TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 230/2024/DS-PT Ngày 06-5-2024 V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, 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 DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Tâm;

Ông Nguyễn Văn Tài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hoài Thu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Tuyền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 06 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 109/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 150/2024/QĐPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Bùi Minh T, sinh năm 1975; địa chỉ: ấp T, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- *Bị đơn*:

1. Bà Đỗ Thị D, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp T, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Đỗ Thị D: Bà Nguyễn Hồng H, sinh năm 2000; địa chỉ: số B, đường H, khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/4/2024). Có mặt.

2. Ông Phạm Thái B, sinh năm 1992; địa chỉ: ấp P, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

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

1. Bà Đỗ Thị H1, sinh năm 1993; địa chỉ: ấp P, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

2. Ông Vũ Đình T1, sinh năm 1974; địa chỉ: ấp T, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

- *Người làm chứng*: Ông Bùi Văn L, sinh năm 1986; địa chỉ: ấp T, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là bà Đỗ Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn trình bày:

Năm 2002, ông Bùi Minh T chuyển nhượng phần đất 6.000m^2 thuộc một phần thửa 170, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương cho bà Đỗ Thị D và ông Vũ Đình T1 với giá 12.000.000 đồng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản. Bà D đã trả đủ tiền cho ông T và nhận đất sử dụng, hai bên cùng cắm cọc xác định ranh, giao đất, có đào mương nước dọc theo ranh đất để tiện cho việc sử dụng đất ổn định. Năm 2003, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích thửa đất số 170, tờ bản đồ số 65 là 8.077m^2, nhưng phần ông chuyển nhượng cho bà D, ông T1 vào năm 2002 chỉ có 6.000m^2 theo ranh đất hai bên sử dụng ổn định.

Năm 2020, bà D và ông T1 chuyển nhượng phần đất trên cho ông Phạm Thái B và bà Đỗ Thị H1, do trước đó ông T chưa làm thủ tục sang tên cho bà D nên bà D yêu cầu ông T trực tiếp ký hợp đồng, sang tên cho ông B, bà H1. Trước khi chuyển nhượng ông T có thỏa thuận với bà D và yêu cầu làm hợp đồng 6.000m^2, bà D đồng ý. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng ông T không đọc kỹ nên không phát hiện việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất. Sau khi ký hợp đồng được 03 ngày, ông T phát hiện sự việc nên đã thông báo cho bà D, yêu cầu bà D đến làm lại hợp đồng nhưng bà D vẫn khẳng định với ông T là diện tích thỏa thuận chuyển nhượng là 6.000m^2 không phải toàn bộ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do bà D đang đi mổ mắt nên đề nghị ông T chờ bà về sẽ giải quyết nhưng trong thời gian chờ thì ông B, bà H1 đã làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ khi chuyển nhượng diện tích đất 6.000m^2 cho bà D đến khi ông T ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông B, bà H1 thì ông T chỉ thỏa thuận với bà D, không thỏa thuận gì với bà H1, ông B.

Nay, ông T yêu cầu Tòa án buộc bà D, ông B, bà H1 trả lại cho ông T phần đất theo đo đạc thực tế là 1.983,5m^2, thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Phần đất có tứ cận: hướng Đông giáp thửa

157, hướng Tây giáp thửa 183, hướng Nam giáp thửa 179, 352, hướng Bắc giáp thửa 166, 157.

Ông T không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà D, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hiệu lực nên ông chỉ muốn lấy lại phần đất của mình chứ không hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Bị đơn là bà Đỗ Thị D và người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị D trình bày:

Năm 2002, bà Đỗ Thị D nhận chuyển nhượng phần đất 6.000m^2 (6 sào) của ông Bùi Minh T với giá 12.000.000 đồng. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản, bà D đã giao tiền cho ông T đầy đủ, hai bên cắm cọc xác định ranh, giao nhận đất, có đào một mương nước dọc theo ranh đất của bà D và ông T để thuận tiện cho việc sử dụng đất ổn định.

