

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 127/2019/DS-PT

Ngày: 13-11-2019

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: Bà Lê Hồng Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư

Ông Bùi Thanh Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Đào - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Cao Thanh Nam- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 139/2019/DSPT ngày 25 tháng 10 năm 2019, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 4 tháng 9 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 153/2019/QĐPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Minh S, sinh năm 1958

Địa chỉ: Số 27, đường 14/12 khu A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Điều Đ, sinh năm: 1969

Bà Thị B, sinh năm: 1973

Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã D, huyện C, tỉnh Bình Phước. (Đều có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đinh Thị H; sinh năm: 1959

Địa chỉ: Số 27, đường 14/12 khu A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Anh Nguyễn Hoàng H; sinh năm: 1983

3. Chị Hoàng Thị Thanh T; sinh năm: 1992

Cùng địa chỉ: thôn 5, xã D, huyện C, tỉnh Bình Phước. (Đều vắng mặt)

4. Anh Trần L; sinh năm: 1987

5. Chị Nhan Thúy Tr; sinh năm: 1990

Cùng địa chỉ: Thôn 5, xã D, huyện C, tỉnh Bình Phước. (Điều vắng mặt)

6. Anh Điều L; sinh năm: 1990

Địa chỉ: Thôn 7, xã D, huyện C, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Điều Đ, bà Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/5/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phan Minh S trình bày:

Ngày 13/6/2017, vợ chồng ông Điều Đ, bà Thị B có vay của vợ chồng ông số tiền 360.000.000 đồng, khi vay có thể chấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) gồm: Giấy thứ 1: Thửa đất số: 175, tờ bản đồ: 56; Diện tích: 5976,2m²; Địa chỉ: Thôn 7, xã D, huyện C, tỉnh Bình Phước; Giấy thứ 2: Thửa đất số: 148, tờ bản đồ: 56; Diện tích: 17.333,3m²; Địa chỉ: Thôn 7, xã D, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Ngày 10/7/2017 ông Điều Đ bà Thị B có vay thêm của vợ chồng ông S số tiền 100.000.000 đồng, trong đó có thể chấp 01 GCN QSDĐ đối với Thửa số 1027, tờ bản đồ: 38; Diện tích: 2.425,8m²; Địa chỉ: thôn 7, xã D, huyện C, tỉnh Bình Phước. Như vậy tổng cộng ông Điều Đ bà Thị B đã vay của vợ chồng ông là 460.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận lãi suất 2%/tháng, thỏa thuận trong 02 tháng đầu thì ông Điều Đ có đóng lãi cho ông với số tiền 7.200.000 đồng (tháng 6 + tháng 7), nhưng những tháng về sau thì không thấy ông Đ ra đóng lãi nên vợ chồng ông đã yêu cầu ông Đ phải tiếp tục đóng lãi cho vợ chồng ông như đã cam kết, nếu không ông sẽ làm đơn khởi kiện. Lúc này (tháng 9/2017) ông Đ mới chịu ra làm việc với ông và vợ chồng ông Đ, bà B đề nghị sang nhượng quyền sử dụng đất của ông ấy cho ông để giải quyết số nợ và lãi suất đã vay vì vợ chồng ông Đ không có tiền để trả lãi suất và nợ cho ông.

Đến ngày 21/9/2017, vợ chồng ông đồng ý nhận sang nhượng 02 mảnh đất của vợ chồng ông Đ, cụ thể:

- Thửa 1: Diện tích đất 5976,2m² tọa lạc tại thôn 7, xã D, huyện C, tỉnh Bình Phước. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất – thửa đất số: 175, tờ bản đồ: 56; trên đất trồng cây cao su, giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 100.000.000 đồng; hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại văn phòng công chứng Minh Hưng, tỉnh Bình Phước – địa chỉ văn phòng công chứng: Khu Hòa Đồng, thị trấn B, huyện C, tỉnh Bình Phước. Sau khi công chứng xong, chúng tôi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. GCN QSDĐ của thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp đứng tên ông ngày 10/10/2017 số GCN QSDĐ: CG38846.

