

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 102/2019/DS-PT

Ngày: 23-9-2019

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 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 Bùi Thanh Thảo

Ông Nguyễn Văn Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Đào - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Cao Thanh Nam - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 96/2019/DSPT ngày 06 tháng 8 năm 2019, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 115/2019/QĐPT-DS ngày 20 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Bà Võ Thị Yến N, sinh năm 1966 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Ông Võ Hoàng O, sinh năm 1968 (có mặt)

Bà Võ Thị D, sinh năm 1970 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện E, tỉnh Bình Phước

Đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ông Võ Hoàng O: Ông Lê Trọng H, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Khu phố G, phường H, thị xã I, tỉnh Bình Phước.

***Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1943 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Ông Võ Hoàng V, sinh năm 1973 (có mặt)

Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1975 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện E, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Văn P: Ông Lê Minh T – Luật sư của văn phòng luật sư Minh Danh, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Địa chỉ: 751, Quốc lộ 14, phường K, thành phố L, tỉnh Bình Phước

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

Bà Võ Thị Yến T, sinh năm 1967 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị Oanh, sinh năm 1975 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện E, tỉnh Bình Phước

**Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Hoàng O, bà Võ Thị Yến N là ông Lê Trọng H trình bày:

Vào ngày 09-7-2006, mẹ của bà N, ông O là bà Nguyễn Thị B và con trai bà B là ông Võ Hoàng V tự ý chuyển nhượng thửa đất có diện tích 55 m² (chiều ngang 2,2 mét, chiều rộng 25 mét). Đất tọa lạc tại Thôn A, xã B, huyện E, tỉnh Bình Phước cho ông Nguyễn Văn P. Thửa đất trên nằm trong thửa đất có diện tích 271 m² đứng tên hộ bà Nguyễn Thị B, đất có nguồn gốc từ năm 1979 khi bố của bà N, ông O chết thì bà B cùng với các con lên xã B lập nghiệp và có nhận chuyển nhượng của bà S (không rõ họ, hiện đã chết) ở cùng thôn vào khoảng năm 1979 không nhớ rõ ngày tháng cụ thể với diện tích do không đo đạc nên chỉ ước lượng khoảng hơn 08 mét với giá tiền cụ thể không nhớ do thời gian đã lâu, hai bên cũng không lập giấy tờ gì. Đối với phần diện tích đất còn lại thì do bà B là công nhân của công ty cao su Phú Riềng nên được cho thêm phần đất với diện tích đất cụ thể ông, bà cũng không nhớ do không đo đạc. Tổng diện tích đất vừa mua của bà S vừa được Nông trường 6 Công ty cao su Phú Riềng cho đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) với diện tích 271 m² như đã nêu trên.

Hộ các thành viên trong gia đình bà Nguyễn Thị B thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001 gồm các thành viên: Võ Thị Yến N; Võ Hoàng O; Võ Thị D; Võ Hoàng V; Nguyễn Mạnh T, sinh năm 1991; Nguyễn Mạnh T1, sinh năm 1991 (cả hai là con bà N); Phạm Thị Ngọc T, sinh năm 1998 (con bà D); Võ Hoàng Khánh N, sinh năm 2008 (con ông V). Tuy nhiên, đối với T, V, N và T1 không có công sức đóng góp vì còn nhỏ.

Ngày 09/7/2006 do bà B, ông V đã tự ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn P diện tích đất chiều ngang 2,2 mét, chiều dài khoảng 25 mét. Khi bà B và ông V chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông P thì các bên có lập 01 giấy tờ sang nhượng viết tay, trong đó người chuyển nhượng chỉ có bà B và ông V và Bà D cùng ký tên chứ không có sự đồng ý hay ký tên của các thành viên còn lại trong gia đình là ông O, bà N do ông O, bà N đi làm ăn xa không có ở địa phương nên không biết và các bên tiến hành

giao đất cho nhau lúc nào ông, bà không hề hay biết. Hiện tại các bên chưa tiến hành về thủ tục sang tên, tách sổ theo quy định của pháp luật.