Năm 2020, bà D chuyển nhượng thửa đất số 166 và phần đất diện tích 6.000m^2 (nhận chuyển nhượng của ông T) cho ông Phạm Thái B, bà Đỗ Thị H1, tổng diện tích 13.000m^2, giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng/01ha, tương đương với 200.000 đồng/01m^2. Bà D đã nhận đủ tiền chuyển nhượng do ông B, bà H1 giao, khi cộng 02 phần diện tích đất của thửa đất số 166 và 170 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì tương ứng số tiền ông B, bà H1 giao cho bà D là 2.670.000.000 đồng (bà D có giảm cho bà H1, ông B khoảng hơn 2.000.000 đồng). Do trước đó ông T chưa làm thủ tục sang tên cho bà D nên bà D đề nghị ông T trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 cho ông B, bà H1, còn bà D và ông T1 ký chuyển nhượng thửa đất số 166 cho ông B, bà H1. Bà D, ông T1 giao đất cho ông B, bà H1 theo ranh thực tế đã sử dụng từ trước đến nay cho ông B, bà H1. Các bên đã thực hiện xong hợp đồng, quá trình sang tên ông Thăng tiến h trích lục địa chính, khi đo đạc có mặt các bên.

Nay ông T cho rằng ông nhầm lẫn khi chuyển nhượng nên diện tích bị dư, yêu cầu bà D và ông B phải trả lại diện tích theo đo đạc thực tế là 1.983,5m^2, thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ 65, tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương thì bà D không đồng ý, vì đây là lỗi của ông T. Ông T chuyển nhượng cho ông B đúng quy định, quá trình chuyển nhượng do ông T tự thực hiện, tự ký hợp đồng. Bà D đã giao đất cho bà H1, ông B theo đúng thực địa, phần đất 1.983,5m^2, thuộc thửa 170, tờ bản đồ 65, tọa lạc tại xã A mà nguyên đơn đang tranh chấp vẫn do nguyên đơn quản lý, sử dụng từ trước đến nay. Bà D không tranh chấp gì với nguyên đơn về diện tích đất này. Nay ông T tranh chấp, bà D không có phần đất nào để giao theo yêu cầu của ông T.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị H1, người đại diện theo ủy quyền của bà D không đồng ý. Hợp đồng khi ký kết đã có hiệu lực, đã cập nhật chuyển nhượng cho ông B, bà H1 nên không thể hủy một phần hợp đồng được. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà D xác định lỗi khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích là của ông Bùi Minh T dẫn đến việc tranh chấp như hiện nay. Do đó, ông T phải chịu 70% lỗi, bà D tự nguyện

chịu 30% lỗi, tương đương với việc bà D sẽ thanh toán cho bà H1, ông B 1/3 số tiền gốc như bà H1 yêu cầu. Bà D không đồng ý với yêu cầu lãi suất của bà H1.

Bị đơn bà D có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà D yêu cầu rút toàn bộ yêu cầu phản tố của bà D.

3. Bị đơn ông Phạm Thái B trình bày:

Ngày 25/10/2020, ông Phạm Thái B có thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 166 và 170, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương có diện tích khoảng 13.000m^2 của ông Vũ Đình T1 và bà Đỗ Thị D, người ký hợp đồng đặt cọc là Đỗ Thị H1 (vợ ông). Tháng 3/2021, bà D, ông T1 thỏa thuận với ông B thửa đất số 170 sẽ do ông Bùi Minh T ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông B và ông T1, bà D thỏa thuận tổng diện tích chuyển nhượng là khoảng 13.000m^2, nên khi nhận chuyển nhượng các thửa đất số 166 và 170, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại ấp T, xã A đủ diện tích như đã thỏa thuận. Giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng/01ha, tương đương với 200.000 đồng/01m^2. Khi cộng 02 phần diện tích thửa 166, 170 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì số tiền ông B và bà H1 giao cho bà D, ông T1 là 2.670.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà D, ông T1 là người trực tiếp giao đất cho ông B theo ranh thực tế bà D sử dụng từ trước đến nay. Do thấy ranh đất rõ ràng, giấy chứng nhận cũng có sơ đồ kèm theo nên ông B không biết phần diện tích thực tế khác với diện tích được cấp. Khi nhận chuyển nhượng bà D đưa thông tin với ông là chuyển nhượng nguyên thửa chứ không phải 6.000m^2 của bà D nhận chuyển nhượng của ông T. Ông B thống nhất với ranh đất thực tế các bên đang sử dụng. Theo ranh thực tế thì phần diện tích 1.983,5m^2 bà D chưa giao đất cho ông B nhưng đã nhận tiền rồi. Nay ông Bùi Minh T khởi kiện yêu cầu ông B trả lại 1.983,5m^2, thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ 65, tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương thì ông B đồng ý. Bà D và ông T1 phải thanh toán cho ông số tiền tương đương với diện tích đất 1.983,5m^2 là 396.700.000 đồng.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị H1 trình bày:

Bà Đỗ Thị H1 thống nhất với trình bày của ông B. Bà H1 có yêu cầu độc lập như sau:

+ Tuyên bố hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.983,5m^2 giữa ông Bùi Minh T và ông Phạm Thái B, bà Đỗ Thị H1 tại Ủy ban nhân dân xã A chứng thực ngày 17/3/2021 số chứng thực 132, Quyển số 01/2021; SCT/HĐ,GD.

+ Buộc bà Đỗ Thị D và ông Vũ Đình T1 phải trả cho bà H1 số tiền 396.700.000 đồng (tương đương với số tiền bà đã thanh toán để nhận chuyển nhượng phần diện tích 1.983,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 170, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương). Tại phiên tòa, bà H1 rút yêu cầu về tính lãi suất 10%/năm tính từ ngày 17/3/2021 đến khi mở phiên tòa xét xử sơ thẩm.

+ Bà Đỗ Thị D rút toàn bộ yêu cầu phản tố nên bà không có ý kiến với việc rút yêu cầu phản tố của bà D.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đình T1 trình bày:

Năm 2002, gia đình ông có nhận chuyển nhượng một phần đất khoảng 06 sào (6.000m^2) của ông Bùi Minh T với giá 12.000.000 đồng. Ông T1 và bà D đã nhận đất và sử dụng ổn định từ năm 2002 đến ngày 17/3/2021 thì chuyển nhượng cho ông B, bà H1. Khi chuyển nhượng ông T1 và bà D thỏa thuận với ông B, bà H1 chuyển nhượng thửa đất số 166 và thửa đất số 170 với tổng diện tích là 13.000m^2, trong đó, thửa đất số 166 khoảng hơn 7 sào (hơn 7.000m^2), thửa đất số 170 là 6 sào (6.000m^2). Ông T1 có thỏa thuận với ông B, bà H1 nếu diện tích thửa đất số 166 của ông T1 không đủ thì bị nhầm lẫn qua thửa đất số 170 của ông T. Sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng dất thửa đất số 166 thì diện tích chỉ hơn 5.000m^2 nhưng khi cộng với thửa đất số 170 của ông T vẫn đủ diện tích 13.000m^2 nên ông T1, bà D và ông B, bà H1 thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 17/3/2021, ông T đã tự thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 170, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương với bà H1 và ông B. Nay ông T yêu cầu ông và bà D phải trả lại cho ông T phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 1.983,5m^2 thì ông không đồng ý vì ông không có diện tích đất nào để trả lại cho ông T nữa.

6. Người làm chứng ông Bùi Văn L trình bày: Cuối năm 2020, ông L giới thiệu cho ông B, bà H1 gặp bà D, ông T1 thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất diện tích khoảng 13.000m^2, giá thỏa thuận là 200.000.000 đồng/01 sào (1.000m^2), tương ứng 2.000.000.000 đồng/01ha (10.000m^2). Ông L không biết giữa ông T, bà D, ông T1, bà H1, ông B thỏa thuận như thế nào. Khi giới thiệu cho ông B, bà H1 nhận chuyển nhượng thửa đất, ông L không biết ông T có liên quan như thế nào đến thửa đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đỗ Thị D đối với nguyên đơn ông Bùi Minh T, bị đơn ông Phạm Thái B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị H1.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Minh T với bị đơn bà Đỗ Thị D, ông Phạm Thái B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị H1.