- Thửa 2: Diện tích đất 17.333,3m², tọa lạc tại thôn 7, xã D, huyện C, tỉnh Bình Phước. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số: 148, tờ bản đồ: 56; trên đất trồng cây cao su và một ít xen điều, giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 200.000.000 đồng; hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại văn phòng công chứng Minh Hưng, huyện C, tỉnh Bình Phước. Sau khi công chứng xong, chúng tôi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. GCN

QSDĐ của thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp đứng tên ông S ngày 10/10/2017 số GCN QSDĐ: CG388460.

Trên thực tế giá sang nhượng của 02 thửa đất này là 600.000.000 đồng. Vì để đỡ tốn tiền thuế nên trong hợp đồng chuyển nhượng của 02 hợp đồng chỉ ghi 300.000.000 đồng nhưng thực tế là vợ chồng ông đã đưa đủ 600.000.000 đồng cho vợ chồng ông Đ.

- Thửa thứ 3: Vào ngày 30/10/2017, vợ chồng ông Đ tiếp tục chuyển nhượng cho ông Phan Minh S thửa đất số 3, có diện tích 2.425,7m² tọa lạc tại thôn 7, xã D, huyện C, tỉnh Bình Phước. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số: 1027, tờ bản đồ: 38 trên đất trồng cây cao su và có 01 nhà, giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 100.000.000 đồng (nhưng thực tế là 300.000.000 đồng và ông đã giao tiền đầy đủ sau khi ký công chứng hợp đồng sang nhượng); hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại văn phòng công chứng Minh Hưng, huyện C, tỉnh Bình Phước. Sau khi công chứng xong, chúng tôi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. GCN QSDĐ của thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp đứng tên ông S ngày 15/11/2017 số GCN QSDĐ: CL849451.

Khi chuyển nhượng QSDĐ vợ chồng ông Đ, bà B có đi chỉ ranh cho ông; sau khi làm xong tất cả các thủ tục QSDĐ của các thửa đất nêu trên vợ chồng ông Đ, bà B thỏa thuận với ông đến ngày 08/4/2018 là giao đất và tài sản trên đất nhưng đến nay ông Đ, bà B không giao đất và tài sản trên đất cho ông.

Vì vậy, ông S làm đơn này yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C giải quyết:

- Buộc vợ chồng ông Điều Đ bà Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2017 giữa ông và vợ chồng ông Đ bà B đối với diện tích đất 5976,2m²;

- Buộc vợ chồng ông Điều Đ bà Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2017 giữa ông và vợ chồng ông Đ bà B đối với diện tích đất 17.333,3m²;

- Buộc vợ chồng ông Điều Đ bà Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2017 đối với diện tích 2.425,7m².

Buộc ông Điều Đ, bà Thị B thực hiện nghĩa vụ giao 03 thửa đất và tài sản trên đất theo các hợp đồng chuyển nhượng như nêu ở trên để cho ông S sử dụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn khai: Ngày 21/9/2017 Thửa 1: Diện tích đất 5976,2m² tọa lạc tại thôn 7, xã D, huyện C, tỉnh Bình Phước và thửa đất 17.333,3m², tọa lạc tại thôn 7, xã D, huyện C, tỉnh Bình Phước tổng số tiền nhận sang nhượng 600.000.000 đồng, việc trả tiền như sau: số tiền 600.000.000 đồng khấu trừ số tiền ông Đ bà B đã vay cầm sổ trước đó 360.000.000 đồng, còn lại 240.000.000 đồng trừ tiền lãi 02 tháng chưa đóng là 14.000.000 đồng, ông Đ bớt 3 triệu, còn lại 223.000.000 đồng ông S đưa tiền mặt cho vợ chồng ông Đ bà B sau khi hai bên đã tính toán nhưng không làm biên nhận về việc nhận tiền. Ngày 30/10/2017, vợ chồng ông Đ tiếp tục chuyển nhượng cho ông thửa đất số 3 diện tích 2.425,7m² với số tiền 300.000.000 đồng, việc trả tiền như sau: Số tiền 300.000.000 đồng trừ số tiền ông Đ, bà B đã vay

