

Bản án số: 157/2020/DS-PT

Ngày: 17-9-2020

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 Nguyễn Văn Thư

Bà Đinh Thị Quý Chi

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Ông Hà Văn Chuyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và 17 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 157/2020/TLPT ngày 04/8/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 169/2020/QĐPT-DS ngày 17 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đinh Thị Phương N, sinh năm 1976; địa chỉ: Đội 3, thôn Đắc Lim, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đình Đ, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn Đắc Lim, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

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

1. Ông Nguyễn Đình M, sinh năm 1953 (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958 (xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 02 Bù Khơn, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước;

3. Bà Trần Thị Ánh T1, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn Đắc Lim, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

4. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn 09, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20 tháng 5 năm 2019 và tại phiên toà, nguyên đơn bà Đinh Thị Phương N trình bày:

Vào ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017, bà N nhận chuyển nhượng 01 diện tích đất khoảng 18.937,6m² tọa lạc tại thôn 03, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước từ ông Nguyễn Đình Đ. Nguồn gốc đất là do ba mẹ ruột của ông Đ là ông Nguyễn Đình M và bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn N1. Sau đó, mặc dù ông M, bà T chưa làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Đ nhưng ông Đ tự ý bán diện tích đất này cho bà N. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Phước Long (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 247028, số vào sổ Đ0239 QSDĐ ngày 23/7/1998 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn N1.

Sau khi thỏa thuận xong bà N và ông Đ có lập 01 “giấy sang nhượng đất”, trong đó ghi rõ giá trị chuyển nhượng là 2.150.000.000 (Hai tỷ một trăm năm mươi triệu) đồng, lúc đó bà N đặt cọc trước 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng. Đến ngày 12/5/2017, bà N tiếp tục đưa thêm số tiền 950.000.000 (Chín trăm năm mươi triệu đồng), ông Đ đã giao diện tích đất trên và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất cho bà N quản lý, sử dụng. Đến ngày 09/6/2017 bà N có giao thêm 350.000.000 (Ba trăm năm mươi triệu) đồng. Tổng số tiền bà N đã giao cho ông Đ để mua diện tích đất trên là 1.400.000.000 (Một tỷ bốn trăm triệu) đồng. Nay bà N đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 giữa các bên nhưng giá trị chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất theo giá do Hội đồng định giá đã định giá là 1.635.198.250 đồng. Do bà N đã giao 1.400.000.000 đồng nên nay chỉ tiếp tục thanh toán cho ông Đ là 235.198.250 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Đình Đ trình bày:

Ông Đ và bà N ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 với diện tích đất 18937,6m² tọa lạc tại thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Diện tích đất 18937,6m² tọa lạc tại thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn N1 do trước đây bố mẹ của ông Đ là ông Nguyễn Đình M và bà Nguyễn Thị T thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N1, có văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Chiến (nay là phòng công chứng Phạm Dũng) ngày 09/7/2015. Sau khi ông M và bà T nhận đất ông M, bà T quản lý, sử dụng được 01 năm rồi cho vợ chồng ông Đ quản lý, sử dụng. Ông Đ quản lý, sử dụng một thời gian thì bán cho bà N, thỏa thuận giá chuyển nhượng đất là 2.150.000.000 đồng; ngày 02/4/2017 bà N đặt cọc với số tiền là 100.000.000 đồng; ngày 12/5/2017, bà N giao số tiền cọc

950.000.000 đồng và viết lại giấy sang nhượng đất tổng cộng số tiền 1.050.000.000 đồng và hẹn 03 tuần sau giao thêm số tiền cọc là 350.000.000 đồng. Đến ngày 20/6/2017, khi giải quyết tại UBND xã Đ thì bà N giao thêm số tiền 350.000.000 đồng và thống nhất ghi nhận lại tổng số tiền bà N đặt cọc là 1.400.000.000 đồng. Sau đó cùng ngày 20/6/2017 tại buổi hòa giải tại UBND xã Đ thì bà N, ông Đ, M cùng thỏa thuận lại là bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng của gia đình ông M với giá 2.150.000.000 đồng.

