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

Bản án số: 05/2024/DS-PT
Ngày 09-01-2024
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:***

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Thư

Các Thẩm phán: Ông Lê Viết Hòa

Ông Nguyễn Viết Hùng

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Lê Thế Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa***: Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 09 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số 228/2023/TLPT- DS ngày 14/11/2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 236/2023/QĐXXPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1986 (Vắng mặt)

Chị Nguyễn Thị Diễm T, sinh năm 1986 (Vắng mặt)

Cùng trú tại: khu Đ, T.tr Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Đại diện nguyên đơn: chị Ninh Thị Nguyên H1, sinh năm 1987. Cư trú tại: khu Đ, T.tr Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Theo văn bản ủy quyền số 5768 ngày 31/10/2022 tại Văn phòng C, địa chỉ khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Bị đơn*: bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1963 (Có mặt)

Cư trú tại: thôn A, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

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

Văn phòng C (có đơn xin xét xử vắng mặt)
Địa chỉ: khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.
Do có kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa các nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn trình bày:

Ngày 07/01/2022 chị Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Thị Diễm T có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T1 diện tích đất 1.987,7m2 (trong đó có 150m^2 đất thổ cư), mặt tiền dài 5m; toạ lạc tại thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 297220 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 01/9/2013 cho bà Nguyễn Thị T1 với giá là 635.000.000đ, chị H và chị T đã trả đủ số tiền 635.000.000đ cho bà T1, có giấy viết tay do chị H đứng tên người nhận chuyển nhượng (thực tế là chị H và chị T mua chung); đến ngày 22/8/2022 hai bên đến Văn phòng C để ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất; tuy nhiên khi thực hiện các thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSDĐ thì thửa đất trên thực địa không đủ mà mặt tiền chỉ còn lại 03m nên các bên không thống nhất được việc chuyển nhượng, 02m còn lại do Chi hội tin lành Đăng Srây quản lý, sử dụng do trước đó đã nhận chuyển nhượng của bà T1. Hiện nay bà T1 không giao đủ diện tích đất như đã thỏa thuận chuyển nhượng nên bà T1 đã vi phạm hợp đồng chuyển nhượng, do đó không thể thực hiện được hợp đồng nên chị H và chị T yêu cầu hủy hợp đồng viết tay ngày 07/01/2022 và hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký kết ngày 22/8/2022 tại Văn phòng C, yêu cầu bà T1 trả lại 635.000.000đ đã nhận, đồng ý khấu trừ 10.000.000đ chi phí bà T1 đã di dời trụ điện trên thửa đất và bồi thường toàn bộ thiệt hại xảy ra cụ thể là giá trị đất chênh lệch hiện nay là 115.000.000đ; ngoài ra không yêu cầu gì thêm, về tài liệu chứng cứ như trong hồ sơ vụ án.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày: bà T1 thừa nhận vào ngày 07/01/2022 bà T1 có chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị H diện tích đất 1.987,7m2 theo sơ đồ đo vẽ là 1.870,3m2 (trong đó có 150m2 đất thổ cư), mặt tiền dài 5m; toạ lạc tại thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số BH 297220 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 01/9/2013 cho bà Nguyễn Thị T1 với giá là 635.000.000đ, bà T1 đã nhận đủ số tiền 635.000.000đ, có giấy viết tay do chị H đứng tên người nhận chuyển nhượng; đến ngày 22/8/2022 hai bên đến Văn phòng C để ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất bên người nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Thị Diễm T hai người cùng mua chung; bà T1 đã đưa giấy chứng nhận QSDĐ cho chị H, chị T đi tách thửa, trên giấy chứng nhận QSDĐ đủ đất mặt tiền 05m, ngoài thực địa không đủ đất 05m mặt tiền bà không biết, thời gian đã lâu thậm chí trong thời gian qua chị H, chị T yêu cầu bà T1 di dời trụ điện để đẹp miếng đất bà T1 cũng đã thực hiện, chi phí hết 10.000.000đ; nay bà T1 không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với chị H, chị T, không đồng ý trả lại tiền, không đồng ý dịch chuyển

thửa đất mà bà đã sang nhượng cho hội giáo tin lành, vẫn giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng ổn định như hiện nay, đã rào lại kiến cố, ranh rõ ràng không dịch chuyển.

