

Bản án số: 73/2018/DS-PT
Ngày 26-7-2018
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: Bà Nguyễn Thị Nga
Ông Nguyễn Văn Khương

- 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:
Ông Nguyễn Thanh Mến - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 46/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 07 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2018/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Phạm Văn L**, sinh năm 1957, Bà **Đinh Thị Đ**, sinh năm 1962; Cùng trú tại: Ấp 5, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. “Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt”

2. *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Cát Vân Q**, sinh năm 1972; Trú tại: Ấp 2, xã T2, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. “Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt”

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông **Lê Long H**, sinh năm 1975; Trú tại: Tổ 03, ấp X, xã H, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. “Vắng mặt”

- Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1978, ông **Đặng Văn Kh**, sinh năm 1970; Cùng trú tại: Thôn M, xã N, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc. “Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt”

*Đại diện theo ủy quyền của bà L và ông Kh : Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1982; Trú tại: Ấp 2, xã T2, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (Theo văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 11 năm 2016 tại Ủy ban nhân dân xã M, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc). “Vắng mặt”*

*- Ông **Lê Văn S**, sinh năm 1968; Trú tại: Thôn B, xã P, huyện R, tỉnh Bình Phước. “Vắng mặt”*

*- Ủy ban nhân dân xã **T2**, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; Địa chỉ: Xã T2, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. “Vắng mặt”*

4. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Phạm Văn L và bà Đinh Thị Đ trình bày:

Ngày 15/02/2012, vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Đinh Thị Đ có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Cát Vân Q 01 thửa đất theo thỏa thuận là khoảng 02ha cao su, tọa lạc tại ấp 2, xã T2, huyện Đ, tỉnh Bình Phước với giá là 360.000.000 đ (Ba trăm sáu mươi triệu đồng). Hai bên ký hợp đồng mua bán và được Ủy ban nhân dân xã T2 xác nhận. Sau khi xác lập hợp đồng được 01 tháng, ông L và bà Đ lên thăm vườn thì nghe người dân ở đây nói là đất của bà Q chỉ có diện tích 01ha cao su, ông L và bà Đ đến Địa chính UBND xã T2 xem lại sơ đồ đăng ký diện tích đất của bà Q thì diện tích đất kê khai đăng ký là 9.600m². Vợ chồng ông L, bà Đ đã nhiều lần liên hệ với bà Q để thương lượng, thỏa thuận lại hợp đồng nhưng bà Q cố tình trốn tránh không gặp mặt để bàn bạc thỏa thuận. Ông L, bà Đ khởi kiện yêu cầu bà Q phải hoàn trả cho ông L, bà Đ số tiền 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng) đã nhận cùng với lãi suất theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và tiền công, phân bón mà ông L, bà Đ đã chăm sóc vườn cây cao su trong 06 tháng qua. Trường hợp mà bà Q không thực hiện việc trả tiền thì ông L, bà Đ yêu cầu bà Q phải thực hiện việc giao đủ diện tích đất 02ha như đã cam kết và làm thủ tục sang tên cho ông L, bà Đ. Ngoài ra, ông L, bà Đ còn yêu cầu bà Q phải hoàn trả cho ông bà toàn bộ số tiền chi phí tố tụng khác gồm: Tiền đo đạc, tiền chi phí xem xét, thẩm định giá mà ông L, bà Đ đã tạm ứng là 6.910.000đ (Sáu triệu chín trăm mười nghìn đồng). Ngoài ra, không còn có yêu cầu nào khác.

Bị đơn là bà Nguyễn Cát Vân Q trình bày:

Ngày 15/02/2012, bà Nguyễn Cát Vân Q có chuyển nhượng cho ông Phạm Văn L phần đất không xác định cụ thể diện tích mà chỉ ghi là khoảng 02 ha, tọa lạc tại ấp 2, xã T2, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, việc chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng và có Ủy ban nhân dân xã T2 xác nhận, giá chuyển nhượng là 360.000.000đ (Ba trăm sáu mươi triệu đồng). Sau khi ký kết hợp đồng, bà Q có nhận của ông L số tiền là 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng), số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) còn lại hai bên hẹn là sau 06 tháng bà Q làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao cho ông L thì

ông L sẽ giao đủ tiền cho bà Q, nếu bà Q không làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ hoàn trả lại số tiền đã nhận cho ông L. Do không làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng chưa trả được tiền cho ông L nên ông L khởi kiện. Bà Q đồng ý trả số tiền 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng) đã nhận của ông L nhưng do điều kiện khó khăn nên xin trả dần chia làm 04 lần, mỗi lần trả 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng). Đồng thời, bà Q đồng ý bồi thường thiệt hại tương ứng với phần lỗi của mình, giá trị bồi thường được tính theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định là 9%/năm.

