

Bản án số: **09/2021/DS-PT**
Ngày 25-01-2021
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 Bùi Thanh Thảo
Ông Nguyễn Văn Thư

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Ngày 25 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 258/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2021/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn K, sinh năm 1969; Địa chỉ: Thôn 9, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (*có mặt*).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1980; Địa chỉ: Thôn 10, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (*có mặt*).

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

1. Bà Tô Thị C, sinh năm 1967; Địa chỉ: Thôn 9, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (*có đơn xin xét xử vắng mặt*).

2. Ông Nông Hồng N, sinh năm 1941; Địa chỉ: Thôn 9, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (*có đơn xin xét xử vắng mặt*).

3. Bà Lường Thị N1, sinh năm 1956; (*có đơn xin xét xử vắng mặt*)

4. Ông Lường Xuân H, sinh năm 1956; (*có đơn xin xét xử vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: Thôn 9, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

5. Ông Trần Văn H1, sinh năm 1992; Địa chỉ: Thôn K, xã P, huyện P, tỉnh Thái Nguyên (*có đơn xin xét xử vắng mặt*).

6. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh B – Chức vụ: Chủ tịch

UBND huyện B (có đơn xin xét xử vắng mặt)

7. Bà Tăng Thị T1, sinh năm 1980; Địa chỉ: Thôn 10, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (có mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Thành T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Văn K trình bày:

Vào ngày 29/12/2016, ông K có sang nhượng diện tích đất khoảng ngang 20m x dài 80m tại Thôn 9, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước cho ông Nguyễn Thành T với số tiền 80.000.000đồng. Đất có tứ ranh: phía Đông giáp ông H2, phía Tây giáp đường, phía Nam giáp ông K, phía Bắc giáp ông H3. Hai bên thỏa thuận ông T trả trước 40.000.000đồng, số tiền còn lại ông T hẹn đến tháng 4/2017 sẽ trả đủ. Việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy viết tay, khi thỏa thuận sang nhượng có ông Nguyễn Văn M là bố ruột của ông T cũng có mặt, tại thời điểm sang nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đất thuộc diện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi làm giấy sang nhượng thì ông K đã chỉ đất và bàn giao đất cho ông T. Sau đó ông T đã bán một phần diện tích đất ngang 6m x dài 80m cho ông Trần Văn H1. Đến tháng 4/2017, ông T không trả tiền như thỏa thuận nên ông K có đến gặp ông T thì ông T nói không nhận chuyển nhượng nữa. Vì vậy, ông K nói số tiền ông T đã đưa cho ông K thì cần trừ vào số tiền mà ông T đã bán đất và yêu cầu ông T trả lại phần đất còn lại là ngang 14m x dài 80m. Từ năm 2017, diện tích đất còn lại ngang 14m x dài 80m ông K tiếp tục sử dụng và canh tác. Do ông K có nhu cầu sang nhượng đất cho người khác phần diện tích đất còn lại ngang 14m x dài 80m cụ thể:

- Vào ngày 22/9/2019, ông K đã thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hoàng Xuân H và bà Lương Thị N1 phần diện tích đất 7m x 75m. Đất có tứ ranh: Một mặt giáp đất bà C ông N; Một mặt giáp đất bà G; Một mặt giáp đường; Một mặt giáp đất ông H3 với giá 56.000.000đồng. Ông K đã nhận đủ tiền của vợ chồng ông H bà N1.

- Vào ngày 25/9/2019, ông K đã tiếp tục sang nhượng phần đất còn lại 7m x 80m cho vợ chồng ông Nông Hồng N và bà Tô Thị C với giá 56.000.000đồng, ông K đã nhận đủ tiền. Sau khi chuyển nhượng thì ông T vào rào lại và không cho chuyển nhượng.

Vì vậy, ông K làm đơn khởi kiện ông T yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/12/2016 giữa ông K và ông T vì hợp đồng chuyển nhượng không chứng thực theo quy định pháp luật. Mặt khác, ông T không trả tiền đúng thỏa thuận.

Ông Phạm Văn K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không nộp bổ sung tài liệu chứng cứ gì khác cho Tòa án. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông K khai ông yêu cầu ông T trả lại phần đất ngang 14m còn lại. Đối với phần đất ngang 6m mà ông T đã sang nhượng cho ông H1 thì cần vào số tiền 40.000.000đồng mà ông T đã trả cho