- Ông Bùi Minh T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1983,5m^2, thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ 65, tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Phần đất có tứ cận: hướng Đông giáp thửa 157, hướng Tây giáp thửa 183, hướng Nam giáp thửa 179, 352, hướng Bắc giáp thửa 166, 157 (có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo).

- Ông Bùi Minh T, ông Phạm Thái B, bà Đỗ Thị H1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh diện tích thửa đất cho phù hợp như bản án đã tuyên theo quy định của pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị H1 với bị đơn bà Đỗ Thị D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đình T1.

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Minh T và ông Phạm Thái B, bà Đỗ Thị H1 tại Ủy ban nhân dân xã A chứng thực ngày 17/3/2021 số chứng thực 132, Quyển số 01/2021; SCT/HĐ,GD đối với diện tích 1.983,5m^2.

- Bị đơn bà bà Đỗ Thị D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đình T1 phải liên đới thanh toán cho bà Đỗ Thị H1 số tiền 396.700.000 đồng (ba trăm chín mươi sáu triệu bảy trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 12/10/2023 bị đơn là bà Đỗ Thị D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với ý kiến trình bày của bị đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Đỗ Thị D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, xác định việc không thực hiện được 01 phần của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lỗi của ông T nên ông T phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả số tiền 396.700.000 đồng với bị đơn.

Bị đơn ông Phạm Thái B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị H1 yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về tố tụng: Tòa sơ thẩm xác định 02 quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Từ đó, xác định bà D, ông B là bị đơn, còn chồng bà D tên T1, vợ ông B tên H1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là không chưa phù hợp. Bởi lẽ, diện tích đất 1.983,5 m^2 trong thửa 170 diện tích 8.077m^2 mà vợ chồng bà D chuyển nhượng cho vợ chồng bà H1 hiện tại do ông T quản lý, không ai tranh chấp với ông T, nên không có quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất xảy ra. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà D và vợ chồng bà H1 chuyển nhượng thửa đất 170 có liên quan đến quyền sử dụng đất của ông T, như vậy ông T khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H1 với vợ chồng bà D và Tòa sơ thẩm thụ lý quan hệ tranh chấp này là đúng. Do vậy, chỉ xác định một quan hệ tranh chấp là đảm bảo việc xét xử vụ án.

- Về nội dung: Hồ sơ thể hiện ông T và vợ chồng bà D đều xác định ông T chỉ bán cho vợ chồng bà D 6.000m^2/8.077m^2 thửa 170, nhưng khi vợ chồng D bán cho vợ chồng H1 và có yêu cầu ông T ký chuyển nhượng một phần diện tích 6.000m^2 thửa 170 thì ông T ký nhầm là ký trọn thửa theo hợp đồng chuyển nhượng ghi. Sự nhầm lẫn này các đương sự đều thừa nhận và quá trình tố tụng bên mua là vợ chồng bà H1 đồng ý trả lại phần nhầm lẫn diện tích 1.983,5 m^2 cho ông T, yêu cầu vợ chồng D phải trả lại số tiền đã nhận cho diện tích thừa và yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích ký nhầm là đúng. Tòa sơ thẩm giải quyết hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích thừa do có nhầm lẫn khi ký hợp đồng là đúng và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng theo hướng các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể ông T nhận lại diện tích đất 1.983,5m^2, vợ chồng bà D phải trả lại cho vợ chồng H1 số tiền 396.700.000 đồng và tuyên các đương sự điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp, đúng quy định pháp luật.

Các đương sự không có ai yêu cầu về lãi suất, không yêu cầu bồi thường khi hợp đồng bị hủy một phần, nên Tòa sơ thẩm không xem xét là phù hợp. Đối với yêu cầu phản tố của bà D, quá trình tố tụng bà D tự nguyện rút lại, không yêu cầu giải quyết. Tòa sơ thẩm đình chỉ là đúng quy định pháp luật.

