

Bản án số: 37/2023/DS-PT

Ngày: 15-3-2023

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; Tranh
chấp bồi thường thiệt hại về tài sản;
Yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận
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:

Bà Nguyễn Thị Nga

Ông Nguyễn Văn Nhân

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

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

Trong các ngày 06/02/2023, ngày 08/3/2023 và ngày 15/3/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 102/2022/TLPT ngày 11/10/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp bồi thường thiệt hại về tài sản; Yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 121/2022/QĐPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Thị T, sinh năm 1975

Địa chỉ: Tổ 7, Ấp 11A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T: Ông Hoàng Minh Q – Văn phòng Luật sư H – Địa chỉ: Số 491, Quốc lộ 14, phường T, TP. Đ, tỉnh Bình Phước

2. Bị đơn:

- Ông Trần Thiết H, sinh năm 1960

- Bà Đào Thị M, sinh năm 1963

Cùng địa chỉ: Số nhà 82, đường L, Khu phố N, Thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Đào Thị M: Ông Trần Thiết H, sinh năm 1960

- Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1991

Địa chỉ: Tổ 5, Khu phố N, Thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước

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

- Ông Trần Ngọc D, sinh năm 1976 (Đã chết)

- Bà Trần Thị M1, sinh năm 1977

- Ông Trần Văn Thiện T2, sinh năm 2001

Cùng địa chỉ: Ấp 4A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

- Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1955

Địa chỉ: Tổ 11, ấp M, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

- Bà Lê Kim H1, sinh năm 1970

Địa chỉ: Ấp 11B, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện L

Địa chỉ: Khu phố N, Thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Tuấn A – Chấp hành viên

Địa chỉ nơi làm việc: Chi cục Thi hành án dân sự huyện L

- Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước

Địa chỉ: Quốc lộ 14, phường T, TP. Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông D Hoàng Anh T3 – Giám đốc

Địa chỉ nơi làm việc: Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước

- Văn phòng công chứng L

Địa chỉ: Quốc lộ 13, Khu phố N, Thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hồng Lâm – Trưởng Văn phòng công chứng

Địa chỉ nơi làm việc: Văn phòng công chứng L - Khu phố N, Thị trấn L, huyện L, tỉnh

Bình Phước.

- Văn phòng công chứng N

Địa chỉ: Quốc lộ 13, Khu phố N, Thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn D1 – Trưởng Văn phòng công chứng

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Văn H1, sinh năm 1956

Địa chỉ nơi làm việc: Văn phòng công chứng N - Khu phố N, Thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

- Ông Vũ Văn S, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số nhà 62, Tổ 3, Ấp 10, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

- Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1987

Địa chỉ: Số nhà 190, Tổ 2, Khu phố N, Thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước

- Ông Lê Văn Q1, sinh năm 1980

Địa chỉ: thôn N, xã N, huyện C, TP. Hà Nội

- Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn V

Địa chỉ: Số 02 L, phường T, quận B, TP. Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn S1 – Phó giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn V – Chi nhánh L – Tây Bình Phước

Địa chỉ nơi làm việc: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn V – Chi nhánh L

- Bà Trần Ngọc D2, sinh năm 1959

Địa chỉ: Số 255, Khu phố N, Thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Bà Đặng Thị T; Bị đơn Ông Trần Thiết H và Bà Đào Thị M

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 13/01/2020, các đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 13/02/2020, 13/7/2021 và ngày 12/11/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn – Bà Đặng Thị T trình bày:

Hộ Ông Trần Ngọc D có thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 64/2001/QSĐĐ/487/QĐ-UB, do UBND huyện L cấp ngày 26/6/2001 mang tên hộ Ông Trần Ngọc D.

Vào năm 2006 ông D bán lại cho vợ chồng Ông Vũ Văn S, Bà Lê Kim H1 một phần đất có chiều rộng 15m và chiều dài hết đất (khoảng 80m). Đến năm 2007 thì Ông Vũ Văn S bán lại một phần diện tích đất đã mua cho Ông Lê Văn Q1 (ngang 15m và chiều dài khoảng 50m), ông S chỉ chừa phần đất còn lại giáp đường nhựa hiện nay (ngang 15m và dài 30m)

Các phần diện tích đất còn lại thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên bà nhận chuyển nhượng từ Bà Nguyễn Thị V vào các năm 2001, 2004 và khoảng năm 2008. Sau khi nhận chuyển nhượng từ Ông Vũ Văn S, do ông Q1 về Bắc sinh sống và không có nhu cầu sử dụng đất nên ông Q1 chuyển nhượng lại cho bà phần đất mà ông Q1 đã mua của ông S. Sau khi bà nhận chuyển nhượng đất của ông Q1 thì ông Q1 đã đưa bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà.

