

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 78/2024/DS-PT

Ngày: 23 - 4 - 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 có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Nhum

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Nhân

Bà Nguyễn Thị Nga

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tâm - 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 Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 tháng 3; 10, 16 và 23 tháng 4 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 285/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 20/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1973; Địa chỉ: Thôn 3, xã Long B, huyện P, tỉnh Bình Phước (có mặt).

2. **Bị đơn:** Ông Lâm T, sinh năm 1963; Địa chỉ: Ấp Bù N, xã Lộc P, huyện L, tỉnh Bình Phước (có mặt ngày 11/3 và 23/4).

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Chị Thị K E, sinh năm 1990; Địa chỉ: Ấp Tân Đ, xã Tân T, huyện B, tỉnh Bình Phước (có mặt ngày 11/3);

3.2. Bà Thị K U, sinh năm 1965; Địa chỉ: Ấp Bù N, xã Lộc P, huyện L, tỉnh Bình Phước (có mặt ngày 11/3 và 23/4);

3.3. Bà Thị Sa M, sinh năm 1984; Địa chỉ: Ấp Bù N, xã Lộc P, huyện L, tỉnh Bình Phước (vắng mặt);

3.4. Ông Lâm B, sinh năm 1987; Địa chỉ: Ấp Bù N, xã Lộc P, huyện L, tỉnh Bình Phước (vắng mặt);

3.5. Ông Trịnh Văn M1, sinh năm 1970; Địa chỉ: Ấp Bồn X, xã Lộc Q, huyện L, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông M1: Ông Hoàng Bình T1, sinh năm 1983; Địa chỉ: Tổ 3, ấp 7, xã Thanh H, huyện B, tỉnh Bình Phước theo giấy ủy quyền số 000153 ngày 18/01/2024 của Văn phòng công chứng Huỳnh Dũng Tiến (có mặt).

3.6. Ông Đỗ Quyết T2, sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp Bù N, xã Lộc P, huyện L, tỉnh Bình Phước (có mặt ngày 10/4);

3.7. Ông Đỗ Văn T3, sinh năm 1981; Hộ khẩu thường trú: Ấp Thắng L, xã Lộc P, huyện L, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn M1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y trình bày:

Ngày 17/5/2004, bà Y làm giấy đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ông Lâm T; đến ngày 28/5/2004, bà Y viết giấy sang nhượng của Ông Lâm T thửa đất chiều ngang 06m và chiều dài 30m với giá 9.000.000 đồng, khi chuyển nhượng chỉ viết tay không công chứng chứng thực, đất tọa lạc tại ấp Bù N, xã Lộc P, huyện L, tỉnh Bình Phước (trước đây là ấp Bù N, xã Lộc Q) và thuộc phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Lâm T nhưng vào thời điểm chuyển nhượng đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang bị thế chấp ở Ngân hàng nên không có thông tin về thửa đất, chỉ xác định tứ cận: phía Đông giáp đường ĐT 756, phía Tây giáp nhà Ông Lâm T, phía Nam giáp bà G, phía Bắc giáp với bà C, (bà C đã bán cho ông M1), trên đất không có tài sản gì. Hai bên đã nhận đất và giao đủ tiền từ lúc viết giấy. Tuy nhiên, do ở xa nên bà Y không canh tác, xây dựng công trình trên đất. Năm 2020, ông M1 gọi điện thoại nói với bà Y là ông M1 bán đất cho ông T3 (anh của ông T2) nhưng ông T3 chưa trả hết tiền cho ông M1 mà làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T2.

Do đất ông T chuyển nhượng cho bà Y nên bà Y khởi kiện yêu cầu Ông Lâm T giao cho bà Y thửa đất diện tích chiều ngang 06m và chiều dài 30m hoặc trả lại tiền theo giá thị trường là 160.000.000 đồng/m ngang.

