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

Bản án số: 01/2020/DS-PT
Ngày: 03/01/2020
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Hồng Hạnh
Các Thẩm phán: Ông Lê Viết Hòa
Ông Bùi Thanh Thảo

- ***Thư ký phiên toà:*** 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 Đỗ Văn Quyết - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 03 tháng 01 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 160/2019/TLPT-DS ngày 05/12/2019 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 21/10/2019 của Toà án nhân dân thành phố Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 159/2019/QĐ - PT ngày 10 tháng 12 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Y, sinh năm: 1980.
Địa chỉ nơi cư trú: Tổ 4, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1958.
Địa chỉ nơi cư trú: Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn xác định ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1977; ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1981; bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1984; ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1989; bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1990; ông Nguyễn Văn T6, sinh năm 1983 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xác định ông T1, ông T2, bà T3, ông T4, bà T5, ông T6 không liên quan đến nội dung kháng cáo nên không triệu tập.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị Y, bị đơn ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thị Y trình bày:

Vào ngày 05/5/2015 bà Y có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T phần đất có diện tích 12m x 20m = 240m^2 tại khu phố P, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thành phố Đ, tỉnh Bình Phước), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(viết tắt: giấy CN QSDĐ)* số 00620/QSDĐ/2926/QĐUB ngày 12/9/2003, thuộc thửa: 62, tờ bản đồ 32. Giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng *(Hai trăm năm mươi triệu đồng*). Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng, đã giao đủ tiền cho ông T, có ông Nguyễn Quốc B làm chứng. Thời hạn hai bên thỏa thuận để bên chuyển nhượng giao giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bà Y là 03 tháng tính từ ngày 05/5/2015. Trong thời hạn ba tháng ông T vẫn chưa làm thủ tục để giao quyền sử dụng đất cho bà Y. Ngày 05/8/2015, bà Y tiếp tục ký thêm một hợp đồng nhận chuyển nhượng đất diện tích 05 x 20m = 100m^2 của ông T cũng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như lần đầu. Giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*), đã giao đủ tiền.

Tổng diện tích đất bà Y nhận chuyển nhượng của ông T là 340m^2, phần đất ban đầu nằm trong thửa đất số 62, tờ bản đồ số 32, diện tích 2.287m^2, sau ông T chuyển đổi hợp thành thửa 737, tờ bản đồ số 32, diện tích 2.431,1m^2; tiếp đó đổi thành thửa 1207, tờ bản đồ số 32, diện tích 3.218,5m^2. Hiện tại diện tích đất tranh chấp đang nằm trong thửa 1207 mang tên ông T. Diện tích đất bà Y nhận chuyển nhượng của ông T 340m^2, thỏa thuận trong đó có 100m^2 đất thổ cư, đất liền kề nhau.

Do trong hợp đồng ngày 05/5/2015 ông T vẫn chưa làm xong thủ tục giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Y nên khi ký hợp đồng lần thứ hai, bà Y đã yêu cầu ông T làm một bản cam kết trong thời hạn hai tháng tính từ ngày 05/8/2015 đến 05/10/2015 ông T phải hoàn tất thủ tục, phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Y. Hết thời hạn này ông T vẫn không làm xong thủ tục nên bà Y có cho thêm thời gian 40 ngày nữa.

Ngày 28/5/2018 ông Nguyễn Văn T đã được cấp đổi giấy CNQSDĐ số CM356042, số vào sổ cấp GCN: CS 13863, thửa số 1207, tờ bản đồ số 32, trong đó có diện tích đất ở 450m^2, giấy chứng nhận đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T. Sau khi có giấy CN QSDĐ bà Y đã nhiều lần yêu cầu ông T làm thủ tục công chứng để tách QSDĐ cho bà Y nhưng ông T không thực hiện.