Tổng diện tích bà nhận chuyển nhượng từ Bà Nguyễn Thị V và Ông Lê Văn Q1 là khoảng 3.262m², sau khi đo đạc lại thì xác định phần diện tích đất mà bà nhận chuyển nhượng có diện tích là 3.269m² (Đất có vị trí số liệu và hình thể như đo đạc chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 113 – 2022 ngày 25/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

Toàn bộ phần diện tích đất trên là tài sản riêng của bà, vì vậy trong bản thỏa thuận phân chia tài sản khi ly hôn vào ngày 12/8/2009 bà và ông Trần Văn T4 (chồng bà trước đây) không đưa vào là tài sản chung, đồng thời cũng đã được ông T4 xác định trong biên bản lấy lời khai khi giải quyết ly hôn vào năm 2009.

Tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 56/2013/QĐST-DS ngày 01/10/2013 của Tòa án nhân dân huyện L thì bà có nghĩa vụ trả nợ cho bà Bà Trần Ngọc D2, còn Bà Trần Ngọc D2 có nghĩa vụ trả lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 64/2001/QSĐĐ/487/QĐ-UB do UBND huyện L cấp ngày 26/6/2001 mang tên hộ Ông Trần Ngọc D. Ông Trần Thiết H là người được bà D2 ủy quyền trực tiếp thực hiện quyền yêu cầu thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Sau đó, ông H được bà D2 giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để thi hành án, tuy nhiên ông H không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà mà liên hệ gặp gia đình Ông Trần Ngọc D để thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Sau khi nhận chuyển nhượng từ hộ gia đình ông D thì quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên được cấp giấy chứng nhận số CS 00582, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/01/2019 mang tên Ông Trần Thiết H và Bà Đào Thị M. Ngày 16/7/2019, Ông Trần Thiết H và Bà Đào Thị M đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số CS 00582 ngày 30/01/2019 cho Ông Nguyễn Thành T1. Vì vậy, nay bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện L giải quyết như sau:

- + Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa Bà Trần Thị M1 với Ông Trần Thiết H, Bà Đào Thị M vào ngày 06/12/2018 là vô hiệu (Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng P)

- + Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất được ký kết giữa Ông Trần Thiết H, Bà Đào Thị M với Ông Nguyễn Thành T1 vào ngày 16/7/2019 là vô hiệu (Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng N)

- + Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 387006, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00582 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/01/2019 mang tên Ông Trần Thiết H và Bà Đào Thị M.

- + Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 387006, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00582 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/01/2019 mang tên Ông Trần Thiết H và Bà Đào Thị M. Tại phần thứ IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nội dung: “Chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1991, CMND số 285281708, địa chỉ thường trú: Tổ 5, KP. N, TT. L, huyện L, tỉnh Bình Phước, theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 2174, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2019 của Văn phòng công chứng N”.

- + Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện L công nhận cho Bà Đặng Thị T được quyền sử dụng diện tích 3.269m² (Đất có vị trí số liệu và hình thể như đo đạc chính lý thửa đất bản đồ địa chính số 113 – 2022 ngày 25/4/2022 của Chi nhánh Văn

phòng đăng ký đất đai huyện L). Buộc Ông Trần Thiết H trả lại quyền sử dụng đất trên

+ Buộc Ông Trần Thiết H bồi thường thiệt hại về tài sản (do công trình xây dựng và cây trồng trên đất bị phá hủy) với số tiền 105.000.000 đồng (Một trăm lẻ năm triệu đồng).

