

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **06/2020/DS-PT**

Ngày: 17-01-2020

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: Ông Vũ Hoàng Linh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư

Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyên - 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.

Ngày 17 tháng 01 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: 158/2019/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2019 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 165/2019/QĐXXPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

+ *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1985; Trú tại: Thôn 10, xã L, huyện B, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tri Đ2, sinh năm 1971; Trú tại: 108/51 Trần Văn Quang, phường 10, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

+ *Bị đơn:* Ông Trần Đức H, sinh năm 1967; Bà Trần Thị Thu H2, sinh năm 1966; Cùng trú tại: Số nhà 26, thôn 3, xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

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

1. Ông Nguyễn Xuân Đ, sinh năm 1984; Bà Hoàng Thị Thúy A, sinh năm 1990; Cùng trú tại: Thôn 1, xã L, huyện B, tỉnh Bình Phước. (Bà A ủy quyền

cho ông Đ tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền đề ngày 22/12/2016). (Vắng mặt)

3. Ông Dương Ngọc C, sinh năm 1959; Bà Trần Thị Y, sinh năm 1967; Cùng trú tại: Thôn 8, xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị Thu H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trình bày:

Do có nhu cầu sử dụng đất nên bà Nguyễn Thị T nhờ vợ chồng ông Nguyễn Xuân Đ, bà Hoàng Thị Thúy A (bà T là em ông Đ) đại diện thỏa thuận chuyển nhượng đất với vợ chồng ông Trần Đức H, bà Trần Thị Thu H2, diện tích đất khoảng 06 ha tọa lạc tại thôn 8, xã N, huyện B với giá tiền là 3.300.000.000 đồng. Hai bên lập Giấy thỏa thuận vào ngày 26/10/2016, theo đó ông Đ đặt cọc trước số tiền 170.000.000 đồng, hẹn đến ngày 06/11/2016 ông Đ, bà A trả thêm số tiền 1.830.000.000 đồng, lần 3 ông Đ, bà A trả thêm 1.000.000.000 đồng và số tiền còn lại là 300.000.000 đồng khi nào ông H, bà H2 sang tên thì trả ông Đ, bà A trả hết; thỏa thuận thời gian hẹn sang sổ là 02 tháng.

Do ngày 06/11/2016 là ngày nghỉ nên bà T không thể rút tiền tại Ngân hàng, vì vậy các bên thỏa thuận lại ngày giao tiền đợt hai là vào ngày 04/11/2016. Theo đó, đến ngày thanh toán tiền thì bà T soạn sẵn một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) đề ngày 04/11/2016 với nội dung chuyển nhượng đất và bên bà T đã đưa trước 2.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi các bên ký xong hợp đồng thì ông H, bà H2 cho biết hiện trong 06 ha đất thì có 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh huyện B - Phòng giao dịch xã N. Để ký kết được hợp đồng, hai bên đã đến Ngân hàng thanh lý hợp đồng thế chấp. Tại đây, bà T đưa cho vợ chồng ông H, bà H2 số tiền 160.000.000 đồng để nộp vào Ngân hàng làm thủ tục rút sổ. Sau khi lấy sổ đất ra thì bà T phát hiện trong giấy chứng nhận QSDĐ có một phần đất bị quy hoạch dự phòng, và việc đất bị quy hoạch dự phòng không được ông H, bà H2 thông báo nên bà T muốn thương lượng lại giá cả với ông H, bà H2 và tìm hiểu thêm về thông tin tại Phòng Tài nguyên và Môi trường (TNMT) huyện B có được chuyển nhượng hay không. Theo đó, các bên đã ra Văn phòng công chứng (VPCC) B nhờ lập Giấy sang nhượng đất với nội dung thỏa thuận tiếp tục về chuyển nhượng và chốt lại số tiền chuyển nhượng bà T đã đưa trước cho ông H, bà H2 tổng cộng hai lần đưa là 330.000.000 đồng. Ngay sau khi lập Giấy sang nhượng này thì ông H có việc phải về quê nên ủy quyền cho bà H2 ở lại tiếp tục giao kết hợp đồng. Tuy nhiên, đến ngày 17/11/2016 bà T phát hiện ông H, bà H2 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho vợ chồng ông Dương Ngọc C, Trần Thị Y.

Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Giấy sang nhượng đất ngày 04/11/2016 giữa bà T với ông H, bà H2 vô hiệu và yêu cầu ông H, bà H2

phải trả lại số tiền chuyển nhượng 330.000.000 đồng đã đưa trước. Ngoài ra, bà T không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông Trần Đức H, bà Trần Thị Thu H2 trình bày:

Ngày 26/10/2016, giữa vợ chồng ông bà và ông Đ, bà A có việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 06 ha, theo đó hai bên lập giấy thỏa thuận và bên ông Đ đặt cọc trước số tiền 170.000.000 đồng, hẹn đến ngày 06/11/2016 thì đưa tiếp số tiền 1.830.000.000 đồng. Do ngày 06/11/2016 là ngày nghỉ nên các bên thỏa thuận lại là ngày đưa tiền đợt hai vào ngày 04/11/2016. Đến hẹn, bà T đưa đến nhà ông bà một hợp đồng soạn sẵn với nội dung vợ chồng ông bà đã nhận số tiền 2.000.000.000 đồng (gồm 170.000.000 đồng tiền đặt cọc và 1.830.000.000 đồng thanh toán lần thứ hai). Tuy nhiên, sau khi ký xong thì bà T, ông Đ không đưa tiền như đã thỏa thuận, mà chỉ đưa cho vợ chồng ông bà số tiền 160.000.000 đồng để làm thủ tục rút sổ đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh huyện B - Phòng giao dịch xã N. Sau khi làm thủ tục rút sổ, các bên có ra Ủy ban nhân dân (UBND) xã N để ký kết HĐCNQSDĐ, nhưng do hết thời gian làm việc nên các bên N ra VPCC B lập hợp đồng. Mục đích lập hợp đồng này để chốt lại số tiền bà T, ông Đ đã đưa trước 330.000.000 đồng và để các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Do một phần diện tích đất nằm trong đất quy hoạch dự phòng nên sang sáng thứ Hai (ngày 07/11/2016) thì ông Đ, ông D và bà H2 cùng ra Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ) huyện B để hỏi thông tin đối với phần diện tích đất quy hoạch dự phòng có được chuyển nhượng hay không, thì được Chi nhánh VPĐKĐĐ cho biết diện tích đất vẫn được chuyển nhượng bình thường thì các bên ra về. Tuy nhiên sau đó bà T có điện thoại thông báo không nhận chuyển nhượng đất nữa và yêu cầu được lấy lại số tiền 330.000.000 đồng. Do bà T, ông Đ không nhận chuyển nhượng đất nữa nên vợ chồng ông bà phải chuyển nhượng diện tích đất cho vợ chồng ông C, bà Y để lấy tiền trả cho bà M, vì vợ chồng ông bà đã đặt cọc nhận chuyển nhượng nhà của bà Mai với số tiền 560.000.000 đồng, nếu không có tiền đưa cho bà M thì sẽ bị mất cọc. Do bà T, ông Đ tự ý hủy việc nhận chuyển nhượng đất nên đây là lỗi của bên bà T, vì vậy bà T khởi kiện yêu cầu ông bà trả lại số tiền 330.000.000 đồng thì ông bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân Đ, bà Hoàng Thị Thúy A trình bày:

Ngày 26/10/2016, vợ chồng ông Đ, bà A thay mặt bà T (em ruột ông Đ) thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 06 ha đất của vợ chồng ông H, bà H2. Theo đó, vợ chồng ông Đ, bà A đặt cọc 170.000.000 đồng, hẹn đến ngày 06/11/2016 đưa tiếp 1.830.000.000 đồng. Tuy nhiên, do có 02 giấy chứng nhận QSDĐ ông H, bà H2 đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh huyện B - Phòng Giao dịch xã N nên để tiếp tục triển khai công việc thanh toán sang nhượng đất, bà T và vợ chồng ông H cùng nhau ra Ngân hàng để làm thủ tục rút sổ. Tại đây, bà T đưa cho vợ chồng ông H số tiền 160.000.000 đồng để rút sổ khỏi ngân hàng. Sau khi rút sổ thì bà T phát hiện các thửa đất chuyển nhượng đều có phần đất bị quy hoạch dự phòng, lúc này các bên

