

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 79/2019/DS-PT

Ngày: 11-7-2019

V/v “tranh chấp quyền sử dụng đất;
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và yêu cầu hủy 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 Nguyễn Thị Nga

Các thẩm phán:

Ông Lê Viết Hòa

Bà Đinh Thị Quý Chi

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Nam - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Ông Hà Văn Chuyên - KSV

Trong các ngày 05/6, 06/6, 12/6 và 11 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 46/2019/TLPT- DS ngày 25 tháng 2 năm 2019 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 86/2019/QĐPT-DS ngày 26 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* **Ông Nguyễn Đức S**, sinh năm 1990; Trú tại: thôn K, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước; HKTT hiện nay (đã đổi): Đường A, phường C, quận B, thành phố Hồ Chí Minh, (**ông S** ủy quyền cho **Ông Lê Minh T**, sinh năm 1971; Trú tại: khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước và **ông Nguyễn Đức H**, sinh năm 1980, trú tại: thôn K, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước tham gia tố tụng. (có mặt)

* *Bị đơn:* **Bà H4 Thị P**, sinh năm 1990; trú tại: khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H4 Thị P: Ông Đỗ Đình H, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Công ty Luật H; Đường L - phường K - Quận Đ - Hà Nội.

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

1. **Ông H3 Văn H1**, sinh năm 1962; **Bà H4 Thị Mỹ D**, sinh năm 1983; Trú tại: khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (**ông H1, bà D** ủy quyền cho **ông Phạm Quốc B**, sinh năm 1976; Trú tại: Đường G, phường M, quận N, thành phố Hồ Chí Minh. (ông B có mặt)

2. **Bà Cao Thị Ánh L**, sinh năm 1963; Trú tại: khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Cao Thị Ánh L: Luật sư Luật sư Nguyễn Thế T, Luật sư Trần Thị H; thuộc Công ty Luật H, thuộc Đoàn Luật sư Thành Phố Hà Nội. (ông T có mặt, bà H xin vắng mặt)

3. **Bà Nguyễn Thị H2**, sinh năm 1976; Trú tại: Đường C, phường I, thành phố P, tỉnh Gia Lai (**bà H2** ủy quyền cho **ông Nguyễn Duy N**, sinh năm 1975; Trú tại: đường N, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai). (có mặt)

4. **Công ty TNHH Đ**; trụ sở: đường N, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước do **ông Lê Thế H3** làm đại diện theo pháp luật. (có mặt)

5. **Ông Lê Thế H3**, sinh năm 1960, **bà Đỗ Thị Thanh H4**, sinh năm 1967; Trú tại: đường N, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Thế H3 và bà Đỗ Thị Thanh H4: Luật sư Lê Văn N; thuộc Văn phòng Luật sư X, Đoàn Luật sư tỉnh Bình Phước. (có mặt)

6. **Văn phòng công chứng B** do **ông Nguyễn Thanh H** – Chức vụ: Trưởng văn phòng công chứng làm đại diện theo pháp luật; Trụ sở: đường H, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (**ông H1** ủy quyền cho **ông Nguyễn Trường T**, sinh năm 1992; Trú tại: ấp B, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước). (xin vắng mặt)

7. **Văn phòng công chứng T** do **ông Trần Hữu P** – Chức vụ: Trưởng văn phòng công chứng làm đại diện theo pháp luật; Trụ sở: Khu phố N, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt)

8. **Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước** do **ông Nguyễn Văn T** – Chức vụ: Chủ tịch; Trụ sở: Đường S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND tỉnh Bình Phước: Ông Nguyễn Thìn B; Chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước). (xin vắng mặt)

9. **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước** do **ông Lê Hoàng L** – Chức vụ: Giám đốc làm đại diện theo pháp luật; Trụ sở: khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (**Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước** ủy quyền cho **ông**

Nguyễn Thìn B; Chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước). (xin vắng mặt)

10. **Quỹ đầu tư phát triển Bình Phước** do **bà Võ Thị Anh Đ** – Chức vụ: Giám đốc làm đại diện theo pháp luật; Trụ sở: Đường L, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (**bà Đ** ủy quyền cho **ông Phạm Thế V**, sinh năm 1964 – Chức vụ: Phó giám đốc và **bà Hoàng Hải A**, sinh năm 1981 – Chức vụ: Trưởng phòng tín dụng tham gia tổ tụng) (có mặt).

