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

Bản án số: 05/2024/DS-PT
Ngày: 09 - 01 - 2024

V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng"

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 Lê Viết Phong

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nga

Ông Nguyễn Viết Hùng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và ngày 09 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 214/2023/TLPT-DS ngày 07/11/2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 214/2023/QĐ-PT ngày 27/11/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Trương Nhật N; sinh năm 1999. Vắng mặt

Địa chỉ: tổ 4, khu phố 1, phường H, thị xã Ch, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Thành Th, sinh năm 1977. Có mặt

Địa chỉ: Khu Đ, thị trấn Đức Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước

Bị đơn: Anh Trần Thanh Q; sinh năm 1982. Có mặt

Chị Vũ Thị V ; sinh năm 1983. Có đơn xin vắng mặt

Địa chỉ: Thôn 3, xã Ngh, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Q, chị V là Luật sư Dương Vĩnh T – Văn phòng luật sư Dương Chí. Có mặt

Địa chỉ: Đường Nguyễn Huệ, tổ 3, khu phố 01, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Văn N (D), sinh năm 1969. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn 3, xã Ngh, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Thành Th, sinh năm 1977. Có mặt

Địa chỉ: Khu Đ, thị trấn Đức Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước

2/ Ông Phạm Văn H; sinh năm 1985. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn Ph, xã Tr, huyện R, tỉnh Bình Phước

Người kháng cáo: Bị đơn Anh Trần Thanh Q , Chị Vũ Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/10/2022, đơn sửa chữa bổ sung đơn khởi kiện ngày 25/04/2023 và các lời khai tiếp theo nguyên đơn Anh Trương Nhật N và người đại diện uỷ quyền nguyên đơn trình bày:

Ngày 07/11/2021, nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của vợ chồng Anh Trần Thanh Q chị Thị V một diện tích đất khoảng 1500 m^2, thuộc một phần thửa đất số 472, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại thôn B, xã Ngh, huyện B, tỉnh Bình Phước đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 056423 ngày 26/8/2021 đứng tên Anh Trần Thanh Q và Chị Vũ Thị V. Giá chuyển nhượng là 460.000.000 đồng, đã đặt cọc số tiền 50.000.000đ vào trước đó là ngày 29/10/2021. Đến ngày 08/01/2022 nguyên đơn nhờ cha vợ là ông Nguyễn Văn N (D) thanh toán cho anh Q tiếp số tiền 410.000.000đ. Như vậy, tổng cộng nguyên đơn đã thanh toán cho vợ chồng anh Qvà chị V số tiền 460.000.000 đồng. Nguyên đơn đã thanh toán đủ tiền cho bị đơn và đã nhận đất quản lý, sử dụng.

Sau khi mua bán, vợ chồng anh Q chị V đã chỉ ranh giới đất, giao đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng từ đó cho đến nay. Vào tháng 07/2022, vợ chồng anh Q cũng cho người đo đạc diện tích đất nêu trên để làm thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, từ đó đến nay anh N đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng anh Q chị V phải tiếp tục làm các thủ tục để tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng anh Qchị V cố tình không tiếp tục thực hiện.

Nhận thấy việc vợ chồng anh Q chị V sau khi sang nhượng đất cho nguyên đơn và đã nhận đủ tiền nhưng lại không làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận là đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Do vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Anh Trương Nhật N với vợ chồng Anh Trần Thanh Q chị Thị V theo giấy viết tay lập ngày 08/01/2022, đồng thời tuyên buộc vợ chồng anh Q chị V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất, sang tên đối với diện tích đất 1505,6m^2, thuộc một phần thửa đất số 472, tờ bản đồ 29, tọa lạc tại thôn Bình Tiến, xã Nghĩa Bình, huyện B , tỉnh Bình Phước. Đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 056423 ngày 26 tháng 8 năm 2021, đứng tên Anh Trần Thanh Q chị Thị V (theo sơ đồ đo đạc mới thuộc thửa đất số 477, tờ bản đồ số 29).

Tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về vấn đề tuyên buộc vợ chồng Anh Trần Thanh Q chị Thị V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên đối với diện tích đất 1505,6 m^2.

