

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **10/2020/DS-PT**
Ngày: 11-02-2020
V/v “Tranh chấp hợp đồng mua bán
tài sản gắn liền với 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: Bà Đinh Thị Quý Chi
Bà Lê Hồng Hạnh

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến - 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 09, 16 tháng 01 và ngày 11 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 146/2019/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 09 tháng 8 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 170/2019/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2019, giữa các đương sự:

+ ***Nguyên đơn:*** Ông Triệu Việt B, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tổ 8, thôn 4, xã B, huyện H, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Văn G, sinh năm 1983; Địa chỉ: Ấp 3, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước (Theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng B công chứng số 0379, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/02/2017) (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Dương Vĩnh T - Văn phòng Luật sư D, Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước; Địa chỉ: Đường Nguyễn Huệ nối dài, tổ 3, khu phố 1, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

+ ***Bị đơn:***

1. Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1986; Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện T, tỉnh Đắk Nông. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

2. Ông Trần Văn T, sinh năm 1965; Địa chỉ: Thôn G (hiện nay là Thôn X), xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

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

1. Ông Trần Quang T2, sinh năm 1968 (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1975 (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 6, xã B, huyện H, tỉnh Bình Phước

3. Bà Vũ Thị D, sinh năm 1968 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn G, xã N, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị D: Ông Trần Văn T, sinh năm 1965; Địa chỉ: Thôn G, xã N, huyện H, tỉnh Bình Phước. (Theo Giấy ủy quyền ngày 07/01/2020, được UBND xã B chứng thực số 16, quyền số 01/2020/SCT/CK,CD). (Có mặt)

+ ***Người kháng cáo:*** Ông Hoàng Văn G là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Triệu Việt B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Triệu Việt B và người đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Văn G trình bày:

Vào năm 1998, ông B có khai phá và canh tác diện tích đất khoảng 3,9ha (theo sơ đồ vị trí thửa đất hiện nay là thửa đất số 14, 34 tờ bản đồ số 5, diện tích: 39906,1m²) tọa lạc tại tổ 6, thôn 6, xã B, huyện H, tỉnh Bình Phước; ông B trồng cây điều từ năm 1999, có 02 ao cá diện tích khoảng hơn 1000m² để thả cá, diện tích còn lại là đất bung. Thửa đất hiện nay vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Năm 2000, ông B dựng một nhà gỗ lợp tôn để sinh sống. Trong thời gian khai phá đất và trồng cây điều, đào ao nuôi cá từ năm 1998 đến ngày 24/5/2007, có những người hàng xóm là người địa phương chứng kiến.

Năm 2001, ông B sống chung như vợ như chồng với bà Hoàng Thị N, nhưng không đăng ký kết hôn theo quy định pháp luật.

Năm 2007, ông B vi phạm pháp luật, bị bắt tạm giam từ ngày 24/5/2007. Trong thời gian ông B bị bắt tạm giam tại Trại tạm giam Công an huyện H, vào khoảng tháng 06/2007, bà N đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà gỗ, cây điều đã thu hoạch, ao cá cho ông Trần Văn T theo giấy đặt cọc tiền ngày 29/5/2007, đặt cọc 10.000.000đ và giấy sang nhượng vườn điều (thực tế là giấy mua bán đất) ngày 01/6/2007 giá bán là 236.500.000 đồng (Hai trăm ba mươi sáu triệu năm trăm ngàn đồng), các bên đã nhận đủ tiền và bàn giao tài sản. Việc ký giấy sang nhượng vườn điều ông B không được biết và cũng không ký tên, vì thời gian này ông B đang bị bắt tạm giam. Ông B cho rằng bà N không phải là chủ sở hữu hợp pháp tài sản; thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp GCNQSDĐ; việc chuyển nhượng chỉ lập bằng giấy tay không được sự đồng ý của ông B, không được công chứng, chứng thực theo

quy định của luật. Vì vậy, việc chuyển nhượng đất giữa bà N và ông T là trái với quy định của pháp luật.

Ông B xác nhận chữ ký, chữ viết trong tờ giấy hỏi ý kiến bán đất có chữ “Đồng ý, Bắc, Triệu Văn Bắc” là chữ ký, chữ viết của ông, trước khi ký ông có đọc nội dung của tờ giấy trên. Sở dĩ ông đồng ý cho bà N chuyển nhượng đất là vì ông thương bà N, sợ bà N bỏ đi và thời điểm đó các con ông còn nhỏ nên ông mới đồng ý chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, ông nghĩ nợ khoảng 7,5 triệu nên ông đồng ý chuyển nhượng đất để trả khoản nợ này. Ngoài diện tích đang tranh chấp ra, khi ông B chung sống với bà N thì ông B không có diện tích đất nào khác.