Đến tháng 4/2018 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho hộ gia đình thì ông, bà với biết sự việc bà B, ông V đã chuyển nhượng 01 phần diện tích đất nêu trên của hộ gia đình cho ông P.

Hiện thửa đất nêu trên đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới vào ngày 18/4/2018 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị B.

Nay bà Võ Thị Yến N và ông Võ Hoàng O yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và ông Võ Hoàng V với ông Nguyễn Văn P là giấy sang nhượng đất thổ cư đề ngày 09/7/2006 do bà B, ông V chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn P thừa đất nêu trên là vô hiệu. Bởi lẽ khi bà B, ông V chuyển nhượng đất cho ông P là vi phạm nghiêm trọng, do đất đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Bù Nho mà các bên vẫn tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm pháp luật; quyền sử dụng đất này là tài sản của hộ gia đình tuy nhiên chưa có sự đồng ý của các thành viên còn lại trong hộ gia đình là bà N, ông O mà đã chuyển nhượng cho ông Phương.

****Bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:***

Ngày 09/7/2006 con bà là ông Võ Hoàng V có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn P diện tích đất có chiều ngang 2,2 mét, chiều dài 25 mét, đất tọa lạc tại thôn 9, xã B, huyện Phước Long (cũ) nay là huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước. Đất đã được UBND huyện Phước Long (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Nguyễn Thị B vào ngày 27/12/2001 với diện tích 271 m².

Khi bán đất cho ông P hai bên có lập giấy tờ viết tay và các bên gồm bà B, ông V và bà D cùng ký vào giấy sang nhượng đất thổ cư. Phần đất này nằm một phần trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của hộ gia đình bà B.

Thời điểm gia đình bà Nguyễn Thị B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001 gồm các thành viên: Võ Thị Yến N; Võ Hoàng O; Võ Thị D; Võ Hoàng V; Nguyễn Mạnh T, sinh năm 1991; Nguyễn Mạnh T1, sinh năm 1991 (cả hai là con bà N); Phạm Thị Ngọc T, sinh năm 1998 (con bà D); Võ Hoàng Khánh N, sinh năm 2008 (con ông V). Tuy nhiên, đối với T, V, N và T1 không có công sức đóng góp vì còn nhỏ.

Ông V chuyển nhượng cho ông P diện tích đất nêu trên với giá tiền 66.000.000 đồng. Ông P đã thanh toán cho bà B đủ số tiền trên, việc thanh toán chia làm 02 lần bà B không nhớ rõ thời gian cụ thể nhưng tiền trả chuyển nhượng đất là do ông V con của bà B trực tiếp nhận.

Khi chuyển nhượng đất cho ông P thì có bà B và ông V, bà D (con trai, con gái của bà B) cùng tham gia ký vào giấy mua bán. Tuy nhiên việc chuyển nhượng thì bà B không biết rõ, do khi chuyển nhượng đất với ông P thì ông V tự ý thỏa thuận diện tích

đất và giá tiền với ông P, sau khi lập giấy mua bán xong thì ông V mới nói với bà B về nội dung việc chuyển nhượng và nói bà B ký vào giấy chuyển nhượng để ông P thanh toán tiền.

Sau khi nghe Vũ nói xong nội dung chuyển nhượng đất thì bà B có ký vào giấy sang nhượng đất thổ cư đề ngày 09/7/2006 do ông P là người trực tiếp đưa cho bà B ký.

Bà B chỉ biết ông V, bà D và ông P cùng ký ngoài ra có ai khác ký hay không thì bà B không biết.

Khi bà B và Vũ bán đất cho ông P thì các con là bà N, ông O, không biết mà đến nay do ông P yêu cầu làm thủ tục sang tên, tách thửa thì các con mới biết.

Nay bà B đồng ý để Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất thổ cư đề ngày 09/7/2006” giữa bà B, bà D với ông V chuyển nhượng cho ông P đồng thời buộc ông P trả lại đất lại cho ông O và bà N và bà B có nghĩa vụ trả lại tiền cho ông P.

***Bị đơn ông Võ Hoàng V tòa trình bày:** Ông V thống nhất với phần trình bày của bà Nguyễn Thị B ngoài ra không còn ý kiến gì khác.