ông. Mặt khác, ông K cho rằng việc giấy sang nhượng ngày 29/12/2016 có nội dung ghi giá sang nhượng 80.000.000đồng mới chính xác. Còn giấy sang nhượng có tựa đề “*giấy mua bán chuyển nhượng đất rẫy*” được đánh máy sẵn cũng được lập trong ngày và cách đó 01 tiếng sau khi lập giấy sang nhượng viết tay. Giấy sang nhượng có tựa đề đánh máy do ông T soạn sẵn, khi đi chỉ ranh đất thì ông T yêu cầu ông viết và ký lại, ông thừa nhận chữ ký là của ông, dòng chữ bên bán do ông ghi, còn phần bên mua và giá sang nhượng là do ông T tự điền vào chứ thực tế không có giá 200.000.000đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Thành T trình bày:

Ông không có bà con gì với ông K. Vào năm 2016, ông có nhận chuyển nhượng của ông K diện tích đất ngang 20m x dài 80m tại Thôn 9, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Khi nhận sang nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất trồng cây cà phê, ngoài ra không còn tài sản gì khác, giá nhận sang nhượng là 200.000.000đồng, ông T đã trả trước 40.000.000đồng sau đó 01 ngày ông T đã đưa đủ số tiền còn lại 160.000.000đồng và ông K có làm giấy chuyển nhượng đất rẫy cho ông T. Việc giao nhận tiền không có ai chứng kiến chỉ có ông T và ông K, ngoài ra không còn ai khác. Sau khi giao đủ tiền ông K có đi chỉ đất và ký giáp ranh. Sau khi nhận sang nhượng ông T đã canh tác và quản lý đất liên tục cho đến nay nhưng ông không trồng thêm cây gì trên đất. Đến đầu năm 2017 ông T đã sang nhượng cho ông H1. Từ trước đến nay ông T chưa gặp ông K về việc thỏa thuận hủy hợp đồng. Việc ông K cho rằng bố ông T là ông biết việc thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng là không đúng. Lý do ông K viết giấy tay giá 80.000.000đồng là vì lúc đó ông K sợ người sống chung với ông K biết nên đề nghị viết giấy tay ghi giá 80.000.000đồng nhưng thực tế giá sang nhượng là 200.000.000đồng. Đối với diện tích đất 6m x 80m đã sang nhượng cho ông H1, ông T không có ý kiến gì. Còn phần diện tích đất còn lại thì ông đồng ý trả lại đất cho ông K và ông K trả lại tiền 160.000.000đồng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng bị đơn đồng ý, không yêu cầu ông K bồi thường gì khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T khai lý do làm 02 tờ giấy sang nhượng là vì ông K yêu cầu làm ghi giá 80.000.000đồng với mục đích nếu người chung sống với ông K hỏi thì đưa ra. Thực tế giá sang nhượng 200.000.000đồng. Vì vậy, ông không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông K. Tuy nhiên nếu Tòa án hủy hợp đồng sang nhượng thì ông yêu cầu ông K phải trả lại 200.000.000đồng tiền sang nhượng đất cho ông T. Đồng thời yêu cầu tính lãi suất theo Ngân hàng từ trước đến nay. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Xuân H bà Lường Thị N1 trình bày:

Vào ngày 22/9/2019 vợ chồng bà có nhận sang nhượng diện tích đất 7m ngang x 75m dài của ông K, đất tọa lạc tại Thôn 9, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất có tứ ranh: Một mặt giáp đất bà C, một mặt giáp đất bà G, một mặt giáp đường và một mặt giáp đất ông H3 với giá 56.000.000đồng và ông bà đã giao đủ tiền cho ông K. Khi thỏa thuận sang nhượng hai bên có làm giấy viết tay có

xác nhận của Ban quản lý thôn nhưng không chứng thực theo quy định pháp luật vì đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi giao tiền cho ông K có ông Nguyễn Văn M là bố ruột của ông T làm chứng và ký vào giấy sang nhượng. Sau khi nhận đất thì vợ chồng ông bà đã rào lưới B40 và đổ vật liệu xây dựng để xây nhà. Khi ông bà đang xây móng thì anh T ngăn cản nên tạm dừng cho đến nay. Ông K và ông T tranh chấp làm ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông bà nên đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng sang nhượng đất giữa ông bà và ông K là hợp pháp và buộc ông K giao đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông bà thừa nhận có nhận thông báo của Tòa án về việc làm đơn yêu cầu độc lập. Tuy nhiên ông bà không nộp vì để tự thỏa thuận với ông K. Ngoài ra không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H1 trình bày:

Vào năm 2017, ông có nhận sang nhượng đất của ông T có chiều ngang 6m x chiều dài hết đất tại thôn 9, xã T với giá 36.000.000đồng. Đất có tứ ranh: Một mặt giáp đất của ông K, một mặt giáp đất của ông T, một mặt giáp đường, còn một mặt ông không rõ. Ông H1 đã trả đủ tiền cho ông T và ông H1 đã nhận đất. Từ tháng 4/2017 cho đến cuối năm 2019 ông đã sang nhượng lại diện tích đất này cho bà Tô Thị C và ông Nông Hồng N, việc chuyển nhượng hai bên có làm văn bản viết tay nhưng không chứng thực vì đất chưa có giấy chứng nhận QSD đất. Do bận công việc, nên ông đã ủy quyền cho anh Ninh Văn H4 và chị Trần Thị H5 là chị gái ruột thực hiện việc sang nhượng cho ông Hồng bà C. Ông không có yêu cầu gì vì ông đã nhận đủ tiền. Ông H1 đồng ý với ý kiến của bà C. Đối với hợp đồng sang nhượng giữa ông T và ông; giữa ông H1 và bà C thì ông không có ý kiến gì. Do điều kiện đi lại khó khăn nên xin giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nông Hồng N và bà Tô Thị C trình bày:

Ngày 25/9/2019 vợ chồng ông có nhận sang nhượng diện tích đất 7m ngang và chiều dài hết đất tại thôn 9, xã T của ông Phạm Văn K, giá nhận sang nhượng 56.000.000đồng, vợ chồng ông đã giao đủ tiền cho ông K và ông bà đã nhận đất, việc sang nhượng có ban quản lý thôn xác nhận nhưng không chứng thực theo quy định vì đất chưa có giấy chứng nhận QSD đất. Việc giao tiền và giao đất có ông Mai Thanh M1 chứng kiến, sau khi nhận đất ông bà đã rào lưới B40 và trồng khoảng 1.000 cây đinh lăng đến tháng 11/2019 thì ông T rào lại đất của vợ chồng ông bằng kẽm gai và không cho vợ chồng ông vào đất canh tác. Hiện nay việc tranh chấp đất giữa ông K và ông T, vợ chồng ông không có ý kiến vì đã thỏa thuận với ông K. Ngoài ra, vào ngày 02/10/2019 bà C có nhận sang nhượng diện tích đất 6m x 74m (sát diện tích đất vợ chồng bà nhận sang nhượng của ông K) của ông Ninh Văn H4, bà Trần Thị H5 với giá 40.000.000đồng. Thực tế nguồn gốc đất này do ông Trần Văn H1 nhận sang nhượng của ông K. Vợ chồng ông đã giao đủ tiền cho ông H4 bà H5 và vợ chồng bà đã nhận đất. Từ năm 2019 đến nay vợ chồng ông vẫn đang quản lý sử dụng không có ai tranh chấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N bà C xác nhận khi nhận chuyển nhượng đất với ông H4 và bà H5 thì biết diện tích đất trên là của ông H1. Ông H1 ở xa nên ủy

quyền cho anh chị làm giấy tờ. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K và ông T thì bà không có ý kiến gì và sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Người liên quan Ủy ban nhân dân huyện B trình bày ý kiến bằng văn bản như sau:

Theo tọa độ góc ranh thửa đất mà Tòa án huyện cung cấp kèm theo nội dung Công văn số 36 ngày 05/3/2020 thì diện tích đất 1.520,7m² thuộc thửa đất số 325 tờ bản đồ số 11 bộ bản đồ địa chính xã T, thửa đất thuộc khu vực đã được giao về địa phương quản lý theo Quyết định số 3430/QĐ-UBND ngày 07/12/2019 của UBND tỉnh Bình Phước. Theo Quyết định số 1690/QĐ-UBND ngày 12/9/2013 về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) huyện B thì thửa đất nói trên thuộc quy hoạch đất nông nghiệp trồng cây lâu năm. Do đó, việc sử dụng đất và trồng cây lâu năm trên đất là phù hợp với quy hoạch, thửa đất nêu trên thuộc diện được cấp giấy chứng nhận QSD đất nếu chủ sử dụng đất đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

“[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn K.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 29/12/2016 giữa ông Phạm Văn K và ông Nguyễn Thành T vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thành T trả lại diện tích đất 1.520,7m² tại thôn 9 xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước cho ông Phạm Văn K. Đất có tứ ranh: Phía Đông giáp đường đất, phía Tây giáp ông H3, phía Bắc giáp đường, phía Nam giáp ông T2 theo sơ đồ đo vẽ ngày 25/02/2020 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401.

Buộc ông Phạm Văn K phải hoàn trả số tiền 40.000.000đồng cho ông Nguyễn Thành T.

Ông Phạm Văn K có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên...”.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và các chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/9/2020, bị đơn ông Nguyễn Thành T kháng cáo Bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết theo hướng hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Phạm Văn K và bị đơn ông Nguyễn Thành T thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

Ông Nguyễn Thành T đồng ý trả lại diện tích đất 1.520,7m² tại Thôn 9, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước cho ông Phạm Văn K. Đất có tứ ranh: Phía Đông giáp đường đất, phía Tây giáp ông H3, phía Bắc giáp đường, phía Nam giáp ông T2 theo sơ đồ đo vẽ ngày 25/02/2020 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401.