* *Người làm chứng: Ủy ban nhân phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước* do **bà Trương Hải Y** – Chức vụ: Chủ tịch làm đại diện theo pháp luật; Trụ sở: phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (**bà Y** ủy quyền cho **ông Đặng Thanh Đ** – Chức vụ: Phó Chủ tịch). (xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Đức S và bản lời khai của đại diện nguyên đơn được ủy quyền là ông Lê Minh T trình bày:

Do nhu cầu sử dụng đất, nên ngày 27 tháng 10 năm 2017, ông Nguyễn Đức S nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà Nguyễn Thị H2 một thửa đất tại khu phố 1, phường T, thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Bình Phước có diện tích là 10.869,2 m² với giá 29 tỷ đồng. Hai bên có làm hợp đồng và được Văn phòng công chứng T, thị xã P xác nhận. Ông S đã giao đủ tiền cho bà H2. Đồng thời sau khi nhận chuyển nhượng, ông S làm thủ tục và đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 861928, Số vào sổ: CS 07916, ngày 07 tháng 5 năm 2018 cho ông Nguyễn Đức S. Cụ thể tại thửa đất số 27; Tờ bản đồ số 25; Diện tích là 10.869,2 m²; Hình thức sử dụng: sử dụng riêng; Mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng không có ai tranh chấp. Hiện nay thửa đất nêu trên bà H4 Thị P đang sử dụng một phần diện tích là 1.500m² để kinh doanh nước giải khát lấy tên quán là O, đất này bà P thuê của Công ty TNHH Đ. Ông S đã nhiều lần yêu cầu bà P trả lại mặt bằng là phần diện tích đất nói trên nhưng bà P không thực hiện. Nay, tôi đại diện cho ông Nguyễn Đức S yêu cầu Tòa án buộc bà H4 Thị P di dời tất cả các công trình trên đất để trả lại cho Nguyễn Đức S phần đất diện tích 1.500m², tại phường T, thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Bình Phước để ông S quản lý, sử dụng. Cụ thể phần thửa đất có tứ cận như sau: Phía Nam giáp đường quốc lộ 14, dài 30 mét; Phía Bắc giáp đất của ông Nguyễn

Đức S, dài 30 mét; Phía Đông giáp đường Nguyễn Huệ, dài 50 mét; Phía Tây giáp đất của ông Nguyễn Đức S, dài 50 mét.

Theo lời ông Đỗ Đình H là người đại diện theo ủy quyền của bà H4 Thị P và ông Phạm Quốc B là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Hà Văn H1, bà Hà Thị Mỹ D trong quá trình thu thập chứng cứ trình bày:

Từ khoảng năm 2005 vợ chồng bà L, ông H1 có quen biết và làm ăn vợ chồng ông Lê Thế H3 (ông H3 là đại diện theo pháp luật của Cty TNHH Đ) và bà Đỗ Thị Thanh H4 (kế toán của công ty). Để phục vụ cho việc kinh doanh của Cty TNHH Đ nên vợ chồng ông H3 đã vay của vợ chồng bà L, ông H1 nhiều lần, sau đó các bên có thỏa thuận chốt các khoản vay gốc tính từ năm 2005 đến tháng 12 năm 2010 là 77 tỷ đồng. Để có cơ sở tính lãi suất và xác nhận công nợ, ngày 18 tháng 01 năm 2011 vợ chồng ông H3 có đến nhà bà L, ông H1 để làm giấy cam kết, trong đó xác nhận công nợ tiền gốc là 77 tỷ đồng và thời hạn vay là 5 năm tính từ tháng 01 năm 2011 đến tháng 12 năm 2015 với lãi suất theo mức lãi của Ngân hàng công thương Việt Nam chi nhánh tỉnh Bình Phước. Đồng thời, để đảm bảo cho số tiền vay nêu trên, vợ chồng ông H3 đã thế chấp cho vợ chồng bà L, ông H1 02 loại tài sản như sau:

Thửa đất có diện tích 10.869,2 m² tọa lạc tại phường T, thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Bình Phước trị giá là 57 tỷ đồng (tại thời điểm thế chấp đất này chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, Vợ chồng ông H3 đang làm thủ tục đến tháng 10 năm 2011 sẽ hoàn tất và giao cho bên cho vay).

Một căn biệt thự ký hiệu NL17(D9) thuộc khu biệt thự phố kinh doanh Ngân Long, khu dân cư Phú Long, xã Phước Kiểng, huyện Nhà Bè, tp. HCM với giá là 20 tỷ đồng.

Đến chiều tối cùng ngày 18 tháng 01 năm 2011, vợ chồng ông H3 quay lại nhà vợ chồng bà L, ông H1 và đưa cho ông bà xem một bản hợp đồng mua bán đất số 01/HĐMB với nội dung là bên A là bà Đỗ Thị Thanh H4 bán cho bên B là bà Cao Thị Ánh L khu đất có diện tích 10.869,2 m² tọa lạc tại phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước trị giá là 57 tỷ đồng (hợp đồng này không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận vì đất tại thời điểm này chưa được cấp sổ đỏ). Bà H4 cam kết sẽ có trách nhiệm giao phần đất này cũng như toàn bộ giấy tờ liên quan cho vợ chồng bà L, ông H1 trong vòng 7 tháng. Vợ chồng bà L, ông H1 có hỏi lại là đất này là của Cty TNHH Đ mua đấu giá nhưng sao người bán là bà H4 thì vợ chồng ông H3 nói là đất này chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và do vợ chồng ông H3 bỏ tiền ra mua đấu giá, đồng thời có vốn góp vào Cty TNHH Đ với tỷ lệ là 80% nên theo điều lệ Công ty thì chỉ cần có vốn góp ít nhất 75% thì vợ chồng ông H3 được quyền bán tài sản này. Hơn