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn – Ông Hoàng Minh Q trình bày bổ sung như sau:

Căn cứ đề yêu cầu Tòa án công nhận cho Bà Đặng Thị T được quyền sử dụng diện tích 3.269m² (Đất có vị trí số liệu và hình thể như đo đạc chính lý thửa đất bản đồ địa chính số 113 – 2022 ngày 25/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L) là: Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 56/2013/QĐST-DS ngày 01/10/2013 của Tòa án nhân dân huyện L; Lời thừa nhận của Bà Nguyễn Thị V và Ông Trần Ngọc D; đồng thời quyền sử dụng đất trên đã được Bà Đặng Thị T sử dụng từ năm 2008.

Căn cứ yêu cầu tuyên 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu vì: Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa Bà Trần Thị M1 với Ông Trần Thiết H, Bà Đào Thị M là vi phạm pháp luật và trái đạo đức xã hội; Hợp đồng được ký kết giữa Ông Trần Thiết H, Bà Đào Thị M với Ông Nguyễn Thành T1 là giả tạo.

Đề nghị Tòa án kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 387006, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00582 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/01/2019 mang tên Ông Trần Thiết H và Bà Đào Thị M. Tại phần thứ IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nội dung: “Chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1991, CMND số 285281708, địa chỉ thường trú: Tổ 5, KP. N, TT. L, huyện L, tỉnh Bình Phước, theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 2174, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2019 của Văn phòng công chứng N”.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn, đồng thời là người đại diện cho bị đơn (Đào Thị M) – Ông Trần Thiết H trình bày:

Theo yêu cầu khởi kiện của Bà Đặng Thị T về những vấn đề nêu trên, ông không đồng ý với lý do: Những vấn đề khởi kiện của Bà Đặng Thị T nêu trên là không có cơ sở. Bởi lẽ:

Khoảng 16 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: “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 và tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”. Trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành T329753, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 64/2011/QSDĐ/487/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước cấp

ngày 26/6/2001 mang tên hộ Ông Trần Ngọc D, cho thấy: Bà Đặng Thị T không phải là người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Mặc khác, Bà Đặng Thị T không có giấy tờ, tài liệu, chứng cứ hợp pháp để chứng minh về việc hộ Ông Trần Ngọc D là người sử dụng đất đã thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ hộ Ông Trần Ngọc D sang tên cho Bà Đặng Thị T thông qua các hình thức như: Chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tuy nhiên, Bà Đặng Thị T đã viện cớ khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu trả lại tài sản và bồi thường thiệt hại về tài sản là do theo đơn yêu cầu thi hành án của Bà Đặng Thị T, Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1008/QĐ-CCTHADS ngày 22/7/2019 về khoản thi hành: Buộc Bà Trần Ngọc D2 phải hoàn trả lại cho Bà Đặng Thị T 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 64/2001/QSDD/487/QĐ-UB ngày 26/6/2001 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp mang tên Ông Trần Ngọc D. Tuy nhiên, quyết định thi hành án số 1008/QĐ-CCTHADS ngày 22/7/2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện L phát hành theo yêu cầu của Bà Đặng Thị T là không đúng quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Căn cứ quyết định giải quyết khiếu nại số 04/QĐ-CCTHADS ngày 27/12/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước. Chi cục Thi hành án dân sự huyện L đã ra quyết định số 04/QĐ-CCTHADS ngày 20/02/2020 về việc thu hồi toàn bộ Quyết định thi hành án số 1008/QĐ-CCTHADS ngày 22/7/2019 của Chi cục trưởng – Chi cục thi hành án dân sự, huyện L, tỉnh Bình Phước về khoản thi hành: Buộc Bà Trần Ngọc D2 phải hoàn trả cho Bà Đặng Thị T 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 64/2001/QSDD/487/QĐ-UB ngày 26/6/2001 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp mang tên hộ ông Trần Ngọc D.

Từ những tình tiết, sự kiện trên:

Ông cho rằng: Yêu cầu khởi kiện của Bà Đặng Thị T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông (Trần Thiết H), Đào Thị M với hộ Ông Trần Ngọc D là không có căn cứ hợp pháp vì: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã được thực hiện đúng thủ tục đăng ký chuyển quyền theo quy định của pháp luật về Đất Đai.

Mặt khác tại hồ sơ ly hôn vào năm 2009 giữa Bà Đặng Thị T và ông Trần Văn T4, bà T không có đề cập đến tài sản là quyền sử dụng đất thuộc giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số 64/2001/QSĐĐ/487/QĐ-UB ngày 26/6/2001 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp mang tên hộ Ông Trần Ngọc D.