Đối với số tiền chi phí tố tụng khác gồm tiền đo đạc, tiền chi phí xem xét, thẩm định giá mà ông L, bà Đ đã tạm ứng, bà Q yêu cầu được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê Long H trình bày:

Ông Lê Long H và bà Nguyễn Cát Vân Q là vợ chồng, nhưng hiện đã ly hôn vào ngày 11/8/2015. Trước đây, gia đình ông H và bà Q có một mảnh đất diện tích 9.600 m², tọa lạc tại ấp 2, xã T2, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, trên đất có trồng cao su năm 2010, đất chưa được cấp quyền sử dụng đất. Ngày 04/3/2013, ông H và bà Q chuyển nhượng phần diện tích đất này cho ông Đặng Văn Kh và bà Nguyễn Thị L, giá cả hai bên thỏa thuận như thế nào ông H không được biết, chỉ nghe bà Q nói là giá 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Khi hai bên viết hợp đồng thì ông Kh đưa cho bà Q số tiền là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), bà Q đưa cho ông H số tiền 6.000.000 đ (Sáu triệu đồng), còn lại ông H không biết. Việc vợ chồng ông H, bà Q chuyển nhượng phần diện tích đất này cho ông Kh là hoàn toàn tự nguyện. Khi ông Kh không làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H mới biết phần diện tích đất này bà Q chuyển nhượng cho ông L, bà Đ với giá là 160.000.000 đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng). Bà Q chuyển nhượng phần diện tích đất này cho ông L, bà Đ thì ông H không được biết và không ký vào hợp đồng. Ông H xác định phần đất diện tích 9.600 m² tọa lạc tại ấp 2, xã T2, huyện Đ, tỉnh Bình Phước nói trên là tài sản chung của ông H và bà Q. Ông H và bà Q đã thống nhất chuyển nhượng cho ông Kh nên không có tranh chấp và không yêu cầu xem xét, giải quyết.

Bà Nguyễn Cát Vân Q chuyển nhượng phần diện tích đất 9.600 m², tọa lạc tại ấp 2, xã T2, huyện Đ, tỉnh Bình Phước cho ông L, bà Đ thì ông H không biết và không chịu trách nhiệm. Ông H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Q và ông L, bà Đ đối với phần diện tích đất 9.600 m² đất tọa lạc tại ấp 2, xã T2, huyện Đ, tỉnh Bình Phước là vô hiệu và buộc bà Q phải có nghĩa vụ hoàn trả lại 160.000.000 đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng) cho ông L, bà Đ. Ông H xin vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Đặng Văn Kh, bà Nguyễn Thị L do ông Nguyễn Văn H làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 03/4/2013, vợ chồng ông Đặng Văn Kh, bà Nguyễn Thị L có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Lê Long H, bà Nguyễn Cát Vân Q một mảnh đất có diện tích là 9.600m², trên đất đã trồng cao su khoảng 04 đến 05 năm tuổi,