Đối với số tiền chuyển đổi 100m^2 đất thổ cư: Khi nhận chuyển nhượng thì hiện trạng đất là đất nông nghiệp nên trong hợp đồng chuyển nhượng thống nhất

bà Y có trách nhiệm nộp tiền chuyển mục đích sang đất thổ cư theo quy định với giá của nhà nước. Do đó, ngày 05/8/2015, khi bà Y và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng lần hai thì ông T có vay của bà Y số tiền 98.000.000đồng để sửa nhà trọ, có viết giấy Cam kết trả nợ thời hạn vay là 02 tháng kể từ ngày 05/8/2015, hai bên thỏa thuận miệng với nhau là sẽ trừ số tiền này vào số tiền để lên 100m^2 đất thổ cư cho bà Y. Vì vậy, tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài khi ông T nhận các thủ tục thông báo thuế đi nộp tiền chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang thổ cư với diện tích 450m^2 (*tổng diện tích đất ông T chuyển mục đích sử dụng trong giấy chứng nhận của ông T tại thời điểm đó)* thì có mặt ông T8, ông Bình cùng nộp tiền chuyển mục đích phần đất đã mua từ ông T. Số tiền thuế chuyển mục đích sử dụng 100m^2 sang thổ cư trên phần đất của bà Y đã nhận chuyển nhượng của ông T khi đó được tính là 81.000.000 đồng, số tiền này do ông T tự bỏ ra nộp và được cấn trừ vào số tiền ông T đã mượn 98.000.000 đồng của bà Y trước đó. Từ đó cơ quan có thẩm quyền mới ra bản đồ và đánh dấu vị trí 100 m^2 đất thổ cư vào trong giấy CN QSDĐ của ông T để tách thửa sang tên cho bà Y.

Đối với tờ giấy viết tay Cam kết trả sổ đỏ: Bà Y xác định là viết vào ngày 05/8/2015, chữ viết là do bà Y viết, ông T đồng ý và ký tên (*viết vào mặt sau của giấy Cam kết trả nợ)*, trong đó ông T hứa sau ba tháng làm xong sổ đỏ cho bà Y (tức từ ngày 05/5/2015 đến ngày 05/8/2015), nhưng do đã quá hạn mà bà Y chưa nhận được sổ đỏ nên cho ông T thêm thời gian 02 tháng nữa tính (từ ngày 05/8/2015 đến 05/10/2015), quá thời hạn này ông T không làm xong sổ thì phải bồi thường. Tuy nhiên, đoạn ghi yêu cầu bồi thường ông T không đồng ý nên bà Y đã gạch bỏ đi và viết là bà Y có thể khởi kiện ông T theo điều khoản của pháp luật.

Nay, bà Y yêu cầu ông T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà Y với diện tích là 340 m^2, trong đó có 100 m^2 đất thổ cư, phần đất có tứ cận: Hướng Bắc giáp đất ông K dài 20m, hướng Nam giáp đất ông T8 dài 20m, hướng Đông giáp đất ông T dài 17m, hướng Tây giáp đường đất dài 17m. Phần diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ số CM 356042, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 13863, thửa số 1207, tờ bản đồ số 32 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T.

Về khoản tiền vay 98.000.000 đồng sau khi trừ đi số tiền ông T nộp chuyển thổ cư cho phần đất của bà Y là 81.000.000 đồng, còn dư 17.000.000 đồng bà không yêu cầu ông T hoàn lại. Ngoài ra, bà Y còn bỏ ra một số tiền chi phí khác

thực hiện việc đo đạc bản đồ, đăng ký cấp sổ... tuy nhiên các khoản này bà Y không yêu cầu Tòa án xem xét.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông T thống nhất có ký 02 hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Y vào ngày 05/5/2015 và 05/8/2015 với diện tích tổng là 340m^2, thuộc thửa số: 62, tờ bản đồ 32 tọa lạc tại Khu phố P, phường T, thành phố Đ như bà Y trình bày là đúng. Đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của hộ gia đình ông T đã được Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp giấy CNQSDĐ ngày 12/9/2003.