Bị đơn Ông Lâm T trình bày:

Ông Lâm T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999, diện tích khoảng 10.000m². Sau này đổi giấy chứng nhận thành diện tích khoảng 15.000m². Quá trình sử dụng có chuyển nhượng cho nhiều người, gồm: Năm 2005,

ông T chuyển nhượng cho bà Y thửa đất chiều ngang 6m x dài 30m với giá 1.500.000 đồng/m thành tiền là 9.000.000 đồng. Cùng năm ông T chuyển nhượng cho ông M1 thửa đất chiều ngang 10m x chiều dài 30m có tứ cận: phía Đông giáp đường nhựa, phía Tây giáp đất ông T, phía Nam giáp đất bà Y, phía Bắc giáp đất ông L; khi chuyển nhượng có làm giấy tay. Năm 2014, ông T làm thủ tục tặng cho con gái tên Thị K E toàn bộ đất để thế chấp vay tiền Ngân hàng nhưng thực tế Ông Lâm T vẫn quản lý, sử dụng đất đến nay. Năm 2015, ông T chuyển nhượng cho ông Đỗ Quyết T2 diện tích 5.000m² đã được tách sổ. Ngoài ra, ông T còn chuyển nhượng cho nhiều người khác.

Nay bà Y yêu cầu ông T trả đất hoặc trả tiền thì ông T không đồng ý vì ông M1 bán thửa đất của bà Y cho ông T3 nhưng để ông T2 đứng tên. Khi ông M1 chuyển nhượng cho ông T2 đất chiều ngang 10m trong đó có của bà Y chiều ngang 06m, ông M1 nói đất của chị em ông M1 nên ông M1 chuyển nhượng. Do Thị K E đứng tên sổ và đang thế chấp ở Ngân hàng nên ông M1 kêu rút sổ từ ngân hàng về để tách. Tiền trả Ngân hàng để lấy sổ ra tách cho ông T2 là do ông T3 (anh ông T2) đưa. Khi lấy sổ ra, ông M1, ông T3 và ông T2 nói làm giấy tờ sang tên thẳng cho ông T2, không qua tay ông M1. Sau khi tách sổ cho ông T2, Thị K E thế chấp sổ vay lại tiền để trả cho ông T3. Thực tế ông T không nhận tiền chuyển nhượng đất của ông T2. Vì vậy, ông T phản tố yêu cầu ông M1 trả đất hoặc tiền cho bà Y.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn M1 trình bày:

Năm 2005, ông M1 nhận chuyển nhượng đất của Ông Lâm T diện tích ngang 10m x dài 30m toàn bộ là đất thổ cư với giá 1.500.000 đồng/m ngang. Trên đất có mấy cây điều với tứ cận: phía Đông giáp đường ĐT 756, phía Tây giáp đất ông T (nay ông T chuyển nhượng cho ông T2), phía Nam giáp đất bà Y, phía Bắc giáp đất ông L), đất tọa lạc tại ấp Bù N. xã Lộc P, huyện L. Lúc chuyển nhượng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ Ông Lâm T, cấp năm nào ông M1 không biết, hện ngày 01/6/2006 ông T rút sổ từ Ngân hàng ra để tách. Tuy nhiên, khi ông T rút sổ ra thì ông M1 bị tai nạn nhập viện nên không thể làm thủ tục tách sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên sau đó ông T tiếp tục thế chấp lại ngân hàng.

Năm 2015, ông T sang tên cho con gái tên Thị K E. Khi huyện đo đạc để làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông M1 đến để đo đạc làm thủ tục tách sổ thì ông T nói ông T3 anh của ông T2 nói mua của ông M1 rồi nên đã tách sổ. Đất bà K E chuyển nhượng cho ông T2 chiều ngang 10m, chiều dài 30m, trong đó có của bà Y ngang 6m, của ông M1 ngang 4m. Ông M1 cho rằng bà K E là người chuyển nhượng cho ông T2 nên không đồng ý trả đất hoặc trả tiền cho bà Y. Đối với phần đất của ông M1 chuyển nhượng của ông T còn lại chiều ngang 06m thì ông M1 đã chuyển nhượng cho ông Bùi Công S để cản trừ nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị K U và bà Thị K E thống nhất với ý kiến và trình bày của Ông Lâm T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị Sa M và ông Lâm B thống nhất trình bày: Ông bà là con của Ông Lâm T, tuy nhiên ông bà đã lập gia đình ở riêng nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà Y cũng như ký sang tên tách thửa cho ông T2 thì ông bà không biết, ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Quyết T2 trình bày:

Ông Đỗ Văn T3 là anh ruột của ông T2, trước đây ông T3 có hộ khẩu và sinh sống ở xã Lộc P, huyện L, tỉnh Bình Phước. Hiện nay, ông T3 không còn ở địa phương, ông T3 đi đâu thì ông T2 không rõ.

Bản thân ông T2 có 05 sào đất phía trong đất của Ông Lâm T, nên để xây nhà phía ngoài thì ông T2 đặt vấn đề nhận chuyển nhượng 10m của Ông Lâm T, ông T2 liên hệ thì ông T đồng ý chuyển nhượng với giá 110.000.000 đồng, ông T2 đặt cọc trước cho bà K E 30.000.000 đồng nhưng không làm giấy tờ, số tiền còn lại ông T2 đưa cho ông T3 để ông T3 đưa cho bà K E tại Ngân hàng để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về sang sổ cho ông T2. Sau đó, hai bên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; ông T2 là người làm thủ tục tách thửa, xong ông T2 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K E. Năm 2017, ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đỗ Quyết T2 và Đào Thị T4 diện tích 305m². Sau khi tách sổ ông T2 đăng ký 100m² đất thổ cư và hiện nay ông T2 đã chuyển nhượng cho người khác. Ông T2 khẳng định số tiền 80.000.000 đồng ông T3 đưa cho bà K E là tiền của ông T2, còn 80.000.000 đồng bà K E cho rằng đã trả lại cho ông T3 thì ông T2 không biết và ông T3 cũng không nói cho ông T2 biết. Ông T2 không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Ông Đỗ Văn T3, sinh năm 1981; hộ khẩu thường trú tại ấp Thắng L, xã Lộc P, huyện L, tỉnh Bình Phước, hiện ông T3 đã cắt khẩu và bỏ đi khỏi địa phương nên không thể liên lạc để làm việc, ghi lời khai, đối chất làm rõ.

Người làm chứng ông Bùi Công S trình bày:

Trước đây ông M1 có nợ ông S số tiền 190.000.000 đồng, do ông M1 không trả được nên gán nợ là thửa đất chiều ngang 6m x chiều dài 30m. Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Thị K E (con của Ông Lâm T) tọa lạc tại ở ấp Bù N, xã Lộc P, huyện L, tỉnh Bình Phước và trên đất không có gì. Khi gán nợ có làm giấy sang nhượng đất. Sau khi làm giấy sang nhượng xong ông S nhờ bà Phong Nữ đứng tên dùm để nhờ bà Phong Nữ chuyển nhượng cho người khác. Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác, bà N đã đưa tiền cho ông S

Người làm chứng bà Đào Thị Hoàng Nữ trình bày:

Trước đây bà nhận chuyển nhượng của ông Đáng thửa đất chiều ngang 10 m (nguồn gốc đất ông Đáng nhận chuyển nhượng của ông T). Ông S có gửi bà N thửa đất chiều ngang 6m để nhờ bán. Sau khi bán bà N đã trả lại tiền cho ông S .

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện L đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Lâm T đối với người liên quan ông Trịnh Văn M1.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/5/2004 giữa bà Nguyễn Thị Y và Ông Lâm T, đối với thửa đất chiều ngang 6m, chiều dài 30m, đất tọa lạc tại ấp Bù N, xã Lộc P, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Buộc ông Trịnh Văn M1 phải trả cho bà Y số tiền 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng) tương đương với giá trị thửa đất chiều ngang 6m, chiều dài 30m.

Ngoài ra, Bản án 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 25/9/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn M1 nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc Ông Lâm T phải có trách nhiệm bồi thường cho bà Nguyễn Thị Y giá trị $\frac{1}{2}$ thửa đất của bà Y.