Về tài liệu chứng cứ bà T1 đã giao nộp như trong hồ sơ vụ án, bà T1 không giao nộp gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C qua lời khai trình bày: Ngày 22/8/2022 Văn phòng C có nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa người chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T1, người nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị H là đúng theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2023/DS-ST ngày 19/9/2023, Tòa án nhân dân huyện B đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn chị Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Thị Diễm T; tuyên chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký kết ngày 07/01/2022 giữa Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị T1; chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Diễu T2 với bà Nguyễn Thị T1 ngày 22/8/2022 tại Văn phòng C; buộc bà Nguyễn Thị T1 hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Thị Diễm T số tiền đã nhận là 625.000.000đ; buộc bà T1 bồi thường cho chị H, chị T số tiền là 115.000.000đ, tổng cộng là 740.000.000đ.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 28/9/2023, Bà T1 kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, với lý do: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, nguyên đơn đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà T1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án. Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng với quy định của pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà T1 đảm bảo về mặt hình thức và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bà T1 là có căn cứ chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015, giữ sửa Bản án sơ thẩm số 74/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H làm trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà T1, Hội đồng xét xử thấy rằng: tại Giấy mua bán đất ngày 07 tháng 01 năm 2022 (BL 103)* các đương sự đều thống nhất về sự việc chuyển nhượng diện tích đất ngang 5 m dài hết đất theo sổ (trong đó có 150m^2 đất thổ cư); toạ lạc tại thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, với giá là 635.000.000đ, chị H và chị T đã trả đủ số tiền 635.000.000đ cho bà T1, bà T1 cam kết đất không có tranh chấp, đủ diện tích, đúng ví trí, tại bút lục 32 bà T1 cũng khẳng định có 5 m mặt tiền theo sổ, có 150 thổ cư, khi thực hiện mua bán hai bên không kiểm tra đo đạc, cắm mốc, chỉ ranh thực địa thửa đất, bị đơn cũng chỉ căn cứ vào số liệu thực tế trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt cấp để thực hiện việc mua bán và chuyển nhượng diện tích đất còn lại theo "sổ" như "giấy mua bán đất ngày 07 tháng 01 năm 2022" các bên mua bán.

[2.1] Đến ngày 07 tháng 3 năm 2022 (BL18) khi các bên thực hiện trích lục hồ sơ để tiến hàng ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 5007, quyển số 02/2022/TPCC-SCC-HĐGD ngày 22 tháng 8 năm 2022 (BL....) các bên cũng căn cứ vào hồ sơ trích lục tại chi nhánh V đăng ký đất đai huyện B để giao kết công chứng, thể hiện ý chí việc mua bán diện tích đất còn lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 297220, số vào sổ cấp GCN QSDĐ CH 01012 ngày 09 tháng 01 năm 2013 được văn phòng đăng ký QSDĐ duyệt sang trang 4 ngày 22 tháng 01 năm 2013 (BL 08, 09) và theo mảnh trích đo để thực hiện ký kết tại văn phòng công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên tại văn phòng công chứng Nguyễn H2 là hoàn toàn tự nguyện.

[2.2] Đến tháng 3 năm 2023, các bên mới tiến hành kiểm tra thực địa. Qua sơ đồ đo vẽ của công ty TNHH MTV Đ1 bản đồ và trắc địa công trình 401 ký, chưa có sự chứng kiến của các đương sự, đại diện chính quyền địa phương như UBND xã, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, để xác định thiếu đất là do lỗi hoàn toàn của bà T1 là chưa đúng.

Như đã phân tích ở các mục [2; 2.1; 2.2] nêu trên xác định được phần đất bà T1 chuyển nhượng cho chị H và chị T trên giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên bà Nguyễn Thị T1, đủ diện tích đất chuyển nhượng là 1.870,3m^2, trong đó có 150m^2 đất thổ cư, diện tích góc cạnh được thể hiện trên mãnh trích đo. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm nhận địnhngoài thực địa vị trí sang nhượng chỉ còn lại diện tích là 762,7m^2, phần diện tích còn lại 1.107,6m^2 nằm trong phần đất hiện do Chi hội tin lành Đăng Srây quản lý, theo ông Đ Lớp người quản nhiện

giáo hội cho rằng đã nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T1 từ năm 2012 đến nay, không có ai tranh chấp gì, có ranh giới rõ ràng, đã sang tên giấy chứng nhận QSDĐ xong; Chi hội tin lành Đăng Srây không đồng ý giao phần đất 1.107,6m^2 vì chính bà T1 là người trực tiếp chỉ ranh, giao đất. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án bà T1 trình bày bà được cấp 28m mặt đường sau khi chuyển nhượng 23m diện tích còn lại 5m bà bán cho bà H, bà T theo sổ nguyên đơn căn cứ vào đây để cho rằng thiếu đất là lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn thiếu cơ sở bà không đồng ý với cách giải quyết của cấp sơ thẩm, thiếu đất là do cơ quan cấp đất chứ không phải lỗi của bà, bà sẽ khiếu nai đến cơ quan có thẩm quyền để xem xét giải quyết cho bà. Mặt khác cũng do nguyên đơn không kiểm tra thực địa, chỉ ranh, cắm mốc bàn giao đất trước lúc làm hợp đồng đặt cọc nên xác định lỗi một phần thuộc về nguyên đơn nên dẫn đến các bên không thực hiện được hợp đồng.