Sau khoảng 01 tháng kể từ ngày 02/4/2017 ngày bà N đặt cọc tiền thì ông Đ giao diện tích đất 18937,6m² tọa lạc tại thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước và tài sản trên đất khoảng 2.500 nọc tiêu, trong đó có 500 nọc đang thu bói còn lại là cho thu kinh doanh cho bà N trực tiếp quản lý, sử dụng. Hiện nay, diện tích đất 18937,6m² tọa lạc tại thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính quy cho hộ ông N1 vào ngày 03/01/2020, nhưng do bà N khởi kiện tại Tòa án nên chưa làm thủ tục chuyển quyền sở hữu cho bà N như thỏa thuận tại biên bản ngày 20/6/2017 tại UBND xã Đ.

Kể từ ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 gia đình ông Đ đã giao đất và toàn bộ tài sản trên đất cho bà N trực tiếp quản lý và thu hoạch hoa lợi cho đến nay.

Nay, ông Đ đồng ý với yêu cầu của bà N về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy sang nhượng đất” viết tay ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 giữa ông Đ, ông M và bà N. Đồng thời buộc bà N phải thanh toán số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 750.000.000 đồng.

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

1. Ông Nguyễn Đình M trình bày: Vào ngày 02/4/2017 gia đình ông M có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N 18937,6m² tọa lạc tại thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước với giá 2.150.000.000 đồng. Gia đình ông M có thỏa thuận thống nhất cho con là ông Đ đứng ra thực hiện các thủ tục sang nhượng cho bà N, giấy sang nhượng ngày 02/4/2017 do ông Đ viết và bà N có đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, ông Đ ký tên vào người nhận tiền và thỏa thuận đến ngày 30/4/2017 bà N sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Đến ngày 12/5/2017, ông M, ông Đ và bà N tiếp tục lập một giấy sang nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất nêu trên, bà N đặt cọc thêm số tiền 950.000.000 đồng và hẹn ba tuần sau bà N sẽ đặt cọc tiếp số tiền 350.000.000 đồng. Tổng cộng bà N đã đặt cọc cho gia đình ông M 1.400.000.000 đồng. Tiếp đó, đến ngày 20/6/2017 tại UBND xã Đ ông M, bà N thỏa thuận đối với số tiền còn lại là 750.000.000 đồng đến khi nào gia đình ông N1 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính quy giao cho gia đình ông M thì gia đình ông M sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà N.

Nay, ông M cũng thống nhất như ý kiến của ông Đ là đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N nhưng không đồng ý với yêu cầu của bà N về giá trị chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất theo giá do Hội đồng định giá đã định giá là 1.635.198.250 đồng.

2. Ông Nguyễn Văn N1 trình bày: Vào ngày 09/7/2015, vợ chồng ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị Ngọc Lan chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Đình M, bà Nguyễn Thị T diện tích 18937,6m² tọa lạc tại thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 247028 do UBND huyện Phước Long cấp cho hộ ông N1 vào ngày 23/7/1998. Khi chuyển nhượng có lập văn bản thỏa thuận tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Chiến, sau đó vợ chồng ông N1, bà L thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sổ cấp đo đạc lập nên phải chờ chính sách cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang chính quy rồi mới tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông M, bà T được. Trong quá trình chờ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang chính quy thì gia đình ông M chuyển nhượng diện tích đất 18937,6m² tọa lạc tại thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước cho bà N và xảy ra tranh chấp. Đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông Đ, ông N1 không liên quan nên không có ý kiến gì.

3. Chị Trần Thị Ánh T1 trình bày: Chị T1 là vợ ông Đ nên thống nhất như lời ông Đ trình bày và không có ý kiến gì thêm.

** Người làm chứng:*

1. Anh Hoàng Sơn Đ1 trình bày: Ngày 20/6/2017, anh Đ1 có chứng kiến việc UBND xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước tổ chức hòa giải tại UBND xã Đ về việc giải quyết đơn kiến nghị của bà N liên quan đến nội dung bà N yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất với ông Đ. Tại phiên hòa giải thì ông Đ, ông M (là cha ruột của ông Đ) cam kết sẽ chuyển quyền sử dụng diện tích đất 18937,6m² tọa lạc tại thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước cho bà N khi mà cơ quan có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông Nguyễn Văn N1 sang cho ông Nguyễn Đình M. Vì tại thời điểm đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên hộ ông N1 và đang là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đo đạc lập chưa chuyển sang chính quy. Tại buổi làm việc trên bà N, ông Đ, ông M thống nhất bà N đã giao được số tiền 1.400.000.000 đồng trong 03 lần cho ông Đ, ông M đối với số tiền còn lại là 750.000.000 đồng thì các bên thỏa thuận đến khi nào gia đình ông N1 lấy được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đo đạc chính quy thì bà N có trách nhiệm trả 750.000.000 đồng cho ông Đ. Anh Đ1 không nghe các bên thỏa thuận về thời hạn ông Đ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà N cho bà N mà chỉ nghe các bên thỏa thuận khi nào cơ quan có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục cấp

đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông N1 sang cho gia đình ông M thì ông M sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà N. Ngoài ra không chứng kiến cũng như không biết thêm sự việc gì khác.

2. Chị Đoàn Thị Bạch Y trình bày: Chị Y là người làm thuê cho bà N từ năm 2017 (từ thời điểm bà N nhận chuyển nhượng đất của ông Đ). Tuy nhiên, chị Y không biết việc bà N và ông Đ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 18937,6m² tọa lạc tại thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, đến khi có vi phạm về nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì chị Y có chở bà N vào nhà ông M để hỏi về việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra chị Y không biết gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị Phương N về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 ký kết giữa bà Đinh Thị Phương N với ông Nguyễn Đình Đ.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 ký kết giữa bà Đinh Thị Phương N với ông Nguyễn Đình Đ có hiệu lực pháp luật.

Bà Đinh Thị Phương N có nghĩa vụ thanh toán số tiền 750.000.000 đồng còn lại cho ông Nguyễn Đình Đ.

Ông Nguyễn Đình Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình M, bà Nguyễn Thị T và bà Trần Thị Ánh T1 có nghĩa vụ hoàn thành các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất diện tích 18.937,6m² tọa lạc tại thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước theo quy định của pháp luật cho bà Đinh Thị Phương N khi bản án có hiệu lực.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 08/6/2020 nguyên đơn bà Đinh Thị Phương N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét theo hướng:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 giữa bà Đinh Thị Phương N và ông Nguyễn Đình Đ.

Bà Đinh Thị Phương N có quyền liên hệ đến các cơ quan có thẩm quyền để cấp lại giấy CNQSDĐ đối với phần diện tích 18.937,6m² tọa lạc tại thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Bà Đinh Thị Phương N có nghĩa vụ thanh toán số tiền 235.198.250đ cho ông Nguyễn Đình Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn tiếp tục đề nghị HĐXX công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 giữa bà N với ông Đ. Đồng

ý thanh toán tiếp cho ông Đ số tiền còn lại là 235.198.250đ. Đồng thời đề nghị HĐXX tuyên rõ về quyền của bà N được liên hệ đến các cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy CNQSDĐ đối với phần diện tích 18.937,6m².

Bị đơn ông Đ thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tự nguyện hỗ trợ cho bà N 100.000.000đ, còn lại 650.000.000đ bà N phải tiếp tục thanh toán cho ông Đ.

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

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị Phương N. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Nguyễn Đình Đ hỗ trợ cho bà N 100.000.000đ. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước về phần buộc bà N phải thanh toán cho ông Đ số tiền còn lại là 650.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị Phương N làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp quy định tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà N về việc đề nghị HĐXX công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 giữa bà N và ông Đ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguồn gốc diện tích đất 18.937,6m² tọa lạc tại thôn 03, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được Ủy ban nhân dân huyện Phước Long (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 247028, sổ vào sổ ĐO239 QSDĐ ngày 23/7/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn N1. Ngày 09/7/2015 cha mẹ ruột của ông Nguyễn Đình Đ là ông Nguyễn Đình M và bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn N1. Đôi bên có lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sổ cấp đo đạc lập nên phải chờ chính sách cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang chính quy rồi mới tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Ngày 02/01/2016 ông M, bà T có văn bản tặng cho toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho con trai là ông Nguyễn Đình

Đ. Ngày 02/4/2017 ông Đ sang nhượng toàn bộ diện tích trên cho bà N với giá 2.150.000.000đ.