Ngày 04/10/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc ông M1 bồi thường số tiền 420.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án phúc thẩm xác định lại lỗi của các bên khi hủy hợp đồng và xác định lại giá trị tài sản.

- Bị đơn Ông Lâm T xác định ông không bán đất cho ông T2, chỉ đưa giấy chứng nhận và ký tên để ông T3 sang tên phần đất đã nhận chuyển nhượng từ ông M1. Ông T không có nhận tiền từ việc chuyển nhượng đất cho ông T2. Ông T xác định biết rõ vị trí đất của bà Y, ông M1 nhưng do ông M1 nói đất đã đổi nên mới kêu con ký bán đất cho T3 .

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị K E xác định khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Quyết T2, bà K E không biết sự việc chỉ nghe ông T kêu lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và ký sang sổ cho ông T2 thì bà làm theo; ông M1 không có liên lạc yêu cầu bà sang tên tách sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 (hoặc ông T3).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn M1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị không buộc ông phải trả tiền cho bà Y. Ông M1 xác định ông và ông T3 lúc đầu có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất của ông nhưng sau đó hai bên thỏa thuận chấm dứt, ông trả lại cọc số tiền 20.000.000 đồng cho T3 và T3 trả

giấy cọc lại cho ông M1; khi ông T3 kêu ông T làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông T3 thì ông M1 không biết, đến tháng 3/2020 ông M1 mới biết nên ông cùng với ông T gặp ông T3 thì ông T3 xin tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông M1 đồng ý, hai bên tiếp tục sử dụng giấy cũ và ông T3 viết thêm bản cam kết hẹn đến ngày 30/4/2020 sẽ trả hết tiền nhưng ngay sau đó ông T3 bỏ đi khỏi địa phương và ông T2 thay đổi, cho rằng ông T2 nhận chuyển nhượng từ ông T nên không trả tiền cho ông M1, dẫn đến tranh chấp. Từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T2, ông M1 biết được trong 10m đất của ông T2 có 6m của bà Y và chỉ có 4m của mình, bản thân ông M1 còn 6m nên ông đã cần nợ cho ông S .

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Lâm T và bà Nguyễn Thị Y được ký kết ngày 28/5/2004, nhận thấy hợp đồng giữa các bên được ký kết khi ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đã giao đất để bà Y quản lý nhưng chưa thực hiện hợp đồng là không vô hiệu do vi phạm về hình thức giao dịch theo Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015, Tòa án sơ thẩm áp dụng Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995 để xác định hợp đồng vô hiệu là chưa chính xác mà Tòa án cần căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 422 Bộ luật dân sự 2015 để hủy hợp đồng giữa hai bên do đối tượng của hợp đồng không còn.

Việc xác định lỗi và giải quyết hậu quả khi hủy hợp đồng của cấp sơ thẩm cũng chưa chính xác, cụ thể: Bà Y là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất yêu cầu ông T làm thủ tục tách sổ nhưng ông T đã thế chấp Ngân hàng nên không làm thủ tục tách sổ; bà Y không quyết liệt trong việc yêu cầu thực hiện hợp đồng theo quy định nên bà Y chỉ có một phần lỗi chứ không thể buộc bà Y chịu ½ thiệt hại. Mặt khác, khi hủy hợp đồng thì các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận và xác định phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là thiệt hại để buộc ông T bồi thường theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự 2015 nhưng Tòa án sơ thẩm chia đôi giá trị quyền sử dụng đất mà không xem xét đến số tiền 9 triệu đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp.

