

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 74/2020/DS-PT

Ngày 19-5-2020

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 Thanh Thảo

Các Thẩm phán:

Bà Đinh Thị Quý Chi

Ông Vũ Hoàng Linh

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyên – 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.

Trong ngày 19 tháng 5 năm 2020, 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 69/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án số: 38/2019/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 81/2020/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

****Nguyên đơn:*** Ông Trần Xuân B, sinh năm 1980 (Có mặt)

Bà Mai Thuý A, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 01, ấp Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tạ Duy V, sinh năm 1985 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 30, khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Văn bản uỷ quyền số 003765, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/4/2018 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ.

****Bị đơn:*** Bà Phạm Thị V, sinh năm 1956 (Vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị Thuý V, sinh năm 1985 (Vắng mặt)

Đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Thuý V: Bà Phạm Thị V, sinh năm 1956 (Có mặt). Văn bản uỷ quyền số 000486, Quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2018 được công chứng tại Văn phòng Công chứng H,

Địa chỉ: Tổ 4, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Dương Vĩnh T (Có mặt) - Văn phòng luật sư D, Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước.

Địa chỉ: Đường N, tổ 3, khu phố 1, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

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

1. Ông Hoàng Đình Đ, sinh năm 1983 (Vắng mặt)

2. Bà Nông Thị T, sinh năm 1984 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đội 5, ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

3. Ông Nguyễn Thế A, sinh năm 1985 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, ấp Th, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

4. Văn phòng Công chứng Đ

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Phúc Th, sinh năm 1990. Văn bản uỷ quyền ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Văn phòng Công chứng Đ (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

5. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Lưu Đức T – Trưởng phòng Tài nguyên – Môi trường huyện Đ. Văn bản uỷ quyền số 34 ngày 07 tháng 11 năm 2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

6. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

7. Ông Hoàng Đình T, sinh năm 1956 (Vắng mặt)

8. Bà Lê Thị L, sinh năm 1954 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

**** Người kháng cáo:*** Nguyên đơn Ông Trần Xuân B, bà Mai Thuý Anh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Nguyên đơn là Ông Trần Xuân B và Bà Mai Thuý A trình bày:***

Ngày 05 tháng 02 năm 2010, Ông Trần Xuân B có nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng Đình Đ một phần đất có diện tích 2,5ha, đất toạ lạc tại ấp T, xã Tân L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng là 380.000.000 đồng. Hợp đồng được lập thành văn bản, không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Ông Trần Xuân B đã giao đủ tiền cho ông Hoàng Đình Đ. Trong tổng số 2,5 ha đất nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng Đình Đ thì có 9.095,6m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BV 0022975, sổ vào sổ cấp giấy (CH) 00368/xã Tân Lợi do Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp ngày 30 tháng 10 năm 2015), số còn lại chưa được cấp quyền sử dụng đất. Năm 2015 Ông Trần Xuân B chuyển nhượng phần diện tích đất nói trên cho bà Nguyễn Thị Thuý V, giá chuyển nhượng là 470.000.000 đồng + 10.000.000 đồng tiền làm sổ. Ngày 14 tháng 8 năm 2015 bà Nguyễn Thị Thuý V đã hoàn trả cho Ông Trần Xuân B số tiền là 100.000.000 đồng. Số tiền còn lại, hẹn 04

tháng kể từ ngày 14 tháng 8 năm 2015 ông B có trách nhiệm làm sổ (Tức là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Khi nào xong sổ, bên chuyển nhượng giao sổ còn bên nhận chuyển nhượng phải giao tiền. Bà Nguyễn Thị Thuý V thoả thuận là sẽ để bà Phạm Thị V nhận chuyển nhượng ra hợp đồng công chứng. Để tránh phải làm nhiều thủ tục làm sổ nên đôi bên đã thoả thuận với ông Hoàng Đình Đ sẽ ký sang nhượng trực tiếp cho bà Phạm Thị V . Ngày 14 tháng 01 năm 2016, ông Hoàng Đình Đ cùng vợ là bà Nông Thị T và bà Phạm Thị V đã lập hợp đồng mua bán tài sản (Cây lâu năm) trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất thuê và được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ. Ngày 26 tháng 4 năm 2016 Ông Trần Xuân B có nhận thêm từ bà Nguyễn Thị Thuý V số tiền 120.000.000 đồng. Ngày 08 tháng 6 năm 2016, Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 1050/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và đất cho thuê đối với phần diện tích đất thuê phần diện tích đất này. Việc Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 1050/QĐ-UBND là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Xuân Bào, Bà Mai Thuý A. Ngày 03 tháng 8 năm 2016, bà Phạm Thị V đã được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 0022975, sổ vào sổ cấp giấy (CH) 00368/xã Tân Lợi (Được cập nhật trang trang 3). Ngày 26 tháng 8 năm 2016 ÂL (nhằm ngày 26 tháng 9 năm 2016), bà V có làm giấy cam kết, trong đó thừa nhận là có mua của vợ chồng Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A một mảnh đất rừng ở ấp T, xã Tân L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Hẹn đến ngày 15 tháng 10 năm 2016 ÂL (nhằm ngày 14 tháng 11 năm 2016) sẽ hoàn trả số tiền còn lại. Nếu đến ngày đó không trả được thì bà V xin trả lại mảnh đất đã mua. Tuy nhiên, cho đến nay bà V vẫn chưa thanh toán số tiền còn thiếu lại là 260.000.000 đồng cho ông B, bà A. Từ năm 2016 đến nay, bà V vẫn thu hoạch điều và bán toàn bộ số điều thu hoạch. Việc làm của bà V đã vi phạm thoả thuận thanh toán tiền của hai bên, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến lợi ích của ông B, bà A.