Bị đơn Anh Trần Thanh Q chị Thị V trình bày:

Ngày 29/10/2021 vợ chồng anh Q chị V chị ký hợp đồng đặt cọc với Anh Trương Nhật N đối với một phần thửa đất số 472 tờ bản đồ số 29, chưa xác định được diện tích, theo hợp đồng đặt cọc anh Qđã nhận 50 triệu đồng, đồng thời thỏa thuận hẹn đến ngày 05/11/2021 sẽ đưa số tiền 410 triệu đồng còn lại, nhưng hết ngày 05/11/2021 không đưa tiền theo hợp đồng đặt cọc nên chúng tôi đã hủy hợp đồng đặt cọc, sau khi hủy hợp đồng đặt cọc thì chúng tôi thỏa thuận lại hợp đồng đặt cọc khác vào ngày 07/11/2021 thì coi như tôi đã nhận cọc 50 triệu đồng, số tiền 410 triệu đồng còn lại khi nào anh N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chúng tôi sẽ nhận tiếp 410 triệu đồng và không xác định thời hạn, khi viết giấy đặt cọc lần 2 thì viết chồng lên giấy đặt cọc lần thứ nhất.

Đến ngày 08/01/2022 chúng tôi có nhận thêm số tiền 400 triệu đồng của ông D là bố vợ anh N đưa. Tôi đã nhận tiền lý do là từ hợp đồng đặt cọc của Anh Trương Nhật N và chúng tôi có thỏa thuận khi nào ra phòng Công chứng sẽ nhận thêm 10 triệu đồng, nhưng không xác định thời hạn, ngày 08/01/2022 tôi đồng ý bán cho anh Nam.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chúng tôi không đồng ý, lý do anh N có cam kết nếu bên mua không đúng thì mất cọc. Tôi bán đất cho anh N nhưng khi ra Văn phòng công chứng Bùi Nghị thì giữa người mua lại là anh Phạm Văn H nên chúng tôi không đồng ý bán, nay tôi có ý kiến trả lại 410 triệu đồng cho anh D , tôi lấy lại đất.

Chúng tôi cho rằng hợp đồng vô hiệu vì lý do như sau:

1/ Bên mua vi phạm pháp luật trong việc giao kết hợp đồng dân sự, cụ thể có hành vi lừa dối, cưỡng ép, vi phạm điều cấm của pháp luật khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đem nhận cọc, chuyển nhượng cho người khác, vi phạm Điều 117 Bộ luật dân sự 2015.

2/ Bên mua vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, hợp đồng có viết cam đoan nếu bên mua không đúng thì mất cọc, hành vi lừa dối cụ thể: Vợ chồng chúng tôi nhận đặt cọc của Anh Trương Nhật N , đến lúc ra Phòng công chứng Bùi Nghị ở xã Đức Liễu để ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông D đưa

hợp đồng chuyển nhượng người mua là người khác mà không báo cho chúng tôi biết.

Nếu ký xong hợp đồng này tiền đâu tôi trả lại 400 triệu đồng cho ông Dũng, hành vi cưỡng ép cụ thể: Theo trong hợp đồng có in sẵn, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bên B thanh toán số tiền còn lại cho bên A là 410 triệu đồng nhưng do anh H người mua đất mà ông D bán đã cưa hết tất cả số cây điều trên đất, ít hôm sau ông D mới đem 400 triệu đồng đến nhà vợ chồng tôi, tức là đưa tiền sau khi anh H cưa cây Điều, vợ chồng chúng tôi cũng không biết anh H cưa cây Điều lúc nào, nhằm mục đích gì?, vợ chồng chúng tôi vào thế sự đã rồi, ông D cho rằng nếu vợ chồng chúng tôi không bán nữa sẽ phạt cọc gấp ba lần, có nghĩa là 50 triệu đồng cộng với 400 triệu đồng tiền trả trước nhân lên 3 thành 1 tỷ 350 triệu đồng, ép vợ chồng chúng tôi không được bẻ cọc vì số tiền quá lớn.

Ông D tự ý bán, vi phạm điều cấm của pháp luật, cụ thể khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông D được sự đồng ý của anh N nhận cọc của người khác và hứa chuyển nhượng sang tên mảnh đất từ vợ chồng chúng tôi đang đứng tên cho người khác.