thế chấp số đo là 100.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng trừ tiền lãi 02 tháng chưa đóng (tháng 7, 8) là 4.000.000 đồng, còn lại 196.000.000 đồng ông Đ bớt cho ông 6.000.000 đồng, còn lại 190.000.000 đồng ông S đưa tiền mặt cho vợ chồng ông Đ, bà B sau khi hai bên đã tính toán nhưng không làm biên nhận về việc nhận tiền. Lý do cả 02 lần không làm biên nhận tiền là do hai bên đã chứng thực hợp đồng sang nhượng nên nghĩ không cần phải làm.

- Bị đơn ông Điều Đ và bà Thị B thống nhất trình bày:

Ông thừa nhận việc vay tiền như ông S trình bày là đúng, tổng số tiền vợ chồng ông vay của vợ chồng ông S là 360.000.000 đồng (lần 1 vay 350.000.000 đồng và lần 2 vay 10.000.000 đồng), khi vay vợ chồng ông có thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như ông S trình bày là đúng. Khi vay tiền và giao tiền có vợ chồng tôi, ông S. Ngoài ra không có ai khác. Thỏa thuận lãi suất không nói rõ bao nhiêu phần trăm, tôi chỉ biết hàng tháng tôi phải đóng lãi 13.600.000 đồng/tháng. Giấy vay tiền tôi và vợ tôi ký tên, điểm chỉ là đúng.

Đến ngày 10/7/2017 vợ chồng ông mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1027 (đất nhà ở) để vay tiếp số tiền 100.000.000 đồng, nội dung thỏa thuận cũng như các lần trước. Hai bên có làm giấy thế chấp quyền sử dụng đất như nội dung giấy ngày 10/7/2017 tôi đã cung cấp cho Tòa án.

Tổng cộng vợ chồng ông vay của vợ chồng ông S tổng cộng là 460.000.000 đồng. Ngoài ra không còn vay khoản tiền nào khác. Vợ chồng ông đóng lãi được 03 tháng từ tháng 6 đến tháng 8/2017. 02 tháng đầu vợ chồng ông đóng lãi mỗi tháng 13.600.000 đồng, tháng thứ 3 đóng 8.000.000 đồng. Việc đóng lãi có làm giấy tờ nhưng 02 tháng đầu ông S có làm giấy nhận tiền lãi tháng 1, 2 nhưng không ghi rõ số tiền. Còn tháng thứ 3 thì không ghi giấy tờ.

Đối với số tiền lãi của 100.000.000 đồng vay ngày 10/7/2017 vợ chồng ông đã đóng 02 tháng (tháng 7, 8), mỗi tháng lãi 5.000.000 đồng. Tổng cộng vợ chồng ông đã trả 10.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy nhận tiền lãi nhưng không ghi rõ số tiền.

Đến ngày 21/9/2017 vợ chồng ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 148 với diện tích 17333,3m² và thửa đất 175 với diện tích 5976,2m² tại thôn 7, xã D, huyện C, tỉnh Bình Phước cho ông S nhưng mục đích là để nhờ ông S đi vay tiền Ngân hàng dùm vì vợ chồng ông đi vay tiền không được nhiều. Vợ chồng ông không nhận bất kỳ khoản tiền nào như ông S trình bày. Tuy nhiên khi thỏa thuận ông S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi vay Ngân hàng dùm thì hai bên không làm giấy tờ gì mà chỉ thỏa thuận miệng, khi thỏa thuận chỉ có vợ chồng ông và ông S. Ngoài ra không có ai khác. Trước khi ký hợp đồng sang nhượng con gái tôi có nói là sang nhượng thì mất đất nhưng do vợ chồng tôi tin tưởng ông S nên không làm giấy tờ gì.