Nay Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A yêu cầu: Tuyên huỷ hợp đồng mua bán tài sản (Cây lâu năm) trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất thuê được xác lập giữa ông Hoàng Đình Đ, bà Nông Thị T và bà Phạm Thị V ngày 14 tháng 01 năm 2016; Yêu cầu huỷ Quyết định số 1050/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của các đồng nguyên yêu cầu xem xét, giải quyết:

Tuyên bố hợp đồng mua bán đất rẫy điều được xác lập giữa Ông Trần Xuân B và bà Nguyễn Thị Thuý V vào ngày 14 tháng 8 năm 2015 là vô hiệu, theo đó Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A sẽ trả lại cho bà Phạm Thị V , bà Nguyễn Thị Thuý V số tiền 220.000.000 đồng đã nhận; ngược lại, bà Phạm Thị V và bà Nguyễn Thị Thuý V phải trả lại toàn bộ phần diện tích đất 2,7ha toạ lạc tại ấp T, xã Tân L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước cùng tài sản gắn liền với đất cho Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A.

Tuyên hợp đồng mua bán tài sản (Cây lâu năm) trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất thuê được xác lập giữa ông Hoàng Đình Đ, bà Nông Thị T và bà Phạm Thị V ngày 14 tháng 01 năm 2016 là vô hiệu; Huỷ Quyết định số 1050/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân huyện Đ. Ngoài ra, không còn có yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thuý V, bà Phạm Thị V trình bày:

Ngày 14 tháng 8 năm 2015, ông Trần Xuân B và Bà Mai Thuý A đã làm giấy chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thuý V 03 thửa đất có tổng diện tích là 2.7ha cùng cây trồng gắn liền với đất tọa lạc tại ấp T, xã Tân L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; Trong đó thửa đất thứ nhất có diện tích 9.095,6m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 0022975, số vào sổ cấp giấy (CH) 00368/xã Tân Lợi, tờ bản đồ số 26, thửa số 72 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông Hoàng Đình Đ; Thửa thứ hai có diện tích 9.968,5 m² chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa thứ ba có diện tích 7.619,4 m² chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổng số tiền mua bán nói trên là 470.000.000 đồng, phía ông B, bà A đã giao toàn bộ 03 thửa đất nói trên cho bà Nguyễn Thị Thuý V quản lý, sử dụng. Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A và bà Nguyễn Thị Thuý V thống nhất để bà Phạm Thị V đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 9.095,6m² diện tích đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 0022975, số vào sổ cấp giấy (CH) 00368/xã Tân Lợi, tờ bản đồ số 26, thửa số 72 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông Hoàng Đình Đ.

Ngày 14 tháng 01 năm 2016, ông Hoàng Đình Đ, bà Nông Thị T đã ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với diện tích 9.095,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 0022975, số vào sổ cấp giấy (CH) 00368/xã Tân Lợi, tờ bản đồ số 26, thửa số 72 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông Hoàng Đình Đ sang cho bà Phạm Thị V, hợp đồng được Văn phòng Công chứng Đ chứng thực. Bà V đã trả cho ông B, bà A với tổng số tiền là 435.000.000 đồng, trong đó tiền mua đất là 430.000.000 đồng, tiền làm sổ là 5.000.000 đồng. Hiện bà V còn thiếu của ông B là 40.000.000 đồng tiền mua 03 thửa đất nói trên và 5.000.000 đồng tiền làm sổ.

Ngày 03 tháng 8 năm 2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ điều chỉnh trang 3 Giấy Chứng nhận số BV 0022975 công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền cho bà Phạm Thị V. Hiện Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A đang chiếm giữ Giấy Chứng nhận số BV 0022975.

Nay bà Nguyễn Thị Thuý V, bà Phạm Thị V yêu cầu: Không đồng ý với yêu cầu của Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A giao trả cho bà Phạm Thị V bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 0022975, tờ bản đồ số 26, thửa số 72 do Ủy ban nhân

dân huyện Đ ký cấp ngày 30 tháng 10 năm 2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ điều chỉnh trang 3 ngày 03 tháng 8 năm 2016.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền giữa Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A với bà Nguyễn Thị Thuý V ngày 14 tháng 8 năm 2015 đối với các thửa đất có diện tích 9.968,5 m² và 7.619,4 m² toạ lạc tại ấp T, xã Tân L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Tại phiên toà, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đồng bị đơn yêu cầu: Công nhận hợp đồng mua bán tài sản (Cây lâu năm) trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất thuê được xác lập giữa ông Hoàng Đình Đ, bà Nông Thị T và bà Phạm Thị V, được Văn phòng Công chứng Đ chứng thực số 000128, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2016.

Buộc Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A phải có nghĩa vụ giao trả cho bà Phạm Thị V bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 0022975, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00638/xã Tân Lợi ngày 30 tháng 10 năm 2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ điều chỉnh trang III ngày 03 tháng 8 năm 2016.

Công nhận một phần của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất (Giấy bán đất và rẫy điều) được xác lập giữa Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A với bà Nguyễn Thị Thuý V ngày 14 tháng 8 năm 2015 đối với 02 thửa đất có diện tích 9.968,5 m² và 7.619,4m², toạ lạc tại ấp T, xã Tân L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Đình Đ, bà Nông Thị T trình bày:

Trước đây, vợ chồng ông Hoàng Đình Đ, bà Nông Thị T có chuyển nhượng cho vợ chồng Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A một phần diện tích đất 2,7ha, toạ lạc tại ấp T, xã Tân L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Khi chuyển nhượng thì phần diện tích đất này chưa được cấp quyền sử dụng đất (Thực tế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp sau thời điểm chuyển nhượng, do ông B tự liên hệ với cơ quan chức năng để được xin cấp, ông Đ chỉ là người đứng tên, không rõ diện tích đất được cấp quyền sử dụng là bao nhiêu?). Giá chuyển nhượng là 380.000.000 đồng, hình thức chuyển nhượng là hai bên chỉ viết giấy tay, không qua công chứng hay chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Sau khi xác lập hợp đồng, vợ chồng ông Đ, bà T đã giao đủ diện tích đất cho vợ chồng ông B, bà A và vợ chồng ông B, bà A đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông Đ, bà T, hợp đồng này đã thực hiện xong, nên không yêu cầu xem xét, giải quyết.