***Bị đơn ông Nguyễn Văn P trình bày:** Qua ý kiến trình bày của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn bà B, ông V đối với Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà B, ông V và bà D với ông về diện tích và giá tiền chuyển nhượng là đúng, các bên có lập giấy tờ chuyển nhượng viết tay, với tổng số tiền 66.000.0000 đồng. Số tiền trên được thanh toán làm 02 lần: lần 1 thanh toán số tiền 22.000.000 đồng vào năm 2006, lần 2 thanh toán số tiền 44.000.000 đồng vào năm 2010. Hiện gia đình ông đã thanh toán đủ toàn bộ số tiền nêu trên cho ông V, bà B và bà D và ông V, bà B và bà D đã giao đủ đất cho gia đình ông. Trong giấy sang nhượng có các thành viên là bà Nguyễn Thị B, ông Võ Hoàng V và bà Võ Thị D cùng ký vào giấy sang nhượng đất thổ cư và có các người làm chứng cùng ký vào biên bản là Hoàng Văn C và Hoàng Thị H và Nguyễn Đức C và trưởng thôn Lã Đức D cùng ký vào các biên bản có liên quan đến việc chuyển nhượng. Sau đó các bên có lập bản cam kết đến ngày 30-3-2012 ông V, bà B và bà D sẽ giao sổ cho gia đình ông đi tách thửa và chịu trách nhiệm sang tên, tách thửa cho gia đình ông. Việc gia đình bà B, ông V và bà D trình bày đã giao GCNQSDĐ cho gia đình ông để làm thủ tục sang tên, tách thửa là không có căn cứ. Thời điểm chuyển nhượng và cấp sổ đất giữa bà B, ông V và bà D với ông thì không có ông Võ Hoàng O đứng tên trong sổ hộ khẩu. Hiện nay trên đất ông đã xây dựng các công trình trên đất như biên bản xác minh của Tòa án.

Nếu trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và buộc gia đình ông trả lại đất cho phía nguyên đơn thì ông yêu cầu bà B, ông V và bà D phải trả cho ông số tiền theo thời điểm hiện tại là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng).

Đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn theo Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005 và áp dụng án lệ số 04/2016 ngày 06/4/2016 của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Oanh trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn P, bà O thống nhất theo phần trình bày của ông Nguyễn Văn P và không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Yến T trình bày:

Bà là con của bà B, gia đình bà đến Thôn A, xã B, huyện E, tỉnh Bình Phước sinh sống từ năm 1979. Về nguồn gốc diện tích đất mà ông V, bà B chuyển nhượng cho ông P thì bà T không biết, đối với diện tích đất trên thì bà T không có công sức đóng góp gì và cũng không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện Phú Riềng đã quyết định:

1/ Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị D về việc yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đầy thổ cư đề ngày 09/7/2006” giữa bà B, ông V chuyển nhượng cho ông P.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Yến N và ông Võ Hoàng O.

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 09/7/2006) giữa ông Võ Hoàng V, bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Văn P được ký kết vào ngày 09/7/2006 về việc ông V, bà B chuyển nhượng diện tích đất 55m² (Nhưng theo kết quả xem xét thẩm định của Tòa án ngày 28/12/2018 thì diện tích là 53,2m²) nằm trong thửa đất số 445, tờ bản đồ số 96 có diện tích 194,1 m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số CN 070889 ngày 18/4/2018 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B, đất tọa lạc Thôn A, xã B, huyện E, tỉnh Bình Phước cho Nguyễn Văn P là giao dịch vô hiệu.

- Ông Nguyễn Văn P phải di dời mái hiên nhà gỗ diện tích 53,2m² trên phần diện tích chuyển nhượng để trả lại cho bà N, ông O toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng có diện tích là 53,2m² nằm trong thửa đất thửa đất số 445, tờ bản đồ số 96 có diện tích 194,1 m² đất tọa lạc Thôn A, xã B, huyện E, tỉnh Bình Phước do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Phước cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B ngày 18/4/2018.