Căn cứ lời khai các đương sự tại phiên tòa và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định ông T bị ông T3 lừa dối và tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng 305m² (trong đó có 06m ngang của bà Y và 04m ngang của ông M1) cho ông Đỗ Quyết T2 chứ ông M1 không yêu cầu ông T nên ông T phải là có trách nhiệm bồi thường cho bà Y. Ông Lâm T cho rằng mình không nhận tiền từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn T3 nên ông không đồng ý trả tiền cho bà Y mà yêu cầu ông M1 phải trả. Ông T tuy không nhận tiền từ việc chuyển

nhượng quyền sử dụng đất cho ông T3 nhưng ông tự ý yêu cầu con gái là bà K E ký tên để ông T3 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T2 gây thiệt hại cho bà Y nên ông T là người có lỗi gây ra thiệt hại và phải có nghĩa vụ bồi thường. Ông T có quyền khởi kiện đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K E với ông T2 hoặc khởi kiện ông T3 để được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 11/01/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước xác định đất tại vị trí tranh chấp có giá 3.115.000 đồng/m² nên giá trị của thửa đất 183m² của bà Y có giá 570.045.000 đồng, nên đề nghị áp dụng để buộc bồi thường theo tỷ lệ lỗi của các bên.

Từ những phân tích và lập luận nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y và chấp nhận kháng cáo của ông M1, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện L , tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Y và ông Trịnh Văn M1 làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Khoản 1 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *“Cùng với việc phải nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn có quyền yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.”* Trong khi đó, ông M1 không phải là nguyên đơn cũng không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập nên Tòa án sơ thẩm xác định yêu cầu của ông T buộc ông M1 trả tiền cho bà Y là yêu cầu phản tố là chưa chính xác, tuy nhiên thiếu sót này không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự nên chỉ cần rút kinh nghiệm.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Đỗ Văn T3 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, tuy nhiên cấp phúc thẩm đã đưa ông T3 tham gia tố tụng và xét thấy ông T3 đã bỏ đi khỏi địa phương không thể triệu tập tham gia tố tụng và các đương sự không có yêu cầu đối với ông T3 nên không cần thiết hủy bản án mà chỉ cần tách các quan hệ pháp luật có liên quan đến ông T3 thành vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu và đủ điều kiện khởi kiện theo quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Y và ông M1, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất Ông Lâm T có thửa đất 9.752 m² tọa lạc tại ấp Bù N, xã Lộc P, huyện L, tỉnh Bình Phước, đất đã được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 51/QSĐĐ ngày 20/5/1999 cho hộ Ông Lâm T (ngày 21/01/2015 ông T được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 184733 với diện tích 15.546m², ngày 24/02/2015 cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 184995 với diện tích 9.600m²); Ngày 28/5/2004, ông T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Y diện tích ngang 06m x dài 30 m với giá 9.000.000 đồng; năm 2005, ông T tiếp tục chuyển nhượng cho ông Trịnh Văn M1 diện tích ngang 10m x dài 30m giáp với đất bà Y với giá 15.000.000 đồng. Các bên đều chỉ viết giấy tay và nhận đất sử dụng nhưng chưa thực hiện ký hợp đồng công chứng, chứng thực và tách thửa theo quy định của pháp luật do ông T thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng. Ngày 17/3/2015, Ông Lâm T tặng cho con gái là bà Thị K E toàn bộ thửa đất 9.600m² nhưng thực tế ông T vẫn là người quản lý, sử dụng thửa đất này. Ngày 22/5/2017, bà Thị K E chuyển nhượng cho ông Đỗ Quyết T2 và bà Đào Thị T4 diện tích 305m² (10m x 30,5m) trong đó có 06m ngang của bà Y và 04m ngang của ông M1, sau đó ông T2 chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng H, ông H chuyển nhượng cho ông Lâm Thành L, ông L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Y xác định Ông Lâm T là người đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình nên khởi kiện yêu cầu ông T giao đất, nếu không trả được thì phải trả tiền theo giá thị trường, ông T cho rằng mình không chuyển nhượng đất của bà Y mà chỉ đứng ra ký tên để ông Trịnh Văn M1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn T3 nên ông T không đồng ý bồi thường mà yêu cầu ông M1 phải bồi thường cho bà Y, trong khi ông M1 xác định ông không chuyển nhượng đất của bà Y mà do ông T tự ý yêu cầu con gái là bà Thị K E ký tên tách sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 nên ông T phải là người bồi thường.