nữa ông H3 là người đại diện theo pháp luật và bà H4 là kế toán của Công ty TNHH Đ nên vợ chồng bà L, ông H1 hoàn toàn tin tưởng và đồng ý trừ vào một phần số tiền vay thành hợp đồng mua bán đất là 57 tỷ đồng. Đất này, vợ chồng ông H3 đã giao cho vợ chồng bà L, ông H1 quản lý ngay sau ký hợp đồng mua bán đất nhưng không có lập biên bản bàn giao, Vợ chồng bà L, ông H1 đã phát hoang và ở từ đó cho đến nay. Đến ngày 14 tháng 6 năm 2011 vợ chồng ông H3 có đưa cho vợ chồng bà L, ông H1 một bản vẽ trích lục bản đồ địa chính thửa đất nêu trên có chữ ký của ông H3 và văn bản số 1637/UBND-KTTH ngày 10/6/2011 của UBND tỉnh Bình Phước về việc chấp thuận cho Cty TNHH Đ được gia hạn thời gian nộp tiền đấu giá QSDĐ đến ngày 30 tháng 12 năm 2011. Vợ chồng ông H3 nói rằng chờ sau khi đóng tiền đấu giá hoàn tất thì sẽ sang tên thửa đất này lại cho vợ chồng bà L, ông H1. Đến ngày 16 tháng 8 năm 2012 thửa đất này được UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty TNHH Đ với diện tích nêu trên nhưng vợ chồng ông H3 không làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà L, ông H1. Vào ngày 26 tháng 10 năm 2012 ông H3 đại diện cho Công ty TNHH Đ dùng QSDĐ này thế chấp cho Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Phước để vay tiền mà không hỏi ý kiến của vợ chồng bà L, ông H1. Đến ngày 14 tháng 01 năm 2016, vợ chồng bà L, ông H1 có làm đơn khởi kiện vợ chồng ông H3 tại Tòa án nhân dân thị xã Đ (nay là thành phố Đ) về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản với số tiền là 77 tỷ đồng. Trong quá trình tòa án thụ lý giải quyết, thì vào ngày 04 tháng 12 năm 2016 vợ chồng bà L, ông H1 làm đơn kiến nghị về việc xin ngăn chặn việc xử lý tài sản gửi Chủ tịch UBND và Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Phước nhưng ông bà không nhận được văn bản trả lời nào. Vợ chồng bà L, ông H1 khởi kiện vợ chồng ông H3 tại Tòa án với số tiền là 77 tỷ đồng trong đó có khoản tiền 57 tỷ đồng đã thỏa thuận hợp đồng mua bán đất là do vợ chồng ông H3 không trả nợ cũng như không làm thủ tục sang sổ đất cho vợ chồng bà L, ông H1 sử dụng. Tuy nhiên trong quá trình Tòa án thụ lý, vợ chồng bà L, ông H1 đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản vay 57 tỷ đồng để làm đơn khởi kiện vợ chồng ông H3 về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và đã được Tòa án thụ lý. Cần nói thêm là trước đó ông H3 đại diện cho Cty Đ đã bán phần đất này cho bà Nguyễn Thị H2 với giá là 30 tỷ đồng nhưng không hỏi ý kiến của của vợ chồng bà L, ông H1. Sau đó ông bà biết bà H2 đã làm thủ tục và đã được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh tỉnh Bình Phước ký xác nhận điều chỉnh biến động QSDĐ (điều chỉnh trang 3). Đến nay, trong quá trình khởi kiện bà L, ông H1 được biết bà H2 đã bán lại toàn bộ tài sản này cho ông S và ông S đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Đối với hợp đồng thuê đất giữa bà Hà Thị P và Công ty TNHH Đ thì theo tôi, bà P không thuê đất của Công ty Đ với diện tích là 1.500 m². Mặc dù có làm hợp đồng

nhưng chỉ nhằm mục đích là làm căn cứ bắt đồng hồ nước để tưới cây kiểng do bà L, ông H1 trồng vào năm 2013. Trong giai đoạn này, do có nhu cầu mở quán O nên vợ chồng bà L, ông H1 đầu tư xây dựng quán nhưng không xin phép nên đã bị đội trật tự đô thị và UBND phường T lập biên bản vi phạm hành chính và UBND thị xã Đ(nay là thành phố Đ) đã ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính. Bà L, ông H1 đã đưa tiền cho con gái là Hà Thị P và Hà Thị Mỹ D nộp thay. Toàn bộ tài sản trên đất là nhà, cây kiểng và kể cả quán cà phê O đều do vợ chồng bà L, ông H1 đầu tư và cho bà P quản lý chứ bà P không có đầu tư tài sản nào trên đất. Việc bà P ký hợp đồng thuê đất với Cty Đ thì sau này vợ chồng bà L, ông H1 mới biết. Việc mở quán O thì có đăng ký kinh doanh do bà L nhờ con gái lớn là bà Hà Thị Mỹ D đứng tên. Hiện nay bà P bà, bà D đang ở tại nhà trong khu đất nêu trên để quản lý việc kinh doanh quán cà phê O.

