

Bản án số: 137/2023/DS-PT

Ngày: 07/8/2023

*V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tranh
chấp bồi thường thiệt hại về tài sản”*

**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 Bùi Thanh Thảo

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư

Ông Nguyễn Văn Nhân

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Đào Thị Tân – Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

Trong các ngày 02 và 07 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 92/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bồi thường thiệt hại về tài sản*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 116/2023/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị H, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ 3, ấp S, xã LP, huyện LN, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1983.

HKTT: Tổ 9, ấp S, xã LP, huyện LN, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Đỗ Bình Y; sinh năm: 1970.

Địa chỉ: Ấp CH, xã LQ, huyện LN, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn L; sinh năm: 1978.

Địa chỉ: Tổ 3, ấp S, xã LP, huyện LN, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

Người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị H; sinh năm: 1977.

Địa chỉ: Địa chỉ: Tổ 3, ấp S, xã LP, huyện LN, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phạm Thị H trình bày:

Ngày 01/9/2020, bà H và ông T có thỏa thuận ông T chuyển nhượng cho bà H một thửa đất tại ấp S, xã LP có diện tích là 5000m², đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên một mình ông Nguyễn Văn T, khi bà H và ông T làm giấy sang nhượng thì thửa đất này ông T còn đang thế chấp tại Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp LH để vay số tiền 120.000.000 đồng. Trong ngày 01/9/2020 bà H giao cho ông T 110.000.00 đồng, đồng thời ông T giao thửa đất cho bà H quản lý, sử dụng, còn lại 120.000.000 đồng thì ông T cho bà H thiếu khi đến hạn trả tiền Ngân hàng thì bà H phải trả cho ông T để trả cho Ngân hàng và bà H phải chịu tiền lãi của Ngân hàng. Vào ngày 16/6/2021 bà H cùng với ông T ra Ngân hàng LH để trả tiền, lúc này bà H có 53.000.000 đồng còn lại bà H vay của ông Th 80.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng. Khi trả hết nợ cho ngân hàng thì vào ngày 17/6/2021 bà H và ông T thỏa thuận: Bà H nhờ ông T tiếp tục vay của Ngân hàng 80.000.000 đồng và đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T cho khoản vay này để bà H trả nợ cho ông Th nên giữa bà H và ông T không T hành làm thủ tục sang tên chuyển nhượng cho bà H. Đến tháng 11/2021 ông T điện thoại cho bà H thông báo là ông T không sang nhượng đất cho bà H nữa thì bà H trả lời bà H đang bị cách ly hẹn 01 tuần sau về giải quyết nhưng chưa hết 01 tuần thì ông T đã dẫn người vào xem đất để bán. Khi bà H về nhà thì bà H hẹn ông T ra nhà bà H để thỏa thuận nhưng không thành, ông T vẫn giữ ý định không bán cho bà H nữa vì ông T đã nhận tiền cọc của người khác. Hiện tại ông T đã trả hết nợ ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nên bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T được ký kết ngày 01/9/2020 và buộc ông T phải có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục sang tên, chuyển nhượng đối với thửa đất số 880, tờ bản đồ số 00 có diện tích 4.664,7m² tọa lạc tại ấp S, xã LP, huyện LN, thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn T.

Ngày 01/11/2022 bà H có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện với yêu cầu buộc ông T phải hoàn trả cho bà H số tiền tương đương với diện tích đất còn thiếu là 335,3m² theo giá thị trường hiện nay là 50.000.000 đồng và buộc ông T phải bồi thường thiệt hại do ông T có hành vi cản trở không cho bà H trồng tiêu với số tiền là: 120.000.000 đồng tương đương với 400 nọc tiêu x 300.000 đồng/ 01 nọc tiêu là số tiêu bà H dự định trồng nhưng ông T cản trở nên bà H không trồng được.

Ngày 28/11/2022 bà H có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện với yêu cầu buộc ông T phải bồi thường cho bà H số tiền chi phí bỏ ra trong 01 năm chờ Tòa án giải quyết gồm: Tiền ngày lương phải xin nghỉ làm để lên Tòa án làm việc là: 30 ngày là 11.480.000 đồng. Tiền chi phí xăng xe: 20.000 đồng x 30 ngày = 600.000 đồng và chi phí soạn thảo văn bản: 1.000.000 đồng. Tổng số tiền bà H yêu cầu ông T phải bồi thường cho bà H là: 13.080.000 đồng.