Về giải quyết hậu quả khi hợp đồng bị hủy, chấm dứt thực hiện, các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận, bà T1 đã nhận số tiền 635.000.000đ, chi phí di dời trụ điện theo yêu cầu chị H, chị T là 10.000.000đ, còn lại 625.000.000đ nên cần buộc bà T1 trả lại cho bà H và bà T số tiền còn lại 625.000.000đ là phù hợp.

[3] Đối với số tiền phạt cọc cấp sơ thẩm cho rằng lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn và căn cứ vào Biên bản định giá tài sản xác định diện tích đất sang nhượng 1.870,3m^2, trong đó có 150m^2 đất thổ cư, hiện nay có giá mỗi mét mặt tiền là 150.000.000đ là chưa đảm bảo làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, vì thủ tục định giá còn vi phạm về mặt hình thức, lẫn nội dung, vì vậy căn cứ để áp giá vào hợp đồng chuyển nhượng là 05m mặt tiền x 150.000.000đ = 750.000.000đ – 635.000.000đ đã nhận = 115.000.000đ; căn cứ Điều 427 của Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn, buộc bà T1 phải có nghĩa vụ bồi thường số tiền là 115.000.000đ, ngoài ra như phân tích tại mục [2.2] nêu trên xác định lỗi là 50/50 nên yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu bồi thường không được chấp nhận, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa án sơ thẩm về phần là có căn cứ.

[4] Một số thiếu sót tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (BL42) không thể hiện số thửa, số tờ, diện tích đất tranh chấp, đất còn lại hay theo sơ đồ đo đạc của cơ quan có thẩm quyền...thủ tục định giá, thành lập hội đồng định giá... Biên bản định giá tài sản (BL51) không ghi ngày tháng năm quyết định, lấy số quyết định vụ án hôn nhân gia đình, Biên bản đối chất (BL56) không ghi tên người tố tụng cuối biên bản lại có người ký, sơ đồ đo đạc... cấp phúc thẩm nêu ra để rút kinh nghiệm.

[5] Án phí dân sự các cấp và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm, do sửa án sơ thẩm nên án phí được tính lại: Buộc bà Nguyễn Thị T1 nộp số tiền án phí DSST là 29.400.000đ;

Chị H, chị T phải chịu số tiền án phí do yêu cầu không được chấp nhận là 5.750.000 đồng. Tương ứng mỗi người 2.875.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 19.800.000đ, theo biên lai thu tiền số 0000784, ngày 25/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Chi cục Thi hành án dân sự huyện B hoàn trả lại cho chị H, chị T số tiền còn lại 14.050.000 đồng.

Về chi phí tố tụng khác: bao gồm chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản, bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Thị Diễm T số tiền là 8.700.000đ.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận và sửa án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước. Cụ thể,

Căn cứ các Điều 422, 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn chị Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Thị Diễm T; tuyên chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký kết ngày 07/01/2022 giữa Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị T1; chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Diễu T2 với bà Nguyễn Thị T1 ngày 22/8/2022 tại Văn phòng C; buộc bà Nguyễn Thị T1 hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Thị Diễm T số tiền đã nhận là 625.000.000đ;

2. Không chấp nhận buộc bà T1 bồi thường cho chị H, chị T số tiền 115.000.000 (Một trăm mười lăm triệu đồng).

3. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị T1 nộp số tiền án phí DSST là 29.400.000đ; Chị H, chị T phải chịu số tiền án phí do yêu cầu không được chấp nhận là 5.750.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 19.800.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 0000784, ngày 25/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Chi cục Thi hành án dân sự huyện B hoàn trả lại cho chị H, chị T số tiền còn lại 14.050.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng khác: bao gồm chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản, bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Thị Diễm T số tiền là 8.700.000đ.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu, được hoàn lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001193, ngày 02 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Kể từ ngày án có hiệu lực, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến thi hành xong tất cả các khoản tiền. Hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Nguyễn Văn Thư