Nay, những người đại diện theo ủy quyền cho ông H1, bà P, bà D yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông H3 thực hiện theo đúng hợp đồng mua bán đất số 01/HĐMB ngày 18 tháng 01 năm 2011. Yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận QSDĐ của bà Nguyễn Thị H2 và giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Nguyễn Đức S. Đối với hợp đồng thuê đất giữa bà P và Công ty TNHH Đ thì chúng tôi không đồng ý với yêu cầu của ông S vì chúng tôi không liên quan gì đến ông S. Do bà L, ông H1 kiện vợ chồng ông H3 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất số 01/HĐMB ngày 18 tháng 01 năm 2011 nên về hậu quả pháp lý chúng tôi không yêu cầu gì đối với khoản vay 57 tỷ đồng mà vợ chồng ông H3 đã vay của vợ chồng bà L, ông H1 (vì đã được *cán trù nợ của khoản vay 57 tỷ đồng*), còn đối với khoản vay 20 tỷ đồng thì vợ chồng bà L, ông H1 đã khởi kiện vợ chồng ông H3 trong một vụ kiện khác nên trong vụ kiện này không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Ánh L trong quá trình thu thập chứng cứ trình bày:

Thống nhất như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà Hà Thị P, ông Hà Văn H1, bà Hà Thị Mỹ D về toàn bộ sự việc nêu trên. Nay tại Tòa, bà vẫn giữ nguyên yêu cầu của bà như bà đã trình bày trong suốt quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết và yêu cầu khởi kiện đối với bà H4, ông H3 đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H2, ông S.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lê Thế H3 đồng đại diện cho Công ty TNHH Đ và bà Đỗ Thị Thanh H4 trình bày:

Nguyên từ năm 2005-2010 vợ chồng chúng tôi trong quá trình làm ăn với vợ chồng bà L, ông H1 và có vay của bà L, ông H1 nhiều lần để kinh doanh, sau đó hai

bên chốt nợ cả gốc và lãi đến ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 77 tỷ đồng. Để đảm bảo việc trả nợ theo yêu cầu của bà L, ông H1, vào ngày 18 tháng 01 năm 2011 vợ chồng chúng tôi và vợ chồng bà L có thỏa thuận làm giấy cam kết về việc thế chấp 02 tài sản gồm 01 căn biệt thự cao cấp phố kinh doanh Ngân Long tại quận Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh với giá trị thế chấp là 20 tỷ đồng và 01 khu đất Công ty TNHH Đ do tôi (Lê Thế H3) làm Giám đốc mua trúng đấu giá. Khu đất tọa lạc tại Phường T có diện tích là 10.869,2 m² với giá trị thế chấp là 57 tỷ đồng. Cùng ngày, bà L, ông H1 yêu cầu chúng tôi làm hợp đồng bán đất để đảm bảo việc trả nợ. Nên vợ chồng chúng tôi có làm hợp đồng số 01/HĐMB về việc bán thửa đất có diện tích 10.869,2 m² tọa lạc tại phường T, thị xã Đ (*nay là thành phố Đ*) đối với vợ chồng bà L, ông H1 với giá là 57 tỷ đồng (*hợp đồng này không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận*). Tuy nhiên, đây chỉ là hợp đồng giả cách mà chúng tôi thỏa thuận nhằm đảm bảo cho 01 phần của khoản nợ là 57 tỷ đồng chứ chúng tôi không có bán đất và bà L cũng không có giao tiền cho chúng tôi. Tại thời điểm làm hợp đồng thì Công ty TNHH Đ chưa được cấp sổ đỏ vì lúc này Công ty TNHH Đ còn nợ tiền mua đấu giá tài sản. Đồng thời, từ khi làm hợp đồng mua bán đất cho đến nay, vợ chồng chúng tôi cũng như Công ty Đ chưa bao giờ giao đất này cho bà L sử dụng. Việc bà L, ông B là người đại diện cho ông H1, bà P, bà D cho rằng vợ chồng chúng tôi đã giao đất nên ông bà đã trồng cây kiểng và nhà ở, quán cà phê O là không đúng, bởi vì: Vào ngày 16 tháng 8 năm 2012 Công ty TNHH Đ được UBND tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận QSDĐ số sổ CT 002970 đối với thửa đất số 27; tờ bản đồ số 25 có diện tích là 10.869,2 m², tọa lạc tại phường T, thị xã Đ (*nay là thành phố Đ*). Do cần vốn để kinh doanh nên Công ty TNHH Đ đã thế chấp tài sản này cho Quỹ đầu tư phát triển Bình Phước để vay tiền. Việc vay tiền này vợ chồng chúng tôi có báo cho bà L, ông H1 biết. Chính bà H4 là người báo cho bà L.

