quán bán hàng nên bà L và ông H bàn với nhau sang nhượng các mảnh đất nói trên để lấy tiền kinh doanh. Bà L sang nhượng hai mảnh đất nói trên cho ông Phạm Quang Đ với giá 650.000.000 đồng. Bà L nhận trước của ông Đ 550.000.000 đồng còn lại 100.000.000 đồng ông Đ đang giữ lại để làm thủ tục sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi chấm dứt sống chung với ông H, do làm ăn thua lỗ nên bà L không có tiền mặt để trả ông H, do đó bà L viết giấy nhận nợ vào ngày 27/03/2022 cho ông H. Nội dung giấy nhận nợ 650.000.000 đồng để chấm dứt hoàn toàn tất cả những gì liên quan đến ông H. Do trong lúc cãi nhau bức xúc, bà L viết giấy nhận nợ nhưng không ghi nội dung là tiền đất, nên ông H đã kiện bà L ra Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Toà án đã xét xử vụ án này theo Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/ST-DS ngày 21/3/2023.

Từ những nội dung trên, bà L đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 96 có diện tích 3.257 m^2 và thửa đất số 84 có diện tích 6.303 m^2, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; Bác yêu cầu khởi kiện của ông H về việc đòi buộc Ông T, bà L phải giao quyền sử dụng các thửa đất trên cùng toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất để ông H quản lý, sử dụng.

** Bị đơn ông Nguyễn Thế T trình bày:*

Năm 2008, ông T kết hôn với bà L và chuyển đến sinh sống tại ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Đến cuối năm 2020, ông T và bà L làm thủ tục hôn. Tại thời điểm này ông T và bà L đến Văn phòng Thừa phát lại tỉnh Bình Phước lập vi bằng phân chia tài sản. Theo thỏa thuận lập tại Vi bằng thì ông T được quyền sở hữu 01 khu đất rẫy khoảng 01ha chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại ấp 2, xã Đ, huyện Đ. Đến tháng 01/2021, ông T rao bán khu đất này thì bà L hỏi mua và ông T đồng ý bán cho bà L giá 350.000.000 đồng. Đến ngày 01/4/2021, ông T nhận được 103.000.000 đồng được chuyển 02 lần, từ số tài khoản của một người lạ, có ghi nội dung "chuyển tiền đất cho vợ chồng bà L".

Ông T hỏi bà L về số tiền này thì bà L nói đây là số tiền của bà L nhờ bạn tên là Hùng (không nói rõ địa chỉ) chuyển đến theo yêu cầu của bà L để bà L trả tiền nhận chuyển nhượng khu đất nêu trên của Ông T. Bà L nói nhờ người này chuyển tiền thẳng sang tài khoản của Ông T. Còn nội dung thỏa thuận giữa bà L với người tên H này như thế nào thì ông T không biết. Phần tiền bà L mua khu đất rẫy của ông T còn thiếu 247.000.000 đồng thì sau đó ông T thỏa thuận bà L phải chịu trách nhiệm trả khoản nợ chung trước đây giữa ông T và bà L vay ngân hàng nên ông T không nhận thêm đồng nào từ bà L đối với số tiền chuyển nhượng khu đất này. Sau đó bà L đã chuyển nhượng khu đất này cho ai thì ông T không quan tâm nên không biết.

Hiện nay, ông H khởi kiện yêu cầu ông T phải tiếp tục việc chuyển nhượng khu đất rẫy nêu trên thì ông T không đồng ý, vì: từ trước đến nay ông T chưa gặp ông H và không thỏa thuận gì với ông H về việc chuyển nhượng khu đất rẫy nêu trên cho ông H. Khu đất rẫy nêu trên ông T chuyển nhượng cho bà L và số tiền 350.000.000 đồng, ông T nhận chuyển khoản số tiền 103.000.000 đồng vào ngày 01/4/2021 là tiền của bà L nhờ ông H chuyển đến để bà L trả tiền cho Ông T. Số tiền này không phải là tiền ông T chuyển nhượng khu đất rẫy nêu trên cho ông H. Vì vậy ông T đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông H.