Ông Phạm Văn K đồng ý hoàn trả cho ông Nguyễn Thành T số tiền 10.000.000đồng (tiền cọc bê tông và lưới B40 mà ông T dùng để rào đất). Đối với số tiền 40.000.000đồng, ngày 29/12/2016 ông T đã giao cho ông K, phía ông K đồng ý trừ vào số tiền tương ứng với giá trị của phần đất có diện tích 06m ngang x 80m mà ông T đã chuyển nhượng cho ông H1. Ông H1 đã chuyển nhượng lại cho bà C.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thành T tự nguyện chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ông Phạm Văn K tự nguyện chịu 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng).

Về chi phí tố tụng khác: Ông Phạm Văn K đồng ý tự nguyện chịu số tiền 10.200.000đồng chi phí đo vẽ và chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản.

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, 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 hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 300, khoản 02 Điều 308, 309 của BLTTDS, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 15/9/2020 của TAND huyện B, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thành T được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về thẩm quyền xét xử: Căn cứ vào các Điều 36, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước xét xử là đúng thẩm quyền.

- Về xác định tư cách người tham gia tố tụng: Căn cứ vào Điều 68 Bộ luật dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước xác định đúng, không bỏ sót người tham gia tố tụng.

- Về quan hệ tranh chấp: Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước xác định đúng quan hệ tranh chấp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Phạm Văn K và bị đơn ông Nguyễn Thành T thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

Ông Nguyễn Thành T đồng ý trả lại diện tích đất 1.520,7m² tại Thôn 9, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước cho ông Phạm Văn K. Đất có tứ ranh: Phía Đông giáp đường đất, phía Tây giáp ông H3, phía Bắc giáp đường, phía Nam giáp ông T2 theo sơ đồ đo vẽ ngày 25/02/2020 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401.

Ông Phạm Văn K đồng ý hoàn trả cho ông Nguyễn Thành T số tiền 10.000.000đồng (tiền cọc bê tông và lưới B40 mà ông T dùng để rào đất). Đối với số tiền 40.000.000đồng, ngày 29/12/2016 ông T đã giao cho ông K, phía ông K đồng ý trừ vào số tiền tương ứng với giá trị của phần đất có diện tích 06m ngang x 80m mà ông T đã chuyển nhượng cho ông H1. Ông H1 đã chuyển nhượng lại cho bà C.

[2.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thành T tự nguyện chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

Ông Phạm Văn K tự nguyện chịu 500.000 đồng (*Năm trăm nghìn đồng*).

[2.3] Về chi phí tố tụng khác: Ông Phạm Văn K đồng ý tự nguyện chịu số tiền 10.200.000đồng (*Mười triệu hai trăm nghìn đồng*) chi phí đo vẽ và chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản. Ông K đã nộp đủ.

[2.4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Nguyễn Thành T được chấp nhận một phần nên ông Nguyễn Thành T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án là phù hợp nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành T.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 15/9/2020 của TAND huyện B, tỉnh Bình Phước. Cụ thể:

Căn cứ vào Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 122, Điều 124, Điều 134, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 106, 188 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Pháp lệnh số: 10/2009/PL – UBTVQH ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn K.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 29/12/2016 giữa ông Phạm Văn K và ông Nguyễn Thành T vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thành T trả lại diện tích đất 1.520,7m² tại Thôn 9, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước cho ông Phạm Văn K. Đất có tứ ranh: Phía Đông giáp đường đất, phía Tây giáp ông H3, phía Bắc giáp đường, phía Nam giáp ông T2 theo sơ đồ đo vẽ ngày 25/02/2020 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401.

Buộc ông Phạm Văn K phải hoàn trả số tiền 10.000.000đồng (*Mười triệu đồng*) cho ông Nguyễn Thành T.

Ông Phạm Văn K có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Nguyễn Thành T phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

- Nguyên đơn ông Phạm Văn K chịu 500.000đồng (*Năm trăm nghìn đồng*), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 2.300.000đồng (*Hai triệu ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009970, quyền số 0200 ngày 24/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước. Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho ông K 1.800.000đồng (*Một triệu tám trăm nghìn đồng*).

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn K phải chịu số tiền 10.200.000đồng (*Mười triệu hai trăm nghìn đồng*) chi phí đo vẽ và chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản. Ông K đã nộp đủ.

[4]. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thành T không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho ông T số tiền 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 015625, quyển số 0313 ngày 22/9/2020.

Trường hợp bản án này 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 THA DS huyện B;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

(Đã ký)

Lê Hồng Hạnh