Nay ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Đặng Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu trả lại tài sản và bồi thường thiệt hại về tài sản” Theo các Thông báo về việc thụ lý vụ án số 37/TB-TLVA ngày 02/3/2002; Thông báo về việc thụ lý yêu cầu bổ sung số 10/TB-TLVA ngày 30/7/2021 và Thông báo thụ lý yêu cầu bổ sung số 15/TN-TLVA ngày 15/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

Đối với yêu cầu độc lập của Bà Trần Thị M1: Đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết yêu cầu do hết thời hiệu khởi kiện.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn có yêu cầu phản tố - Ông Nguyễn Thành T1 trình bày:

Ngày 01/7/2021, Tòa án nhân dân huyện L đã thụ lý yêu cầu phản tố của ông. Yêu cầu của ông đã được thụ lý là: “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất được ký kết giữa Ông Trần Thiết H, Bà Đào Thị M với Ông Nguyễn Thành T1 vào ngày 16/7/2019 (Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng tại Văn phòng công chứng N)”

Căn cứ ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng trên là:

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng theo đúng quy định về pháp luật công chứng.

Về nội dung hợp đồng: Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng trên, ông và Ông Huỳnh Văn L đã trực tiếp vào xem hiện trạng quyền sử dụng đất và thấy đất có ranh giới rõ ràng, trên đất không có tài sản gì có giá trị, chỉ có một vài cây xà cừ mọc ở sát bìa ranh đất, một giếng đào bỏ hoang, đồng thời không có ai tranh chấp đối với quyền sử dụng đất này; Tại thời điểm ông ký kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Ông Trần Thiết H, Bà Đào Thị M; Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến khi cơ quan có thẩm quyền xác nhận vào phần thứ IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì quyền sử dụng đất trên vẫn không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và quyền sử dụng đất vẫn còn trong thời hạn sử dụng đất.

Từ những lý do trên, ông khẳng định việc ông ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với ông H, bà M là đúng hình thức và đúng nội dung. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông H, bà M.

Trường hợp (giả sử có căn cứ) Tòa án xác định Bà Đặng Thị T trước đó có nhận chuyển nhượng phần lớn diện tích đất từ gia đình Ông Trần Ngọc D và chấp

nhận yêu cầu của Bà Đặng Thị T về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình Bà Trần Thị M1 với ông H và bà M là vô hiệu thì ông vẫn giữ nguyên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông H và bà M, bởi vì:

- Trước khi ký kết hợp đồng và sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho đến khi ông được đăng ký quyền sử dụng đất thì ông hoàn toàn không biết thửa đất có phần lớn diện tích là thuộc quyền sử dụng Bà Đặng Thị T, đến đầu năm 2020 thì các bên mới xảy ra tranh chấp.

- Hợp đồng chuyển nhượng đã được ký kết giữ ông với ông H, bà M là đúng về hình thức và nội dung như ông đã nêu trên.

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự thì: Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.

Theo quy định trên thì ông là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự này, vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông H, bà M không bị vô hiệu.

Tại biên bản lời khai ngày 01/9/2020, Bà Nguyễn Thị V (mẹ Ông Trần Ngọc D) trình bày: Thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 64/2001/QSDĐ/487/QĐ-UB do UBND huyện L cấp ngày 26/6/2001 mang tên hộ Ông Trần Ngọc D, bà đã bán một phần cho vợ ông S với giá 10 triệu đồng. Phần đất còn lại bà bán cho bà T 03 lần vào các năm 2001, 2004, 2008 với giá 18 triệu đồng. Khi bán đất cho bà T và vợ ông S, các bên có làm giấy tay mua bán đất, giấy tay hiện bà không còn giữ. Sau khi bán lần thứ ba cho bà T thì bà có giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T.