Việc vợ chồng Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A và bà Nguyễn Thị Thuý V, bà Phạm Thị V thoả thuận và xác lập hợp đồng mua bán phần diện tích đất này cùng tài sản gắn liền với đất cụ thể ra sao thì ông Đ, bà T không được biết. Ông Đ, bà T có đến Văn phòng Công chứng Đ để ký hợp đồng mua bán tài sản trên đất đối với phần

diện tích đất nói trên, nội dung cụ thể ra sao thì ông Đ, bà T không đọc và không biết cụ thể. Lý do là ông B nhờ ông Đ, bà T ra ký, mục đích là để giúp ông B thực hiện đúng lời hứa với bà V, bà V nên ông Đ, bà T mới ký vào hợp đồng.

Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A khởi kiện và yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà A và bà V, bà V thì Ông Đ, bà T không có ý kiến gì.

Đối với hợp đồng mua bán tài sản trên đất được Văn phòng Công chứng Đ chứng thực có ông Đ, bà T tham gia ký vào hợp đồng, việc ký vào hợp đồng là chỉ giúp các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình nên không có ý kiến và yêu cầu được giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, không còn có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thế A trình bày:

Vào ngày 11 tháng 6 năm 2014, ông Nguyễn Thế A và Ông Trần Xuân B có xác lập một hợp đồng mua bán điều bông, nội dung: Ông Trần Xuân B bán cho ông Nguyễn Thế A diện tích đất đã trồng điều 2,7ha, đất tọa lạc tại ấp T, xã Tân L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, giá bán điều bông là 70.000.000 đồng trong thời gian thu hoạch là 02 năm (Năm 2014 và năm 2015). Ông Nguyễn Thế A đã thu hoạch được niên vụ năm 2014, sau đó ông B bán rẫy cho bà V và trả lại tiền điều bông cho ông Nguyễn Thế A. Bà V thanh toán cho ông Nguyễn Thế A số tiền còn lại là 70.000.000 đồng. Ông Nguyễn Thế A không có yêu cầu xem xét, giải quyết việc bà V giao tiền. Ngoài ra, không còn có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Đình T, bà Lê Thị L trình bày:

Ông Hoàng Đình T, bà Lê Thị L là bố, mẹ ruột của ông Hoàng Đình Đ, phần diện tích đất 2,7ha đang có sự tranh chấp giữa các bên là do ông Hoàng Đình Đ nhận chuyển nhượng lại của một người khác (Không rõ họ tên, địa chỉ), sau đó gia đình ông Hoàng Đình T, bà Lê Thị L có can thiệp chung. Việc vợ chồng ông Hoàng Đình Đ chuyển nhượng phần diện tích đất nói trên thì ông Hoàng Đình T, bà Lê Thị L có biết và đồng ý cho chuyển nhượng. Phần diện tích đất 2,7ha nói trên là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Hoàng Đình Đ, ông Hoàng Đình T, bà Lê Thị L không có ý kiến và yêu cầu gì. Ngoài ra, không còn có yêu cầu nào khác.

Tại văn bản trình bày nội dung vụ việc ngày 14 tháng 11 năm 2017, Văn phòng Công chứng Đ trình bày:

Ngày 14 tháng 01 năm 2016, Văn phòng Công chứng Đ nhận được yêu cầu công chứng việc mua bán tài sản (cây lâu năm) trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất thuê cho hộ ông Hoàng Đình Đ, người mua là Phạm Thị V với số lượng là 180 cây điều trồng năm 2003. Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ mà ông Đông nộp, Văn phòng Công chứng Đ nhận thấy đủ căn cứ pháp lý để chứng nhận hợp đồng giữa bên bán là ông Hoàng Đình Đ cùng vợ là Nông Thị T và bên mua là bà Phạm Thị V. Tại

thời điểm yêu cầu công chứng thì năng lực dân sự của các bên hoàn toàn bình thường nên đủ điều kiện để giao dịch dân sự (Căn cứ theo điều 47 của Luật Công chứng năm 2014 và điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2015). Hợp đồng công chứng số 000128, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14 tháng 01 năm 2016 được Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận đúng theo trình tự, thủ tục và thẩm quyền được quy định trong Luật Công chứng năm 2014.

Căn cứ chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 0022975, số vào sổ cấp GCN (CH) 00638/xã Tân Lợi do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước ký cấp ngày 30 tháng 10 năm 2015. Biên bản xác minh hiện trạng được Ủy ban nhân dân xã Tân Lợi xác nhận ngày 26 tháng 11 năm 2015.

Quan điểm của Văn phòng Công chứng Đ: Hợp đồng được công chứng số 000128, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14 tháng 01 năm 2016 là hoàn toàn đúng pháp luật, đúng với Luật Công chứng năm 2014 và Văn phòng Công chứng Đ không đồng ý với yêu cầu của ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A về việc huỷ bỏ hợp đồng nêu trên. Yêu cầu giữ nguyên hợp đồng mua bán tài sản (cây lâu năm) trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất thuê giữa bên bán là ông Hoàng Đình Đ cùng vợ là bà Nông Thị T và bên mua là bà Phạm Thị V. Ngoài ra, không còn có yêu cầu nào khác.