Đối với việc ông T đã chuyển nhượng khu đất rẫy nêu trên cho bà L vào năm 2021 thì ông T không có yêu cầu giải quyết. Do ở xa, bận công việc, anh Nguyễn Thế T xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

***** *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Th trình bày:*

Năm 2013 (không nhớ ngày, tháng) bà Th chuyển nhượng cho vợ chồng bà L và ông T một khu đất rẫy chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích khoảng 01ha, tọa lạc ấp 2, xã Đồng Tâm, huyện Đ với giá tiền là 190.000.000 đồng. Sau đó bà L tự liên hệ đo đạc bản đồ địa chính thành 02 thửa đất gồm thửa đất số 96, có diện tích 3.250 m^2, thửa đất số 84, có diện tích 6.303 m^2 thuộc tờ bản đồ số 39. Bà Th đã nhận đủ tiền của vợ chồng bà L và thỏa thuận sau này các thửa đất nói trên được cấp Giấy CNQSD đất thì bà Th sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho vợ chồng bà L. Sau đó đến ngày 08/3/2022, bà L đã sang nhượng toàn bộ khu đất rẫy nêu trên cho ông Đ; giá tiền bà L sang nhượng cho ông Đ, bà Th không nhớ.

Đến tháng 08/02/2023, thửa đất số 96, tờ bản đồ số 39 được cấp Giấy CNQSD đất và bà Th đã thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ theo đúng nội dung chúng bà Th đã thỏa thuận với bà L. Từ năm 2021 đến nay ông Đ vẫn đang quản lý, sử dụng 02 thửa đất nêu trên và không có tranh chấp gì với bà Th.

Bà Th cũng không có yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung gì liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th cho vợ chồng bà L năm

2013 nêu trên. Do bận công việc, bà Th xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

***** *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quang Đ trình bày:*

Ngày 08/3/2022, ông Đ có nhận chuyển nhượng của bà L 02 thửa đất tọa lạc tại ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, gồm: thửa đất số 96, tờ bản đồ số 39, có diện tích 3.250 m^2 và thửa đất số 84, tờ bản đồ số 39, có diện tích 6.303 m^2 với tổng giá tiền chuyển nhượng là 645.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, các thửa đất nêu trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có nguồn gốc do bà Th chuyển nhượng cho bà L và chồng củ của bà L là ông T vào năm 2013, hiện nay đang chờ bà Th được cấp Giấy CNQSD đất thì sẽ sang tên cho ông Đ. Khi ông Đ tìm hiểu nguồn gốc 02 thửa đất này thì bà L nói cho ông Đ biết đang làm thủ tục ly hôn với ông T và 02 thửa đất này được phân chia cho ông T được hưởng, nhưng bà L và ông H (là người đang sống như vợ chồng với bà L) đã góp tiền nhận sang nhượng 02 thửa đất của ông T để bán lại cho ông Đ. Do đó, nếu ông Đ nhận sang nhượng thì bà L chịu hoàn toàn trách nhiệm, khi nào bà Th được cấp Giấy CNQSD đất thì bà L sẽ yêu cầu bà Th ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông Đ theo đúng yêu cầu của bà L. Vì vậy, ngày 08/3/2022 ông Đ mới trả trước cho bà L 155.000.000 đồng. Số tiền còn lại thì ông Đ sẽ thanh toán đủ cho bà L khi ông Đ được bà Th ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ hai thửa đất nêu trên. Việc thỏa thuận chuyển nhượng này diễn ra tại nhà bà L tại ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, có mặt ông Phạm Tuấn H ngồi cùng chứng kiến nhưng không nói gì, còn ông Nguyễn Thế T (là chồng cũ của bà L) không rõ đang ở đâu.

Đến ngày 09/3/2022, ông Đ chuyển trả thêm cho bà L 390.000.000 đồng để bà L yêu cầu bà Th ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ 02 thửa đất nêu trên. Số tiền 70.000.000 đồng còn lại sau khi bà Th ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ thì thanh toán. Lần trả tiền 390.000.000 đồng này có bà Th làm chứng. Lúc đó ông H đang làm ở vườn nhìn thấy ông Đ với bà Th đến nhưng ông H không vào nhà.