Tại biên bản đối chất ngày 13/11/2020 Ông Trần Ngọc D và Bà Trần Thị M1 thống nhất trình bày:

Vào năm 2002, ông D có đồng ý để Bà Nguyễn Thị V (mẹ ông D) bán một phần đất ngang 10m và dài hết đất cho bà H1 (bà H1 là vợ ông S), đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 64/2001/QSDĐ/487/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/6/2001, bán với giá 10.000.000 đồng. Việc bà V có bán đất cho bà T hay không thì ông bà không biết, đến năm 2009 thì ông bà mới biết bà V bán hết phần đất còn lại (đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 64/2001/QSDĐ/487/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/6/2001) cho Bà Đặng Thị T, bán làm 03 lần, lý do ông bà biết là do bà V dọn nhà đi nơi khác sinh sống, bán với giá tổng cộng bao nhiêu thì ông bà không biết, ông bà chỉ biết khi bán lần đầu cho bà T là với giá 7.000.000 đồng.

Việc ông D, ông Trí ủy quyền cho bà M1 được quyền chuyển nhượng quyền

sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 64/2001/QSĐĐ/487/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/6/2001, đồng thời bà M1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông H, bà M: Là do ông H lừa ông bà ký kết các hợp đồng trên, ông bà chỉ ký cho bà H1 làm thủ tục tách thửa như các bên đã trao đổi tại nhà ông bà. Khi ký vào các hợp đồng trên thì chỉ có ông bà, ông H, bà M và bà H1, ông H lật từng trang giấy cho ông bà ký, ông bà hoàn toàn không có đọc nội dung và khi ký cũng không có người của Văn phòng công chứng chứng kiến.

Ông bà không biết và cũng không tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân huyện L đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà D2 và bà T vào năm 2013.

Tại phiên tòa, Bà Trần Thị M1 trình bày:

Ông Trần Ngọc D đã chết vào ngày 09/01/2022. Hàng thừa kế hiện nay của ông D gồm có: Bà (vợ ông D); Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1955 (mẹ ông D); cháu Trần Văn Thiện T5, sinh năm 2001 (con ông D) và cháu Trần Thị Bảo T6, sinh năm 2008 (con ông D)

Các hợp đồng do bà ký kết và biên bản giao nhận tiền là do ông H chỉ cho bà ký và lặn tay vào, bà không có đọc lại nội dung, ông H lừa dối bà vì ông H nói là ký tách sổ cho bà H1, đồng thời ông H có cho vợ chồng bà 10.000.000 đồng, thực tế vợ chồng bà không có ký chuyển nhượng đất cho ông H với giá 100.000.000 đồng. Nay bà thay đổi yêu cầu, yêu cầu tuyên vô hiệu đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa bà với Ông Trần Thiết H, Bà Đào Thị M vào ngày 06/12/2008, ngoài ra bà không yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Bà Lê Kim H1 trình bày:

Vào ngày 14/02/2006, chồng bà - Ông Vũ Văn S (hiện ông bà đã ly hôn) có thỏa thuận mua của gia đình ông D phần đất diện tích 1.200m² (chiều rộng 15m, chiều dài 80m), ông bà mua với giá 10 triệu đồng, khi mua hai bên có viết giấy tay, giấy do ông S viết, ông S ký và viết họ tên vào phần người mua, còn ông D ký và viết họ tên vào phần người bán. Sau khi ký kết xong, bên bán có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà. Đến năm 2011, bà có cho Bà Đặng Thị T mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để photo và xác định ranh đất giữa gia đình bà với gia đình bà T. Tuy nhiên, sau đó bà T không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà, bà đã đi tìm bà T thì được biết bà T thiếu nợ người ta nên đã bỏ đi khỏi địa phương. Việc bà T không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà, bà không có báo với chính quyền địa phương hay cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để xem xét. Sau khi mua, chồng bà có đi làm thủ tục tách thửa nhưng không tách được do gia đình ông D còn đang nợ tiền hội phụ nữ xã L.

Vào năm 2018, cơ quan Thi hành án dân sự huyện L (đại diện là ông Trần Tuấn A) có mời bà đến phần đất giáp với phần đất gia đình bà mua của ông D để ký

giáp ranh, tình cờ bà có gặp ông H, ông H có hỏi bà đất mua của ai thì bà trả lời đất mua của gia đình Ông Trần Ngọc D, lúc này ông H có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông D cho bà xem, bà có hỏi lý do vì sao ông H có giấy chứng nhận này thì ông H nói bà không cần phải biết. Do ông H là luật sư nên bà tin tưởng và có nhờ ông H hướng dẫn làm thủ tục tách thửa cho bà.