Ngày 06/3/2023, bà H có đơn yêu cầu về việc bồi thường thiệt hại với yêu cầu nếu trường hợp Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T thì buộc ông T phải bồi thường tiền thiệt hại chênh lệch về giá đất là 600.0000.000 đồng và bồi thường 100.000.000 tương đương giá trị cây trồng trên đất và công sức vợ chồng bà H cải tạo đất trong thời gian từ tháng 09/2020 cho đến nay. Tại phiên tòa, bà H bổ sung yêu cầu bồi thường thiệt hại chênh lệch về giá trị thửa đất là 800.000.000 đồng theo như thỏa thuận giữa bà H và ông T về giá trị thửa đất hiện nay là: 800.000.000 đồng.

Việc ông T có đơn phản tố và yêu cầu bà H bồi thường thì bà H không đồng ý vì ông T đã giao đất cho bà H quản lý, sử dụng từ ngày 01/9/2020 nên bà H không đồng ý.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn T và người đại diện của ông Nguyễn Văn T tại phiên tòa trình bày:

Ông T cũng thống nhất là vào ngày 01/9/2020 bà H và ông T có thỏa thuận ông T chuyển nhượng cho bà H một thửa đất tại ấp S, xã LP có diện tích là 5000m², đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên một mình ông Nguyễn Văn T, khi bà H và ông T làm giấy sang nhượng thì thửa đất này ông T còn đang thế chấp tại Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn chi nhánh LH để vay số tiền 120.000.000 đồng. Trong ngày 01/9/2020 bà H giao cho ông T 110.000.00 đồng và ông T giao đất cho bà H quản lý, sử dụng, còn lại 120.000.000 thì ông T cho bà H thiếu khi đến hạn trả tiền Ngân hàng thì bà H phải trả cho ông T để trả cho Ngân hàng và bà H phải chịu tiền lãi của Ngân hàng. Ngày 16/6/2021 bà H cùng với ông T ra Ngân hàng LH để trả tiền, lúc này bà H có 53.000.000 đồng còn lại bà H vay của ông Th 80.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng, gồm tiền nợ gốc là: 120.000.000 đồng và tiền lãi là: 13.000.000 đồng. Khi trả hết nợ cho ngân hàng thì vào ngày 17/6/2021 bà H và ông T thỏa thuận: Bà H nhờ ông T tiếp tục vay của Ngân hàng 80.000.000 đồng và đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T cho khoản vay này để bà H trả nợ cho ông Th nên giữa bà H và ông T không tiến hành làm thủ tục sang tên chuyển nhượng cho bà H. Khi ông T vay được của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh LH số tiền: 80.000.000 đồng thì ông T đưa số tiền này cho ông L là chồng của bà H để trả tiền cho ông Th.

Sau đó ông T thay đổi ý kiến không chuyển nhượng đất cho bà H nữa, đến tháng 11/2021 ông T mang số tiền 80.000.000 đồng tiền nợ gốc trả cho Ngân hàng và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay ông T vẫn đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không cầm cố thế chấp cho ai.

Việc bà H khởi kiện và yêu cầu bồi thường thì ông T không đồng ý.

Ngày 22/12/2021, ông T có đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T được ký kết ngày 01/9/2020 thửa đất số 880, tờ bản đồ số 00 có diện tích 4.664,7m² tọa lạc tại ấp S, xã LP, huyện LN, thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn T.

Buộc bà Phạm Thị H phải có nghĩa vụ giao lại thửa đất số 880, tờ bản đồ số 00 có diện tích 4.664,7m² tọa lạc tại ấp S, xã LP, huyện LN, thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn T mà bà H đang quản lý, sử dụng cho ông T và ông T sẽ trả lại cho bà H số tiền 110.000.000 đồng.

Ngày 04/01/2022, ông T có đơn yêu cầu về việc bồi thường thiệt hại với yêu cầu buộc bà H phải hoàn trả cho ông T số tiền tương đương với 500 cây tiêu mà bà H đã phá bỏ khi nhận đất của ông T là 100.000.000 đồng (mỗi cây tiêu ước tính 200.000 đồng).