Xét thấy, Tòa sơ thẩm có vi phạm về xác định quan hệ tranh chấp, nhưng không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án, nên không cần phải hủy án, chỉ xác định lại quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đủ. Bị đơn bà D kháng cáo đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm có căn cứ chấp nhận một phần, đề nghị Hội đồng xét xử sửa quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, về quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp pháp luật, đề nghị giữ nguyên.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử: Giữ nguyên quyết định Bản án số 76/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 12/10/2023, bị đơn là Đỗ Thị D có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm theo đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo trong hạn luật định.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn là bà Đỗ Thị D:

[2.1] Nguyên đơn ông Bùi Minh T và bị đơn bà Đỗ Thị D, ông Vũ Đình T1 thống nhất lời khai:

Năm 2002, ông Bùi Minh T chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị D và ông Vũ Đình T1 phần đất có diện tích 6.000m^2 thuộc một phần thửa đất số 170, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương cho bà Đỗ Thị D và ông Vũ Đình T1 với giá 12.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập văn bản, bà D đã trả đủ số tiền 12.000.000 đồng cho ông T, hai bên cắm cọc xác định ranh, giao nhận đất và đào một mương nước dọc theo ranh đất của bà D và ông T để thuận tiện cho việc sử dụng đất ổn định. Như vậy, ông T, bà D và ông T1 xác định chỉ chuyển nhượng diện tích đất là 6.000m^2. Đồng thời, ông T, bà D, ông Phạm Thái B, bà Đỗ Thị H1 đều thống nhất ông B và bà H1 nhận chuyển nhượng đất từ bà D và ông T1 nhưng do phần đất bà D nhận chuyển nhượng của ông T chưa được làm thủ tục nên thỏa thuận để ông T trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất 6.000m^2 mà bà D nhận chuyển nhượng của ông T. Đây là tình tiết, sự kiện được các đương sự thừa nhận, thuộc trường hợp không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH05344 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/11/2020 cho ông Vũ Đình T1 đối với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 65, tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương có diện tích 5.283,7m^2 (cập nhật biến động tên người sử dụng đất là ông Vũ Đình T1 và bà Đỗ Thị H1 ngày 24/02/2021) (bút lục 161).

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS05455 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/12/2020 cho ông Bùi Minh T đối với thửa đất số 170, tờ bản đồ số 65, tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương có diện tích 8.077m^2 (bút lục 36 – 37).

Như vậy, thửa đất số 166 của bà D và ông T1 có diện tích 5.283,7m^2 và cộng thêm diện tích 6.000m^2 nhận chuyển nhượng của ông T thì chỉ có diện tích là 11.283,7m^2. Tuy nhiên, theo Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/10/2020 giữa bên bán là ông Vũ Đình T1 và bên mua là bà Đỗ Thị H1 thì ghi nhận diện tích chuyển nhượng là 13.000m^2 (bút lục 92) và bản viết tay có nội dung: "*Ghi chú: Đất bao gồm thửa của ông Bùi Minh T diện tích 6 xào (6.000m^2) chưa trừ hành lang đường bộ. Bên A chịu trách nhiệm hợp 2 thửa của ông T1 và ông Bùi Minh T thành 1 thửa và chịu trách nhiệm sang tên cho bên B*" (bút lục 91). Do đó, việc bà D, ông T1 chuyển nhượng cho bà H1, ông B diện tích 13.000m^2 là không phù hợp.

Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P phát hành ngày 04/5/2023 thì kết quả đo đạc thực tế cụ thể: thửa đất số 166, tờ bản đồ số 65, tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương có diện tích 5.283,7m^2 và thửa đất số 170, tờ bản đồ số 65, tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương có diện tích 8.077m^2. Trong đó, thửa đất số 170 có diện tích 1.983,5m^2 do ông T đang quản lý, sử dụng và 6.093,5m^2 do vợ chồng ông Phạm Thái B và bà Đỗ Thị H1 quản lý, sử dụng.