Tại Công văn số 2266/UBND-NC ngày 31 tháng 10 năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày:

Thửa đất có diện tích 9.095,6m², tọa lạc tại ấp T, xã Tân L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đo đạc chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính ngày 01 tháng 9 năm 2018 tại thửa số 72, tờ bản đồ số 26, xã Tân Lợi đo vẽ chính quy năm 2009 do hộ ông Hoàng Đình Đ đăng ký đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ nêu trên của ông Hoàng Đình Đ đã được Ủy ban nhân dân xã Tân Lợi tổ chức xét duyệt và thông báo, niêm yết công khai tại các ấp và trụ sở Ủy ban nhân dân xã từ ngày 21 tháng 9 năm 2015 đến hết ngày 12 tháng 10 năm 2015. Trong thời gian thông báo và niêm yết công khai, Ủy ban nhân dân xã Tân Lợi không nhận được thắc mắc khiếu nại nào. Thửa đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00638/xã Tân Lợi, ký ngày 30 tháng 10 năm 2015 (Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm) cho hộ ông Hoàng Đình Đ theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Ngày 14 tháng 01 năm 2016, hộ ông Hoàng Đình Đ lập hợp đồng mua bán tài sản (cây lâu năm) trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất thuê nêu trên cho bà Phạm Thị V, được Văn phòng Công chứng Đ chứng thực ngày 14 tháng 01 năm 2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận chỉnh lý (tại trang III của Giấy chứng nhận) ngày 03 tháng 8 năm 2016.

Ủy ban nhân dân huyện Đ yêu cầu vụ án được giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước đã tuyên xử:

1. Bác yêu cầu của Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A về việc:

Yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng mua bán đất rẫy điều được xác lập giữa Ông Trần Xuân B và bà Nguyễn Thị Thuý V vào ngày 14 tháng 8 năm 2015 và Hợp đồng mua bán tài sản (Cây lâu năm) trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất thuê được xác lập giữa ông Hoàng Đình Đ, bà Nông Thị T và bà Phạm Thị V ngày 14 tháng 01 năm 2016 là vô hiệu;

Yêu cầu huỷ Quyết định số 1050/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân huyện Đ.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thuý V, bà Phạm Thị V và Văn phòng Công chứng Đ về việc:

Công nhận Hợp đồng mua bán tài sản (Cây lâu năm) trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất thuê được xác lập giữa ông Hoàng Đình Đ, bà Nông Thị T và bà Phạm Thị V, được Văn phòng Công chứng Đ chứng thực số 000128, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14 tháng 01 năm 2016.

Giao cho bà Phạm Thị V được quyền sử dụng đối với diện tích 9.095,6m², tọa lạc tại ấp T, xã Tân L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, tại thửa số 72, tờ bản đồ số 26, xã Tân Lợi đo vẽ chính quy năm 2009, được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 0022975, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00638/xã Tân Lợi ngày 30 tháng 10 năm 2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ điều chỉnh trang III ngày 03 tháng 8 năm 2016 và sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất gồm; 01 căn nhà cấp 4 + công trình phụ có tổng diện tích 62,18m², 01 giếng khoang sâu 58 mét, 174 cây bưởi trồng năm 2016, 50 cây điều trồng năm 2002, 35 cây mít trồng năm 2016, 50 cây chanh trồng năm 2016 và 02 cây chôm chôm trồng năm 2017.

Buộc Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A phải có nghĩa vụ giao trả cho bà Phạm Thị V bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 0022975, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00638/xã Tân Lợi ngày 30 tháng 10 năm 2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ điều chỉnh trang III ngày 03 tháng 8 năm 2016.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thuý V, bà Phạm Thị V về việc yêu cầu công nhận một phần của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất được xác lập giữa Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A với bà Nguyễn Thị Thuý V ngày 14 tháng 8 năm 2015.

Tạm giao cho bà Nguyễn Thị Thuý V được quyền sử dụng diện tích 9.968,5 m², tọa lạc tại ấp T, xã Tân L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; vị trí đất được xác định: Phía

đông giáp suối, phía tây giáp đường, phía nam giáp đường, phía bắc giáp suối (Có sơ đồ đất kèm theo) và sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm: 22 cây điều trồng năm 2002, 16 cây mít trồng năm 2016.

Tạm giao cho bà Nguyễn Thị Thuý V được quyền sử dụng diện tích 7.619,4m², toạ lạc tại ấp T, xã Tân L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; vị trí đất được xác định: Phía đông giáp đường, phía tây đất ông Quang, phía nam giáp đường, phía bắc giáp suối (Có sơ đồ đất kèm theo) và sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm: 80 cây điều trồng năm 2002, 16 cây măng cầu trồng năm 2016.

Bà Nguyễn Thị Thuý V có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan chức năng để được cấp quyền sử dụng đất.

-Bà Nguyễn Thị Thuý V có nghĩa vụ hoàn trả cho Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A số tiền còn thiếu lại là 45.000.000đồng

4. Giữ nguyên Quyết định số 1050/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân huyện Đ.

5. Không xem xét, giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Hoàng Đình Đ, bà Nông Thị T và Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A; hợp đồng mua bán điều non được xác lập giữa Ông Trần Xuân B và ông Nguyễn Thế A.

6. Ông Hoàng Đình Đ, bà Nông Thị T, ông Nguyễn Thế A, ông Hoàng Đình T, bà Lê Thị L, Ủy ban nhân dân huyện Đ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ không có yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

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 12/12/2019 nguyên đơn Ông Trần Xuân B, bà Mai Thuý Anh có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