Ngày 24/7/2016, ông B chấp hành xong hình phạt tù và được biết đất trồng điều, nhà, ao cá của ông B đã bị bà N chuyển nhượng cho ông T. Do đó, ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên hủy giấy sang vườn điều ký ngày 01/6/2007 và giấy đặt cọc tiền ngày 29/5/2007, đều được ký giữa bà Hoàng Thị N và ông Trần Văn T.

- Buộc ông Trần Văn T trả lại cho ông B là toàn bộ diện tích đất 39906,1 m², tài sản gắn liền với đất 02 ao cá, một căn nhà gỗ, toàn bộ cây điều trên diện tích đất canh tác. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Hoàng Thị N trình bày:

Bà sống chung với ông Triệu Việt B từ ngày 09/10/2001, không đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật. Vào ngày 01/06/2007, bà N bán đất và toàn bộ tài sản trên đất cho ông T theo giấy mua bán viết tay như ông T trình bày là đúng, đất chưa có GCNQSDĐ, lúc ông B đang bị tạm giam. Trước khi bán tài sản thì bà có viết giấy hỏi ý kiến ông B có đồng ý cho bà chuyển nhượng đất để trả nợ hay không thì ông B đồng ý và ký tên thì bà mới chuyển nhượng. Bà N thừa nhận khi bà chung sống với ông B thì diện tích đất trên đã có trước, sau khi về chung sống với ông B cả 02 cùng phát thêm rừng chổi, phát đến đâu trồng thêm cây điều đến đó. Bà xác nhận diện tích đất đang tranh chấp là tài sản riêng của ông B, nhưng bà có công sức đóng góp vào tài sản đó. Vì vậy, bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B.

Bị đơn ông Trần Văn T trình bày:

Khi ông đi ngang qua nhà bà N, ông B thì ông có thấy treo bảng bán đất tại khu đất của ông B, bà N nên ông mới hỏi bà N, bà N cho biết diện tích đất trên là của bà N và ông B. Trước khi ký giấy sang nhượng đất ngày 01/6/2007, do lúc đó ông B bị bắt tạm giam tại Trại tạm giam Công an huyện H, ông có chở bà N ra Trại tạm giam để xin gặp ông B. Bà N và ông T đều không được gặp ông B vì thời gian đó ông B đang trong giai đoạn điều tra. Sau đó, bà N có viết tờ giấy xin ý kiến bán vườn rẫy và nhờ cán bộ trại giam đưa vào cho ông B thì được ông B ký tên đồng ý. Sau khi ông B viết đồng ý bán vườn rẫy thì ông cầm giấy này và sau đó ông và bà N mới làm giấy tờ mua bán, sang nhượng đất viết tay. Việc sang nhượng đất được thực hiện làm 02 đợt: Đợt 1 ông và bà N ký giấy đặt cọc tiền 10.000.000 đồng vào ngày 29/5/2007; đợt 2 thì hai bên mới làm giấy mua bán ngày 01/6/2007 với số tiền 236.500.000 đồng; ông T đã giao

đủ tiền cho bà N, khi giao tiền có những người hàng xóm chứng kiến. Khi mua bán hai bên không tiến hành đo đạc diện tích đất cụ thể mà chỉ ước chừng khoảng 3,5ha, có đi chỉ ranh và các chủ đất giáp ranh có ký vào tờ giấy sang nhượng; đất chưa có GCNQSDĐ. Sau khi ký giấy tờ ngày 01/6/2007 thì vợ chồng ông đã quản lý, canh tác trên đất và thu hoạch hoa màu cho đến nay. Trong thời gian canh tác, quản lý, vợ chồng ông đã trồng thêm cây điều, cây cà phê, dây tiêu (leo bám vào thân cây điều), xây 01 căn nhà, làm 01 bể nước, khoan 01 giếng nước. Việc mua bán giữa ông và bà N đã có sự đồng ý của ông B. Vì vậy, ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông B.