Ông T chuyển nhượng cho bà Y là đất nông nghiệp, hai bên có làm hợp đồng viết tay, chưa có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Theo thỏa thuận thì bà Y là người phải nộp các khoản thuế, lệ phí trước bạ, nộp tiền chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư, ông T đã nhận đủ tiền chuyển nhượng là 350.000.000 đồng và giao đất cho bà Y nhưng bà Y chưa quản lý, sử dụng. Sau khi ký hợp đồng thì bà Y không nộp tiền chuyển mục đích lên đất thổ cư nên ông T không thể sang tên đổi sổ cho bà Y. Vì hợp đồng chuyển nhượng có 03 điều khoản: Bà Y có trách nhiệm nộp tiền thuế trước bạ; giao đủ tiền; nộp tiền chuyển mục đích đất nông nghiệp sang đất thổ cư. Tuy nhiên, bà Y mới thực hiện một phần là giao đủ tiền, chưa thực hiện hết nghĩa vụ của mình là nộp tiền chuyển mục đích sang đất thổ cư, do đó lỗi là của bà Y nên hợp đồng này vô hiệu, ông T không đồng ý tiếp tục sang tên chuyển nhượng cho bà Y.

Việc hợp các thửa đất từ thửa số 62 sang thửa 737 và hiện nay là thửa 1207 là để thuận tiện quản lý toàn bộ khu đất và tách thửa. Phần diện tích đất bà Y đang tranh chấp nằm trong thửa 1207, trong đó diện tích đất thổ cư 100m^2 thể hiện trên bản đồ và trên Giấy CNQSDĐ thửa 1207 của ông T là do ông T thực hiện và nộp chi phí lên thổ cư, số tiền thuế là 81.000.000đồng, nộp vào ngày 14/10/2017, khi nộp có mặt bà Y, ông T8, ông Bình, tiền do ông T tự bỏ ra.

Đối với số tiền 98.000.000 đồng bà Y cho rằng ông vay và thỏa thuận bằng miệng trừ vào số tiền chuyển thổ cư là không có căn cứ, ông T không vay tiền của bà Y, không ký Giấy cam kết trả nợ và Giấy cam kết trả sổ đỏ nào vào thời gian ngày 05/8/2015 với bà Y. Giấy cam kết trả nợ và Giấy cam kết trả sổ đỏ bà Y đưa ra trong đó có chữ ký, chữ viết tên Nguyễn Văn T là không phải do ông T ký và không liên quan gì đến vụ án này nên ông không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết trong các giấy này.

Toàn bộ thửa đất ông T đứng tên là của hộ gia đình ông, vợ ông là bà Phạm Thị T7 đã chết năm 1990, cha mẹ đẻ bà Thắm cũng đã chết hết, ông với bà Thắm

có 06 người con chung: Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Văn T4, Nguyễn Văn T6, Nguyễn Thị T3, Nguyễn Thị T5, ngoài ra ông không có con riêng.

Nay, bà Y khởi kiện buộc ông T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất 340m^2, trong đó có 100m^2 đất thổ cư thì ông T không đồng ý. Ông đề nghị Tòa án đình chỉ vụ án do hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự và do 02 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 05/5/2015 và ngày 05/8/2015 không công chứng nên vô hiệu, ông đồng ý hoàn trả lại cho bà Y số tiền đã nhận 350.000.000 đồng, không đồng ý hoàn trả số tiền theo giá trị đất tại thời điểm hiện nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Văn T6, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị T5 thống nhất trình bày:

Nguồn gốc phần đất ông T chuyển nhượng cho bà Lê Thị Y là do cha - mẹ (ông T, bà Phạm Thị T7) cùng khai hoang, khai phá. Sau này được Ủy ban nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Sống Bé cấp giấy CNQSDĐ. Đến năm 2003 được đổi lại giấy chứng nhận QSDĐ số 00620/QSDĐ/2926/QĐUB, thửa đất số 62, tờ bản đồ 32 UBND thị xã Đ cấp ngày 12/9/2003 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T. Mặc dù tài sản do cha mẹ tạo dựng nhưng quá trình sinh ra và lớn lên cùng chung sống trong gia đình với nhau, sau này được Nhà nước cấp giấy chứng nhận thuộc hộ gia đình. Mẹ chúng tôi mất vào năm 1990. Cha chúng tôi là ông Nguyễn Văn T ngày 05/5/2015 và ngày 05/8/2015 có chuyển nhượng cho bà Lê Thị Y diện tích đất (02 lần) tổng cộng 340m^2 phần đất thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ 32 tọa lạc tại khu phố P, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước, theo giấy chứng nhận QSDĐ số 00620/QSDĐ/2926/QĐUB ngày 12/9/2003 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T, sau này giấy chứng nhận này đến ngày 28/5/2018 đã được nhập nhiều giấy chứng nhận và đổi thành giấy chứng nhận QSDĐ số CS 13863, thuộc thửa số 1207, tờ bản đồ số 32 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T và ông T đã nhận số tiền chuyển nhượng đất từ bà Y là 350.000.000 đồng. Thời điểm ông T bán đất chúng tôi có biết, mặc dù là tài sản chung của gia đình nhưng quyền quyết định là của ông T nên chúng tôi không phản đối gì. Giữa bà Y và ông T thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng về việc chuyển nhượng hay không chuyển nhượng diện tích đất thổ cư 100m^2 như thế nào thì chúng tôi không biết, chúng tôi không ký bất kể giấy tờ gì liên quan đến việc chuyển nhượng cho bà Y. Về yêu cầu khởi kiện của bà Y chúng tôi hoàn toàn không đồng ý, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Y và ông T. Đối với tiền vay, nợ giữa bà Y và ông T chúng tôi