Ngày 07/12/2022 ông T có đơn sửa đổi, bổ sung đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại với yêu cầu buộc bà H phải bồi thường cho ông T số tiền chi phí bỏ ra trong 01 năm chờ Tòa án giải quyết gồm: Tiền ngày lương phải xin nghỉ làm để lên Tòa án làm việc là: 26 ngày là 7.800.000 đồng. Tiền chi phí xăng xe: 20.000 đồng x 30 ngày = 600.000 đồng và chi phí soạn thảo văn bản: 1.000.000 đồng. Tiền thiệt hại thu nhập từ canh tác cây trồng trên đất là: 6.000.000 đồng, tiền bà H gây thiệt hại về kinh tế trong thời gian bà H khởi kiện từ 11/2021 đến tháng 12/2022 do bà H san đất để trồng bắp gây thiệt hại cho ông T là: 10.000.000 đồng. Tổng số tiền ông T yêu cầu bà H phải bồi thường cho ông T là: 25.400.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn L là bà Phạm Thị H trình bày:

Ông L và bà H là vợ chồng, thửa đất mà bà H nhận chuyển nhượng của ông T vào ngày 01/9/2020 là tài sản chung của vợ chồng, số tiền bà H bỏ ra trả cho ông T là tiền chung của vợ chồng, hiện nay vợ chồng ông L bà H đang canh tác trên thửa đất này, ông L đang ở trên thửa đất này để coi đất, còn bà H ở nhà tại tổ 3 ấp S, xã LP. Do là vợ chồng nên ông L cũng đồng ý với những gì bà H khởi kiện, yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với ông T. Việc ông T có đơn phản tố và

yêu cầu bồi thường thiệt hại thì ông L không đồng ý. Ngày 17/6/2021, bà H và ông T thỏa thuận: Bà H nhờ ông T tiếp tục vay của Ngân hàng 80.000.000 đồng và đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T cho khoản vay này để bà H trả nợ cho ông Th nên giữa bà H và ông T không T hành làm thủ tục sang tên chuyển nhượng cho bà H, sau khi ông T vay được của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh LH số tiền: 80.000.000 đồng thì ông T đưa số tiền này cho ông L là chồng của bà H để trả tiền cho ông Th.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bình Phước quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 235, Điều 244, Điều 259, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Các Điều 116, điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 313, khoản 8 Điều 320, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn T được ký kết ngày 01/9/2020 đối với thửa đất số 880, tờ bản đồ số 00 có diện tích 4.664,7m² tọa lạc tại ấp S, xã LP, huyện LN, thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn T là vô hiệu.

- Hủy đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn T được ký kết ngày 01/9/2020 đối với thửa đất số 880, tờ bản đồ số 00 có diện tích 4.664,7m² tọa lạc tại ấp S, xã LP, huyện LN, thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn T

- Buộc bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn L giao lại cho ông Nguyễn Văn T thửa đất số 880, tờ bản đồ số 00 có diện tích 4.664,7m² tọa lạc tại ấp S, xã LP, huyện LN, thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn T và tài sản trên đất gồm: 45 cây Sầu Riêng, 01 căn nhà mái lợp tôn, cột nhà dựng bằng gỗ (nọc tiêu) chiều ngang 03m, chiều dài 7,3m. xung quanh vây bằng tôn và lưới, hệ thống ống tưới nước, giếng khoan và máy bơm nước

- Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả cho bà bà Phạm Thị H số tiền 163.000.000 đồng.

2. Về phần yêu cầu bồi thường thiệt hại:

- Chấp nhận một phần yêu cầu về việc bồi thường thiệt hại của bà Phạm Thị H với yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu trường hợp Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T và bồi thường tương đương giá trị cây trồng trên đất và công sức vợ chồng bà H cải tạo đất trong thời gian từ tháng 09/2020 cho đến nay.

- Buộc ông Nguyễn Văn T phải bồi thường thiệt hại cho bà Phạm Thị H số tiền: 202.000.000 đồng

- Buộc ông Nguyễn Văn T phải hoàn trả cho bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn L trị giá cây trồng và tài sản trên đất gồm: 45 cây sầu riêng là 9.000.000 đồng, 01 căn nhà trị giá: 7.281.000 đồng, hệ thống ống tưới: 6.000.000 đồng.