Sau khi nhận sang nhượng, ông T đã thuê vợ chồng em trai là ông Trần Quang T2, bà Trần Thị H quản lý, canh tác. Quá trình canh tác, vào năm 2011 ông có cho vợ chồng em trai là ông T2, bà H đi làm thủ tục kê khai đăng ký tại UBND xã B, huyện H, tỉnh Bình Phước để xin cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên, do diện tích đất trên thuộc diện Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhưng hoàn cảnh gia đình không có tiền đóng nên đến nay đất chưa được cấp GCNQSDĐ. Lý do ông cho vợ chồng ông T2, bà H đi kê khai đăng ký xin cấp GCNQSDĐ mục đích để trả tiền công cho ông T2, bà H, nhưng do đến nay đất chưa được cấp GCNQSDĐ nên ông không cho nữa. Vì vậy, thửa đất trên vẫn là tài sản của vợ chồng ông T. Quá trình giải quyết tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, mặc dù đã được Tòa án giải thích về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và việc yêu cầu bồi thường thiệt hại, nhưng ông T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa bà N và ông T vô hiệu, thì ông T sẽ khởi kiện thành vụ án khác về bồi thường thiệt hại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T2 trình bày:

Vợ chồng ông được ông T nhờ trông coi, chăm sóc vườn rẫy, làm công cho ông T. Vì vậy, việc giải quyết tranh chấp do ông T toàn quyền quyết định, ông thống nhất theo ý kiến của ông T. Ngoài ra, ông không có ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H và bà Vũ Thị D trình bày: Mọi vấn đề do ông T quyết định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Triệu Việt B về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2007 và giấy đặt cọc tiền ngày 29/5/2007 giữa bà Hoàng Thị N và ông Trần Văn T và việc yêu cầu ông Trần Văn T trả lại tài sản do hợp đồng vô hiệu là diện tích đất 39906,1m², tài sản gắn liền với đất 02 ao cá, một căn nhà gỗ, toàn bộ cây điều trên diện tích đất canh tác.

Tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT, ngày 21/03/2017 của Tòa án nhân dân huyện B.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và các chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/8/2019, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Hoàng Văn G kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2007 và giấy đặt cọc mua đất ngày 29/5/2007 vô hiệu. Buộc ông T trả toàn bộ đất 39.906,1m² và tài sản gắn liền trên đất là cây điều, 02 ao cá cho ông B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

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

Ý kiến của nguyên đơn ông B, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hoàng Văn G và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông T vô hiệu; buộc ông T có nghĩa vụ trả lại cho ông B toàn bộ thửa đất có diện tích 39906,1m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án theo trình tự phúc thẩm đến nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các 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 phía nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm về phần nội dung vụ án; sửa Bản án sơ thẩm về việc xác định lại quan hệ pháp luật và xác định tư cách tham gia tố tụng của ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của ông Hoàng Văn G thực hiện trong hạn luật định, có hình thức, nội dung phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 BLTTDS, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Xét kháng cáo của ông Hoàng Văn G thấy rằng:

[2] Nguyên đơn ông Triệu Việt B và bị đơn bà Hoàng Thị N đều thống nhất diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc vào năm 1998 ông B từ miền Bắc vào trong thôn 6, xã B, huyện H, tỉnh Bình Phước sinh sống, ông B tự khai phá diện tích đất này (theo kết quả đo đạc thì diện tích đất 39906,1m²), đất có tứ cận: Một mặt giáp đất ông M; một mặt giáp suối; một mặt giáp ông L; một mặt giáp đất ông Q, ông M. Đến năm 1999, ông B trồng điều trên diện tích đất trên và dựng 01 căn nhà gỗ làm nơi sinh sống. Đến cuối năm 2001, ông B chung sống với bà N nhưng không đăng ký kết hôn theo quy định. Trong thời gian chung sống, ông B và bà N thuê người mướn 02 cái ao cá và cùng quản lý, canh tác trên diện tích đất trên. Ông B và bà N xác định diện tích đất 39.906,1m² hiện

nay đang tranh chấp là tài sản riêng của ông B, nhưng bà N có công sức đóng góp vào việc quản lý, canh tác, thu hoạch hoa lợi đối với tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, theo văn bản trả lời của UBND huyện B (BL84) và kết quả xác minh tại UBND xã B ngày 07/02/2020 có căn cứ xác định toàn bộ diện tích đất do ông B khai phá và sau đó ông B, bà N quản lý, sử dụng là quyền sử dụng đất được Nhà nước giao cho Ban Quản lý rừng phòng hộ B quản lý, đến năm năm 2009 thì giao về cho UBND xã B quản lý. Đồng thời, từ năm 1998 đến nay ông B chưa tiến hành kê khai đăng ký và chưa được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất này. Do đó, toàn bộ diện tích đất này không thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông B, bà N.