không biết nên không có ý kiến gì. Chúng tôi cùng thống nhất không có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập để đề nghị Tòa án xem xét giải quyết về bất cứ nội dung nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS - ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Y về việc buộc ông Nguyễn Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với diện tích là 340m^2, trong đó có 100m^2 đất thổ cư, phần đất có tứ cận: Hướng Bắc giáp đất ông K dài 20m, hướng Nam giáp đất ông T8 dài 20m, hướng Đông giáp đất ông T dài 17m, hướng Tây giáp đường đất dài 17m. Phần diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ số CM 356042, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 13863, thửa số 1207, tờ bản đồ số 32 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/5/2015 và ngày 05/8/2015 giữa bà Lê Thị Y với ông Nguyễn Văn T vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả lại cho bà Lê Thị Y số tiền 350.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 520.770.593 đồng. Tổng cộng 870.770.593 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán số tiền phải thi hành thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành.

Tách phần giấy viết tay cam kết trả nợ số tiền 98.000.000 đồng khởi kiện thành vụ án dân sự khác khi bà Lê Thị Y có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 05/11/2019, nguyên đơn bà Lê Thị Y kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS - ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Y với ông T.

Ngày 06/11/2019, bị đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS - ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ theo hướng ông T chỉ đồng ý trả lại cho bà Y số tiền 350.000.000 đồng tiền chuyển nhượng QSDĐ và hỗ trợ cho bà Y số tiền 109.395.799 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Y, bị đơn ông Nguyễn Văn T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS - ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, thẩm vấn công khai các đương sự tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên, các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các 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] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Y trên cơ sở xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2] Căn cứ vào 02 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Lê Thị Y với ông Nguyễn Văn T ký ngày 05/5/2015 và ngày 05/8/2015 có diện tích tổng là 340m^2 đất, thuộc thửa số 62, tờ bản đồ 32 đất tọa lạc tại Khu phố P, phường T, thành phố Đ, giá chuyển nhượng là 350.000.000đồng. Hai bên thừa nhận nội dung ký kết trong hợp đồng là đúng, đã giao nhận đủ tiền, ông T đã chỉ ranh, giao đất cho bà Y. Căn cứ khoản 02 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án công nhận đây là sự thật, các bên đương sự không phải chứng minh.

[3] Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ông T và bà Y đều không biết đất không đủ điều kiện tách thửa nhưng khi tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ thì được UBND phường T cho biết là đất không đủ điều kiện tách thửa vì không đủ diện tích đất ở tối thiểu theo quy định tại địa phương. Tuy nhiên, đôi bên đã cùng thống nhất khắc phục bằng việc ông T sẽ tiến hành hợp thửa, sau đó sẽ làm thủ tục sang sổ cho bà Y, chính ông T là người đã kê khai đăng ký với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai vị trí đất thổ cư đúng với với vị trí đất chuyển nhượng cho bà Y. Đây được coi là sự thống nhất thỏa thuận mới giữa ông T và bà Y. Do vậy, mặc dù hợp đồng được thiết lập vào năm 2015 nhưng đến ngày 14/10/2017 đôi bên có thỏa thuận mới thời điểm này Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật nên theo quy định tại Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 được áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết.