đất chưa được cấp quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng thì hai bên có viết Giấy sang nhượng đất và hoa màu trên đất là cây cao su rồi cùng ký tên nhưng không có sự chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Giá chuyển nhượng do hai bên thỏa thuận là 260.000.000 đ (Hai trăm sáu mươi triệu đồng), vợ chồng ông Kh và bà L đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông H và bà Q. Từ khi nhận chuyển nhượng và vào quản lý đất, vườn cây cao su thì không có ai tranh chấp. Ngày 04/4/2013, vợ chồng ông Kh và bà L chuyển nhượng lại phần diện tích đất này cho ông Lê Văn S với giá là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Đến tháng 7/2013, khi Tòa án mời lên giải quyết vụ việc thì mới biết là phần diện tích đất này trước đây bà Q đã chuyển nhượng cho ông L. Do có sự tranh chấp nên vào năm 2014, giữa ông Kh, bà L và ông S đã hủy bỏ hợp đồng và hoàn trả tiền, trả đất cho nhau. Vợ chồng ông Kh, bà L giao cho ông Nguyễn Văn H chăm sóc, quản lý đất và cây cao su được trồng trên đất và ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H tham gia giải quyết vụ án. Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất được xác lập giữa bà Q và ông L, bà Đ thì ông Kh và bà L không có ý kiến gì. Ông Kh và bà L yêu cầu được bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình đối với phần diện tích đất 9.600 m² đất nói trên cùng cây cao su được trồng trên đất vì đây là tài sản mà ông Kh và bà L nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông H và bà Q.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền ông Kh, bà L là ông H đồng ý với bà Q là không yêu cầu xem xét, giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Kh, bà L và ông H, bà Q vào ngày 03/4/2013. Đối với yêu cầu của ông L, bà Đ, bà Q, không liên quan đến ông Kh và bà L nên ông H không có ý kiến gì. Ngoài ra, không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê Văn S trình bày:

Vào ngày 04/4/2013, ông Lê Văn S có nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Văn Kh một mảnh đất có diện tích 9.600 m², tọa lạc tại ấp 2, xã T2, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), việc chuyển nhượng có lập hợp đồng và có hai bên cùng ký vào hợp đồng nhưng không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Sau đó, ông S được biết là phần diện tích đất này đang có sự tranh chấp giữa ông L, bà Q và ông Kh nên vào năm 2014, ông S và ông Kh đã hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng nói trên, ông S và ông Kh đã hoàn trả đất và tiền cho nhau. Đối với phần diện tích đất này, ông Lê Văn S không liên quan gì, hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích đất này cũng đã hủy bỏ nên không yêu cầu xem xét, giải quyết. Ông Lê Văn S xin vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân xã T2, huyện Đ, tỉnh Bình Phước trình bày:

Ngày 15/02/2012, Ủy ban nhân dân xã T2, huyện Đ, tỉnh Bình Phước có xác nhận vào “Giấy giao kết chuyển giao hoa lợi gắn liền với quyền sử dụng đất” được xác lập giữa bà Nguyễn Cát Vân Q và ông Phạm Văn L do Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T2 là ông Nguyễn Ngọc Lương ký. Việc xác nhận này chỉ với mục đích là xác nhận đất đã được đo vẽ chính quy, đất không có tranh chấp chứ không chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng

tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất được xác lập giữa các bên. Sau khi các bên có tranh chấp, Ủy ban nhân dân xã T2 đã thực hiện việc hòa giải vào ngày 14/9/2012 và đã thống nhất thỏa thuận là đồng ý hủy hợp đồng được xác lập giữa các bên vào ngày 15/02/2012, theo đó bà Nguyễn Cát Vân Q sẽ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Văn L số tiền đã nhận là 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng); cụ thể: Ngày 15/10/2012, trả số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng); ngày 15/11/2012, trả số tiền là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) và ngày 15/12/2012, trả số tiền 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng) còn lại, không hiểu vì lý do gì mà các bên không thực hiện.

Ủy ban nhân dân xã T2 xác định trong vụ việc này Ủy ban nhân dân xã T2 không có lỗi, bởi vì:

Thứ nhất: Ủy ban nhân dân xã T2 không chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Nguyễn Cát Vân Q và ông Phạm Văn L vào ngày 15/02/2012 mà chỉ xác nhận nội dung là “Bà Nguyễn Cát Vân Q có diện tích đất nói trên, đã được đo vẽ chính quy, đang chờ ra sổ quyền sử dụng đất, không tranh chấp”.