- Bác yêu cầu của bà Phạm Thị H về việc buộc ông T phải hoàn trả cho bà H số tiền tương đương với diện tích đất còn thiếu là 335,3m² theo giá thị trường hiện nay là 50.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do ông T có hành vi cản trở không cho bà H trồng tiêu với số tiền là: 120.000.000 đồng

- Bác yêu cầu của bà Phạm Thị H về việc buộc ông T phải bồi thường cho bà H số tiền chi phí bỏ ra trong 01 năm chờ Tòa án giải quyết gồm: Tiền ngày lương phải xin nghỉ làm để lên Tòa án làm việc là: 30 ngày là: 11.480.000 đồng. Tiền chi phí xăng xe: 20.000 đồng x 30 ngày = 600.000 đồng và chi phí soạn thảo văn bản: 1.000.000 đồng.

- Bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn T về việc buộc bà Phạm Thị H phải bồi thường cho ông T số tiền chi phí bỏ ra trong 01 năm chờ Tòa án giải quyết gồm: Tiền ngày lương phải xin nghỉ làm để lên Tòa án làm việc là: 26 ngày là 7.800.000 đồng. Tiền chi phí xăng xe: 20.000 đồng x 30 ngày = 600.000 đồng và chi phí soạn thảo văn bản: 1.000.000 đồng. Tiền thiệt hại thu nhập từ canh tác cây trồng trên đất là: 6.000.000 đồng, tiền bà H gây thiệt hại về kinh tế trong thời gian bà H khởi kiện từ 11/2021 đến tháng 12/2022 do bà H san đất để trồng bắp gây thiệt hại cho ông T là: 10.000.000 đồng.

Bác yêu cầu của ông Nguyễn văn T về việc buộc bà Phạm Thị H phải bồi thường cho ông T số tiền tương đương với 500 cây tiêu mà bà H đã phá bỏ khi nhận đất của ông T là 100.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 07/4/2023, nguyên đơn Phạm Thị H đã kháng cáo Bản án số 15/2023/DSST ngày 30/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bình Phước

với nội dung đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn: đề nghị HĐXX xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

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

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký 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: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy sang nhượng đất” ngày 01/9/2020 giữa ông T và bà H; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy sang nhượng đất” ngày 01/9/2020 giữa ông T và bà H và các yêu cầu bồi thường thiệt hại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

* Về tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị H 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]. Về nội dung tranh chấp:

Ngày 01/9/2020 bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn T ký hợp đồng bằng văn bản viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 880, tờ bản đồ số 00 có diện tích 4.664,7m² tọa lạc tại ấp S, xã LP, huyện LN; thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T.

Trong ngày 01/9/2020, bà H có trả cho ông T số tiền 110.000.000 đồng và ông T bàn giao thửa đất số 880 cho bà H quản lý, sử dụng. Số tiền còn lại 120.000.000 đồng ông T cho bà H trả sau. Do thời điểm chuyển nhượng thửa đất này ông T còn đang thế chấp Giấy CNQSD đất tại Ngân hàng Nông nghiệp phát triển Nông thôn Chi nhánh LH để vay số tiền 120.000.000 đồng nên các bên thống nhất khi đến hạn trả tiền Ngân hàng thì bà H phải có trách nhiệm trả cho

ông T số tiền 120.000.000 đồng để ông T trả cho Ngân hàng và bà H còn phải chịu thêm tiền lãi suất.

Vào ngày 16/6/2021 bà H cùng với ông T ra Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh LH để trả tiền, lúc này bà H có đưa cho ông T số tiền 133.000.000 đồng để ông T trả cho Ngân hàng khoản tiền ông T đã vay trước đây gồm: 120.000.000 đồng tiền nợ gốc và 13.000.000 đồng tiền lãi. *(nguồn gốc số tiền này gồm 53.000.000 đồng là tiền của bà H và 80.000.000 đồng vay của ông Thâu)*. Như vậy, vào ngày 16/6/2021 bà H đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho ông T theo thỏa thuận ngày 01/9/2020.