tiền hành trao đổi và bàn bạc về vấn đề này và vợ chồng ông H đem giấy chứng nhận QSDĐ về để tính toán lại phần diện tích đất bị quy hoạch cho phù hợp với giá cả thị trường. Tin lời vợ chồng ông H nên các bên ra VPCC B để lập lại hợp đồng chốt số tiền đã đưa và để các bên tiếp tục bàn hướng chuyển nhượng đất. Tuy nhiên sau đó vợ chồng ông H, bà H2 lần tránh không chịu sang nhượng như thỏa thuận mà chuyển nhượng đất cho người khác và bà T đã nhiều lần đến đòi lại số tiền 330.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông H, bà H2 không trả. Nay bà T yêu cầu ông H, bà H2 trả số tiền trên hoàn toàn là có căn cứ và vợ chồng ông bà N với yêu cầu khởi kiện của bà T. Ngoài ra, ông bà không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Ngọc C đề nghị giải quyết vắng mặt nên không có lời khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Y trình bày:

Xuất phát từ việc bà H2 cầm cố hai giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng bà Y để mượn 1.000.000.000đ, thời hạn một tháng phải trả lại, tuy nhiên do không trả được số tiền này cho vợ chồng bà, nên vợ chồng bà H2 chuyển nhượng diện tích đất 06 ha (gồm có 02 giấy chứng nhận QSDĐ) với giá 3.000.000.000đ. Khi tìm hiểu về đất để nhận chuyển nhượng thì vợ chồng bà được biết trước đó bà H2, ông H đã có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Đ, bà T. Tuy nhiên, khi bà gặp ông Đ vào đòi tiền cọc của bà H2 thì bà có hỏi ông Đ có tiếp tục chuyển nhượng nữa hay không thì được ông Đ trả lời không nhận chuyển nhượng nữa. Đồng thời, bà có đến Chi nhánh VPĐKKĐ huyện B hỏi thửa đất này có chuyển nhượng được hay không thì được trả lời là được phép chuyển nhượng, từ đó bà mới đồng ý nhận chuyển nhượng lại diện tích đất trên của ông H, bà H2. Các bên đã làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ theo đúng quy định pháp luật. Đối với diện tích đất này hiện nay một phần đã sang được tên cho vợ chồng bà, còn lại một thửa do Tòa án áp dụng biện pháp ngăn chặn nên chưa sang được tên cho cho vợ chồng bà. Hiện tại số tiền chuyển nhượng QSDĐ bà đã đưa được 2.950.000.000 đồng và giữ lại 50.000.000 đồng vì thửa đất bị ngăn chặn chưa sang được tên, hiện vợ chồng bà đã nhận đất từ khi chuyển nhượng đến nay để canh tác. Giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông H, bà H2 không có tranh chấp gì về việc chuyển nhượng QSDĐ này. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T. Tuyên bố “Giấy sang nhượng đất” đề lúc 14 giờ 30 phút, ngày 04/11/2016 giữa bà Nguyễn Thị T với vợ chồng ông Trần Đức H, bà Trần Thị Thu H2 vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Trần Đức H, bà Trần Thị Thu H2 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn T số tiền 330.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi triệu).

Tiếp tục duy trì Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2016/QĐ-BPKCTT ngày 01/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện B để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/10/2019, bị đơn bà Trần Thị Thu H2 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

- *Về tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ thời điểm thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (BLTTDS);

- *Về nội dung*: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà H2, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn bà H2 thực hiện trong thời hạn luật định; đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 BLTTDS, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, nhận thấy: Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự N trình bày vào ngày 26/10/2016, giữa ông Đ, bà A và ông H, bà H2 có ký kết Giấy thỏa thuận có nội dung ông H, bà H2 chuyển nhượng cho ông Đ, bà A một diện tích đất 06ha tọa lạc tại thôn 8, xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước với giá 3.300.000.000 đồng; ông Đ, bà A đã đặt cọc số tiền 170.000.000 đồng; số tiền còn lại thỏa thuận thanh toán lần hai vào ngày 06/11/2016 với số tiền 1.830.000.000 đồng, lần ba vào ngày 26/11/2016 với số tiền 1.000.000.000 đồng và số tiền 300.000.000 đồng còn lại sẽ thanh toán khi ông H, bà H2 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên QSDĐ; các bên thống nhất thời hạn thực hiện thỏa thuận trên là 02 tháng (BL 07, 08, 71). Sau đó, do các bên thống nhất lùi thời gian thanh toán tiền lần hai, nên vào ngày 04/11/2016, bà T cùng với ông H, bà H2 ký kết Hợp đồng sang nhượng đất rẫy, có nội dung vợ chồng ông H, bà H2 nhận 2.000.000.000 đồng (tức 170.000.000 đồng tiền đặt cọc và nhận thêm số tiền 1.830.000.000 đồng thanh toán đợt hai). Thực tế thì bà T đã thanh toán cho ông H, bà H2 số tiền 160.000.000 đồng, sau đó các bên đến UBND xã N, rồi ra VPCC B lập và ký kết Giấy sang nhượng đất ngày 04/11/2016 để chốt lại việc chuyển nhượng và chốt lại số tiền đã đưa tổng cộng là 330.000.000 đồng. Các đương sự và người làm chứng đều thừa nhận chữ ký, chữ viết trong