Thứ hai: Trong hợp đồng xác định là “Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển giao hoa lợi và quyền sử dụng đất ...” chứ không chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Từ những lý do trên, Ủy ban nhân dân xã T2 yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 07 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn L và bà Đinh Thị Đ về việc buộc bà Nguyễn Cát Vân Q phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa các bên vào ngày 15/02/2012 và buộc bà Nguyễn Cát Vân Q làm thủ tục sang tên cho ông Phạm Văn L, bà Đinh Thị Đ đối với phần diện tích đất được xác lập theo hợp đồng; tọa lạc tại ấp 2, xã T2, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

2. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 15/02/2012 giữa bà Nguyễn Cát Vân Q và ông Phạm Văn L vô hiệu.

3. Buộc bà Nguyễn Cát Vân Q phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Văn L, bà Đinh Thị Đ số tiền gốc 160.000.000 đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng) đã nhận vào ngày 15/02/2012 và tiền bồi thường thiệt hại xuất phát từ hợp đồng là 85.887.108 đ (Tám mươi lăm triệu tám trăm tám mươi bảy ngàn một trăm lẻ tám đồng).

Tổng cộng bà Nguyễn Cát Vân Q phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Văn L, bà Đinh Thị Đ là 245.887.108đ (Hai trăm bốn mươi lăm triệu tám trăm tám mươi bảy ngàn một trăm lẻ tám đồng).

4. Không xem xét, giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Nguyễn Cát Vân Q, ông Lê Long H và ông Đặng

Văn Kh, bà Nguyễn Thị L vào ngày 04/3/2013 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Đặng Văn Kh và ông Lê Văn S vào ngày 04/4/2013.

5. Trường hợp Ủy ban nhân dân xã T2 không có yêu cầu nên không đặt ra vấn đề xem xét, giải quyết.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/3/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước có Quyết định kháng nghị số: 01/QĐKNPT- VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2018/DS-ST ngày 07/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Ngày 27/6/2018, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Ngày 27/6/2018, nguyên đơn ông Phạm Văn L, bà Đinh Thị Đ và bị đơn bà Nguyễn Cát Vân Q đã thỏa thuận tự nguyện chấm dứt việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 9621,0m², tọa lạc tại ấp 02, xã T2, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, đất tứ cận: phía bắc giáp ông Thạch Mết, hướng nam giáp đường đất, hướng tây giáp ông Điều Lê Lai; mục đích sử dụng: CLN, theo giấy giao kết chuyển giao hoa lợi gắn liền quyền sử dụng đất xác lập ngày 15/02/2012.

Bị đơn bà Q tự nguyện hoàn trả cho nguyên đơn ông L, bà Đ số tiền đặt cọc 160.000.000 đồng (*Một trăm sáu mươi triệu đồng*) làm 03 lần. Cụ thể như sau:

- Lần thứ nhất trả: 60.000.000 đồng vào ngày 27/6/2018.
- Lần thứ hai trả: 50.000.000 đồng vào ngày 31/12/2018.
- Lần thứ ba trả: 50.000.000 đồng vào ngày 31/6/2019.

Ngoài ra bị đơn bà Q tự nguyện bồi thường cho ông L, bà Đ số tiền 85.887.108 đồng (*Tám mươi lăm triệu tám trăm tám mươi bảy ngàn một trăm lẻ tám đồng*), khoản tiền này bà Q trả từ ngày 01/7/2019 đến hết ngày 28/02/2020.

Các bên thỏa thuận trường hợp bà Q vi phạm nội dung cam kết trả tiền với ông L, bà Đ thì ông L, bà Đ có quyền yêu cầu thi hành án buộc bà Q trả hết số tiền chậm trả còn lại một lần.

Nguyên đơn ông L, bà Đ tự nguyện chịu đối với số tiền chi phí xem xét thẩm định, chi phí định giá tài sản và chi phí đo đạc là 6.910.000 đồng, không yêu cầu bà Q phải thanh toán lại số tiền này.

Về án phí, các bên tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm như quyết định của Bản án sơ thẩm đã tuyên.