Thứ hai vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, cụ thể hợp đồng đặt cọc đầu tiên giao kết giữa hai bên ngày 29/10/2021 có thỏa thuận như sau: Ngày 29/10/2021 đặt cọc số tiền 50 triệu, đồng hẹn đến ngày 05/11/2021 sẽ giao đủ số tiền còn lại tức là 410 triệu đồng, điều đó có nghĩa là đến ngày 07/11/2021 hợp đồng thứ hai này được thiết lập thì số tiền đặt cọc 50 triệu đồng của hợp đồng thứ nhất đã mất.

Ngoài ra, trong hợp đồng có ghi rõ là ông D đã viết ra và cam đoan nếu bên mua không đúng thì sẽ mất cọc, trong hợp đồng này có in sẵn trường hợp bên B không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc cho bên bán, đến ngày 05/11/2021 thì không giao tiền đủ cho đến khi anh H mua được thì lại đưa trước, điều này có nghĩa hợp đồng ngày 07/11/2021 bên B chưa đưa tiền đặt cọc cho bên A lấy gì bắt bên A đền gấp ba lần và trong hợp đồng đã in rõ, trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất hay thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường nhiều lần số tiền bên B đã đặt cọc thì vợ chồng tôi biết đền cho bên B mấy lần, thỏa thuận trong hợp đồng ghi rõ tài sản gắn liền trên đất là cây lâu năm, cây điều trên 25 năm tuổi, khi vợ chồng chúng tôi nhận đặt cọc của Anh Trương Nhật N vẫn còn cây Điều, nay đã bị anh H cưa mất, xâm phạm tài sản quyền và ích hợp pháp của vợ chồng chúng tôi theo Điều 38 Nghị định số 2021 của Chính phủ, lúc đó là mùa điều, làm thất thu của vợ chồng chúng tôi, vợ chồng chúng tôi chưa làm hợp đồng chuyển nhượng, chưa được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho một ai khác mà ông D đã đứng ra nhân danh anh N bán cho người khác, anh H cưa hết cây điều của vợ chồng chúng tôi, cấu thành tội hủy hoại tài sản của người khác, thân cây Điều

thì đem đi bán cấu thành tội trộm cắp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông D vẫn đang chiếm giữ của vợ chồng chúng tôi.

Vì vậy bị đơn phản tố, nội dung yêu cầu như sau:

1/ Yêu cầu Tòa án Nhân dân huyện B tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 07/11/2021 giữa vợ chồng chúng tôi với Anh Trương Nhật N là vô hiệu.

2/ Yêu cầu Ông Nguyễn Văn N (D) phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CF 03147 cấp ngày 26 tháng 8 năm 2021.

3/ Yêu cầu Ông Phạm Văn H đền bù thiệt hại do có hành vi cưa 7 cây điều trên 25 năm tuổi trị giá là 7 triệu đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N (tên thường gọi là Dũng) vắng mặt tại phiên tòa nhưng qua lời khai trình bày:

Ông là cha vợ của Anh Trương Nhật N vào ngày 07/11/2021 anh N có nhận chuyển nhượng của vợ chồng Anh Trần Thanh Q và Chị Vũ Thị V một diện tích đất khoảng 1505,6 m^2, thuộc một phần thửa đất số 472, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại thôn B, xã Ngh, huyện B, tỉnh Bình Phước đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 056423 ngày 26/8/2021, đứng tên Anh Trần Thanh Q và Chị Vũ Thị V . Giá chuyển nhượng là 460.000.000đ. Anh N đã đặt cọc số tiền 50.000.000đ vào trước đó là ngày 29/10/2021 đến ngày 08/01/2022 anh N nhờ tôi thanh toán cho anh Qsố tiền 410.000.000đ. Như vậy, tổng cộng anh N đã thanh toán cho vợ chồng anh Q chị V số tiền 460.000.000đ. Đây là số tiền thanh toán cho việc anh N nhận chuyển nhượng đất từ anh Q chị V sau khi đã thanh toán đủ tiền thì anh Qchị V đã giao sổ đỏ cho anh N và anh N đã nhận đất quản lý, sử dụng.