Sau này, do có nhu cầu mở quán cà phê, nên con gái của bà L, ông H1 là bà H4 Thị P có liên hệ với Công ty TNHH Đ để xin thuê đất, chúng tôi có xin ý kiến của Quỹ đầu tư phát triển Bình Phước về việc xin thuê đất của bà P và được Quỹ đầu tư phát triển Bình Phước đồng ý. Vì vậy, ngày 10 tháng 5 năm 2013 giữa Công ty TNHH Đ và bà Hà Thị P có làm hợp đồng thuê đất, trong đó Công ty cho bà P thuê 1.500 m² (*cạnh giáp QL 14 là 30 m và cạnh giáp đường số 1 là 50m*) trong khuôn viên khu đất có diện tích 10.869,2 m² với mục đích là làm nhà giữ xe, quán nước. Hai bên thỏa thuận tiền thuê đất là 10.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 10 năm tính từ ngày ký kết hợp đồng. Số tiền thuê đất này thực tế là tiền trả lãi cho bản cam kết đã ký giữa vợ chồng tôi và vợ chồng bà L, ông H1 lập ngày 18 tháng 1 năm 2011 đối với số tiền 77 tỷ chứ chúng tôi chưa nhận được một khoản tiền cho thuê nào từ bà P. Sau

khi ký kết hợp đồng thuê đất thì chúng tôi thấy phía gia đình bà L làm các công trình quán bán cà phê (*chúng tôi không biết ai là người đầu tư làm*) và có trồng một số cây Xanh (kiểng) trên phần đất đã thuê nhưng chúng tôi không có ý kiến gì vì nghĩ rằng, việc bà P làm các công trình quán và trồng cây trên diện tích đã thuê là nhằm mục đích kinh doanh quán nước.

Mặt khác, vào tháng 1 năm 2016 vợ chồng bà L, ông H1 khởi kiện vợ chồng tôi đến Tòa án nhân dân thị xã Đ (*nay là thành phố Đ*) để đòi số tiền gốc và lãi đã vay là 77 tỷ đồng, tính lãi suất từ ngày 30 tháng 12 năm 2010 đến 31 tháng 12 năm 2015 là 46,2 tỷ đồng, cộng gốc và lãi là 123,2 tỷ đồng. Trong thời gian giải quyết, chúng tôi đã chứng minh được số tiền 77 tỷ đồng là toàn bộ tiền lãi nên chúng tôi có yêu cầu Tòa án tính lại tiền lãi, sau 02 lần giám định thì cơ quan giám định xác định toàn bộ chữ viết các tờ tính lãi là của bà L. Do thấy bất lợi nên ông H1, bà L đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản nợ 57 tỷ đồng rồi chuyển qua tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với khu đất 10.869,2m² nói trên. Như vậy, nếu khu đất này chúng tôi đã bán cho vợ chồng bà L, ông H1 thì tại sao ông bà còn tính lãi là 46,2 tỷ đồng của khoản tiền đã chốt là 77 tỷ đồng. Việc bà L, ông H1 yêu cầu tính lãi này rõ ràng không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Vì vậy, chúng tôi không đồng ý với tất cả yêu cầu của bà L và ông H1. Còn đối với hợp đồng thuê đất giữa Công ty TNHH Đ và bà P thì tôi đại diện cho Công ty yêu cầu tòa án hủy hợp đồng lập ngày 10 tháng 5 năm 2013 vì đất này đã bán cho bà H2 nên không còn giá trị hợp đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H2 do ông Nguyễn Duy N làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Trước đây, tôi là người đại diện cho bà Nguyễn Thị H2 đã làm bản tự khai trong vụ án “*tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo Thông báo thụ lý số 04/2016/TLST-DS ngày 14 tháng 1 năm 2016; Thụ lý bổ sung số 04B/2016/TLST-DS ngày 21 tháng 4 năm 2016 và thụ lý bổ sung số 04C/2017/TLST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2017. Tại bản tự khai này, tôi đã khẳng định việc chuyển nhượng lô đất có diện tích 10.869,2 m²; thửa đất số 27; tờ bản đồ số 25; tọa lạc tại phường T, thị xã Đ (*nay là thành phố Đ*) là giữa bà Nguyễn Thị H2 và Quỹ đầu tư phát triển Bình Phước chứ không phải bất kỳ cá nhân nào khác. Việc chuyển nhượng này căn cứ vào các văn bản của UBND tỉnh Bình Phước cho phép chuyển nhượng. Bà H2 đã trả đủ tiền cho Quỹ đầu tư phát triển Bình Phước là 35.074.900.000 đồng. Cụ thể chuyển tiền như sau: Ngày 24 tháng 4 năm 2017 bà H2 chuyển 5.074.900.000 đồng; Ngày 25 tháng 4 năm 2017 bà H2 chuyển 30.000.000.000 đồng đều từ tài khoản 62610009996666 của bà H2 tại Ngân hàng TMCP ĐTPT Việt Nam chi nhánh Phố