Đất có tứ cận như sau:

- + Hướng đông giáp đất bà B
- + Hướng tây giáp đất ông P
- + Hướng bắc giáp đườngĐT 757
- + Hướng nam giáp đất ông P

- Bà Nguyễn Thị B và ông Võ Hoàng V phải có nghĩa hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn P số tiền chuyển nhượng đất nói trên là 66.000.000đ (Sáu mươi sáu triệu đồng) và có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông P giá trị tài sản chuyển nhượng chênh lệch tăng lên với số tiền 187.000.000đ (Một trăm tám mươi bảy triệu đồng).

Tổng cộng bà B và ông V có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn P tổng số tiền là 253.000.000đ (Hai trăm năm mươi ba triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của bà N và ông O hỗ trợ cho ông P di dời nhà là 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 27/5/2019, bị đơn ông Nguyễn Văn P có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Yến N, ông Võ Hoàng O. Buộc bà B phải làm thủ tục để tách thửa đất có diện tích 55m² đã chuyển nhượng cho gia đình ông P.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Nguyễn Văn P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Buộc bà B phải làm thủ tục để tách thửa đất có diện tích 55m² đã chuyển nhượng cho gia đình ông P. Đồng thời kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước điều chỉnh lại việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên cho phù hợp với thực tế sử dụng.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm 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 đường lối giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hoàng V, bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Văn P được ký kết vào ngày 09/7/2006 vô hiệu là đúng. Tuy nhiên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng còn một số sai sót trong phần án phí: Đó là: Không miễn án phí cho bà B, là người cao tuổi; Không tuyên rõ nghĩa vụ chịu án phí cũng như chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ đối với từng bị đơn, trong khi quyền và lợi ích hợp pháp của từng bị đơn trong vụ án là khác nhau; Trong phần Quyết định của án sơ thẩm tuyên buộc ông P tháo dỡ di dời “Mái hiên nhà gỗ” là chưa theo đúng với Biên bản xem xét thẩm định. Ngoài ra, án sơ thẩm xem xét đánh giá lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là chưa phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn P; Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà B, ông V và ông P thống nhất ngày 09/7/2006 ông V, bà B chuyển nhượng cho ông P một phần diện tích đất có chiều ngang 2,2m, chiều dài 25m nằm trong tổng diện tích 271m² được UBND huyện Phước Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số T.900369 ngày 27/12/2001 cho hộ bà Nguyễn Thị B với số tiền 66.000.000đồng. Khi chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên hai bên có lập giấy sang nhượng viết tay. Ông P đã thanh toán vào 02 lần đủ số tiền chuyển nhượng và nhận đất quản lý sử dụng từ năm 2010. Tuy nhiên, các nguyên đơn bà Võ Thị Yến N, ông Võ Hoàng O cho rằng diện tích đất nêu trên được cấp cho hộ của bà B bao gồm: Bà Nguyễn Thị B; bà Võ Thị Yến N; ông Võ Hoàng O; bà Võ Thị D; ông Võ Hoàng V nhưng việc chuyển nhượng đất nêu trên cho ông P thì ông O, bà N không đồng ý là vi phạm quyền định đoạt tài sản chung của hộ gia đình.

Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà B với ông P theo Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 09/7/2006, nhận thấy:

[2] Về nội dung: Thừa đất mà ông V, bà B chuyển nhượng cho ông P vào ngày 09/7/2006 nằm trong tổng diện tích 271m² được UBND huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị B ngày 27/12/2001, nhưng khi chuyển nhượng chỉ có bà B, ông V và bà D ký tên còn những người con khác của bà B là ông O, bà N không ký tên vào giấy sang nhượng này. Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2006 không có ý kiến đồng ý của ông O, bà N là vi phạm về quyền định đoạt tài sản chung của hộ gia đình quy định tại Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005, đó là: *“Việc định đoạt tài sản là ...tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý.”*

Mặt khác, các bên đều thừa nhận, tại thời điểm các bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đất thì giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất trên đang bị thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Bù Nho để vay vốn nhưng vẫn thực hiện giao dịch là vi phạm các quy định của pháp luật về tài sản thế chấp.

[3] Về hình thức: Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 09/7/2006 giữa bà B, ông V với ông P không được công chứng chứng thực theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 nên đã vi phạm về mặt hình thức.