Hiện nay, bà Th đã công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ thửa đất số 96, tờ bản đồ số 39 nhưng ông Đ chưa đăng ký sang tên chủ sở hữu được vì ông H đã làm đơn đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ tạm ngưng giao dịch đăng ký biến động. Thửa đất số 84, tờ bản đồ 39 vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện ông Đ vẫn đang quản lý, sử dụng 02 thửa đất nêu trên từ tháng 3/2021 đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tuấn H về việc đề nghị Tòa án buộc ông T và bà L phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối

với thửa đất số 96 có diện tích 3.257 m^2 và thửa đất số 84 có diện tích 6.303 m^2, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước và yêu cầu đòi buộc Ông T, bà L phải giao quyền sử dụng các thửa đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nói trên để ông H quản lý, sử dụng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/11/2023 nguyên đơn ông Phạm Tuấn H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án nêu trên theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H. Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thế T phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng cho ông H quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 96 có diện tích 3.257m^2 và thửa đất số 84 có diện tích 6.303m^2 tờ bản đồ số 39 toạ lạc tại ấp 3 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; buộc bà L, ông T phải hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao quyền sử dụng các thửa đất này cùng toàn bộ tài sản trên đất để ông H quản lý, sử dụng. Trường hợp Toà án không chấp nhận yêu cầu buộc bà L, ông T phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng cho ông H quyền sử dụng các thửa đất nêu trên thì đề nghị Toà án tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, đồng thời buộc bà L, ông T phải hoàn trả lại cho ông H số tiền mà ông H đã thanh toán để nhận chuyển nhượng là 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông H; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo, kháng nghị phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273, 278, 279, 282 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng:

Quá trình Toà án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn ông H cho rằng giữa ông H và bà L, ông T có xác lập 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 96 có diện tích 3.257m^2 và thửa đất số 84 có diện tích 6.303m^2 tờ bản đồ số 39 toạ lạc tại ấp 3 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước bằng miệng với giá 350.000.000 đồng.

[2.1] Xét hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng theo lời trình bày của ông H nêu trên, HĐXX thấy rằng:

Theo quy định tại điều 117, 119 và điều 502 của Bộ Luật Dân sự năm 2015 quy định hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực theo hình thức phù hợp với quy định của BLDS, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan... Như vậy, các bên đã vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng.

Việc thoả thuận bằng miệng giữa ông H và bà L, ông T mặc dù được bà L thừa nhận về giá chuyển nhượng, diện tích đất chuyển nhượng như lời trình bày của ông H nhưng không được ông T thừa nhận. Ông T cho rằng số tiền ông T nhận là tiền ông bán đất cho bà L, không phải là tiền ông T chuyển nhượng khu đất rẫy nêu trên cho ông H.

Ông H cũng thừa nhận các thửa đất số 84, 96 tờ bản đồ số 39 là tài sản của ông T (chồng cũ của bà L). Trong thời gian này giữa ông H bà L đang chung sống như vợ chồng, do tin tưởng bà L nên việc nhận sang nhượng đất từ ông T thì ông H giao cho bà L toàn quyền thực hiện. Trong thời gian chung sống với bà L thì ông H chỉ nhận sang nhượng từ bà L ông T 02 phần đất là các thửa đất số 84, 96 tờ bản đồ số 39 và phần đất trang trại do Tòa án đang thụ lý và đưa ra xét xử trong buổi chiều cùng ngày *(thửa đất số 17, tờ bản đồ số 39, thửa đất có diện tích 371,7m^2 và thửa đất số 229, tờ bản đồ số 38, thửa đất có diện tích 2.267,5m^2, đất tọa lạc tại ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước)* chứ không góp tiền với bà L để nhận sang nhượng thêm mảnh đất nào khác.