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

- Về tố tụng: Kể từ thời điểm thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ, 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: Tại phiên tòa những người được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nhưng đã có lời trình bày trong hồ sơ vụ án và xét việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do đó HĐXX vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1]. Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán đất rẫy điều trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất thuê, diện tích 9.095,6m², tọa lạc tại ấp T, xã Tân L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, tại thửa số 72, tờ bản đồ số 26, xã Tân Lợi đo vẽ chính quy năm 2009, được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 0022975, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00638/xã Tân Lợi ngày 30 tháng 10 năm 2015, được xác lập giữa ông Hoàng Đình Đ, bà Nông Thị T và bà Phạm Thị V ngày 14/01/2016; giữa Trần Xuân B và bà Nguyễn Thị Thuý V vào năm 2015 vô hiệu; và Hủy Quyết định số 1050/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp thể hiện: Nguồn gốc đất là của ông Hoàng Đình Đ, bà Nông Thị T. Vào ngày 05/02/2010, ông Đ, bà T lập hợp đồng viết tay sang nhượng cho vợ chồng ông B, bà A phần diện tích đất 9.095m² nằm trong phần diện tích đất khoảng 2,7ha (đo đạc lại là 2.6683m²) với giá là 380.000.000 đồng. Các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ; bên bán đã giao đất, bên mua đã giao đủ tiền. Thời điểm này đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14/8/2015, ông B bà Anh lập hợp đồng viết tay sang nhượng cho bà Nguyễn Thị Thuý Vân phần diện tích đất 9.095m² với giá 470.000.000 đồng và 10.000.000 đồng làm sổ. Ngày 30/10/2015, ông Hoàng Đình Đ, bà Nông Thị T mới được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu về nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 0022975, sổ vào sổ cấp GCN (CH) 00638/xã Tân Lợi do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước ký cấp. Ngày 05/01/2016, vợ chồng ông B, bà A, vợ chồng ông Đ, bà T và bà V làm biên bản thỏa thuận với nội dung là sẽ cùng nhau ra Văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bằng cách ông Đ, bà T sẽ ký trực tiếp vào hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn với phần diện tích đất 9.095m² cho bà V để giảm thiểu thủ tục hành chính.

Ngày 14/01/2016, ông Hoàng Đình Đ, bà Nông Thị T và bà Phạm Thị V đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng với nhau, được Văn phòng Công chứng Đ công chứng chứng thực số 000128, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14 tháng 01 năm 2016.

[2.2] Như vậy, nguồn gốc đất là của ông Đ, bà T, (đất lúc này chưa có sổ) sang nhượng lại cho vợ chồng ông B, bà A vào năm 2010 nhưng vẫn nhờ ông Đ, bà T

đứng tên giùm là người sử dụng đất. Năm 2015, vợ chồng ông B, bà A sang nhượng lại cho bà V, bà Vóc; thời điểm này ông Đ, bà T mới được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó các bên thỏa thuận nhờ ông Đ, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp cho bà V để hợp thức hóa giấy tờ.

Xét thấy, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 0022975 thì Chủ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Nhà nước công nhận là của vợ chồng ông Đ, bà T chứ không phải của vợ chồng ông B, bà A. Mặc dù ông Đ, bà T đã chuyển nhượng cho ông B, bà A nhưng các bên chỉ mua bán ngầm(giấy tay) với nhau. Sau đó, ông B, bà A cũng tiếp tục bán cho bà V, bà V bằng giấy tay với nhau.

[2.3] Theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 thì: *“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất”*. Như vậy, việc ông Hoàng Đình Đ, bà Nông Thị T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là căn cứ để xác định chính ông Đ, bà T là chủ sở hữu đối với tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đó.

Mặc dù trước đó ông Đ, bà T lập hợp đồng viết tay sang nhượng, đã giao đất cho vợ chồng ông B, bà A, sau đó ông B, bà A tiếp tục sang nhượng lại cho bà Thúy Vân. Nhưng khi thực hiện hợp đồng, làm thủ tục chuyển nhượng thì chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng là bà Vóc. Việc thỏa thuận này được thực hiện theo ý chí tự nguyện của các bên gồm: Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A, bà Nguyễn Thị Thuý V, ông Hoàng Đình Đ, bà Nông Thị T và bà Nguyễn Thị Vóc, phù hợp với quy định tại Điều 309, Điều 315 của Bộ luật dân sự 2015 quy định về “Chuyển giao quyền yêu cầu” và “Chuyển giao nghĩa vụ dân sự”, không trái với đạo đức xã hội nên việc chuyển giao cho Hoàng Đình Đ, bà Nông Thị T trực tiếp làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Phạm Thị V là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ các tài liệu là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu về nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 0022975, sổ vào sổ cấp GCN (CH) 00638/xã Tân Lợi do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước ký cấp ngày 30 tháng 10 năm 2015 cấp cho hộ ông Đ, bà T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đình Đ, bà Nông Thị T và bà Phạm Thị V được Văn phòng Công chứng Đ công chứng chứng thực số 000128, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14 tháng 01 năm 2016; Hội đồng xét xử nhận thấy có đủ cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đình Đ, bà Nông Thị T và bà Phạm Thị V tuân thủ theo đúng quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên hợp đồng này là hoàn toàn hợp pháp cả về hình thức và nội dung.

[2.4] Như đã phân tích ở phần [2.2] [2.3], chủ sở hữu quyền sử dụng đất tranh chấp là của hộ ông Hoàng Đình Đ, bà Nông Thị T; Ông B, bà A là chủ thể chưa được Nhà nước công nhận được quyền sử dụng đất. Do các bên Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A, bà Nguyễn Thị Thuý V, ông Hoàng Đình Đ, bà Nông Thị T và bà Phạm Thị V đã thỏa thuận “Chuyển giao quyền yêu cầu” và “Chuyển giao nghĩa vụ dân sự”, vì vậy về đường lối giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, bà A là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ở phần nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm thì chưa chuẩn xác. Cụ thể, Tòa án cấp sơ thẩm vận dụng Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 và nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A và bà Nguyễn Thị Thuý V được lập thành văn bản nhưng văn bản không đúng với quy định của pháp luật, vi phạm quy định về bắt buộc công chứng, chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện quá hai phần ba giá trị hợp đồng nên yêu cầu khởi kiện của ông B, bà A không được chấp nhận là áp dụng chưa đúng pháp luật, vì Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 được áp dụng cho chủ thể đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Nội dung kháng cáo của ông B còn nêu rằng theo quy định tại Điều 189 của Luật đất đai 2013 chỉ cho phép chuyển nhượng tài sản trên đất chứ không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hiểu chưa đúng tinh thần của pháp luật. Bởi lẽ, tại khoản 8 Điều 3 Luật đất đai 2013 có giải thích rõ “Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất) là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất) và Điều 189 của Luật đất đai 2013 quy định *“Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được bán tài sản gắn liền với đất thuê...”* Như vậy, người sử dụng đất thuê được quyền bán tài sản hợp pháp của mình tạo ra trên đất phải được hiểu gồm “tài sản” và “quyền sử dụng đất” phải gắn liền nhau. Hơn nữa khi ký kết hợp đồng giữa ông Đ, bà T với bà V thì hợp đồng ghi rõ là “Hợp đồng mua bán tài sản (cây lâu năm) trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất thuê” là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