các giấy tờ nêu trên là của mình, không ai có yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết trong các giấy tờ này, nên có cơ sở xác định sự thỏa thuận của các bên là tự nguyện. Đây là tình tiết không phải chứng minh trong vụ án theo quy định tại Điều 92 BLTTDS.

[3] Nguyên đơn cho rằng khi các bên lập Giấy sang nhượng đất đề lúc 14 giờ 30 phút ngày 04/11/2016 (BL76-77) thì Giấy thỏa thuận đề ngày 26/10/2016 và Hợp đồng sang nhượng đất rẫy đề lúc 14 giờ 00 phút ngày 04/11/2016 (BL73-75) trước đó không còn hiệu lực, nhưng không được bị đơn đồng ý. Còn phía bị đơn lại đề nghị Tòa án căn cứ vào Giấy thỏa thuận ngày 26/10/2016 để giải quyết vụ án. Xét thấy, thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa các bên thỏa thuận trong cả 03 tài liệu là Giấy thỏa thuận ngày 26/10/2016; Hợp đồng sang nhượng vườn rẫy ngày 04/11/2016 và Giấy sang nhượng đất ngày 04/11/2016. Nội dung thỏa thuận của các bên tại các tài liệu này không có nội dung nào đề cập việc hủy bỏ hiệu lực của tài liệu được lập trước đó. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định “Giấy sang nhượng đất ngày 04/11/2016” là đối tượng tranh chấp để giải quyết là chưa đầy đủ, mà cần thiết phải xem xét thỏa thuận của các bên trong cả 03 tài liệu nêu trên để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[4] Về chủ thể giao kết Hợp đồng: Mặc dù ngày 26/10/2016, giữa ông Đ, bà A cùng với ông H, bà H2 lập Giấy thỏa thuận với nội dung chuyển nhượng 06ha đất, ông Đ đặt cọc số tiền 170.000.000 đồng. Tuy nhiên, căn cứ lời khai của bà T (BL22-24) và sự xác nhận của ông Đ, bà A (BL40-41, 45-46, 47, 48) cùng kết quả đối chất (BL104-106) có cơ sở xác định ông Đ, bà A chỉ là người đại diện cho bà T thỏa thuận ban đầu; số tiền đặt cọc cũng là tiền của bà T. Đến ngày 04/11/2016, bà T cùng với ông H, bà H2 ký kết Hợp đồng sang nhượng đất rẫy với nhau, rồi cùng nhau đến UBND xã N và sau đó đến VPCC B để ký kết Giấy sang nhượng đất. Tình tiết này được ông H, bà H2 thừa nhận. Do đó, có cơ sở xác định chủ thể giao kết HĐCNQSDĐ trên là giữa bà T với ông H, bà H2.

[5] Khi thỏa thuận vào ngày 26/10/2016, ông Đ, bà A đặt cọc số tiền 170.000.000 đồng. Đến ngày 04/11/2016, bà T tiếp tục thanh toán cho ông H, bà H2 số tiền 160.000.000 đồng thời các bên N chuyển số tiền tổng cộng 330.000.000 đồng thành tiền thanh toán trước của việc chuyển nhượng đất. Do vậy, bị đơn cho rằng số tiền này là tiền đặt cọc là không chính xác.

