

Bản án số: 87/2023/DS-PT
Ngày: 07-6-2023
*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: Ông Bùi Văn Bình

Các Thẩm phán:

Bà Lê Hồng Hạnh

Ông Bùi Thanh Thảo

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 07/6/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 200/2022/TLST-DS, ngày 27/12/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2023/QĐPT-DS ngày 16 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1936

Bà Trần Thị T1, sinh năm 1945

Địa chỉ: Thôn HK, xã HP, huyện HH, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà T1: Ông Chu Kim K, sinh năm 1962; Địa chỉ: Thôn PN, xã PR, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Bà Chu Thị V, sinh năm 1962

Ông Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1959

Địa chỉ: Thôn PA, xã PT, huyện P, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đoàn Thế A, sinh năm 1973; Địa chỉ: Khu 8, phường LP, thị xã PL, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lê Văn S, sinh năm 1982

2/ Bà Lê Thị Y, sinh năm 1990

Địa chỉ: Tổ 10, khu phố TA, thị trấn TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước.

3/ Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1994

Địa chỉ: Ấp CT, xã TL, huyện GQ, tỉnh Kiên Giang.

4/ Ông Chu Tiến M, sinh năm 2003

Địa chỉ: Thôn PA, xã PT, huyện P, tỉnh Bình Phước.

5/ Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1990

Địa chỉ: Thôn PA, xã PT, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Do có kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Chu Kim K thống nhất trình bày:

Năm 2006 ông , bà T1 có nhận sang nhượng của ông Nguyễn Hoàng D, bà Chu Thị V một thửa đất có chiều ngang 8m mặt tiền đường, chiều sâu 40m, tại: Thôn PA, xã PT, huyện P, tỉnh Bình Phước với giá 16.000.000đ (Mười sáu triệu đồng). Do không hiểu biết pháp luật đáng lẽ phải làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhưng ông T, bà T1 và vợ chồng ông D, bà V lại làm giấy sang nhượng đất nhưng nội dung của giấy sang nhượng đất thể hiện đầy đủ nội dung bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T1 với vợ chồng ông D, bà V.

Ngay tại thời điểm làm giấy mua bán ông T, bà T1 đã đặt cọc 2.000.000 đồng, cân trừ tiền đổi heo 1.500.000 đồng, còn nợ lại 12.500.000 đồng.

Ngày 03/5/2007 ông T, bà T1 đã trả cho ông D, bà V số tiền 7.000.000 đồng tại UBND xã PT, huyện P, tỉnh Bình Phước. Số tiền còn lại 5.500.000 đồng, ông T, bà T1 hẹn sẽ trả đủ sau khi ông D, bà V sau khi hoàn tất hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất và giao giấy chứng nhận cho ông T, bà T1. Sau khi mua đất, ông T, bà T1 có sinh sống tại thửa đất nêu trên trong thời gian khoảng 2 năm, sau đó do điều kiện khó khăn ông T, bà T1 đã chuyển về xã HP, huyện HH, tỉnh Thanh Hóa sinh sống, ông T, bà T1 có giao lại diện tích đất nêu trên cho con rể ông Chu Kim K trông nom, canh tác trên đất.

Từ đó đến nay, ông T, bà T1 đã nhiều lần yêu cầu ông D - bà V tách thửa, chuyển nhượng diện tích đất nêu trên để ông T, bà T1 trả lại số tiền còn thiếu nhưng vợ chồng ông D, bà V không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà T1 như đã cam kết, ông T, bà T1 đã làm đơn kiến nghị gửi UBND xã PT đề nghị giải quyết, UBND xã PT hòa giải nhưng không thành.

Do đó, ông T, bà T1 đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện P công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông T, bà T1 và vợ chồng ông Nguyễn Hoàng D, bà Chu Thị V đối với thửa đất có chiều ngang 8m,

chiều sâu 40m tại: Thôn PA, xã PT, huyện P, tỉnh Bình Phước. (Theo nội dung giấy sang nhượng đất ngày 09/5/2006) và buộc ông D - bà V có nghĩa vụ giao các giấy tờ liên quan để ông T, bà T1 thực hiện tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chiều ngang 8m, chiều sâu 40m tại: Thôn PA, xã PT, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đoàn Thế A thống nhất trình bày

Ông thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn về nội dung ông D và bà V có chuyển nhượng cho ông T và bà T1 diện tích đất chiều ngang 8m, chiều sâu 40m tại: Thôn PA, xã PT, huyện P, tỉnh Bình Phước. (Theo nội dung giấy sang nhượng đất ngày 09/5/2006) với giá 16.000.000 đồng và ông D và bà V đã nhận của ông T và bà T1 số tiền là 10.500.000 đồng. Tuy nhiên khi ông T và bà T1 có chuyển đến phần diện tích đất này khoảng hơn một năm thì chuyển đi không quay lại nữa. Đến năm 2020 ông D và bà V nghĩ ông T và bà T1 không mua nữa nên đã chuyển nhượng phần diện tích đất trên 07m x 40m cho ông Lê Văn S và bà Lê Thị Y và ông S với bà Y đã bỏ tiền lên thổ cư và đã được Nhà nước công nhận thổ cư phần diện tích đất này. Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1 thì ông D và bà V không chấp nhận vì việc chuyển nhượng này không tuân thủ theo quy định của pháp luật và đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng trên là vô hiệu và ông D, bà V sẽ trả lại số tiền mà ông T, bà T1 đã đưa cho ông D và bà V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn S và bà Lê Thị Y trình bày:

Năm 2020, do chúng tôi có nhu cầu mua đất làm nhà ở nên chúng tôi có mua của ông D và bà V diện tích đất là chiều ngang 07m, chiều sâu 40m tại: Thôn PA, xã PT, huyện P, tỉnh Bình Phước của ông D và bà V với giá 105.000.000 đồng, chúng tôi đã giao tiền đủ cho ông D, bà V và đã quản lý phần đất trên, bỏ tiền ra lên thổ cư được nhà nước công nhận thổ cư của phần diện tích đất này. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chúng tôi không đồng ý đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2, ông Chu Tiến M và ông Nguyễn Văn P trình bày:

Bà T2, ông M và ông P không biết về việc ông D và bà V chuyển nhượng đất cho ông T, bà T1. Từ nhỏ bà T2, ông M và ông P có công sức đóng góp là phụ canh tác trên đất. Việc ông D và bà V chuyển nhượng đất cho ông T và bà T1 bà T2, ông M và ông P không đồng ý vì diện tích đất này cấp cho hộ gia đình nhưng chưa có sự đồng ý của bà T2, ông M và ông P mà ông D và bà V đã tự ý chuyển nhượng là không đúng. Nay bà T2, ông M và ông P không có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị T1.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị T1 với ông Nguyễn Hoàng D và bà Chu Thị V đối với thửa đất có chiều ngang 8m, chiều sâu 40m đất tọa lạc tại: Thôn PA, xã PT, huyện P, tỉnh Bình Phước. (Theo nội dung giấy sang nhượng đất ngày 09/5/2006) là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Hoàng D và bà Chu Thị V có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị T1 số tiền 10.500.000 đ (Mười triệu năm trăm nghìn đồng) và bồi thường giá trị tài sản chuyển nhượng chênh lệch là 178.500.000 đồng (Một trăm bảy mươi tám triệu năm trăm đồng). Tổng cộng ông D, bà V có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T, bà T1 tổng số tiền là: 189.000.000 đồng (Một trăm tám mươi chín triệu đồng)

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 10/10/2022 Viện kiểm sát nhân dân huyện P có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự thống nhất với nhau về cách giải quyết vụ án như sau: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Chu Kim K đề nghị bị đơn bà V, ông D và thông qua người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đoàn Thế A phải có trách nhiệm trả cho ông T, bà T1 số tiền 189.000.000 đồng theo quyết định của Bản án sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P. Thời hạn thanh toán 03 tháng, kể từ ngày 07/6/2023 đến hết ngày 07/9/2023. Bị đơn bà V, ông D và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đoàn Thế A đồng ý trả số tiền trên theo đề nghị của nguyên đơn.

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

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Việc thu thập tài liệu chứng cứ để giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân huyện P còn thiếu là vi phạm nên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện P là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và cấp phúc thẩm đã khắc phục những vi phạm của cấp sơ thẩm. Do đó, kháng nghị của VKSND huyện P đề nghị hủy án là không cần thiết. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[2] Về nội dung:

Theo nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị T1 với ông Nguyễn Hoàng D và bà Chu Thị V đối với thửa đất có chiều ngang 8m, chiều sâu 40m đất tọa lạc tại: Thôn PA, xã PT, huyện P, tỉnh Bình Phước. (Theo nội dung giấy sang nhượng đất ngày 09/5/2006) là giao dịch dân sự vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Hoàng D và bà Chu Thị V có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị T1 số tiền 10.500.000 đồng (Mười triệu năm trăm nghìn đồng) và bồi thường giá trị tài sản chuyển nhượng chênh lệch là 178.500.000 đồng (Một trăm bảy mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng). Ông D, bà V có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T, bà T1 tổng số tiền là: 189.000.000 đồng (Một trăm tám mươi chín triệu đồng)

Tại phiên tòa phúc thẩm giữa nguyên đơn và bị đơn tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể: Ông Nguyễn Hoàng D và bà Chu Thị V trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị T1 số tiền 189.000.000 đồng (Một trăm tám mươi chín triệu đồng).

Thời hạn thanh toán: 03 tháng, kể từ ngày 07/6/2023 đến hết ngày 07/9/2023.

Xét thấy, các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện P, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo nội dung nêu trên.

[3]. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Do các đương sự tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên án phí dân sự sơ thẩm theo quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện P.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

Các Điều 123, 131, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 52 Luật công chứng năm 2014; 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.

Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Chu Kim K và bị đơn bà Chu Thị V, ông Nguyễn Hoàng D; đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đoàn Thế A về các nội dung sau:

Ông Nguyễn Hoàng D và bà Chu Thị V có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị T1 số tiền theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường giá trị tài sản chuyển nhượng chênh lệch là 189.000.000 đồng (Một trăm tám mươi chín triệu đồng).

Thời hạn thanh toán: 03 tháng, kể từ ngày 07/6/2023 đến hết ngày 07/9/2023.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong số tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T, bà T1 đã nộp theo biên lai số 001568 ngày 25/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước. Bị đơn ông Nguyễn Hoàng D, bà Chu Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 9.450.000đ (Chín triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng)

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

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.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

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

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

Bùi Văn Bình