[2.5] Đối với các thửa đất có diện tích 9.968,5 m² và 7.619,4 m², tọa lạc tại ấp T, xã Tân L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Theo công văn trả lời số 2266/UBND-NC ngày 31/10/2018 của UBND huyện Đ (BL 221) thì hai thửa đất này không nằm trong quy hoạch, bị giải tỏa đền bù và đã được đo đạc chính quy. Cụ thể:

+ Thửa đất thứ nhất có diện tích 7619.4m² tọa lạc tại ấp T, xã Tân L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước(được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đo đạc chính lý thửa đất bản đồ địa chính ngày 01/9/2018, thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 26, xã Tân Lợi đo vẽ chính quy năm 2009 kèm theo Công văn số 88/2018/CV-TA ngày 17/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện) thuộc trường hợp b, tiểu mục 3.3, mục 3,

phần I của Thông tư liên tịch số 01/2002/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-TCĐC ngày 03/01/2002 của TAND tối cao, VKSND tối cao, Tổng cục địa chính.

+ Thửa đất thứ hai có diện tích 9968,5m² tọa lạc tại ấp T, xã Tân L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước(được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đo đạc chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính ngày 01/9/2018, thuộc thửa đất số 373, tờ bản đồ số 26, xã Tân Lợi đo vẽ chính quy năm 2009 kèm theo Công văn số 88/2018/CV-TA ngày 17/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện) thuộc trường hợp b, tiểu mục 3.3, mục 3, phần I của Thông tư liên tịch số 01/2002/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-TCĐC ngày 03/01/2002 của TAND tối cao, VKSND tối cao, Tổng cục địa chính.

Việc chuyển nhượng giữa Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A với bà Nguyễn Thị Thuý V đối với các thửa đất có diện tích 9.968,5 m² và 7.619,4 m², tọa lạc tại ấp T, xã Tân L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước được thực hiện ngày 14 tháng 8 năm 2015, các bên đã bàn giao đất. Phía bà V đã nhận đất và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A và bà Nguyễn Thị Thuý V ngày 14 tháng 8 năm 2015 và tạm giao cho bà V sử dụng là có cơ sở nên kháng cáo của nguyên đơn Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A đối với 02 thửa đất này không được chấp nhận.

[2.6] Từ những nhận định trên, nhận thấy nguyên đơn Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản (Cây lâu năm) trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất thuê được xác lập giữa ông Hoàng Đình Đ, bà Nông Thị T và bà Phạm Thị V ngày 14/01/2016 và Hợp đồng mua bán đất rẫy điều được xác lập giữa Ông Trần Xuân B và bà Nguyễn Thị Thuý V vào ngày 14/8/2015 vô hiệu là không có căn cứ và không được cấp sơ thẩm chấp nhận là hoàn toàn đúng pháp luật.

[3] Về nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng giữa Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A và bà Nguyễn Thị Thuý V:

[3.1]. Tại Tòa án cấp sơ thẩm phía nguyên đơn Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A cho rằng tổng số tiền đã nhận của bà Nguyễn Thị Thuý V nhưng do bà Phạm Thị V trực tiếp giao tiền cho Ông Trần Xuân B là 220.000.000 đồng. Ông B kháng cáo và cho rằng bà V chỉ mới thanh toán được 225.000.000 đồng, trong đó 220.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng và 5.000.000 đồng tiền làm giấy tờ. Cụ thể: Ngày 14/8/2015, sau khi hai bên ký kết hợp đồng thì bà V đưa 105.000.000 đồng, trong đó 100.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và 5.000.000 đồng tiền đưa trước làm sổ. Số tiền này ghi phía dưới hợp đồng theo ông B giải thích là số tiền đưa trước ghi theo hợp đồng. Tiếp theo ngày 29/12/2015 bà V trả 30.000.000 đồng, ngày 29/3/2016 trả tiếp 10.000.000 đồng tiền đất; ngày 24/4/2016 trả tiếp 10.000.000 đồng và cần trừ số tiền 70.000.000 đồng bồi thường cho ông Phạm Thế A mua điều bông của ông B trước đó là 70.000.000 đồng.

[3.2] Phía bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy Vân, Phạm Thị V thì khai rằng: Ngày 14/8/2015, Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A có thỏa thuận với bà Nguyễn Thị Thuý V sang nhượng rẫy điều nói trên với giá là 470.000.000 đồng và 10.000.000 đồng làm sổ và thỏa thuận trả trước 100.000.000 đồng, số còn lại sau bốn tháng bên bán kể từ ngày 14/8/2015, bên bán có trách nhiệm làm sổ, khi nào làm xong sổ, bên bán giao sổ thì bên mua giao đủ tiền. Hợp đồng được lập thành văn bản, có bên bán là Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A và bên mua là Nguyễn Thị Thuý V và người làm chứng là bà Phạm Thị V cùng ký tên. Sau khi xác lập hợp đồng, bà Nguyễn Thị Thuý V trả cho Ông Trần Xuân B 100.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng phần diện tích đất nói trên và sau đó đưa thêm 100.000.000 đồng tiền đất và 5.000.000 đồng tiền làm sổ. Ngày 29/12/2015 trả tiếp 30.000.000 đồng tiền đất; Ngày 29/3/2016 trả tiếp 10.000.000 đồng tiền đất; Ngày 24/2016 trả tiếp 120.000.000 đồng và bà Phạm Thị V thay mặt bà V bồi thường cho ông Nguyễn Thế A số tiền 70.000.000 đồng. Tổng số tiền bà V, bà V đã thanh toán cho ông B là 435.000.000 đồng (Trong đó có 430.000.000 đồng tiền chuyển quyền sử dụng đất và 5.000.000 đồng tiền chi phí thủ tục cấp quyền sử dụng đất).

[3.3] Hội đồng xét xử nhận thấy, trình bày của ông B, bà A cho rằng tổng số tiền mà bà V (Do bà V trực tiếp giao tiền) là 220.000.000 đồng chứ không phải 435.000.000 đồng như bị đơn nêu là không đủ tài liệu, chứng cứ để chấp nhận, đúng như cấp sơ thẩm đã nhận định. Cụ thể:

- Hợp đồng được lập thành 02 bản bên bán, bên mua mỗi người giữ 01 bản có nội dung giống nhau, trong hợp đồng ngày 14/8/2015 ghi trả trước 100.000.000 đồng. Như vậy, ngày 14/8/2015 xác định bà V, bà V đã thanh toán cho ông B, bà A số tiền là 100.000.000 đồng.

- Đối với số tiền là 105.000.000 đồng (Trong đó có 100.000.000 đồng tiền đất và 5.000.000 đồng tiền sổ). Đây là số tiền các bên còn tranh chấp. Xét thấy, trên giấy không đề ngày tháng năm, nội dung nhận tiền cũng không ghi rõ là nhận tiền theo thỏa thuận ngày 14/8/2015; Ông B thì thừa nhận là chữ viết và chữ ký nhận tiền này là chữ ký của ông Bảo. Hơn nữa, hợp đồng được lập thành 02 bản, 01 bản hợp đồng do ông B, bà A (bên bán) cung cấp không có nội dung nhận 105.000.000 đồng này, 01 bản hợp đồng do bà V, bà V (bên mua) cung cấp thể hiện rõ nội dung “Đã nhận được một trăm triệu đồng tiền đất (100.000.000) và năm triệu tiền sổ (5.000.000)”. Đối chiếu với chứng cứ do các bên cung cấp và số tiền thực nhận, có đủ cơ sở để khẳng định số tiền 105.000.000 đồng mà ông B ký nhận là nhận sau ngày giao kết hợp đồng. Như vậy, tính đến thời điểm này thì phía bà V, bà V đã giao cho ông B số tiền là 205.000.000 đồng (Bao gồm 100.000.000 đồng tiền giao lúc ký hợp đồng và giao tiếp 105.000.000 đồng). Việc ông B cho rằng số tiền 105.000.000 đồng này là nhận ngày 14/8/2015 theo hợp đồng thỏa thuận là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

- Đối với số tiền số tiền 120.000.000 đồng ghi ngày 26/4/2016, ông B cho rằng là ghi gộp, tức là ghi tổng số tiền ông B đã nhận từ bà V tính từ ngày 29/12/2015 đến ngày 26/4/2016 là 120.000.000 đồng chứ không phải ngày đó ông nhận số tiền 120.000.000 đồng. Tuy nhiên, nếu cộng lại các khoản mà ông B thừa nhận thì không trùng khớp. Cụ thể, nếu cộng 30.000.000 đồng nhận ngày 29/12/2015, số tiền 10.000.000 đồng nhận ngày 29/3/2016 và 70.000.000 đồng bà V thay mặt ông B trả cho ông Nguyễn Thế A thì bằng số tiền là 110.000.000 đồng chứ không phải 120.000.000 đồng. Ông B thừa nhận là chữ viết và chữ ký nhận tiền này là chữ ký của mình nhưng nội dung cũng không thể hiện rõ là ngày 26/4/2016 nhận 120.000.000 đồng là của các lần nhận tiền trước đó cộng lại; Ông B cũng không đưa ra được chứng cứ nào khác để chứng minh cho lời trình bày của mình. Vì vậy, yêu cầu này của Ông Trần Xuân B là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Như vậy, cần xác định tổng số tiền bà Nguyễn Thị Thuý V đã thanh toán cho Ông Trần Xuân B là 435.000.000 đồng (Trong đó có 430.000.000 đồng tiền chuyển quyền sử dụng đất và 5.000.000 đồng tiền chi phí thủ tục cấp quyền sử dụng đất), còn thiếu lại 45.000.000 đồng; Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Nguyễn Thị Thuý V phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu lại cho Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A là 45.000.000 đồng là đúng quy định pháp luật.

[4] Đối với yêu cầu kháng cáo của Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A yêu cầu huỷ Quyết định số 1050/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân huyện Đ:

Ngày 14/01/2016, hộ ông Hoàng Đình Đ lập hợp đồng mua bán tài sản (cây lâu năm) trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất thuê nêu trên cho bà Phạm Thị V, hợp đồng này có giá trị pháp lý, hoàn toàn hợp pháp như đã nhận định ở trên. Do ông Đông có đơn đề nghị thanh lý hợp đồng thuê đất được Ủy ban nhân dân xã Tân Lợi xác nhận ngày 15/01/2016, nên Ủy ban nhân dân huyện Đ và ông Hoàng Đình Đ lập biên bản thanh lý hợp đồng thuê đất. Ngày 08/6/2016, Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 1050/QĐ-UBND thu hồi 9.095,6m² đất trồng cây lâu năm, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00638/xã Tân Lợi, cấp cho hộ ông Hoàng Đình Đ. Lý do thu hồi: Hộ ông Hoàng Đình Đ chuyển nhượng hết tài sản trên đất cho bà Phạm Thị V.

Xét thấy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00638/xã Tân Lợi (Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm) được Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp cho hộ ông Hoàng Đình Đ theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, có giá trị pháp lý.