[2.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Lâm T và bà Nguyễn Thị Y được ký kết khi ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông T đã giao đất để bà Y quản lý, sử dụng nhưng chưa thực hiện hợp đồng là không vô hiệu do vi phạm về hình thức giao dịch theo Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015, Tòa án sơ thẩm áp dụng Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995 để xác định hợp đồng vô hiệu là chưa chính xác mà Tòa án căn cứ quy định tại Điều 422 Bộ luật dân sự 2015 để hủy hợp đồng giữa hai bên do đối tượng không còn, cụ thể vì sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đỗ Quyết T2 đã chuyển nhượng cho người khác nên trường hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K E với ông T2 vô hiệu thì cũng không thể buộc ông Nguyễn Văn Đ trả lại đất theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự, do đó Bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng giữa bà Y với ông T là phù hợp.

Việc xác định lỗi và giải quyết hậu quả khi huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y với ông T của Tòa án sơ thẩm cũng chưa chính xác, cụ thể: Bà Y là người nhận chuyển nhượng đã yêu cầu ông T làm thủ tục tách sổ nhưng ông T không tách trong thời gian dài vì đã thế chấp quyền sử dụng đất ở Ngân hàng, sau đó lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Quyết T2 nên ông T là người có lỗi làm cho hợp đồng bị huỷ; ngược lại bà Y không quyết liệt yêu cầu ông T thực hiện hợp đồng theo quy định nên bà Y cũng có chỉ một phần lỗi tương đương 1/3 chứ không thể buộc bà Y chịu ½ thiệt hại như Bản án sơ thẩm. Tương tự, khi huỷ hợp đồng thì Tòa án buộc các bên trả cho nhau những gì đã nhận và xác định phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là thiệt hại để buộc ông T bồi thường theo tỷ lệ lỗi nhưng Tòa án sơ thẩm chia đôi giá trị quyền sử dụng đất cũng là không chính xác.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, ông Đỗ Quyết T2 lúc thì xác định mình là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà K E theo đúng quy định pháp luật, lúc thì khai do có nhu cầu xây nhà phía ngoài đường nên ông liên hệ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ông Lâm T với giá 110.000.000 đồng, đặt cọc 30.000.000 đồng nhưng không làm giấy tờ, sau đó đưa tiếp 80.000.000 đồng cho ông Đỗ Văn T3 để ông T3 đưa cho bà K E trả Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về đưa cho ông đi sang tên tách sổ. Ngược lại, ông T và bà K E xác định chỉ có ông T3 liên hệ với ông T và nói rằng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông M1, ông T3 cho ông T vay 80.000.000 đồng và yêu cầu ông T rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ở Ngân hàng về để ông T3 sang sổ, việc sang tên đất cho ông T2 thì ông T và bà K E không biết. Dù không thể làm việc ghi lời khai của ông T3 nhưng lời khai của ông T, bà K E phù hợp với lời khai của ông M1 và giấy chuyển nhượng đất, giấy cam kết giữa ông T3 và ông M1, cũng như thực tế sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T2 không xây nhà mà chuyển nhượng lại cho người khác. Do đó, có căn cứ xác định bà K E làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất 305m² cho ông T2 là theo yêu cầu của ông Đỗ Văn T3. Tuy nhiên, không ai yêu cầu Tòa án xem xét đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thị K E với ông Đỗ Quyết T2 nên Tòa án sơ thẩm không xem xét là đúng, các đương sự có quyền khởi kiện thành vụ án khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