Đến ngày 06/12/2018, bà, ông H, bà M và gia đình ông D (ông D, vợ ông D và người con của ông D) có đến Văn phòng công chứng P để làm thủ tục tách thửa. Tuy nhiên, ông H có nói cho bà biết là gia đình ông D đã đồng ý bán toàn bộ phần đất còn lại thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông D cho ông H nên ông H có hỏi bà có bán phần đất đã mua cho ông H không thì bà đồng ý bán. Vì vậy, bà ký chuyển nhượng luôn cho ông H và bà M, không làm thủ tục tách thửa nữa. Còn việc thỏa thuận chuyển nhượng và ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà M với gia đình ông D cụ thể như thế nào thì bà không biết.

Bà bán cho ông H, bà M toàn bộ phần đất diện tích 1.200m² (toàn bộ phần đất đã mua của gia đình ông D như đã nêu trên), bán với giá 50 triệu đồng. Sau khi ký kết thì ông H trả tiền cho bà tại nhà ông H, còn giấy tờ ký kết chuyển nhượng thì ông H và bà M giữ, bà không có giữ bản nào.

Việc bà T có nhận chuyển nhượng đất từ Bà Nguyễn Thị V (mẹ ông D) hay không thì bà không có biết.

Việc ông S có chuyển nhượng một phần đất (phần cuối đất đã mua của ông D) cho ông Q1 hay không thì bà không có biết. Bà không có yêu cầu gì khi Tòa án giải quyết vụ án

Quá trình giải quyết vụ án, Ông Vũ Văn S (chồng bà H1 trước đây) trình bày: Vào ngày 14/02/2006, ông và ông D thỏa thuận và viết giấy mua của ông D phần đất diện tích ngang 15m và dài 80m, đất tọa lạc Tổ 3, Ấp 10, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. Sau khi ký kết mua bán thì ông D có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Tuy nhiên, sau đó bà T có nói với vợ ông là mượn sổ để đi làm thủ tục tách thửa đất vì bà T có mua chung phần đất trong sổ đất của ông D. Sau khi mua đất trên, đến năm 2007 thì ông bán phần cuối đất trên cho Ông Lê Văn Q1.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Huỳnh Văn L trình bày:

Vào tháng 7/2019, giữa ông với Ông Nguyễn Thành T1 có góp tiền mua thửa đất diện tích đất 3.468m², thuộc thửa đất số 2491, tờ bản đồ TĐ 134-2018, tọa lạc Ấp 10, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 00528, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/01/2019 mang tên Ông Trần Thiết H, Bà Đào Thị M). Ông và ông T1 mua với giá 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng). Ông là người trực tiếp đứng ra giao dịch (ông là người đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc, giao tiền và thanh lý hợp đồng đặt cọc), còn ông T1 là người trực tiếp ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất (hợp đồng được ký kết ngày 16/7/2019 và được Văn phòng công chứng N công chứng). Bên bán chịu trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho bên mua.

Ông và ông T1 đã thanh toán đủ số tiền 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm ngàn đồng) cho bên bán, các ông đã nhận đất, quản lý đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên bán đã nhận tiền đầy đủ, đã giao đất và thực hiện xong thủ tục sang tên cho bên mua. Ông không có yêu cầu gì khi Tòa án giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Lê Văn Q1 trình bày: Trước đây ông có nhận chuyển nhượng từ Ông Vũ Văn S phần đất rộng 15m và dài 50m, đất tọa lạc Ấp 10, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. Do ông lấy vợ và sinh sống ở Hà Nội nên không có nhu cầu sử dụng nữa, vì vậy ông đã bán lại cho dì ông là Bà Đặng Thị T sử dụng

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn V trình bày:

Hiện Ông Nguyễn Thành T1 đang vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số CP 387006, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00582 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/01/2019 mang tên Ông Trần Thiết H và Bà Đào Thị M. Tại phần thứ IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nội dung: “Chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Thành T1...”