[6] Xét thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên: Thỏa thuận này được các bên lập thành 03 văn bản như nhận định trên, đều được các bên thừa nhận chữ ký, chữ viết trong các văn bản này. Tuy nhiên, cả 03 văn bản không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Vì vậy, hợp đồng này vô hiệu về mặt hình thức theo quy định tại các điều 122, 127, 134 của Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2005 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Ngoài ra, về nội dung của hợp đồng, các bên chỉ thỏa thuận về đối tượng giao dịch chuyển nhượng QSDĐ là 04 thửa đất của ông H, bà H2 và số tiền bà T đưa trước là 330.000.000 đồng, nhưng cả 03 tài liệu đều không thể hiện đầy đủ các nội dung khác (như quyền, nghĩa vụ của các bên; loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất; thời hạn sử dụng đất;) theo quy định tại Điều 698 BLDS năm 2005, nên không thể thực hiện được. Hơn nữa, hiện nay

diện tích đất tranh chấp nêu trên đã được ông H, bà H2 và thành viên gia đình chuyển nhượng, sang tên QSDĐ cho vợ chồng ông C, bà Y; thủ tục chuyển nhượng, sang tên QSDĐ đã được thực hiện theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa các bên vô hiệu là có căn cứ.

[7] Do hợp đồng giữa các bên bị vô hiệu, nên căn cứ vào Điều 137 BLDS năm 2005 để giải quyết hậu của hợp đồng vô hiệu. Phía nguyên đơn cho rằng sau khi bà T thanh toán thêm số tiền 160.000.000 đồng vào ngày 04/11/2016 và chờ đợi thông tin của ông H, bà H2 về việc thương lượng lại giá, nhưng do ông H về quê nên ông H, bà H2 không phản hồi gì, cho đến sau này thì bà T phát hiện ông H, bà H2 đã chuyển nhượng đất cho ông C, bà Y. Tuy nhiên, phía nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh giữa các bên có thỏa thuận lại về giá trị QSDĐ. Ngược lại, phía bị đơn thì cho rằng sau khi phát hiện đất bị quy hoạch dự phòng, ông Đ, bà T đã thông báo là không tiếp tục nhận chuyển nhượng đất và đòi lại số tiền 330.000.000 đồng, nhưng phía nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh sự kiện này. Đồng thời, phía bị đơn cũng không chứng minh được việc đã thông báo cho bà T biết để thực hiện nghĩa vụ thanh toán lần thứ hai theo thỏa thuận. Xét lời trình bày của các bên đều không có chứng cứ chứng minh, nên chưa đủ cơ sở xác thực. Qua diễn biến tại phiên tòa cho thấy sau khi bà T thanh toán số tiền 160.000.000 đồng, các bên đều không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng. Đồng thời, trong thời hạn thỏa thuận chuyển nhượng, ông H, bà H2 lại chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông C, bà Y. Vì vậy, có cơ sở xác định các bên đều có phần trách nhiệm như nhau trong việc HĐCNQSDĐ bị vô hiệu.

Theo xác nhận của phía bị đơn đã nhận của bà T số tiền 330.000.000 đồng; trong khi đó ông H, bà H2 chưa tiến hành bàn giao đất cho bà T quản lý, sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc bên bị đơn phải trả lại cho bà T số tiền 330.000.000 đồng là có căn cứ. Do vậy, kháng cáo của bị đơn bà H2 không được chấp nhận, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn bà H2 không được chấp nhận, nên bị đơn bà H2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thu H2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các điều 122, 127, 134, 137, 689, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 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 của Tòa án. Quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

Tuyên bố Giấy thỏa thuận đề ngày 26/10/2016 giữa ông Nguyễn Xuân Đ, bà Hoàng Thị Thúy A với vợ chồng ông Trần Đức H, bà Trần Thị Thu H2; Hợp đồng sang nhượng đất rẫy đề lúc 14 giờ 00 phút ngày 04/11/2016 và Giấy sang nhượng đất đề lúc 14 giờ 30 phút, ngày 04/11/2016 giữa bà Nguyễn Thị T với vợ chồng ông Trần Đức H, bà Trần Thị Thu H2 về việc chuyển nhượng 06ha đất tọa lại tại thôn 8, xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Trần Đức H, bà Trần Thị Thu H2 có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 330.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Tiếp tục duy trì Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2016/QĐ-BPKCTT ngày 01/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước để đảm bảo thi hành án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Đức H, bà Trần Thị Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 16.500.000 đồng (Mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0020996, quyển số 000420 ngày 29 tháng 11 năm 2016.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Thu H2 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 Tòa án số 0009735, quyển số 0195 ngày 01 tháng 10 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

5. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 qui 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 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 và đóng dấu)

Vũ Hoàng Linh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Thư

Lê Hồng Hạnh

Vũ Hoàng Linh