[2.4] Nguyên nhân dẫn đến tranh chấp là ngày 05/10/2015, ông Trịnh Văn M1 thỏa thuận chuyển nhượng phần đất 10m của mình cho ông Đỗ Văn T3, thỏa thuận được Ông Lâm T chứng kiến, sau đó ông Đỗ Văn T3 đã tự ý liên hệ với Ông Lâm T để yêu cầu ông T rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ở Ngân hàng về để ông T3 tách sổ, nhưng do các bên không chỉ đất trên thực tế nên đã tách phần đất 06m của bà Y và 04m của ông M1, đồng thời ông T3 không thực hiện cam kết trả tiền cho ông M1 và bỏ đi khỏi địa phương; ông T2 thay đổi cho rằng ông là người nhận chuyển nhượng đất từ bà K E. Sau khi phát hiện sự việc đất mình bị tách 4m thì ông M1 đã thỏa thuận giao phần đất còn lại của mình cho ông

Bùi Công S để trừ nợ. Quá trình giải quyết vụ án, bà K E xác định bà chỉ làm theo yêu cầu của Ông Lâm T cũng như ông M1 không có liên hệ yêu cầu bà tách sổ cho ông T2; ông T cho rằng ông M1 là người yêu cầu ông sang tên tách sổ cho ông T3 nhưng ông M1 xác định mình không chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Y cho ông T3 mà ông chỉ chuyển nhượng đất của mình theo thỏa thuận nhưng hai bên đã chấm dứt trả lại tiền cọc nên ông không thể yêu cầu ông T làm thủ tục tách sổ cho ông T3 được, lời trình bày của ông M1 phù hợp với nội dung bản cam kết ngày 12/3/2020 của ông Đỗ Văn T3 và lời khai của ông T tại biên bản làm việc ngày 16/10/2020 của ông T với Ủy ban nhân dân xã Lộc P, huyện L, tỉnh Bình Phước, cụ thể: *“Đến năm 2017, cũng đến ngày đáo hạn ngân hàng, ông Đỗ Văn T3 tức anh trai ông Đỗ Quyết T2 có sang nhà tôi mượn sổ để tách sổ phần diện tích mà tôi đã bán cho ông M1, vì lúc này con gái tôi không có ở nhà, ông T3 nói với tôi là ông Trịnh Văn M1 đã bán diện tích đất trên cho ông T3 rồi và có đặt cọc 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) vì có khoảng thời gian ông T3 cũng có đề cập với ông M1 là mua lại diện tích đất trên, và tôi cũng biết việc ông T3 đã đặt cọc cho ông M1 số tiền trên nên tôi cứ nghĩ hai bên đã thỏa thuận được với nhau về việc mua lại diện tích đất trên nên tôi rút sổ ra và thời gian sau con tôi đã làm thủ tục tách sổ cho ông T3. Việc ông T3 không đứng tên mà cho ông Đỗ Quyết T2 đứng tên là tôi không biết. Vì sự thiếu hiểu biết và chưa được sự đồng ý của ông M1 mà con tôi đã làm thủ tục sang tên cho ông T3 là sai”*. Bên cạnh đó, lời khai của Ông Lâm T có mâu thuẫn khi cho rằng ông M1 đổi đất cho bà Y để chuyển nhượng cho ông T3 nhưng sau đó ông lại đồng ý tách sổ phần đất 6m còn lại của ông M1 cho bà N để ông M1 cân trừ nợ. Do đó, có căn cứ xác định ông T bị ông T3 lừa dối và tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng 305m² (trong đó có 06m ngang của bà Y và 04m ngang của ông M1) cho ông Đỗ Quyết T2 chứ ông M1 không yêu cầu ông T nên ông T phải là có trách nhiệm bồi thường cho bà Y.

[2.5] Bà Y cho rằng ông M1 có điện thoại cho mình báo là đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T3, nhưng ông M1 xác định là ông thông báo cho bà Y nội dung ông chuyển nhượng phần đất của mình, không phải là đất của bà Y, lời trình bày này của ông M1 phù hợp với việc thỏa thuận chuyển nhượng đất và cam kết trả tiền giữa ông M1 của ông T3. Sau khi phát hiện ông T3 sang tên phần đất của bà Y và một phần đất của mình thì ông M1 mới chuyển quyền sử dụng phần đất còn lại cho ông Bùi Công S để trừ nợ. Do đó, ý kiến của bà Y yêu cầu ông M1 trả tiền cho bà không có căn cứ chấp nhận.