Đến ngày 30/10/2017 vợ chồng ông tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 1027 diện tích 2425,7m² tại thôn 7, xã D, huyện C, tỉnh Bình Phước cho ông S để nhờ đi vay tiền ngân hàng. Lý do tôi tiếp tục ký hợp đồng sang nhượng là vì ông S nói với vợ chồng ông hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước chỉ vay được 500.000.000 đồng không đủ trả tiền cho ông S nên vợ chồng ông mới ký

sang nhượng đất nhờ ông S đứng tên để vay tiền thêm 200.000.000 đồng. Vợ chồng ông không sang nhượng đất cho ông S, không nhận tiền như ông S trình bày.

Tại thời điểm ký hợp đồng sang nhượng diện tích đất 5976,2m² tọa lạc tại thôn 7, xã D, huyện C, tỉnh Bình Phước vợ chồng ông Đ đã bán cao su bông cho vợ chồng bà Nhan Thúy Tr, ông Trần L; thửa đất diện tích 17.333,3m², tọa lạc tại thôn 7, xã D, huyện C, tỉnh Bình Phước bán cao su bông cho vợ chồng ông Nguyễn Hoàng H, bà Văn Thị Thanh Thảo. Hiện nay, 03 diện tích đất nêu trên vợ chồng ông là người trực tiếp quản lý, canh tác. Ông thừa nhận ông có đi chỉ ranh đất trên cho ông S. Vì ông S nói với ông là không chỉ đất thì ông S không cho vay tiền. Do đó, vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu của ông S về việc giao đất, vợ chồng ông chỉ đồng ý trả tiền vay 460.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định từ đó đến nay nhưng hiện nay gia đình ông khó khăn nên đề nghị ông S sang tên sổ đỏ lại cho vợ chồng ông để vợ chồng ông vay tiền Ngân hàng trả tiền ông S.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng bà Nhan Thúy Tr, ông Trần L thống nhất trình bày:* Vào ngày 23/4/2017 vợ chồng ông có mua cao su bông và điều bông của vợ chồng ông Đ, bà B diện tích khoảng 7 sào, trên đất trồng cao su và khoảng 100 cây điều, thời hạn mua bông từ ngày 23/4/2017 đến hết ngày 23/5/2019 với số tiền 40.000.000 đồng, hai bên có làm giấy viết tay, vợ chồng ông đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông Đ, bà B. Vợ chồng ông đã khai thác từ tháng 4/2017 đến tháng 4/2018. Tháng 5/2018 ông S và ông Đ xảy ra tranh chấp nên vợ chồng ông đã trả lại cho vợ chồng ông Đ. Từ tháng 5/2018 cho đến nay vợ chồng ông Đ là người canh tác, quản lý diện tích đất trên. Đối với hợp đồng cao su bông giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Đ, bà B vợ chồng ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này mà vợ chồng ông sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Hoàng H, bà Hoàng Thị Thanh T thống nhất trình bày:* Vào ngày 22/4/2017 vợ chồng ông có mua cao su bông của vợ chồng ông Đ, bà B diện tích khoảng 1ha, trên đất trồng cao su, thời hạn mua bông từ ngày 22/4/2017 đến hết ngày 22/4/2020 với số tiền 120.000.000 đồng, hai bên có làm giấy viết tay, vợ chồng ông đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông Đ, bà B. Vợ chồng ông đã khai thác từ tháng 4/2017 đến tháng 4/2018. Tháng 5/2018 ông S và ông Đ xảy ra tranh chấp nên vợ chồng ông đã trả lại cho vợ chồng ông Đ. Từ tháng 5/2018 cho đến nay vợ chồng ông Đ là người canh tác, quản lý diện tích đất trên. Đối với hợp đồng cao su bông giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Đ, bà B vợ chồng ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này mà vợ chồng ông sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