Do khách hàng chưa đến kỳ trả nợ nên Ngân hàng không có yêu cầu gì khi Tòa án thụ lý và giải quyết vụ việc.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Chi cục Thi hành án dân sự Lộc Ninh trình bày:

Bà Trần Ngọc D2 đã ủy quyền cho Ông Trần Thiết H thay mặt bà D2 yêu cầu Thi hành án đối với việc Bà Đặng Thị T phải hoàn trả số vàng 03 lượng 08 chỉ 04 phân 06 ly vàng SJC và giao cho Ông Trần Thiết H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 64/2001/QSĐĐ/487/QĐ-UB do UBND huyện L cấp ngày 26/6/2001 mang tên hộ Ông Trần Ngọc D để yêu cầu thi hành án.

Quá trình tổ chức thi hành án, Bà Đặng Thị T đã thanh toán xong nghĩa vụ hoàn trả vàng và yêu cầu Bà Trần Ngọc D2 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ Ông Trần Ngọc D.

Tuy nhiên, Bà Trần Ngọc D2 (thông qua người đại diện theo ủy quyền là Ông Trần Thiết H) không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho Bà Đặng Thị T mà lại cùng với Ông Trần Ngọc D thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Trần Thiết H và Bà Đào Thị M.

Do đối tượng thi hành án đã bị các đương sự sử dụng cho các hợp đồng chuyển nhượng khác nên cơ quan thi hành án không có cơ sở thu hồi để giao trả cho Bà Đặng Thị T, vì vậy, Chi cục Thi hành án dân sự huyện L đã thông báo cho Bà Đặng Thị T và các đương sự khác biết để khởi kiện theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng L trình bày:

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa Bà Trần Thị M1 với Ông Trần Thiết H, Bà Đào Thị M vào ngày 06/12/2018 là đúng trình tự theo quy định của Luật công chứng

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng N trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất được ký kết giữa Ông Trần Thiết H, Bà Đào Thị M với Ông Nguyễn Thành T1 vào ngày 16/7/2019 đã được công chứng đúng quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Trần Ngọc D2 trình bày: Bà có ủy quyền cho Ông Trần Thiết H để yêu cầu thi hành án đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 56/2013/QĐST-DS ngày 01/10/2013 của Tòa án nhân dân huyện L, đồng thời bà có giao cho ông H bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 64/2001/QSĐĐ/487/QĐ-UB do UBND huyện L cấp ngày 26/6/2001 mang tên hộ Ông Trần Ngọc D. Bà không có yêu cầu gì khi Tòa án giải quyết vụ việc.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 387006, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00582 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/01/2019 mang tên Ông Trần Thiết H và Bà Đào Thị M là theo quy định tại Điều 99, 169 và Điều 188 Luật đất đai 2013.

Việc xác nhận biên động vào trang 03 và trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên được thực hiện theo Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và theo Điều 17, 19 và 20 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ tài nguyên môi trường.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Bà Đặng Thị T và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Trần Thị M1:

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa Bà Trần Thị M1 với Ông Trần Thiết H, Bà Đào Thị M vào ngày 06/12/2018 (Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng P), đối với phần đất diện tích 3.269m² (Đất có vị trí số liệu và hình thể như đo đạc chính lý thửa đất bản đồ địa chính số 113 – 2022 ngày 25/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L)

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của của bị đơn – Ông Nguyễn Thành T1:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất được ký kết giữa Ông Trần Thiết H, Bà Đào Thị M với Ông Nguyễn Thành T1 vào ngày 16/7/2019 (Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng tại Văn phòng công chứng N)

- Ông Nguyễn Thành T1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 387006, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00582, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/01/2019 mang tên Ông Trần Thiết H và Bà Đào Thị M. Tại phần thứ IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên có nội dung: “Chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1991...”. Điều chỉnh theo hướng thửa đất có tổng diện tích là $3.712m^2$ ($3.269m^2 + 443m^2$), đất có vị trí và số liệu như và hình thể như đo đạc chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 113 – 2022 ngày 25/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

3/ Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện sau đây của nguyên đơn – Bà Đặng Thị T, cụ thể các yêu cầu không được chấp nhận gồm:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất được ký kết giữa Ông Trần Thiết H, Bà Đào Thị M với Ông Nguyễn Thành T1 vào ngày 16/7/2019 là vô hiệu (Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng N)

- Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 387006, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00582 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/01/2019 mang tên Ông Trần Thiết H và Bà Đào Thị M.

- Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 387006, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00582 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/01/2019 mang tên Ông Trần Thiết H và Bà Đào Thị M. Tại phần thứ IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nội dung: “Chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1991, CMND số 285281708, địa chỉ thường trú: Tổ 5, KP. N, TT. L, huyện L, tỉnh Bình Phước, theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 2174, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2019 của Văn phòng công chứng N”.

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích $3.269m^2$ và buộc Ông Trần Thiết H trả lại quyền sử dụng đất diện tích $3.269m^2$ (Đất có vị trí số liệu và hình thể như đo đạc chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 113 – 2022 ngày 25/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L)

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

Ngày 15/7/2022 và ngày 19/7/2022 nguyên đơn Bà Đặng Thị T có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 18/7/2022 bị đơn Ông Trần Thiết H, Bà Đào Thị M có đơn kháng cáo đề nghị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, ý kiến đã trình bày không bổ sung gì thêm; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

- Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn; Hủy bản án sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Việc xác định người tham gia tố tụng: Tòa án nhân dân huyện L xác định Ông Trần Ngọc D, sinh năm 1976 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ông D chết nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh thu thập chứng cứ, hướng dẫn các đương sự bổ sung thủ tục để xác định và đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D theo quy định tại Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2]. Về nội dung:

Hội đồng xét xử, xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót trong việc thu thập chứng cứ cụ thể như sau:

Tại cấp phúc thẩm bà T trình bày, biên bản thẩm định ngày 24/12/2020 (bút lục 370) tài sản trên đất là một giếng đào, một số cây xà cừ, trên đất có xây dựng ... Tuy nhiên, theo biên bản định giá tài sản (bút lục 374) thì ghi nhận 130 cây cao su trồng tháng 11/2014: 17 cây xà cừ trồng năm 2008, một hồ nước rộng 1,2m, cao 1,2m, dài 2m, đáy bê tông, hồ tô trong, ngoài không tô, 01 nền móng nhà rộng 5m x 10m, móng đá, không có giếng nước. Như vậy là có sự mâu thuẫn. Hơn nữa, hiện nay trên diện tích đất tranh chấp còn có nhiều tài sản xây mới nhưng chưa được xem xét, những tài sản này được hình thành sau khi xét xử sơ thẩm nên là

tình tiết mới cần phải được xem xét đánh giá mới giải quyết triệt để, toàn diện vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà M1 không thừa nhận việc ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng với ông H là chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà M1 chỉ thừa nhận có ký tách sổ cho bà H1 nhưng tại phiên tòa phúc thẩm bà M1 thừa nhận đơn đăng ký biến động đất đai (bút lục 293) đăng ký biến động từ Ông Trần Ngọc D qua Ông Trần Thiết H, Bà Đào Thị M, phần người viết đơn đăng ký biến động là Bà Trần Thị M1, bà M1 kí tên, lấn tay. Tại phiếu yêu cầu công chứng (bút lục 234) có ghi yêu cầu công chứng về “Hợp đồng chuyển nhượng giá 100 triệu” bà M1 cũng thừa nhận mình viết. Do đó, cần làm rõ để xác định việc liên quan của bà M1 trong vụ án (bà M1 có phải là người gây thiệt hại cho bà T hay không)?

Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy Tòa cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Xác minh thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, phát sinh thêm tình tiết mới dẫn đến việc giải quyết vụ án chưa đảm bảo, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Những thiếu sót vừa nêu, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn được chấp nhận một phần. Vì vậy, cần hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm được xem xét lại khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn, bị đơn không phải chịu.

[5] 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 Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Đặng Thị T.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Trần Thiết H, Bà Đào Thị M.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Bà Đặng Thị T và bị đơn Ông Trần Thiết H, Bà Đào Thị M không phải chịu.

Hoàn trả cho Bà Đặng Thị T số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009969 ngày 29/7/2022 tại Chi cục thi hành án huyện L, tỉnh Bình Phước.

Hoàn trả cho Ông Trần Thiết H số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009970 ngày 29/7/2022 tại Chi cục thi hành án huyện L, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND, VKSND 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 TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Lê Hồng Hạnh