[4] Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 quy định: "*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". Hơn nữa, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất bà Y đã trả đủ tiền cho ông T và ông T đã giao đất, chỉ ranh giới cho bà Y, chính ông T đã xây tường rào phân cách diện tích của ông T và đất ông đã chuyển nhượng trên cho bà Y.

[5] Theo lời trình bày của các con của ông T gồm ông T1, ông T2, ông T4, ông T6, bà T3, bà T5 (Bút lục 120) thống nhất trình bày đều biết việc bố mình là ông T chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Y nhưng cho rằng quyền quyết định là của ông T nên không phản đối gì. Tại phiên tòa phúc thẩm và tại bút lục 121 ông T vẫn khẳng định rằng: Việc ông T bán đất cho bà Y tuy có một mình ông T ký trong hợp đồng chuyển nhượng, các con ông không ký nhưng ông T đã có trao đổi với các con nên các con ông đều biết và không có ý kiến gì. Sau khi bán đất, tiền có được ông cũng chia đều cho các con để mua đất ở nơi khác. Như vậy, theo Án lệ số 04/2016/AL đã được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và công bố theo Quyết định số 220/QĐ – CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao: *"Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất".*

[6] Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà Y được lập thành văn bản tuy không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm về mặt hình thức nhưng căn cứ vào Án lệ số 04 và khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 nên trên thì Tòa án cần công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2015 và ngày 05/8/2015 giữa bà Lê Thị Y với ông Nguyễn Văn T.

[7] Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có ông T ký, các con ông T không ký là vi phạm quyền định đoạt tài sản chung của hộ gia đình nên tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2015 và ngày 05/8/2015 giữa bà Lê Thị Y với ông Nguyễn Văn T là không phù hợp với các quy định của pháp luật đã nêu trên làm ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của bà Y. Nên kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Y là có căn cứ được chấp nhận.

[8] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T trên cơ sở xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Như đã phân tích tại mục [1,2,3,4,5,6,7] Tòa án đã chấp nhận yêu cầu khởi

kiện, yêu cầu kháng cáo của bà Y nên yêu cầu kháng cáo của ông T không được chấp nhận.

[9] Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2015 và ngày 05/8/2015 giữa bà Lê Thị Y với ông Nguyễn Văn T chưa thực hiện được do có tranh chấp liên quan đến số tiền 100 m^2 đất thổ cư. Bà Y cho rằng giấy Cam kết trả nợ ngày 05/8/2015 *…bà Y có cho ông Nguyễn Văn T vay số tiền là 98.000.000 chín mươi tám triệu đồng chẵn thời gian cho vay là 02 tháng tính từ ngày cho vay…* số tiền được bà Y và ông T thỏa thuận miệng là cấn trừ số tiền vay 98 triệu đồng vào khoản tiền chuyển 100 m^2 đất thổ cư. Ngoài lời trình bày nêu trên bà Y không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh việc chuyển 100 m^2 đất thổ cư (với số tiền phải nộp theo quy định là 81.000.000 đồng) được cấn trừ vào số tiền 98.000.000 đồng bà Y cho ông T vay. Mặt khác, xét giấy Cam kết trả nợ ngày 05/8/2015 ông T xác định không phải chữ ký của ông và hai bên đều không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết tên ông Nguyễn Văn T trong giấy này, mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm đã ra thông báo cho bà Y và ông T biết quyền được yêu cầu trưng cầu giám định nhưng các đương sự không yêu cầu. Hơn nữa, nội dung không thể hiện sự liên quan đến việc cấn trừ vào số tiền chuyển thổ cư nên cũng không cần thiết phải trưng cầu giám định. Trường hợp bà Y cho rằng ông T vay tiền và có yêu cầu ông T phải trả lại thì có thể khởi kiện ông T bằng vụ án dân sự khác về tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

[10] Do số tiền 81.000.000 đồng ông T đã nộp để chuyển mục đích 100 m^2 đất lên đất thổ cư đối với diện tích đất bà Y nhận chuyển nhượng của ông T. Do đó, bà Y có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T số tiền 81.000.000 đồng.

[11].Về án phí và các chi phí tố tụng khác.