- *Người có quyền lợi, và nghĩa vụ liên quan anh Điều L trình bày:* Anh là con của ông Điều Đ và bà Thị B, anh có căn nhà trên phần đất hiện nay đang tranh chấp. Căn nhà anh nằm sát ranh với đất của bố mẹ anh và anh Điều S. Diện tích anh Lợi làm nhà có diện tích 6mx10m, căn nhà gỗ, mái lợp tôn. anh làm vào năm 2007. Diện tích đất tôi làm nhà đã được bố mẹ tôi ông Điều Đ bà Thị B cho vào năm 2007 tuy nhiên hai bên không làm giấy tờ theo quy định. Tôi đã sử dụng ổn định từ năm 2007 cho đến nay. Tiền làm nhà là của riêng anh, căn nhà này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bố mẹ anh. Khi bố mẹ anh cho đất để anh làm nhà chỉ cho miệng không

làm văn bản gì. Diện tích đất làm nhà bố mẹ tôi cho vào năm 2016, đến năm 2017 thì tôi tiến hành làm nhà. Việc vay tiền, ký hợp đồng sang nhượng đất giữa bố mẹ anh và ông S anh hoàn toàn không biết. Anh biết sự việc tranh chấp khi ông S khởi kiện bố mẹ anh tại UBND xã D. Anh cũng không biết ông S, ông S cũng không gặp chúng tôi để chỉ ranh đất. Anh không đồng ý giao đất cho ông S vì đất trên là của anh. Diện tích đất và căn nhà tôi xây dựng có tứ ranh: Một mặt giáp đường nhựa, một mặt giáp nhà anh Sơn, hai mặt giáp đất của bố mẹ anh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị H thống nhất với lời khai của ông S, và không bổ sung gì thêm.*

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Minh S về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2017 giữa ông Phan Minh S và vợ chồng ông Điều Đ, bà Thị B đối với diện tích đất 5976,2m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 175 tờ bản đồ số 56 là hợp pháp.

Buộc vợ chồng ông Điều Đ, bà Thị B giao diện tích đất 5976,2m² trên cho vợ chồng ông Phan Minh S, bà Đinh Thị H. *(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 26/7/2018 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401).*

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2017 giữa ông Phan Minh S và vợ chồng ông Điều Đ, bà Thị B đối với diện tích đất 17333,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 148 tờ bản đồ số 56 là hợp pháp.

Buộc vợ chồng ông Điều Đ, bà Thị B giao diện tích đất 17333,3m² trên cho vợ chồng ông Phan Minh S, bà Đinh Thị H. *(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 26/7/2018 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401).*

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2017 giữa ông Phan Minh S và vợ chồng ông Điều Đ, bà Thị B đối với diện tích đất 2425,8m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1027 tờ bản đồ số 38 là hợp pháp.

Buộc vợ chồng ông Điều Đ, bà Thị B giao diện tích đất 2425,8m² trên cho vợ chồng ông Phan Minh S, bà Đinh Thị H. *(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 26/7/2018 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401).*

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

Ngày 12/9/2019, bị đơn ông Điều Đ và bà Thị B có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 21/2019/DSST ngày 04/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện C theo hướng hủy các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ, bà B với ông S đối với 03 thửa đất gồm: Thửa đất có diện tích 5.976,2m²; thửa đất có diện tích 17.333,3m²; thửa đất có diện tích 2.425,7m². Cả 03 thửa đất đều tọa lạc tại thôn 7, xã

D, huyện C, tỉnh Bình Phước. Ông Đ, bà B sẽ trả cho ông S số tiền đã vay là 460.000.000 đồng cùng lãi suất.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Điều Đ, bà Thị B đều giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi 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 đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Thị B, ông Điều Đ; Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Theo nội dung khởi kiện ông Phan Minh S có nhận chuyển nhượng 03 diện tích đất của vợ chồng ông Điều Đ, bà Thị B theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2017 đối với diện tích đất 5.976,2m²; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2017 đối với diện tích đất 17.333,3m²; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2017 đối với diện tích 2.425,7m². Sau khi làm xong tất cả các thủ tục QSDĐ của các thửa đất nêu trên vợ chồng ông Đ, bà B thỏa thuận với ông S đến ngày 08/4/2018 là giao đất và tài sản trên đất nhưng đến nay ông Đ, bà B không giao đất và tài sản trên đất cho ông. Vì vậy, ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Điều Đ, bà Thị B thực hiện nghĩa vụ giao 03 thửa đất và tài sản trên đất theo các hợp đồng chuyển nhượng như nêu ở trên để cho ông S quản lý, sử dụng.