[4] Từ các phân tích trên có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 09/7/2006) giữa ông V, bà B với ông P đã vi phạm cả về nội dung lẫn hình thức theo quy định pháp luật nên bị vô hiệu. Căn cứ vào Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận;... Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”*.

[5] Việc Tòa cấp sơ thẩm tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà B, ông V với ông P vô hiệu bởi các lý do như đã phân tích ở mục [2], [3] và buộc ông P trả lại phần đất có diện tích 55m² (Theo kết quả xem xét thẩm định và đo đạc của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng) thì có diện tích là 53,2m² cho hộ gia đình bà B và ông V, đồng thời buộc bà B, ông V có trách nhiệm liên đới trả cho ông P số tiền đã nhận chuyển nhượng là 66.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là có căn, đúng quy định của pháp luật.

[6] Việc xác định lỗi của các bên: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu do thời điểm xác lập hợp đồng diện tích đất đang thế chấp ở Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bù Nho và việc chuyển nhượng không có sự thống nhất của các thành viên trong hộ gia đình bà B. Trong đó, bà B, ông V và ông P đều biết diện tích đất đang thế chấp ở Ngân hàng nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau là vi phạm và mức độ lỗi ngang nhau.

Theo Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 09/7/2006 phía bà B, ông V là người chuyển nhượng đã cam kết nội dung: *“Tôi tên Nguyễn Thị B...hiện tôi đang ở miếng đất thửa số rộng 8,3m dài 25m, do nhu cầu của gia đình nên tôi và các con thống nhất chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn P...”* nhưng thực tế không có sự thống nhất của 02 thành viên khác trong hộ gia đình là bà N, ông O nên lỗi này thuộc về bên bà B, ông V.

Từ những phân tích nêu trên cần xác định trong giao dịch chuyển nhượng này phía bà B, ông V có lỗi nhiều hơn tương đương 70%, lỗi của ông P tương đương 30%. Do đó, kháng cáo của ông P được chấp nhận một phần, cần sửa bản án sơ thẩm về phần này cho phù hợp với quy định của pháp luật. Cụ thể như sau:

Về thiệt hại do hợp đồng vô hiệu:

[7] Diện tích đất các bên chuyển nhượng là 55m² (theo kết quả xem xét thẩm định của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng ngày 28/12/2018 là 53,2m²), giá trị là 440.000.000đ (*Bốn trăm bốn mươi triệu đồng*). Thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là 440.000.000đồng - 66.000.000đồng = 374.000.000đồng.

Trong đó, bà B, ông V phải có trách nhiệm bồi thường cho ông P số tiền cụ thể là: 374.000.000đồng x 70% = 261.800.000đ (*Hai trăm sáu mươi một triệu tám trăm nghìn đồng*). Như vậy, bà B, ông V có nghĩa vụ thanh toán cho ông P tổng số tiền là 66.000.000đ + 261.800.000đ = 327.800.000đ (*Ba trăm hai mươi bảy triệu, tám trăm nghìn đồng*). Ông P phải tự chịu phần thiệt hại còn lại 112.200.000 đồng (*Một trăm mười hai triệu hai trăm ngàn đồng*).

[8] Do sửa án sơ thẩm đối với số tiền mà bà B, ông V có nghĩa vụ bồi thường cho ông P nên án phí sơ thẩm được tính lại như sau:

Án phí dân sự không có giá ngạch: Ông P, ông V, bà B phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*).

Ông V, bà B phải liên đới chịu án phí sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cho ông P và tiền bồi thường thiệt hại tổng là 327.800.000đ tương đương với số tiền 16.390.000 đồng (*Mười sáu triệu ba trăm chín mươi nghìn đồng*). Tương ứng, ông V, bà B mỗi người phải nộp là 8.195.000 đồng (*Tám triệu một trăm chín mươi lăm nghìn đồng*). Do bà B là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

[9] Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc là 6.462.000 đồng (*Sáu triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn đồng*). Ông P, bà B, ông V phải chịu khoản tiền này. Ông O, bà N đã nộp khoản tiền này nên ông P, bà B, ông V phải hoàn trả cho bà N, ông O số tiền 6.462.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa cấp sơ thẩm không buộc số tiền cụ thể ông P, bà B, ông V phải hoàn trả lại cho bà N, ông O là gây khó khăn cho việc thi hành án. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm về phần này cho phù hợp.