Ông Lâm T cho rằng mình không nhận tiền từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn T3 (ông Đỗ Quyết T2) nên ông không đồng ý trả tiền cho bà Y mà yêu cầu ông M1 phải trả. Tuy nhiên, như đã nhận định ở trên, ông M1 không yêu cầu ông T phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T3, khi các bên làm thủ tục tách thửa đã không biết thực tế phần đất chuyển nhượng nên đã tách nhầm phần đất của bà Y nên ông M1 không thể buộc ông M1 phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho bà Y; ông T tuy không nhận tiền từ việc chuyển nhượng

quyền sử dụng đất cho ông T3 nhưng ông tự ý yêu cầu con gái là bà K E ký tên để ông T3 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T2 gây thiệt hại cho bà Y nên ông T là người có lỗi, phải bồi thường. Ông T có quyền khởi kiện đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K E với ông T2 hoặc khởi kiện ông T3 để được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với ông Đỗ Văn T3, do hiện nay chưa làm việc để ghi lời khai, đối chất giữa các đương sự với nhau nên chưa có căn cứ xác định hành vi của ông T3 có dấu hiệu tội phạm để kiến nghị cơ quan điều tra khởi tố theo quy định tại Điều 143 Bộ luật Tố tụng hình sự.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 11/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xác định đất tại vị trí tranh chấp có giá 3.115.000 đồng/m² nên giá trị của thửa đất 183m² của bà Y có giá 570.045.000 đồng, ông T có lỗi nhiều hơn nên ông phải trả lại cho bà Y số tiền là 9.000.000 đồng + (570.045.000 đồng – 9.000.000 đồng) x 2/3 = 383.030.000 đồng.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Y và ông Trịnh Văn M1 có căn cứ, cần cần sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện L , tỉnh Bình Phước.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên án phí được tính lại cho phù hợp, cụ thể: Ông Lâm T phải chịu, nhưng do ông là người cao tuổi và có đơn xin miễn nên được miễn.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của Y và ông M1 được chấp nhận nên bà Y và ông M1 không phải chịu.

[4] Về chi phí tố tụng ở cấp phúc thẩm:

Chi phí định giá lại tài sản ở cấp phúc thẩm là 5.000.000 đồng. Do bà Y không có căn cứ xác định việc định giá ở sơ thẩm là không khách quan mà do phương pháp định giá và giá trị quyền sử dụng đất thay đổi theo giá thị trường nên bà Y phải chịu, được trừ vào số tiền bà Y đã nộp tạm ứng tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn M1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Các điều 688, 119, 129, 131, 133, 407, 423, 427 Bộ luật dân sự năm 2015; 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Lâm T.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2004 giữa bà Nguyễn Thị Y và Ông Lâm T.

Buộc Ông Lâm T phải trả cho bà Nguyễn Thị Y số tiền 383.030.000 (ba trăm tám mươi ba triệu, không trăm ba mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án không trả số tiền trên thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các đương sự Ông Lâm T, bà Thị K E và ông Trịnh Văn M1 có quyền khởi kiện ông Đỗ Văn T3 để yêu cầu trả tiền hoặc khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thị K E với ông Đỗ Quyết T2, bà Đào Thị T4 thành vụ án khác khi có yêu cầu và điều kiện khởi kiện theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T được miễn phí dân sự sơ thẩm

Bà Y không phải chịu án, được trả lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009560 ngày 26 tháng 10 năm 2021.

3. Về chi phí tố tụng ở cấp phúc thẩm:

Về chi phí định giá tại cấp phúc thẩm là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), bà Nguyễn Thị Y phải chịu, được trừ vào số tiền 5.000.000 đồng bà Y đã nộp tại Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Y không phải chịu, được trả lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình

Phước theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010763 ngày 09 tháng 10 năm 2023.

- Ông Trịnh Văn M1 không phải chịu, được trả lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L , tỉnh Bình Phước theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010739 ngày 25 tháng 9 năm 2023.

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

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 L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Trần Văn Nhum