Các đương sự thống nhất khai nhận sử dụng đất đúng ranh đã xác lập sẵn từ trước và đúng diện tích đất nhận chuyển nhượng giữa các bên. Ông B và bà H1 khai nhận thực tế không nhận chuyển nhượng phần đất 1.983,5m^2 thuộc một phần thửa số 170 do ông T đang trực tiếp sử dụng. Như vậy, có căn cứ xác định ông T, bà D, ông T1 và vợ chồng ông B không thỏa thuận chuyển nhượng 01 phần thửa đất số 170 có diện tích 1.983,5m^2 theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P phát hành ngày 04/5/2023 nên bà D và ông T1 không có quyền chuyển nhượng phần đất 1.983,5m^2 này cho ông B và bà H1. Quá trình giải quyết vụ án, ông B và bà H1 đồng ý trả lại diện tích đất 1.983,5m^2, thuộc một phần thửa số 170 cho ông T. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

[2.3] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị H1:

Quá trình giải quyết vụ án, ông T1, bà D và ông B, bà H1 thừa nhận hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất với tổng diện tích 13.000m^2, giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng/01ha, tương đương với 200.000 đồng/01m^2 gồm thửa đất số 166 của vợ chồng ông T1 và 6.000m^2 nhận chuyển nhượng của ông T. Thực hiện hợp đồng, ông T1 và ông B ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã A chứng thực ngày 17/3/2021 số chứng thực 131, Quyển số 01/2021; SCT/HĐ,GD đối với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 65, tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương có diện tích 5.283,7m^2; đối với thửa đất số 170, tờ bản đồ số 65, tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương thì các bên thỏa thuận do ông T trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã A chứng thực ngày 17/3/2021 số chứng thực 132, Quyển số 01/2021; SCT/HĐ,GD. Ông T xác định do nhầm lẫn nên ký chuyển nhượng nguyên thửa đất số 170 cho ông B. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (bà Đỗ Thị D) cho rằng lỗi dẫn đến việc sai sót trong ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 với ông B, bà H1 là do ông T không kiểm tra, thông báo cụ thể về diện tích đất cho ông B, bà H1 nên bà D chỉ chịu lỗi 30%, ông T phải chịu lỗi 70%.

Xét thấy, theo phân tích tại mục [2.1], [2.2] thì vợ chồng bà D và ông T1 không có đủ diện tích 13.000m^2 để chuyển nhượng cho ông B và bà H1 nhưng vẫn chuyển nhượng 13.000m^2 và nhận số tiền 2.670.000.000 đồng tương ứng với giá thỏa thuận 2.000.000.000 đồng/01ha từ ông B, bà H1. Ông T chỉ là người ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông B theo yêu cầu của bà D, không nhận tiền chuyển nhượng mà do vợ chồng bà D nhận. Do đó, việc bà H1 yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông B đối với phần đất có diện tích 1.983,5m^2 và yêu cầu bà D trả số tiền 396.700.000 đồng tương ứng 1.983,5m^2 x 200.000 đồng/01m^2 là có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Bị đơn bà Đỗ Thị D kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho kháng cáo của bị đơn là có căn cứ nên kháng cáo không được chấp nhận.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa đề nghị sửa quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là không cần thiết, bởi lẽ Tòa án thụ lý, giải quyết trên cơ sở yêu cầu của đương sự, mà trong vụ án này ông Bùi Minh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đỗ Thị D và ông Phạm Thái B trả lại một phần thửa đất số 170, tờ bản đồ số 65, tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương cho ông T nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "tranh chấp quyền sử dụng đất" là phù hợp với quy định tại điểm c khoản 2 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ý kiến của Kiểm sát viên về việc đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Đỗ Thị D.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn là bà Đỗ Thị D phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ hết vào tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005544 ngày 23/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Phú Giáo;
- TAND huyện Phú Giáo;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc