

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 22/2025/DS-PT
Ngày 18-02-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài
sản trên đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ 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 Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước

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

Trong ngày 18 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 169/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 295/2024/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Thân Văn T, sinh năm 1961; nơi cư trú: Đ, ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thân Văn T: Ông Hồ Quang T1, sinh năm 1974; nơi cư trú: Khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Bị đơn: Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1950; nơi cư trú: Đ, ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Thân Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/12/2021, trong quá trình giải quyết vụ án, tại đơn khởi kiện thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Quang T1 trình bày:

Do quen biết nên vào ngày 12/7/2012, ông T có nhận sang nhượng đất của bà Phạm Thị T2 một phần thửa đất của bà T2 có diện tích chiều ngang 15m, chiều sâu 37m (hai mặt đường) tọa lạc tại đội 2, ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ) có tứ cận như sau: phía Đông giáp đường B 15m; phía Tây giáp đất bà T2 15m; phía Nam giáp đường 37m; phía Bắc giáp đất bà T2 37m. Giá chuyển nhượng của phần đất này là 150.000.000 đồng, sau đó ông T đã giao cho bà T2 số tiền 100.000.000 đồng, đến này 13/10/2012, ông T giao cho bà T2 số tiền còn lại là 50.000.000 đồng và bà T2 đã giao phần đất chuyển nhượng này cho ông T và cam đoan khi nào được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà T2 thì bà T2 sẽ làm thủ tục tách thửa và cấp giấy CNQSDĐ đối với phần đất đã chuyển nhượng cho ông T. Năm 2013 tôi đã xây dựng nhà cấp 4 ở từ đó đến nay, không tranh chấp với ai. Tuy nhiên, hiện nay tôi được biết bà T2 đã được cấp giấy CNQSDĐ số CU 826485, vào sổ cấp GCN CH04696/Tân Phước, do UBND huyện Đ cấp ngày 10/4/2020 cho hộ bà Phạm Thị T2, thửa đất số 06, tờ bản đồ số 40, diện tích 7.625,2, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Ông T đã đề nghị bà T2 đi làm thủ tục tách phần đất trên cho ông T. Sau khi kiểm tra giấy chứng nhận QSDĐ của bà T2, ông T phát hiện trên sổ thể hiện con đường và hành lang bảo vệ đường bộ vào phần đất trên của tôi là 11,5m; chiều ngang và chiều dài hết đất 37m. Ông T nhiều lần hỏi bà T2 thì được bà T2 trả lời “Nhà nước hiến đất để làm đường thì mới cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho”. Như vậy bà T2 đã tự ý hiến 11,5m chiều ngang và chiều dài hết đất 37m của ông T mà không hỏi qua ý kiến của ông T, làm mất đất của ông T.

Do đó, ngày 15/12/2021, ông T đã làm đơn khởi kiện bà T2 để yêu cầu giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông T và bà T2 vào ngày 12/7/2012 là hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú đã tiến hành đo đạc phần tranh chấp và thẩm định và định giá tài sản trên đất, đã xác định: 2/3 diện tích của căn nhà cấp 4 hiện nay của ông T đã bị nằm trên phần đất hành lang lộ giới, căn nhà và phần đất nêu trên có giá trị như sau:

- Đất nông nghiệp nằm ngoài hành lang lộ giới có giá 840.000/1m²
- Đất nông nghiệp nằm trong hành lang lộ giới có giá 450.000đ/1m²
- Nhà cấp 4 có giá 3.068.000đ/1m²

Ông T nhận thấy kết quả định giá tài sản nêu trên là rất thấp so với giá trên thị trường tại thời điểm định giá. Vì tại thời điểm định giá thì QSDĐ của ông T có giá trị trên thị trường từ 2.000.000đ/1m² đến 2.500.000đ/1m² và giá căn nhà cấp 4 có giá từ 7.000.000đ/1m² đến 7.500.000đ/1m². Vì vậy, ngày 16/01/2024, ông T đã hợp đồng với Công ty Cổ phần Đ thẩm định thì phần đất và căn nhà cấp 4 có giá trị là 2.225.000.000đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà T2 không đồng ý sẽ tách thửa trả đủ phần đất (15m chiều ngang, dài 37m, là đất không nằm trong lộ giới đường bộ). Đông thời bà T2 không chịu bồi thường thiệt hại đối với phần đất đã chuyển nhượng cho ông T nhưng bị bà T2 tự ý hiến đất làm đường và không chịu bồi thường căn nhà cấp 4 của ông T nếu sau này bị giải tỏa để trả lại đất hành lang lộ giới cho nhà nước

Ông T nhận thấy bà T2 tự ý hiến đất của ông T cho nhà nước để làm đường nhưng không có sự đồng ý của ông T, đã dẫn tới hậu quả gây thiệt hại cho ông T.

Do đó, ngày 16/7/2024 ông T làm đơn xin thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề cụ thể sau:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông T và bà T2 vào ngày 12/7/2012 là hợp đồng vô hiệu.

Tuyên bố bà Phạm Thị T2 phải bồi thường cho ông T giá trị phần đất tranh chấp (15m chiều ngang, dài 37 mét) và toàn bộ căn nhà cấp 4, xây dựng trên phần đất tranh chấp trong vụ án với tổng số tiền là 2.225.000.000đ.

Bị đơn bà Phạm Thị T2 trình bày:

Ngày 12/02/2012 bà T2 có bán cho ông Thân Văn T 01 mảnh đất tại xã T với giá 150.000.000 đồng, đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường B: 15m mặt tiền

Phía Tây giáp đất của bà T2: 15m mặt hậu

Phía Nam giáp đường liên thôn: 37m

Phía Bắc giáp đất của bà T2: 37m

Hai bên có viết giấy mua bán, bà T2 đã nhận đủ tiền và giao đủ đất cho ông T làm nhà ở ổn định từ năm 2013 đến nay, không có tranh chấp với bất kỳ ai.

Nay ông T khởi kiện bà T2 về việc nhà nước mở rộng đường liên thôn số 190 lấn vào đất của ông T. Bà T2 cho rằng việc mua bán đất đã hoàn tất từ năm 2013. Bà T2 không còn trách nhiệm gì với mảnh đất nêu trên và trong giấy mua bán đất bà T2 không có trách nhiệm phải ra sổ cho ông T. Nếu ông T vẫn cương quyết kiện thì bà T2 đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 và ông T, bà T2 sẽ lấy lại thửa đất trên và hoàn lại giá trị tiền như Hội đồng định giá đã định giá. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra bà T2 không yêu cầu gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước đã quyết định như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thân Văn T.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được lập bằng giấy viết tay vào ngày 12/7/2012 giữa ông Thân Văn T và bà Phạm Thị T2 là giao dịch vô hiệu.

- Buộc bị đơn bà Phạm Thị T2 bồi thường cho ông Thân Văn T tổng số tiền là 1.259.474.400đ (*một tỉ hai năm mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn bốn trăm đồng*).

Bác một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Thân Văn T đối với số tiền 965.525.600đ (chín trăm sáu mươi lăm triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn sáu trăm đồng).

Ngoài ra, còn quyết định án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, biện pháp đảm bảo thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 07 tháng 10 năm 2024, nguyên đơn ông Thân Văn T có đơn kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Phạm Thị T3 phải bồi thường tổng số tiền 2.225.000.000 đồng cho ông Thân Văn T.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên toà:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên toà, 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 căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Thân Văn T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước theo hướng công nhận sự thoả thuận của các đương sự về việc giải quyết tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước nhận định như sau:

[1] Vụ án này do có kháng cáo của nguyên đơn theo thủ tục phúc thẩm nên thuộc thẩm quyền giải quyết phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước theo Điều 38 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự đã thoả thuận được với nhau, cụ thể như sau:

- Bà T2 đồng ý trả thêm cho ông T 330.000.000 đồng (*Ba trăm ba mươi triệu đồng*) tiền chuyển nhượng diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) giữa bà T2 với ông T đã ký ngày 12/7/2012 trong vụ án nêu trên (bà T2 đã thực hiện giao đủ số tiền 330.000.000 đồng cho ông T).

- Bà T2 chịu trách nhiệm liên hệ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ để tách thửa đất, là một phần đất nằm trong thửa đất 06, tờ bản đồ số 40, thuộc giấy CNQSDĐ số CU 826485, số vào sổ cấp GCN: CH04696/Tân Phước, do Ủy ban nhân dân huyện Đ ký ngày 10/4/2020 cấp cho hộ bà Phạm Thị T2; Phân tách thửa đảm bảo đúng vị trí phần đất ông T đang thực tế quản lý sử dụng

có diện tích tổng cộng là 705,6m² được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 007 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đo đạc, lập ngày 02/3/2024 (*Mảnh trích đo địa chính số 007, bản chính kèm theo*) và bà T2 có trách nhiệm thực hiện ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên cho ông T.

- Trong tổng số phần diện tích đất chuyển nhượng nêu trên có 100m² là đất thổ cư và 519,2m² là đất hành lang lộ giới, phần còn lại là đất lâu năm. Phần diện tích đất thổ cư nêu trên là bà T2 tự nguyện hỗ trợ cho ông T và bà T2 không lấy tiền đất thổ cư này.

- Các khoản thuế, phí liên quan đến việc tách thửa bản đồ địa chính, công chứng hợp đồng chuyển nhượng và phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên phần đất nêu trên đứng tên ông T là do ông T chịu trách nhiệm chi trả;

- Sau khi nhận đủ số tiền 330.000.000 đồng của bà T2 thì ông T cam kết không được khiếu kiện, hoặc có hành vi cản trở đến quyền sử dụng đất của bà T2 đối với thửa đất 06, tờ bản đồ số 40, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 826485, sổ vào sổ cấp GCN: CH04696/Tân Phước, do Ủy ban nhân dân huyện Đ ký ngày 10/4/2020 cấp cho hộ bà Phạm Thị T2 nêu trên.

Xét thấy, việc thoả thuận này của đương sự như trên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên được công nhận, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Thân Văn T, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[3] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên toà phúc thẩm đề nghị công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá, đo đạc: các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí: các bên đương sự phải chịu theo quy định.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do các bên thoả thuận tại cấp phúc thẩm nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Thân Văn T;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

1. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự như sau:

Bà T2 đồng ý trả thêm cho ông T 330.000.000 đồng (*Ba trăm ba mươi triệu đồng*) tiền chuyển nhượng diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) giữa bà T2 với ông T đã ký ngày 12/7/2012 trong vụ án nêu trên (bà T2 đã thực hiện giao đủ số tiền 330.000.000 đồng cho ông T).

Bà T2 chịu trách nhiệm liên hệ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ để tách thửa đất, là một phần đất nằm trong thửa đất 06, tờ bản đồ số 40, thuộc giấy CNQSDĐ số CU 826485, số vào sổ cấp GCN: CH04696/Tân Phước, do Ủy ban nhân dân huyện Đ ký ngày 10/4/2020 cấp cho hộ bà Phạm Thị T2; Phần tách thửa đảm bảo đúng vị trí phần đất ông T đang thực tế quản lý sử dụng có diện tích tổng cộng là 705,6m² được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 007, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đo đạc, lập ngày 02/3/2024 (*Mảnh trích đo địa chính số 007, bản chính kèm theo*) và bà T2 có trách nhiệm thực hiện ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên cho ông T.

Trong tổng số phần diện tích đất chuyển nhượng nêu trên có 100m² là đất thổ cư và 519,2m² là đất hành lang lộ giới, phần còn lại là đất lâu năm. Phần diện tích đất thổ cư nêu trên là bà T2 tự nguyện hỗ trợ cho ông T và bà T2 không lấy tiền đất thổ cư này.

Các khoản thuế, phí liên quan đến việc tách thửa bản đồ địa chính, công chứng hợp đồng chuyển nhượng và phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên phần đất nêu trên đứng tên ông T là do ông T chịu trách nhiệm chi trả.

Sau khi nhận đủ số tiền 330.000.000 đồng của bà T2 thì ông T cam kết không được khiếu kiện, hoặc có hành vi cản trở đến quyền sử dụng đất của bà T2 đối với thửa đất 06, tờ bản đồ số 40, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 826485, số vào sổ cấp GCN: CH04696/Tân Phước, do Ủy ban nhân dân huyện Đ ký ngày 10/4/2020 cấp cho hộ bà Phạm Thị T2 nêu trên.

Căn cứ Nghị quyết 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.

2. Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn ông Thân Văn T phải chịu 300.000 đồng được trừ đi số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (biên lai thu tiền số 0018988 ngày 26/10/2022).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Thân Văn T phải chịu 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú (Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010642 ngày 23 tháng 10 năm 2024).

Trường hợp bản án, quyết định 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước;
- Toà án nhân dân huyện Đồng Phú;
- Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đồng Phú;
- Những người tham gia tố tụng;
- Công thông tin điện tử Toà án nhân dân tối cao;
- Lưu HS, TDS, VP.

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

Lê Hồng Hạnh