[2] Ông Điều Đ và bà Thị B đều thống nhất việc ông, bà có ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất như lời trình bày của ông S và thừa nhận ông Đ có đi chỉ ranh đất trên cho ông S. Tuy nhiên ông Đ, bà B cho rằng việc ký hợp đồng sang nhượng cả 03 diện tích đất trên thực tế xuất phát từ hợp đồng vay tài sản mà vợ chồng ông bà đã nợ 460.000.000 đồng của ông S, nên vợ chồng ông mới đồng ý ký sang nhượng cả 03 thửa đất trên nhờ ông S đứng tên dùm giấy chứng nhận QSD đất để vay tiền dùm cho ông bà. Do đó, vợ chồng ông bà không đồng ý với yêu cầu của ông S về việc giao đất, vợ chồng ông chỉ đồng ý trả tiền vay 460.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định từ đó đến nay.

[3] Xét lời trình bày của các đương sự, căn cứ và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng:

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2017 đối với diện tích đất 5.976,2m²; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2017 đối với diện tích đất 17.333,3m²; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2017 đối với diện tích 2.425,7m²:

[4] Về hình thức: Cả 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đều được công chứng tại Văn phòng công chứng Minh Hưng theo quy định. Như vậy về mặt hình thức các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 3 thửa đất trên đảm bảo theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[5] Về nội dung: Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp cho ông Điều Đ và bà Thị B. Quá trình giải quyết vụ án bà B, ông Đ thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc nên việc chuyển nhượng không trái với quy định của pháp luật. Bị đơn cho rằng việc ký hợp đồng sang nhượng cả 03 diện tích đất trên thực chất xuất phát từ hợp đồng vay tài sản mà vợ chồng ông bà đã nợ 460.000.000 đồng của ông S, nên vợ chồng ông bà mới đồng ý ký sang nhượng cả 03 thửa đất trên để ông S đứng tên dùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích vay tiền Ngân hàng dùm cho ông bà. Tuy nhiên, nguyên đơn ông S không thừa nhận việc này, bị đơn ông Đ và bà B cũng không đưa ra tài liệu chứng cứ nào thể hiện mục đích của việc ký hợp đồng sang nhượng là để ông S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền Ngân hàng dùm cho ông bà. Hơn nữa, theo lời trình bày của ông Đ và bà B thì trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì con gái của ông Đ và bà B có nói: Nếu ký hợp đồng thì sẽ bị mất đất nhưng ông Đ, bà B vẫn ký hợp đồng. Do đó, lời trình bày nêu trên của ông Đ, bà B là không có căn cứ.

[6] Xét về việc thanh toán số tiền chuyển nhượng giữa ông S và vợ chồng ông Đ, bà B: Ông S cho rằng hai bên thỏa thuận giá sang nhượng 02 diện tích đất 5.976,2m² và diện tích đất 17.333,3m² là 600.000.000 đồng nhưng để đỡ tiền đóng thuế nên ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 300.000.000 đồng. Đối với thửa đất 2.425,8m², trên đất có 02 căn nhà của ông Điều Đ và của anh Điều L quản lý, sử dụng thì giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chứng thực tại Văn phòng công chứng các bên giao nhận tiền tại nhà ông S tổng số tiền ông S giao 413.000.000 đồng sau khi đã trừ số tiền ông Đ, bà B vay của ông S và tiền lãi của số tiền này.

[7] Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận có việc ông Đ, bà B có vay ông S số tiền ngày 350.000.000 đồng ngày 13/7/2017 và số tiền 100.000.000 đồng ngày 10/7/2017. Khi vay tiền hai bên không lập hợp đồng vay mà lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng thế chấp không thể hiện lãi suất nhưng cả hai bên đều thừa nhận có thỏa thuận lãi suất khi vay và thực tế ông Đ, bà B cũng trả tiền lãi cho ông S đối với số tiền 350.000.000 đồng 02 lần vào ngày 13/6/2017 và ngày 13/7/2017, trả lãi đối với số tiền 100 triệu đồng 02 lần vào ngày 10/7/2017 và ngày 10/8/2017. Sau đó, ông Đ, bà B không đóng lãi.