Khi trả hết nợ cho ngân hàng thì vào ngày 17/6/2021 bà H và ông T thỏa thuận: Bà H nhờ ông T tiếp tục vay Ngân hàng 80.000.000 đồng và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T cho khoản vay này để bà H có tiền trả nợ cho ông Thâu. Khi ông T vay được của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh LH số tiền 80.000.000 đồng thì ông T đưa số tiền này cho ông Lợi là chồng của bà H để bà H trả tiền cho ông Th; các bên thống nhất bà H chịu trách nhiệm trả khoản vay này cho Ngân hàng nên giữa bà H và ông T chưa thực hiện làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được.

[3]. Xét đơn kháng cáo của nguY đơn Phạm Thị H, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thời hạn thực hiện giao dịch: căn cứ vào nội dung các bên thống nhất cam kết thì thời hạn thực hiện giao dịch được xác định là từ khi xác lập giao dịch ngày 01/9/2020 cho đến khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nên đây là giao dịch được xem đang trong quá trình thực hiện, cần áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 là đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về hiệu lực của hợp đồng: Tại thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặc dù các bên chỉ lập giấy viết tay và đất đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng các bên đã thỏa thuận khi nào tất toán các khoản vay của Ngân hàng xong thì sẽ thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng CNQSD đất và ra Giấy CNQSD đất; nhưng sau đó ông T cũng đã xóa thế chấp *(ông T là người đang giữ giấy CNQSD đất)*. Các nội dung này các bên đều thừa nhận tại tòa phúc thẩm nên không cần chứng minh. Vì vậy, hợp đồng này không vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại điều 117 Bộ luật dân sự.

Trường hợp này theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL được HĐTP TANDTC thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo quyết định số 323/QĐ-CA ngày

14/10/2022 của Chánh án TANDTC thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại điều 119, khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã trả tiền đầy đủ cho bị đơn theo hợp đồng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng, đã đầu tư cây trồng và xây nhà trên đất là đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn T được ký kết ngày 01/9/2020 đối với thửa đất số 880, tờ bản đồ số 00 có diện tích 4.664,7m² tọa lạc tại ấp S, xã LP, huyện LN, thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đứng tên ông Nguyễn Văn T.

Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn, bị đơn:

Đối với yêu cầu của bà H buộc ông T phải hoàn trả cho bà H số tiền tương đương với giá trị diện tích đất còn thiếu là 335,3m² theo giá thị trường hiện nay là 50.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng, do các bên thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thửa số 880, tờ bản đồ số 00 có diện tích 4.664,7m² và bàn giao cho bà H sử dụng. Trong suốt quá trình sử dụng bà H không có ý kiến gì đối với diện tích bị thiếu nên việc yêu cầu ông T phải trả cho bà H số tiền tương đương với diện tích đất còn thiếu 335,3m² theo giá thị trường hiện nay là 50.000.000 đồng là không có căn cứ cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu của bà H về việc buộc ông T phải bồi thường cho bà H số tiền chi phí bỏ ra trong 01 năm chờ Tòa án giải quyết gồm: Tiền ngày lương phải xin nghỉ làm để lên Tòa án làm việc là: 30 ngày là 11.480.000 đồng. Tiền chi phí xăng xe: 20.000 đồng x 30 ngày = 600.000 đồng và chi phí soạn thảo văn bản: 1.000.000 đồng. Tổng cộng là 13.080.000 đồng. Tuy nhiên bà H không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho thiệt hại cụ thể nên không có cơ sở chấp nhận.

- Về yêu cầu phản tố đòi bồi thường thiệt hại: Do công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn T được ký kết ngày 01/9/2020 nên yêu cầu của ông Nguyễn Văn T về việc buộc bà Phạm Thị H phải bồi thường cho ông T số tiền tương đương với 500 cây tiêu mà bà H đã phá bỏ khi nhận đất của ông T là 100.000.000 đồng và yêu cầu buộc bà Phạm Thị H phải bồi thường cho ông T tổng số tiền chi phí bỏ ra trong 01 năm chờ Tòa án giải quyết là 19.400.000 đồng; gồm: Tiền ngày lương phải xin nghỉ làm để lên Tòa án làm việc là: 26 ngày là 7.800.000 đồng. Tiền chi phí xăng xe: 20.000 đồng x 30 ngày = 600.000 đồng và chi phí soạn thảo văn bản: 1.000.000 đồng. Tiền thiệt hại thu nhập từ canh tác cây trồng trên đất là: 6.000.000 đồng, tiền bà H gây thiệt hại về kinh tế trong thời gian bà H

khởi kiện từ 11/2021 đến tháng 12/2022 do bà H san đất để trồng bắp gây thiệt hại cho ông T là: 10.000.000 đồng không được chấp nhận