Cụ thể: Ông P, bà B, ông V mỗi người phải hoàn trả cho ông O, bà N số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc là 2.154.000đ (*Hai triệu một trăm năm mươi bốn nghìn đồng*).

[10] Đối với phần quyết định của Bản án sơ thẩm về phần tuyên buộc ông P tháo dỡ di dời “Mái hiên nhà gỗ” là có sai sót, chưa đúng với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/12/2018, gây khó khăn cho việc thi hành án. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm về phần này cho phù hợp.

[11] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông Nguyễn Văn P không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn P.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện Phú Riềng.

Áp dụng Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, các điều 106, 109, 121, 122, 388, 688, 689, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 127, Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị D về việc yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy

sang nhượng đất thổ cư đề ngày 09/7/2006” giữa bà Nguyễn Thị B, ông Võ Hoàng V với ông Nguyễn Văn P.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Yến N và ông Võ Hoàng O.

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 09/7/2006) giữa ông Võ Hoàng V, bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Văn P được ký kết vào ngày 09/7/2006 về việc ông V, bà B chuyển nhượng diện tích đất 55m² (Theo kết quả xem xét thẩm định của Tòa án ngày 28/12/2018 thì diện tích là 53,2m²) nằm trong thửa đất số 445, tờ bản đồ số 96 có diện tích 194,1 m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số CN 070889 ngày 18/4/2018 cho hộ bà Nguyễn Thị B, đất tọa lạc Thôn A, xã B, huyện E, tỉnh Bình Phước cho Nguyễn Văn P là giao dịch vô hiệu.

- Ông Nguyễn Văn P phải tháo dỡ, di dời các tài sản trên phần diện tích đất chuyển nhượng 53,2m² kết cấu mái hiên gồm: 05 ống sắt phi 60, vì kèo sắt dài 55m (xà gồ 4x4), 02 cây kèo sắt 06m (xà gồ 5x10), mái hiên lợp tôn 55m², trong phần hiên có 01 cửa sắt 2,2m, 12m² tôn, 01 bàn gỗ 3,6m², 01 tủ gỗ, 01 giường sắt để trả lại cho bà N, ông O toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng có diện tích là 53,2m² nằm trong thửa đất thửa đất số 445, tờ bản đồ số 96 có diện tích 194,1m² đất tọa lạc Thôn A, xã B, huyện E, tỉnh Bình Phước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B ngày 18/4/2018.

Đất có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp đất bà B 24,31m;

+ Hướng Tây giáp đất ông P 24,12m;

+ Hướng Bắc giáp đường ĐT 757 2,2m;

+ Hướng Nam giáp đất ông P 2,2 m. (Có Bản đồ trích đo địa chính ngày 28/12/2018 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ kèm theo)

- Bà Nguyễn Thị B và ông Võ Hoàng V phải có nghĩa hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn P tổng số tiền là 327.800.000đ (Ba trăm hai mươi bảy triệu, tám trăm nghìn đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của bà N và ông O hỗ trợ cho ông P di dời nhà là 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, bên phải thi hành án chậm thi hành thì ngoài số tiền phải trả còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự không có giá ngạch: Ông P, ông V phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*).

Ông V phải chịu án phí sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cho ông P và tiền bồi thường thiệt hại là 8.195.000 đồng (*Tám triệu một trăm chín mươi lăm nghìn đồng*).

Bà B là người cao tuổi nên được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

Ông O, bà N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông O, bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 026766 ngày 29/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc: Ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị B, ông Võ Hoàng V mỗi người phải hoàn trả cho ông O, bà N số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc là 2.154.000đ (*Hai triệu một trăm năm mươi bốn nghìn đồng*).

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn P không phải chịu, hoàn trả cho ông P số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 027092 ngày 11/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng, 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 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 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;
- TAND huyện Phú Riềng;
- Chi cục THADS huyện Phú Riềng;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VP.

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

(Đã ký)

Lê Hồng Hạnh