Xét, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội được Hội đồng xét xử chấp nhận, sửa Bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Nguyễn Cát Vân Q, ông Lê Long H và ông Đặng Văn Kh, bà Nguyễn Thị L vào ngày 04/3/2013 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Đặng Văn Kh và ông Lê Văn S vào ngày 04/4/2013 do Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết và không có kháng cáo, kháng nghị về nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Trường hợp Ủy ban nhân dân xã T2 không có yêu cầu nên không đặt ra vấn đề xem xét, giải quyết.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Các bên thỏa thuận tự nguyện chịu như Bản án sơ thẩm đã tuyên.

[5] Các nội dung khác của Bản án sơ thẩm không bị 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 vào Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 01/2018/DS-ST ngày 07 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 689, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701 và Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2011; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, các Điều 147, Điều 227, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn ông Phạm Văn L, bà Đinh Thị Đ và bị đơn bà Nguyễn Cát Vân Q:

Chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 9621,0 m², tọa lạc ấp 02, xã T2, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, đất tứ cận: phía bắc giáp ông Thạch Mết, hướng nam giáp đường đất, hướng tây giáp ông Điều Lê Lai; mục đích sử dụng: CLN, theo giấy giao kết chuyển giao hoa lợi gắn liền quyền sử dụng đất xác lập ngày 15/02/2012.

Bà Nguyễn Cát Vân Q tự nguyện hoàn trả cho ông Phạm Văn L, bà Đinh Thị Đ số tiền đặt cọc 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng) làm 03 lần. Cụ thể như sau:

- Lần thứ nhất trả: 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) vào ngày 27/6/2018.

- Lần thứ hai trả: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) vào ngày 31/12/2018.

- Lần thứ ba trả: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) vào ngày 31/6/2019.

Ngoài ra, bị đơn bà Nguyễn Cát Vân Q tự nguyện bồi thường cho ông Phạm Văn L, bà Đinh Thị Đ số tiền 85.887.108 đồng (Tám mươi lăm triệu tám trăm tám mươi bảy ngàn một trăm lẻ tám đồng), khoản tiền này bà Q trả từ ngày 01/7/2019 đến hết ngày 28/02/2020.

Trường hợp bà Nguyễn Cát Vân Q vi phạm nội dung cam kết trả tiền thì ông Phạm Văn L, bà Đinh Thị Đ có quyền yêu cầu thi hành án buộc bà Nguyễn Cát Vân Q trả hết số tiền chậm trả còn lại một lần.

Nguyên đơn ông L, bà Đ tự nguyện chịu đối với số tiền chi phí xem xét thẩm định, chi phí định giá tài sản và chi phí đo đạc là 6.910.000 đồng, không yêu cầu bà Q phải thanh toán lại số tiền này.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 02 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì các đương 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.

2. Không xem xét, giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Nguyễn Cát Vân Q, ông Lê Long H và ông Đặng Văn Kh, bà Nguyễn Thị L vào ngày 04/3/2013 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Đặng Văn Kh và ông Lê Văn Sáu vào ngày 04/4/2013.

3. Trường hợp Ủy ban nhân dân xã T2 không có yêu cầu nên không đặt ra vấn đề xem xét, giải quyết.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

+ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Cát Vân Q phải chịu 12.294.355 đồng (Mười hai triệu hai trăm chín mươi bốn ngàn ba trăm năm mươi lăm đồng) .

Ông Phạm Văn L và bà Đinh Thị Đ phải liên đới chịu 16.698.611 đồng (Mười sáu triệu sáu trăm chín mươi tám ngàn sáu trăm mười một đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) theo Biên lai thu tiền số 012015, quyển số 0241 ngày 07/01/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước; số còn lại ông L, bà Đ phải liên đới nộp là 12.698.611 đồng (Mười hai triệu sáu trăm chín mươi tám ngàn sáu trăm mười một đồng).

+ Về chi phí tố tụng khác: Chi phí cho việc xem xét thẩm định và định giá tài sản, tổng cộng là 6.910.000 đồng (Sáu triệu chín trăm mười nghìn đồng) ông Phạm Văn L, bà Đinh Thị Đ tự nguyện chịu, được khấu trừ số tiền 6.910.000 đồng ông Phạm Văn L và bà Đinh Thị Đ đã nộp.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Đ;
- CCTHA dân sự huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu (HS, TNV, TDS).

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

(Đã ký và đóng dấu)

Vũ Hoàng Linh