Sau khi nhận đất quản lý, sử dụng thì anh N có nhờ tôi bán cho ông Phạm Văn H và tiến hành giao đất cho anh H quản lý, sử dụng thì anh H tiến hành cưa cây điều để trồng cây khác thì anh Qvào tranh chấp, yêu cầu anh H và tôi phải đưa cho anh Q thêm 15.000.000 đồng thì ông mới chịu sang tên từ vợ chồng ông qua cho ông H, phía tôi không đồng ý nên xảy ra tranh chấp như hiện nay.

Do vậy, hiện nay anh N khởi kiện anh Q yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của Anh Trương Nhật N và không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Phạm Văn H vắng mặt tại phiên tòa nhưng qua lời khai trình bày:

Vào ngày 5 tháng 01 năm 2022 ông Nguyễn Văn N có bán cho tôi một thửa đất số 472 tờ bản đồ số 29, diện tích 25 x 60 m, là thửa đất đang đứng tên Anh Trần Thanh Q , chúng tôi viết giấy tờ đặt cọc số tiền chuyển nhượng 925 triệu đồng. Tôi đã giao đủ số tiền và đã sử dụng đất một thời gian. Tôi có cưa 7 cây điều, tôi không đồng ý theo yêu cầu của anh N vì ông Nguyễn Văn N là

người bán cho tôi, còn sự việc sang nhượng giữa tôi với Anh Trương Nhật N , ông Nguyễn Văn N tôi không ý kiến gì, nếu cần thiết thì tôi sẽ khởi kiện trong một vụ án khác. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tôi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B đã quyết định:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2022 giữa Anh Trương Nhật N với Anh Trần Thanh Q chị Thị V là hợp pháp.

Diện tích đất 1505,6m^2 thuộc thửa đất số 486, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại thôn B, xã Ngh, huyện B, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng của Anh Trương Nhật N . (có sơ đồ tọa độ kèm theo).

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi phần diện tích đất 1505,6m^2 nêu trên và cấp lại cho anh Nam, Anh Trương Nhật N liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Anh Trương Nhật N sau khi hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì ông Nguyễn Văn N (D) trả ngay cho Anh Trần Thanh Q chị Thị V giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CF 03147 cấp ngày 26 tháng 8 năm 2021.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về vấn đề tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và bồi thường thiệt hại.

Ngoài ra, Bản án 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 02/10/2023, bị đơn Anh Trần Thanh Q chị Thị V nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Anh Trương Nhật N, chấp nhận yêu cầu phản tố của Anh Trần Thanh Q , Chị Vũ Thị V .

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn anh Qthay đổi một phần nội dung yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung vì cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Anh Trần Thanh Q chị Thị V giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ 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 bị đơn Anh Trần Thanh Q chị Thị V làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Qchị Vân. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.1] Về quan hệ tranh chấp:

Căn cứ đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Anh Trương Nhật N với vợ chồng Anh Trần Thanh Q chị Thị V theo giấy viết tay lập ngày 08/01/2022 hợp pháp. Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đối với yêu cầu phản tố của bị đơn anh Qchị V yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 07/11/2021 giữa vợ chồng anh Qchị V với Anh Trương Nhật N là vô hiệu, buộc Ông Nguyễn Văn N (D) phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CF 03147 cấp ngày 26/8/2021; buộc Ông Phạm Văn H đền bù thiệt hại do có hành vi cưa 7 cây điều trên 25 năm tuổi, trị giá là 7 triệu đồng cho anh Qchị Vân. Hội đồng xét xử phúc thẩm, căn cứ khoản 6 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp "tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng". Như vậy, quan hệ pháp luật "tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng".

[2.2] Căn cứ hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 07/11/2021 (bút lục số 05) xác định ngày 29/10/2021 Anh Trương Nhật N có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng Anh Trần Thanh Q chị Thị V một phần thửa đất số 472, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại thôn B, xã Ngh, huyện B, tỉnh Bình Phước cùng ngày vợ chồng anh Qchị V đã nhận số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng.