Theo đơn khởi kiện ban đầu bà N đề nghị hủy hợp đồng sang nhượng đất ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 giữa ông Đ và bà N. Buộc ông Đ trả lại cho bà N số tiền 1.400.000.000đ và tiền lãi. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, tại đơn kháng cáo ngày 08/6/2020 cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bà N thay đổi yêu cầu: Đề nghị HĐXX công nhận hợp đồng sang nhượng đất ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 giữa bà N với ông Đ. Đồng ý thanh toán tiếp số tiền còn lại là 235.198.250đ theo biên bản định giá tài sản ngày 05/3/2020 (cụ thể: 1.635.198.250đ - 1.400.000.000đ (số tiền bà N đã giao cho ông Đ) = 235.198.250đ). Xét việc thay đổi yêu cầu này của bà N là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét.

Xét hình thức hợp đồng: Theo giấy sang nhượng đất ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 ông Đ, ông M có chuyển nhượng cho bà N một thửa đất có diện tích 18.937,6m² tọa lạc tại thôn 03, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, với giá 2.150.000.000đ. Các bên có lập giấy tờ nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật nên vi phạm quy định về hình thức của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Xét nội dung hợp đồng: Chủ thể giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết là hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Sau khi thỏa thuận bị đơn ông Đ đã giao đất và tài sản trên đất cho bà N quản lý, sử dụng và thu hoa lợi trên đất từ tháng 4/2017 cho đến nay. Khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì diện tích đất trên vẫn đang thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 247028, sổ vào sổ Đ0239 QSDĐ ngày 23/7/1998 của hộ ông Nguyễn Văn N1. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N1 được cấp năm 1998 là sổ cấp đo đạc lập nên phải chờ chính sách cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang chính quy rồi mới tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông N1 khẳng định đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 18.937,6m² và tài sản trên đất cho ông M, bà T đã có văn bản thỏa thuận ghi nhận sự kiện trên tại Văn phòng công chứng. Vì vậy, việc ông M, ông Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bà N, ông N1 không có ý kiến gì.

Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà N, ông Đ thống nhất phía bà N đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông Đ được 1.400.000.000đ. Phía ông Đ đã giao đất và tài sản trên đất cho bà N quản lý từ năm 2017. Còn lại số tiền 750.000.000đ chưa thanh toán, hẹn khi nào ra sổ chính quy cho ông N1 xong thì sẽ báo cho bà N 30 ngày để chuẩn bị tiền. Như vậy đôi bên đã thực hiện được 2/3 giao dịch. Nguyên đơn bà N yêu cầu công nhận hợp đồng sang

nhượng trên. Lời đề nghị này của nguyên đơn bà N được bị đơn ông Đ đồng ý nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, cần ghi nhận sự tự nguyện này của đương sự để công nhận hợp đồng sang nhượng đất ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 giữa ông Đ với bà N có hiệu lực pháp luật theo quy định tại các Điều 385, 398, 401, 500 và 501 Bộ luật Dân sự năm 2015 là phù hợp.

[3] Xét kháng cáo của bà N không đồng ý thanh toán số tiền 750.000.000đ, chỉ đồng ý thanh toán số tiền 235.198.250đ (theo biên bản định giá).