[8] Theo nội dung của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 10/7/2017 thì ông S cho ông Đ, bà B vay số tiền 100 triệu đồng, thời hạn vay từ ngày 10/7/2017 đến ngày 10/7/2018, tài sản thế chấp là 02 diện tích đất 5.976,2m² và diện tích đất 17.333,3m² tọa lạc tại thôn 7, xã D, huyện C, tỉnh Bình Phước; theo nội dung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 13/6/2017 thì ông S cho ông Đ và

B vay số tiền 350 triệu đồng, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày 13/6/2017 đến ngày 13/6/2018, tài sản thế chấp là diện tích đất 2.425,8m² tọa lạc tại thôn 7, xã D, huyện C, tỉnh Bình Phước. Như vậy, thời điểm hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2017 và ngày 30/10/2017 thì cả 02 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 10/7/2017 và ngày 13/6/2017 chưa hết thời hạn cho vay. Nếu ông Đ, bà B cho rằng ông bà chỉ chuyển nhượng để ông S vay ngân hàng giúp cho ông bà thì ông Đ, bà B phải tiếp tục trả tiền lãi suất theo thỏa thuận cho đến khi trả hết nợ hoặc trả số tiền gốc cho ông S nhưng từ thời điểm chuyển nhượng cho đến nay ông Đ, bà B không tiếp tục đóng tiền lãi và ông S cũng không đòi bà B, ông Đ trả tiền lãi và gốc của số tiền nêu trên. Hơn nữa, nếu có thỏa thuận việc ký hợp đồng chỉ là hình thức để ông S đi vay tiền ngân hàng mà không phải chuyển nhượng thực tế thì sẽ không có việc ông Đ lại đi chỉ ranh đất cho ông S khi chuyển nhượng đất. Mặt khác, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ, bà B là người có đầy đủ năng lực dân sự, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì con gái của ông Đ và bà B có nói: Nếu ký hợp đồng thì sẽ bị mất đất nên ông Đ, bà B hoàn toàn biết được hậu quả của việc ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S. Do đó, việc ông Đ, bà B cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là xuất phát từ việc ông bà nợ số tiền 460.000.000 đồng của ông S nên mới đồng ý ký chuyển nhượng để nhờ ông S đứng tên giấy chứng nhận QSD đất vay tiền Ngân hàng dùm nên ông bà không nhận một khoản tiền nào của ông S là không có cơ sở.

[9] Mặc dù khi giao tổng số tiền 413.000.000 đồng cho vợ chồng ông Đ, bà B các bên không lập văn bản giao nhận và việc giá trị của các hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá trị thực tế các bên thỏa thuận nhưng từ phân tích trên có căn cứ xác định có việc ông S đã giao số tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông Đ, bà B sau khi cản trừ số tiền gốc 460 triệu đồng tiền ông Đ, bà B nợ và khoản tiền lãi của số tiền này. Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Đ bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể giao 03 thửa đất trên cho nguyên đơn là có căn cứ. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này nên yêu cầu kháng cáo của bà B, ông Đ không được chấp nhận.