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy tay đề ngày 08/01/2022 (bút lục 06) vợ chồng anh Qchị V có ký giấy và xác nhận đã bán đất rẫy điều

và nhận thêm số tiền 400.000.000 đồng của anh D (bố vợ anh Nam) đưa, số tiền còn lại 10.000.000 đồng các bên có hẹn khi nào ra phòng công chứng sẽ nhận số tiền đủ. Tuy nhiên, đến ngày 02/08/2022 khi ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng người mua là Ông Phạm Văn H bà Vũ Thị Hương thì bên phía anh Qchị V không đồng ý chuyển nhượng nữa vì cho rằng không đúng người mua là anh N nên anh Qchị V không thực hiện theo hợp đồng đã ký kết.

Căn cứ lời khai của anh Nam, lời khai của ông Nù (Dũng) và lời khai của anh Qchị V tại các bút lục 34, 55 và bút lục 58 thì anh Q, chị V thừa nhận anh Q, chị V có chuyển nhượng cho anh N một phần thửa đất số 472, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại thôn B, xã Ngh, huyện B, tỉnh Bình Phước và anh Q, chị V đã nhận đủ số tiền 460.000.000 đồng của anh N do ông Nù (bố vợ anh N đưa).

Mặc dù, trong hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 07/11/2021 (bút lục số 05) và hợp đồng chuyển nhượng giấy tay lập ngày 08/01/2022 hai bên không ghi diện tích đất cụ thể. Tuy nhiên, trong hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 07/11/2021 các bên có thỏa thuận như sau: "Bên A (tức là bên Anh Trần Thanh Q và Chị Vũ Thị V) phải hoàn tất các thủ tục đến khi ra phòng công chứng và giao hồ sơ cho bên B (tức Anh Trương Nhật N), hẹn đến ngày ra công chứng" nhưng không hẹn ngày cụ thể.

Tại biên bản đối chất ngày 07/9/2023 tại Tòa án nhân dân huyện B (bút lục số 55) anh Qchị V trình bày ngày 02/8/2022 tại Văn phòng công chứng Bùi Nghị chúng tôi ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn Văn Thi, bà Nguyễn Thị Ngọc Hạnh thửa đất số 487 tờ bản đồ 29 diện tích 309m thì diện tích còn lại mới chuyển nhượng cho anh Nam.

Từ những phân tích nêu trên đủ cơ sở xác định Anh Trần Thanh Q chị Thị V chuyển nhượng một phần thửa đất số 472, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại thôn B, xã Ngh, huyện B, tỉnh Bình Phước cho Anh Trương Nhật N và anh Q, chị V đã nhận đủ số tiền 460.000.000 đồng của anh N do ông Nù (bố vợ anh N đưa).

Như vậy, thửa đất số 472, tờ bản đồ số 29 sau khi hoàn thành các thủ tục, đủ các điều kiện tách thửa sau đó ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng thì thửa đất số 472, tờ bản đồ số 29 đã được tách thửa thành thửa 477, sau đó thửa 477 tách tiếp thành thửa 486, thửa 486 có diện tích là 1505,6m^2. Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm đi xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định vị trí, diện tích đất chuyển nhượng là đúng thực tế. Do đó, phía anh Qcho rằng mình chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa xác định vị trí, diện tích là không đúng.

Ngoài ra, căn cứ hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 07/11/2021 (bút lục số 05) các bên còn thỏa thuận: *"Bên B có quyền thay đổi người đứng tên trên hợp đồng khi ra công chứng"*.

Ngày 08/01/2022 bên phía anh Qthừa nhận đã bán đất, nhận đủ số tiền chuyển nhượng 460.000.000 đồng, tức là phía anh N đã thực hiện được hơn 2/3 nghĩa vụ của mình, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/01/2022 không theo mẫu, không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Luật đất đai năm 2013 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 quy định như sau: *Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực".

Về chủ thể khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết giấy tay lập ngày 08/01/2022: Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết giấy tay lập ngày 08/01/2022 Anh Trương Nhật N và Anh Trần Thanh Q , Chị Vũ Thị V đều có đủ năng lực hành vi dân sự, trên tinh thần tự nguyện, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, chủ thể của ký kết hợp đồng là phù hợp với quy định tại các Điều 117, 118, 119 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết giấy tay lập ngày 08/01/2022: Các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết giấy tay lập ngày 08/01/2022 một phần thửa đất số 472, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại thôn Bình Tiến, xã Nghĩa Bình, huyện B , tỉnh Bình Phước.

Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết giấy tay lập ngày 08/01/2022 thì thửa đất số 472, tờ bản đồ số 29 đã được tách thửa thành thửa 477, sau đó thửa 477 tách tiếp thành thửa 486, thửa 486 có diện tích là 1505,6m^2. Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện B (bút lục 45) thì tài sản, vị trí, diện tích đất chuyển nhượng là đúng thực tế với đất anh N nhận chuyển nhượng của anh Quang, chị Vân. Như vậy, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết giấy tay lập ngày 08/01/2022 thì đất thuộc quyền sở hữu của bên anh Qchị Vân, đất không có tranh chấp, không quy hoạch, không kê biên, thế chấp, không bị Nhà nước thu hồi giải phóng mặt bằng nên đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai 2013, các điều 500, điều 501, điều 502, điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Mặt khác, tại phiên toà phúc thẩm ngày 02/01/2024, anh Qthừa nhận diện tích đất trong hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2021 và hợp đồng chuyển nhượng giấy tay lập ngày 08/01/2022 tuy không ghi rõ diện tích, số thửa cụ thể nhưng đúng là diện tích 1505,6m^2 thửa 486 ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Bùi Nghị mà anh Qchị V đã ký 2 trang sau đó phát hiện ra bên nhận chuyển nhượng là ông H bà Hương nên anh Qchị V không ký hợp đồng chuyển nhượng nữa.

Từ những phân tích nêu trên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết giấy tay lập ngày 08/01/2022 và tài sản gắn liền với đất ký kết giữa Anh Trương Nhật N và Anh Trần Thanh Q , Chị Vũ Thị V là có căn cứ, đúng pháp luật. Công nhận diện tích đất 1505,6m^2 thuộc thửa đất số 486, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại thôn B, xã Ngh, huyện B, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng của Anh Trương Nhật N . Do vậy, kháng cáo của anh Q chị V không có căn cứ không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn anh Q, chị V phải chịu theo quy định pháp luật.

[4] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung vì cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng quyền lợi ích của bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Anh Trần Thanh Q , Chị Vũ Thị V ; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B , tỉnh Bình Phước.

- Căn cứ vào các điều 116, 117, 118, 119, 129, 500 và Điều 501 Bộ luật dân sự 2015.

- Căn cứ vào khoản 3 khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH 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, lệ phí Toà án.

- Căn cứ các điều 95, 100 và Điều 105 Luật đất đai 2013.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Anh Trương Nhật N , tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2022 giữa Anh Trương Nhật N với Anh Trần Thanh Q và Chị Vũ Thị V là hợp pháp.

Diện tích đất 1505.6m^2 thuộc thửa đất số 486, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại thôn B, xã Ngh, huyện B, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng của Anh Trương Nhật N . (có sơ đồ tọa độ kèm theo).

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi phần diện tích đất 1505.6m^2 nêu trên và cấp lại cho Anh Trương Nhật N , Anh Trương Nhật N liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Anh Trương Nhật N sau khi hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì Ông Nguyễn Văn N (D) trả ngay cho Anh Trần Thanh Q và Chị Vũ Thị V giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CF 03147 ngày 26 tháng 8 năm 2021.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về vấn đề tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và bồi thường thiệt hại.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Anh Trần Thanh Q và Chị Vũ Thị V phải liên đới nộp tổng số tiền án phí dân sự là 950.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 750.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000817 ngày 15/12/2022, số tiền còn lại bị đơn phải liên đới nộp là 200.000đ.

Chi cục thi hành án dân sự huyện B hoàn trả cho nguyên đơn Anh Trương Nhật N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000752 ngày 16/11/2022.

Chi phí đo đạc 5.800.000 đồng mà nguyên đơn Anh Trương Nhật N đã nộp cần buộc bị đơn Anh Trần Thanh Q và Chị Vũ Thị V liên đới hoàn trả cho nguyên đơn Anh Trương Nhật N .

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn Anh Trần Thanh Q và Chị Vũ Thị V phải chịu số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001197 ngày 03/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

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

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Tòa án ND huyện B;
- VKSND huyện B;
- Chi Cục THADS huyện B;
- Lưu: hồ sơ vụ án, Văn thư, Tổ HC-TP.

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

Lê Viết Phong