Đối với yêu cầu khác của bà H buộc ông T phải bồi thường thiệt hại do ông T như có hành vi cản trở không cho bà H trồng tiêu với số tiền là: 120.000.000 đồng tương đương với 400 nọc tiêu x 300.000 đồng/ 01 nọc tiêu là số tiêu bà H dự định trồng nhưng ông T cản trở nên bà H không trồng được. Tuy nhiên do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T có hiệu lực pháp luật và được công nhận nên không cần phải xem xét .

Từ nhận định trên cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bình Phước.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên được tính lại theo quy định pháp luật. Cụ thể:

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Đối với yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn T được chấp nhận nên bà Phạm Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng .

- Đối với phần yêu cầu buộc ông T phải hoàn trả cho bà H số tiền tương đương với diện tích đất còn thiếu là 335,3m² theo giá thị trường là 50.000.000 đồng và yêu cầu buộc ông T phải bồi thường cho bà H số tiền chi phí bỏ ra trong 01 năm chờ Tòa án giải quyết với tổng cộng số tiền là 13.080.000 đồng không được chấp nhận nên bà Phạm Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 3.154.000 (Ba triệu một trăm năm mươi bốn ngàn) đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà H đã nộp gồm:

+5.750.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện LN theo biên lai thu tiền số 0009627 ngày 02/12/2021.

+ 4.250.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện LN theo biên lai thu tiền số 0010121 ngày 04/12/2022,

+ 327.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện LN theo biên lai thu tiền số 0010191 ngày 12/12/2022,

+16.000.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện LN theo biên lai thu tiền số 0010339 ngày 10/3/2023.

+300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện LN theo biên lai thu tiền số 0010424 ngày 17/4/2023.

Sau khi khấu trừ, số tiền còn lại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện LN trả lại cho bà H.

- Đối với yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng ông T đã tạm ứng tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện LN theo biên lai thu tiền số 000962 ngày 23/12/2021

- Đối với yêu cầu buộc bà Phạm Thị H phải bồi thường cho ông T số tiền là 119.400.000 đồng (*là phần yêu cầu buộc bà Phạm Thị H bồi thường tương đương với 500 cây tiêu mà bà H đã phá bỏ khi nhận đất của ông T là 100.000.000 đồng và yêu cầu buộc bà Phạm Thị H phải bồi thường cho ông T tổng số tiền chi phí bỏ ra trong 01 năm chờ Tòa án giải quyết là 19.400.000*) không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5.970.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp:

+ 2.500.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện LN theo biên lai thu tiền số 0009691 ngày 07/01/2022,

+ 635.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện LN theo biên lai thu tiền số 0010198 ngày 14/12/2022.

+ 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện LN theo biên lai thu tiền số 0009662 ngày 23/12/2021.

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền 6.000.000 (sáu triệu) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ mà ông T đã nộp 3.000.000 đồng, ông T phải hoàn trả lại cho bà Phạm Thị H số tiền 3.000.000 đồng (do số tiền 3.000.000 đồng bà H nộp đã chi phí cho xem xét thẩm định tại chỗ)

Buộc bà Phạm Thị H phải chịu số tiền: 1.500.000 (một triệu năm trăm ngàn) đồng chi phí định giá tài sản, số tiền này bà H đã nộp đủ.

Buộc ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền: 1.500.000 (một triệu năm trăm ngàn) đồng chi phí định giá tài sản, số tiền này ông T đã nộp đủ.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 308, 313 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị H.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện LN, tỉnh Bình Phước. Cụ thể:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 235, Điều 244, Điều 259, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Các Điều 116, điểm c khoản 1 Điều 117, điều 119, khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Án lệ số 55/2022/AL được HĐTP TANDTC thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án TANDTC; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị H.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn T được ký kết ngày 01/9/2020 đối với thửa đất số 880, tờ bản đồ số 00 có diện tích 4.664,7m² tọa lạc tại ấp S, xã LP, huyện LN, Thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đứng tên ông Nguyễn Văn T.

Bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn Lợi có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

- Bác yêu cầu của bà Phạm Thị H về việc buộc ông T phải hoàn trả cho bà H số tiền tương đương với diện tích đất còn thiếu là 335,3m² theo giá thị trường hiện nay là 50.000.000 đồng

- Bác yêu cầu của bà Phạm Thị H về việc buộc ông T phải bồi thường cho bà H số tiền chi phí bỏ ra trong 01 năm chờ Tòa án giải quyết số tiền là 13.080.000 đồng

1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T. Cụ thể:

- Bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn T về việc buộc bà Phạm Thị H phải bồi thường cho ông T số tiền chi phí bỏ ra trong 01 năm chờ Tòa án giải quyết và tiền thiệt hại về kinh tế với tổng số tiền là 19.400.000 đồng

- Bác yêu cầu của ông Nguyễn văn T về việc buộc bà Phạm Thị H phải bồi thường cho ông T số tiền tương đương với 500 cây tiêu mà bà H đã phá bỏ khi nhận đất của ông T là 100.000.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phạm Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là: 300.000 (ba trăm ngàn) đồng (đối với yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn T được chấp nhận)

- Bà Phạm Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 3.154.000 (Ba triệu một trăm năm mươi bốn ngàn) đồng (đối với phần yêu cầu buộc ông T phải hoàn trả cho bà H số tiền tương đương với diện tích đất còn thiếu là 335,3m² theo giá thị trường là 50.000.000 đồng và yêu cầu buộc ông T phải bồi thường cho bà H số tiền chi phí bỏ ra trong 01 năm chờ Tòa án giải quyết với tổng cộng số tiền là 13.080.000 đồng không được chấp nhận).

Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà H đã nộp:

+ 5.750.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện LN theo biên lai thu tiền số 0009627 ngày 02/12/2021.

+ 4.250.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện LN theo biên lai thu tiền số 0010121 ngày 04/12/2022,

+ 327.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện LN theo biên lai thu tiền số 0010191 ngày 12/12/2022,

+ 16.000.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện LN theo biên lai thu tiền số 0010339 ngày 10/3/2023.

+ 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện LN theo biên lai thu tiền số 0010424 ngày 17/4/2023.

Sau khi khấu trừ, số tiền còn lại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện LN trả lại cho bà H.

- Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (đối với yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T không được chấp nhận). Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng ông T đã tạm ứng tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện LN theo biên lai thu tiền số 000962 ngày 23/12/2021.

- Buộc ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5.970.000 đồng, đối với yêu cầu buộc bà Phạm Thị H phải bồi thường cho ông T số tiền là 119.400.000 đồng (là phần yêu cầu buộc bà Phạm Thị H bồi thường tương đương với 500 cây tiêu mà bà H đã phá bỏ khi nhận đất của ông T là 100.000.000 đồng và yêu cầu buộc bà Phạm Thị H phải bồi thường cho ông T tổng số tiền chi phí bỏ ra trong 01 năm chờ Tòa án giải quyết là 19.400.000 không được chấp nhận. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp:

+ 2.500.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện LN theo biên lai thu tiền số 0009691 ngày 07/01/2022,

+ 635.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện LN theo biên lai thu tiền số 0010198 ngày 14/12/2022.

Sau khi khấu trừ, ông T phải tiếp tục nộp số tiền 2.835.000 đồng tiền án phí.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền 6.000.000 (sáu triệu) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ mà ông T đã nộp 3.000.000 đồng, ông T phải hoàn trả lại cho bà Phạm Thị H số tiền 3.000.000 đồng (do số tiền 3.000.000 đồng bà H nộp đã chi phí cho xem xét thẩm định tại chỗ).

Buộc bà Phạm Thị H phải chịu số tiền: 1.500.000 (một triệu năm trăm ngàn) đồng chi phí định giá tài sản, số tiền này bà H đã nộp đủ.

Buộc ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền: 1.500.000 (một triệu năm trăm ngàn) đồng chi phí định giá tài sản, số tiền này ông T đã nộp đủ.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án 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 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại 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 dân sự.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn không phải chịu, Chi cục thi hành án dân sự huyện LN hoàn trả số tiền 300.000 đồng mà bà H đã nộp theo biên lai số 0010424 ngày 17/4/2023.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS LN;
- TAND TX LN;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Bùi Thanh Thảo