[3] Ngày 29/5/2007, bà Hoàng Thị N với ông Trần Văn T làm giấy đặt cọc (BL05), đến ngày 01/6/2007, bà N với ông T có thỏa thuận và viết giất tay “Giấy sang nhượng vườn điều” (BL06), nội dung thể hiện bà N chuyển nhượng cho ông T diện tích đất khoảng 3,5ha (thực tế diện tích đất theo kết quả đo đạc là 39.906,1m²), trong đó bao gồm cả 02 hồ nuôi cá, tọa lạc tại thôn 6, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước, có tứ cận: phía Bắc giáp suối, phía Nam giáp đất ông Đặng Đình N và bà Vi Thị N, phía Đông giáp đất ông Quách Văn M, phía Tây giáp đất ông Hoàng Văn M; đất chưa được cấp GCNQSDĐ; tài sản trên đất bao gồm có cây điều, 01 căn nhà gỗ tạm; giá trị chuyển nhượng là 246.500.000 đồng. Phía nguyên đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng bản chất giao dịch giữa bà N với ông T là HĐCNQSDĐ, nhưng bà N không phải là chủ sở hữu hợp pháp tài sản; thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp GCNQSDĐ; việc chuyển nhượng chỉ lập bằng giấy tay, không được sự đồng ý của ông B, không được công chứng, chứng thực theo quy định của luật. Vì vậy, việc chuyển nhượng đất giữa bà N và ông T vi phạm về hình thức của Hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2005; thời điểm bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T thì diện tích đất trên đang do Ban Quản lý rừng phòng hộ huyện B quản lý nên chưa được cấp GCNQSDĐ. Vì vậy, tại thời điểm chuyển nhượng, diện tích đất tranh chấp không đủ điều kiện để chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng vi phạm điều cấm theo quy định tại Điều 128 BLDS năm 2005. Ngoài ra, tại Giấy sang nhượng vườn điều do bà N gửi cho ông B không thể hiện rõ đối tượng mua bán như thế nào; ông B chỉ đồng ý cho bà N bán đất trả khoản nợ 7,5 triệu đồng, nhưng bà N lại chuyển nhượng toàn bộ tài sản với giá trị 246.500.000 đồng là vượt quá phạm vi ủy quyền của ông B.

[4] Xét quan điểm của phía nguyên đơn và Luật sư thấy rằng: Theo nhận định tại mục [2] nêu trên, do ông B, bà N không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp, nên cần xác định thỏa thuận giữa bà N với ông T là hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất. Ngày 29/5/2007, bà N và ông T lập giấy đặt cọc (BL05); ngày 01/6/2007, bà N và ông T ký kết Giấy sang nhượng vườn điều (BL06) với nội dung thỏa thuận mua bán vườn điều gắn liền với thửa đất có diện tích khoảng 3,5ha tọa lạc tại thôn 6, xã B, huyện B. Hình thức thỏa thuận này phù hợp với thực tế vì thời điểm thỏa thuận mua bán, thửa đất tranh chấp thuộc quyền quản lý của Ban Quản lý rừng phòng hộ B, chưa được cấp GCNQSDĐ (như các bên đương sự đã thừa nhận), nên bà N và ông T chỉ thỏa thuận mua bán

tài sản gắn liền với đất là phù hợp quy định về hình thức của giao dịch; đối tượng của giao dịch là tài sản gắn liền với đất nên được phép giao dịch. Hơn nữa, trong lúc ông B đang bị bắt tạm giam tại Trại tạm giam Công an huyện B, bà N đã gửi cho ông B một tờ giấy với nội dung “*Em bán đất để trả nợ anh có đồng ý không, bây giờ nợ vào 7,5 triệu bán đất thì có được không cho em biết. Em Nhân*” (BL66); giấy này đã được bà N gửi cho ông B thông qua cán bộ quản lý Trại tạm giam và được ông B đồng ý. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án hai cấp, ông B thừa nhận chữ ký và chữ viết “*Đồng ý*”; *ký tên Bắc và viết tên Triệu Văn Bắc*” trong nội dung tờ giấy do bà N đưa là chữ ký và chữ viết của ông B. Điều này thể hiện ý chí của ông B thống nhất cho bà N bán tài sản gắn liền với đất rẫy để trả nợ. Ông B cho rằng ông chỉ đồng ý cho bà N bán tài sản gắn liền với đất rẫy để trả khoản nợ 7,5 triệu đồng, nhưng ông không thể hiện rõ phạm vi mà ông đồng ý cho bà N bán tài sản là như thế nào. Mặt khác, ông B cho rằng bán tài sản trả nợ 7,5 triệu đồng, nhưng không chứng minh được khoản nợ này ông B và bà N nợ của ai, nợ khi nào, nội dung nợ là gì. Trong khi đó, bà N lại xác định khoản nợ chung của hai người là 75 triệu đồng, nhưng do trình độ học vấn hạn chế nên bà N thể hiện trong tờ giấy đưa cho ông B ghi thành “7,5 triệu đồng” (BL182-183). Do vậy, không có đủ cơ sở xác định bà N đã bán tài sản quá phạm vi ý chí của ông B.