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Do sửa án sơ thẩm nên án phí được tính lại như sau:

Do yêu cầu khởi kiện của bà Y được chấp nhận nên bà Y không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ hoàn trả lại cho bà Y số tiền 300.000 đồng bà Y đã nộp theo biên lai thu số 0000614, quyển số 0013 ngày 24/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ (*nay là thành phố Đ).*

Ông T phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*:

Do yêu cầu kháng cáo của bà Y được chấp nhận nên bà Y không phải chịu. Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Đ hoàn trả lại cho bà Y số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà Y đã nộp theo biên lai số 0001497 ngày 12/11/2019.

Do yêu cầu kháng cáo của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu số tiền 300.000 đồng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng ông T đã nộp theo

Biên lai thu tiền số 0025509 ngày 19/11/2019 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện thành phố Đ.

- *Chi phí tố tụng khác*:

Đối với chi phí đo đạc bản đồ ngày 13/5/2019 có hóa đơn là 7.537.309 đồng và 2.000.000 đồng chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, tổng cộng 9.537.309 đồng số tiền này bà Y đã nộp. Do yêu cầu khởi kiện của bà Y được chấp nhận nên bà Y không phải chịu, ông T phải chịu toàn bộ số tiền 9.537.309 đồng. Buộc ông T phải hoàn trả cho bà Y số tiền 9.537.309 đồng (Chín triệu năm trăm ba mươi bảy nghìn ba trăm lẻ chín đồng)

[12] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Y.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 21/10/2019 của Toà án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Áp dung khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158 Điều 165, Điều 166, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều khoản 2 Điều 129 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 166, 167, 188 của Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng Án lệ số 04/2016/AL đã được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và công bố theo Quyết định số 220/QĐ – CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Tòa án.

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Y.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2015 và ngày 05/8/2015 giữa bà Lê Thị Y với ông Nguyễn Văn T có hiệu lực pháp luật.

Bà Lê Thị Y được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 340 m^2 trong đó có 100m^2 đất thổ cư, phần đất có tứ cận: Hướng Bắc giáp đất ông K dài 20m, hướng Nam giáp đất ông T8 dài 20m, hướng Đông giáp đất ông T dài 17m, hướng Tây

giáp đường đất dài 17m. Phần diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ số CM 356042, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 13863, thửa số 1207, tờ bản đồ số 32 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T. (*Kèm theo Bản án là Sơ đồ đo đạc ngày 26/4/2019 của Công ty TNHH Một thành viên đo đạc Bình Phước*).

[2]. Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 356042, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 13863, thửa số 1207, tờ bản đồ số 32 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T để chỉnh lý lại cho phù hợp.

[3] Buộc bà Lê Thị Y có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền 81.000.000 đồng (*Tám mươi mốt triệu đồng*) tiền chuyển 100 m^2 đất thổ cư.

[4] Tách phần giấy viết tay cam kết trả nợ số tiền 98.000.000 đồng (*Chín mươi tám triệu đồng)* khởi kiện thành vụ án dân sự khác khi bà Lê Thị Y có yêu cầu.

[5].Về án phí và các chi phí tố tụng khác.

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền án phí là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

Bà Lê Thị Y không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ (*nay là thành phố Đ)* hoàn trả lại cho bà Lê Thị Y số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai thu số 0000614, quyển số 0013 ngày 24/9/2018.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) được khấu trừ số tiền 300.000 đồng ông T đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0025509 ngày 19/11/2019 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện thành phố Đ.

Bà Lê Thị Y không phải chịu. Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Đ hoàn trả lại cho bà Y số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà Y đã nộp theo biên lai số 0001497 ngày 12/11/2019.

- *Chi phí tố tụng khác*:

Buộc ông T phải hoàn trả cho bà Y số tiền 9.537.309 đồng (*Chín triệu năm trăm ba mươi bảy nghìn ba trăm lẻ chín đồng*) chi phí đo đạc bản đồ, chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ mà bà Y đã nộp.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án.

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

***Nơi nhận*:**
- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- VKSND TP. Đ;
- TAND TP. Đ;
- CCTHADS TP. Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: TNV, hồ sơ vụ án.

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

Lê Hồng Hạnh(Đã ký)