[10] Đối diện tích đất và căn nhà có diện tích 6m x 10m, căn nhà gỗ, mái lợp tôn nằm sát ranh với căn nhà ông Điều Đ nằm trong phần diện tích 2.425,7m² mà ông Đ, bà B chuyển nhượng cho ông S. Anh Điều L trình bày tài sản này có nguồn gốc được bố mẹ anh là Điều Đ bà Thị B cho vào năm 2007, anh Lợi đã làm nhà và sử dụng ổn định từ năm 2007 cho đến nay, tuy nhiên hai bên chỉ cho miệng không làm văn bản gì nên tới nay anh Lợi vẫn chưa tách sổ đứng tên anh đối với phần diện tích đất này. Như vậy, mặc dù thực tế anh Lợi đang sinh sống trong căn nhà trên phần diện tích đất mà bà B, ông Đ đã chuyển nhượng nhưng anh Lợi không cung cấp được chứng cứ chứng minh đây là tài sản thuộc quyền quản lý, sử dụng của anh. Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 15/01/2019 Tòa án nhân dân huyện C đã ban hành thông báo cho anh Lợi nộp đơn yêu cầu độc lập đối với phần diện tích đất hiện nay anh Lợi đang sử dụng để xem xét giải quyết theo quy định, tuy

nhiên anh Lợi không nộp nên Tòa án cấp sơ thẩm không có căn cứ xem xét giải quyết. Do đó, Tòa cấp phúc thẩm không xem xét về phần này.

[11] Đối với hợp đồng mua bán cao su bông giữa vợ chồng ông Điều Đ bà Thị B và vợ chồng ông Trần L, bà Nhan Thúy Tr diện tích đất 5976,2m² và hợp đồng mua bán cao su bông giữa vợ chồng ông Điều Đ, bà Thị B và vợ chồng ông Nguyễn Hoàng H, bà Văn Thị Thanh Thảo diện tích đất 17.333,3m². Do người liên quan ông Lịnh, bà Truyền, ông Hiền, bà Thảo không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[12] Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án thì đối với tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì án phí dân sự sơ thẩm như đối với tranh chấp vụ án dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng nhưng Tòa cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu 900.000 đồng tiền án phí là không đúng nên cần sửa lại bản án sơ thẩm về phần này cho phù hợp.

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

[14] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Điều Đ, bà Thị B phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Điều Đ, bà Thị B.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện C.

Áp dụng vào các Điều 117, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Minh S về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2017 giữa ông Phan Minh S và vợ chồng ông Điều Đ, bà Thị B đối với diện tích đất 5.976,2m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 175 tờ bản đồ số 56 tọa lạc tại thôn 7, xã D, huyện C, tỉnh Bình Phước là hợp pháp.

Buộc vợ chồng ông Điều Đ, bà Thị B giao diện tích đất 5.976,2m² trên cho vợ chồng ông Phan Minh S, bà Đinh Thị H. *(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 26/7/2018 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401).*

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2017 giữa ông Phan Minh S và vợ chồng ông Điều Đ, bà Thị B đối với diện tích đất

17.333,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 148 tờ bản đồ số 56 tọa lạc tại thôn 7, xã D, huyện C, tỉnh Bình Phước là hợp pháp.

Buộc vợ chồng ông Điều Đ, bà Thị B giao diện tích đất 17.333,3m² trên cho vợ chồng ông Phan Minh S, bà Đinh Thị H. *(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 26/7/2018 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401).*

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2017 giữa ông Phan Minh S và vợ chồng ông Điều Đ bà Thị B đối với diện tích đất 2.425,7m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1027 tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại thôn 7, xã D, huyện C, tỉnh Bình Phước là hợp pháp.

Buộc vợ chồng ông Điều Đ, bà Thị B giao diện tích đất 2.425,7m² trên cho vợ chồng ông Phan Minh S, bà Đinh Thị H. *(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 26/7/2018 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401).*

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Điều Đ, bà Thị B phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Ông Phan Minh S không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C hoàn trả cho ông Phan Minh S số tiền 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0022122 ngày 18/6/2018.

[3] Về chi phí xác minh thẩm định tài sản và chi phí đo đạc: Buộc bị đơn ông Điều Đ bà Thị B trả lại cho nguyên đơn ông Phan Minh S số tiền 18.190.000 đồng (Mười tám triệu một trăm chín mươi nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và chi phí đo vẽ sơ đồ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Điều Đ, bà Thị B phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Đ đã nộp theo biên lai thu số 0009710 ngày 12/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước.

Trường hợp Bản án, quyết định 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 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 C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VP.

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

(Đã ký)

Lê Hồng Hạnh