Căn cứ hợp đồng sang nhượng đất ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 giữa ông Đ với bà N đã thỏa thuận sang nhượng diện tích 18.937,6m² tọa lạc tại thôn 03, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước với giá 2.150.000.000đ. Việc thỏa thuận trên là tự nguyện, không bị ai cưỡng ép, ép buộc. Điều này được bà N và ông Đ thừa nhận nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà N đề nghị HĐXX công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chỉ đồng ý áp dụng giá 1.635.198.250đ (theo biên bản định giá tài sản ngày 05/3/2020) để thực hiện nghĩa vụ thanh toán còn lại là 235.198.250đ là không có căn cứ. Bởi lẽ: Ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 giữa ông Đ, ông M và bà N đã thỏa thuận sang nhượng diện tích 18.937,6m² với giá 2.150.000.000đ. Hơn nữa, ý chí này của bà N còn được tiếp tục khẳng định tại biên bản hòa giải UBND xã Đ ngày 20/6/2017, thể hiện: *“Bà N thống nhất tiếp tục thỏa thuận mua đất của ông Nguyễn Đình M với giá tiền 2.150.000.000 đồng...”*. Như vậy, việc thỏa thuận giá chuyển nhượng trên giữa bà N với ông Đ, ông M có chính quyền địa phương làm chứng, chứng kiến, bà N khẳng định khi đưa gia giao kết trên đôi bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Tại buổi làm việc trên, ông N1(chủ đất cũ) cũng trình bày *“khi nào Nhà nước ra được sổ chính quy, gia đình ông N1 có trách nhiệm đến UBND xã Đ để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho bà N. Có trách nhiệm thông báo trước cho bà N 30 ngày để gia đình bà N chuẩn bị tiền để giao cho gia đình ông M”*. Như vậy, rõ ràng bà N biết được lý do tại sao ông Đ chậm trễ trong việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà nhưng bà N vẫn yêu cầu ông Đ, ông M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 2.150.000.000đ nên đây là chứng cứ không cần phải chứng minh. Hơn nữa, biên bản định giá ngày 05/3/2020, kết quả định giá diện tích 18.937,6m² có giá 1.635.198.250đ, là kết quả Hội đồng định giá đưa ra tại thời điểm Tòa án giải quyết tranh chấp, không phải là sự thỏa thuận của bà N với ông Đ, ông M về giá chuyển nhượng diện tích 18.937,6m² đất thời điểm năm 2017 nên không thể áp dụng theo giá định giá năm 2020 để thay thế cho việc thỏa thuận chuyển nhượng diễn ra thời điểm ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 giữa các bên. Do vậy, kháng cáo của bà N về nội dung này không được

HĐXX chấp nhận, cần buộc bà N tiếp tục thanh toán cho ông Đ số tiền còn lại là 750.000.000đ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ tự nguyện hỗ trợ, giảm trừ cho bà N 100.000.000đ để bà N có điều kiện nuôi con ăn học. Xét đây là sự tự nguyện của ông Đ nên được ghi nhận cần buộc bà N tiếp tục thanh toán cho bị đơn ông Đ số tiền còn lại chưa thanh toán là 650.000.000đ.

[4] Đối với kháng cáo của bà N đề nghị HĐXX tuyên bố sung quyền của bà được liên hệ đến các cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy CNQSDĐ đối với phần diện tích 18.937,6m² tọa lạc tại thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Xét thấy yêu cầu này của bà N là có cơ sở nên được chấp nhận, Tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận quyền này của bà N là có thiếu sót nên cần điều chỉnh cho phù hợp.

[5] Từ các căn cứ trên, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà N về việc yêu cầu tiếp tục hợp đồng sang nhượng đất ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 giữa ông Đ và bà N. Bổ sung thêm phần quyết định của bản án về quyền của nguyên đơn bà N được liên hệ đến các cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy CNQSDĐ đối với phần diện tích 18.937,6m². Do đó, cần sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 giữa ông Đ và bà N có hiệu lực pháp luật, ghi nhận sự tự nguyện của ông Đ, buộc bà N tiếp tục thanh toán số tiền còn lại cho ông Đ 650.000.000đ là có căn cứ, phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bà N không phải chịu.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị Phương N.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 40, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 117, 127, 129, 385, 398, 401, 500 và 501 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điều 167 Luật đất đai năm 2013.

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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị Phương N.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 ký kết giữa bà Đinh Thị Phương N với ông Nguyễn Đình Đ, ông Nguyễn Đình M có hiệu lực pháp luật.

Bà Đinh Thị Phương N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Đình Đ số tiền 650.000.000 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Ông Nguyễn Đình Đ, ông Nguyễn Đình M, bà Nguyễn Thị T và bà Trần Thị Ánh T1 có nghĩa vụ hoàn thành các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất diện tích 18.937,6m² tọa lạc tại thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước theo quy định của pháp luật cho bà Đinh Thị Phương N khi bản án có hiệu lực.

Bà Đinh Thị Phương N được quyền liên hệ đến các cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy CNQSDĐ đối với phần diện tích 18.937,6m² tọa lạc tại thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đinh Thị Phương N phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 300.000 đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 30.750.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0019805 ngày 27 tháng 5 năm 2019 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước. Trả lại cho bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.450.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0019805 ngày 27 tháng 5 năm 2019 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đinh Thị Phương N không phải chịu. Trả lại cho bà N số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019319 ngày 02/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- 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