Mặt khác, tại phiên toà sơ thẩm ông H thừa nhận đến khoảng tháng 3/2022, ông H biết được bà L sang nhượng hai thửa thừa nhận số 84, 96 tờ bản đồ số 39 cho ông Đ nên trực tiếp gặp ông Đ và dặn "*Khi nào em chuyển tiền cho Linh thì báo anh*" (bút lục số 198), tuy nhiên, ông H lại không thừa nhận đã thống nhất ý chí với bà L về việc sang nhượng hai thửa đất trên cho ông Đ. Ngoài ra, ông H cũng thừa nhận trong máy điện thoại của ông H có cài phần mềm Internet Banking, mọi giao dịch chuyển tiền đi, đến đều báo về máy điện thoại cho ông H biết, ông H thừa nhận ngày 12/3/2022 có nhận số tiền 390.000.000 đồng với nội dung "Nguyen Thi Linh chuyen khoan tra tien ban đat" (nghĩa là: Nguyễn Thị L chuyển khoản trả tiền bán đất).

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ đều xác định: Ngày

09/3/2022, khi bà Th, bà L viết giấy tay sang nhượng đất cho ông Đ thì ông H trực tiếp chứng kiến nhưng không có ý kiến phản đối. Ngày 12/3/2022, sau khi nhận số tiền 390.000.000 đồng từ ông Đ thì bà L đã chuyển vào tài khoản của ông H để trả tiền sang nhượng đất do ông Đ chuyển đến (*chứng minh qua lời thừa nhận của ông H và bản sao kê tài khoản do bà L cung cấp*). Xét thấy, lời trình bày của các bên đương sự phụ hợp với tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ phù hợp với trình bày của ông Đ, bà Th.

[3] Như vậy, có cơ sở xác định ngày 09/3/2022, khi bà L, bà Th viết giấy tay sang nhượng đất cho ông Đ và giao đất cho ông Đ thì có sự đồng ý, thống nhất ý kiến của ông H; ông Đ nhận đất và canh tác trên đất ông H biết nhưng không phản đối nên thực tế theo thoả thuận giữa các bên thì ông H, bà L đã sang nhượng thửa đất số 84, 96 tờ bản đồ số 39 cho ông Đ với giá 650.000.000 kể từ ngày 09/3/2022.

Mặt khác, kể từ ngày 01/4/2021 đến ngày 27/3/2022, theo bản sao kê tài khoản ngân hàng do ông H và bà L cung cấp thì giữa hai bên nhiều lần chuyển tiền qua lại cho nhau để làm ăn, phát triển kinh tế, lo chi phí sinh hoạt hàng ngày. Đến ngày 27/3/2022, giữa ông H và bà L phát sinh mâu thuẫn nên bà L và ông H đã gặp nhau bàn bạc giải quyết về tiền góp vốn, tiền lời, tiền lỗ…và đã chốt nợ là bà L còn nợ của ông H 650.000.000 đồng, đã viết giấy nhận nợ. Số tiền 650.000.000 đồng thể hiện trong giấy nhận nợ ngày 27/3/2022 đã được Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước xét xử theo Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/ST-DS ngày 21/3/2023, đã có hiệu lực pháp luật.

[4] Quá trình Toà án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết vụ án ông H cũng không cung cấp them được tài liệu chứng cứ nào khác so với cấp sơ thẩm để chứng minh cho lời trình bày cũng như yêu cầu của mình là có căn cứ. Do đó kháng cáo của ông H không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 81/2023/DS-ST ngày 15/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật.

[5] Các phần khác của Bản án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định của pháp luật.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Tuấn H;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DS-ST ngày 15/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Tuấn H về việc đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thế T phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 96 có diện tích 3.257 m^2 và thửa đất số 84 có diện tích 6.303 m^2, tờ bản đồ số 39, toạ lạc: ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước và yêu cầu đòi buộc Ông T, bà L phải giao quyền sử dụng các thửa đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nói trên để ông H quản lý, sử dụng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Theo Quyết định tại bản án dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Tuấn H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0005485 ngày 12/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- TAND huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Lê Hồng Hạnh