Việc Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 1050/QĐ-UBND ngày 08/6/2016 là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền được pháp luật đất đai quy định, chủ thể được quyền khiếu kiện được xác định là ông Hoàng Đình Đ và bà Nông Thị T nhưng ông Đ, bà T không có khiếu nại gì. Quyết định số 1050/QĐ-UBND không

xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A. Vì vậy, Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A yêu cầu huỷ Quyết định số 1050/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân huyện Đ là không có căn cứ và không được chấp nhận. Theo đó, yêu cầu của Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A đề nghị cấp phúc thẩm giám định chữ ký trên Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị V với UBND huyện Đ để xác định có phải chữ ký của bà Phạm Thị V không là không cần thiết nên không được chấp nhận.

Nhận thấy, về những nội dung, quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị nhưng qua xem xét Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ chứng cứ; đánh giá khách quan, toàn diện và quyết định đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên còn một số sai sót về áp dụng điều luật, nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên chỉ cần bổ sung thêm cho đủ. Vì vậy cần giữ nguyên bản án Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A phải chịu theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lý trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ông Trần Xuân B và bà Mai Thuý Anh

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1, khoản 3 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 122, 129, 179, 181, 185, 309, 315, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 6 Điều 13, Điều 188, 189 Luật đất đai năm 2013

Áp dụng Điều 47 của Luật công chứng năm 2014;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Bác yêu cầu của Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A về việc: Yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng mua bán đất rẫy điều được xác lập giữa Ông Trần Xuân B và bà Nguyễn Thị Thuý V vào ngày 14 tháng 8 năm 2015 và Hợp đồng mua bán tài sản (Cây lâu năm) trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất thuê được xác lập giữa ông Hoàng Đình Đ, bà Nông Thị T và bà Phạm Thị V ngày 14 tháng 01 năm 2016 là vô hiệu; Yêu cầu huỷ Quyết định số 1050/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân huyện Đ.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thuý V, bà Phạm Thị V và Văn phòng Công chứng Đ về việc: Công nhận Hợp đồng mua bán tài sản (Cây lâu năm) trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất thuê được xác lập giữa ông Hoàng Đình Đ, bà Nông Thị T và bà Phạm Thị V, được Văn phòng Công chứng Đ chứng thực số 000128, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14 tháng 01 năm 2016.

Giao cho bà Phạm Thị V được quyền sử dụng đối với diện tích 9.095,6m², tọa lạc tại ấp T, xã Tân L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, tại thửa số 72, tờ bản đồ số 26, xã Tân Lợi đo vẽ chính quy năm 2009, được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 0022975, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00638/xã Tân Lợi ngày 30 tháng 10 năm 2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ điều chỉnh trang III ngày 03 tháng 8 năm 2016 và sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 + công trình phụ có tổng diện tích 62,18m², 01 giếng khoan sâu 58 mét, 174 cây bưởi trồng năm 2016, 50 cây điều trồng năm 2002, 35 cây mít trồng năm 2016, 50 cây chanh trồng năm 2016 và 02 cây chôm chôm trồng năm 2017.

Buộc Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A phải có nghĩa vụ giao trả cho bà Phạm Thị V bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 0022975, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00638/xã Tân Lợi ngày 30 tháng 10 năm 2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ điều chỉnh trang III ngày 03 tháng 8 năm 2016.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thuý V, bà Phạm Thị V về việc yêu cầu công nhận một phần của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất được xác lập giữa Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A với bà Nguyễn Thị Thuý V ngày 14 tháng 8 năm 2015.

Tạm giao cho bà Nguyễn Thị Thuý V được quyền sử dụng diện tích 9.968,5 m², tọa lạc tại ấp T, xã Tân L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; Vị trí đất được xác định: Phía đông giáp suối, phía tây giáp đường, phía nam giáp đường, phía bắc giáp suối (Có sơ đồ đất kèm theo) và sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm: 22 cây điều trồng năm 2002, 16 cây mít trồng năm 2016.

Tạm giao cho bà Nguyễn Thị Thuý V được quyền sử dụng diện tích 7.619,4m², tọa lạc tại ấp T, xã Tân L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; vị trí đất được xác định: Phía đông giáp đường, phía tây đất ông Quang, phía nam giáp đường, phía bắc giáp suối

(Có sơ đồ đất kèm theo) và sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm: 80 cây điều trồng năm 2002, 16 cây măng cầu trồng năm 2016.

Bà Nguyễn Thị Thuý V có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan chức năng để được cấp quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thị Thuý V có nghĩa vụ hoàn trả cho Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A số tiền còn thiếu lại là 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án hàng tháng bên có nghĩa vụ 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.

Giữ nguyên Quyết định số 1050/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Không xem xét, giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Hoàng Đình Đ, bà Nông Thị T và Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A; Hợp đồng mua bán điều non được xác lập giữa Ông Trần Xuân B và ông Nguyễn Thế A.

Ông Hoàng Đình Đ, bà Nông Thị T, ông Nguyễn Thế A, ông Hoàng Đình T, bà Lê Thị L, Ủy ban nhân dân huyện Đ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ không có yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

4. Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Các bên đương sự không có yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Xuân B và Bà Mai Thuý A phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Hoàn lại cho Ông Trần Xuân B và Bà Mai Thuý A 12.200.000 đồng (Mười hai triệu hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0024291, quyển số 000486 ngày 02 tháng 12 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Bà Nguyễn Thị Thuý V phải nộp 2.250.000 đồng, được khấu vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí mà bà Phạm Thị V đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0024649, số 0024650, quyển số 000493 ngày 27 tháng 10 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Số còn lại phải nộp là 1.650.000 đồng.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Ông Trần Xuân B, Bà Mai Thuý A phải chịu là 300.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011368 ngày 02/01/2020 tại Chi cục thi hành án huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị 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 huyện Đ;
- Chi cục THA DS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

(Đã ký)

Bùi Thanh Thảo