Đối với ông T, việc thỏa thuận mua bán tài sản với bà N là công khai, ngay tình, và được ông B thống nhất ý chí (BL66); ông T đã thanh toán đủ số tiền mua bán tài sản cho bà N, đồng thời bà N đã bàn giao toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho ông T quản lý, sử dụng và canh tác, thu hoạch hoa lợi từ năm 2007 đến nay. Hơn nữa, sau khi nhận tài sản, ông T đã trồng thêm cây lâu năm (điều, cà phê), xây dựng nhà cấp 4 để sinh sống ổn định từ năm 2007. Năm 2011, ông T để cho ông T2, bà H thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký xin cấp GCNQSDĐ, tuy nhiên do ông T2, bà H chưa thực hiện xong thủ tục này nên đến nay chưa được cấp GCNQSDĐ (đã được UBND xã B xác nhận theo Biên bản xác minh ngày 07/02/2020). Nay, ông T không đồng ý cho ông T2, bà H tài sản này, đồng thời ông T2, bà H cũng thống nhất trả lại toàn bộ tài sản trên cho ông T, nên cần ghi nhận ý chí của ông T2, bà H.

[5] Với những nhận định trên, có cơ sở xác định giao dịch giữa ông T với bà N là mua bán tài sản gắn liền với đất. Mặc dù tài sản ban đầu do ông B tạo lập, nhưng quá trình chung sống bà N cũng có công sức đóng góp vào việc quản lý, canh tác thu hoạch hoa lợi trên đất. Trước khi bán khối tài sản trên, bà N đã hỏi ý chí của ông B và được ông B đồng ý. Do đó, căn cứ Án lệ số 04/2016/AL (được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao), có cơ sở công nhận thỏa thuận mua bán tài sản này giữa bà N và ông T. Tòa án cấp sơ thẩm mặc dù xác định quan hệ pháp luật chưa chính xác, nhưng đường lối giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận. Về tư cách tham gia tố tụng của ông T, theo đơn khởi kiện ông B khởi kiện bà N, ông T, nên căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 68 BLTTDS, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông T là bị đơn là có cơ sở. Vì vậy, không cần thiết phải sửa Bản án sơ thẩm, mà chỉ cần điều chỉnh lại quan hệ pháp luật cho phù hợp.

[6] Đối với số tiền 246.500.000đ mà bà N bán tài sản cho ông T, trong thời gian ông B bị bắt tạm giam và sau đó bị xét xử phải chấp hành án, cá nhân bà N quản lý, sử dụng số tiền này. Do đó, ông B có quyền khởi kiện bà N để giải quyết đối với số tiền trên trong vụ việc khác theo quy định của pháp luật.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Hoàng Văn G (là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Triệu Việt B) không được chấp nhận, nên ông B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phúc thẩm là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn G (là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Triệu Việt B). Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất”.

Áp dụng 428, 429, 439 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Án lệ số 04/2016/AL (được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao); Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Triệu Việt B về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2007 và giấy đặt cọc tiền ngày 29/5/2007 giữa bà Hoàng Thị N và ông Trần Văn T là vô hiệu, cũng như yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn T có nghĩa vụ trả lại cho ông Triệu Việt B thửa đất có diện tích 39906,1m² tọa lạc tại thôn 6, xã B, huyện H, tỉnh Bình Phước có tứ cận: phía Bắc giáp suối, phía Nam giáp đất ông Đặng Đình N và bà Vi Thị N, phía Đông giáp đất ông Quách Văn M, phía Tây giáp đất ông Hoàng Văn M (Theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH MTV Đo đạc bản đồ và Trắc địa công trình 401 ngày 14/3/2017), cùng tài sản gắn liền với đất; đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Triệu Việt B phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009662, quyền số 0194 ngày 19 tháng 8 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

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.

Trường hợp bản án này 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 các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

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