Núi sang tài khoản số 14300000058 của Quỹ đầu tư phát triển Bình Phước tại Ngân hàng Viettinbank Bình Phước. Sau khi Quỹ đầu tư phát triển Bình Phước trả giấy chứng nhận QSDĐ cho Công ty TNHH Đ và được xóa thế chấp. Cho nên, vào ngày 25 tháng 4 năm 2017, Công ty TNHH Đ là cơ quan được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H2 và đã được Văn phòng công chứng B xác nhận. Việc bà H2 nộp tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ cho Quỹ đầu tư phát triển Bình Phước là vì Công ty TNHH Đ nợ tiền của Quỹ đầu tư phát triển Bình Phước. Trong quá trình giao dịch, Quỹ Đầu tư phát triển Bình Phước có chỉ đất và bà H2 có kiểm tra thực địa. Tuy nhiên, việc ai đang sử dụng trên phần đất này thì bà H2 không rõ, đồng thời bà cũng không biết thửa đất này có tranh chấp với bà L, ông H1 vì Quỹ đầu tư phát triển Bình Phước không thông báo cho bà biết. Do đó, tôi khẳng định việc chuyển nhượng này là hợp pháp, hợp lệ đã được cơ quan có thẩm quyền công chứng. Tại thời điểm giao dịch, không có bất kỳ văn bản hay quyết định nào về việc cấm chuyển nhượng đối với tài sản này. Do đó, ông Hà Văn H1, bà Cao Thị Ánh L yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà H2 (chính lý biến động trang 3) cũng như cấp cho ông S là không có căn cứ.

Mặt khác, thửa đất nói trên đã được bà H2 chuyển cho ông Nguyễn Đức H5 (*anh của ông Nguyễn Đức S*) thì tôi xác định lại là ông H5 chứ không phải ông H3 vì ghi nhầm. Hiện nay thửa đất này do ông Nguyễn Đức S đứng tên. Việc ông Nguyễn Đức S yêu cầu bà Hà Thị P phải trả cho ông Nguyễn Đức S QSDĐ và tài sản gắn liền với đất là quyền lợi của chủ sử dụng đất, việc khởi kiện này là hoàn toàn có căn cứ và đúng với quy định của pháp luật. Do đó, tôi đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông S.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng B do ông Nguyễn Trường T làm đại diện theo ủy quyền có văn bản trình bày:

Ngày 25 tháng 4 năm 2017, Văn phòng công chứng B tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Công ty TNHH Đ và bà Nguyễn Thị H2. Trong đó, các giấy tờ mà các bên cung cấp gồm có: Giấy CMND của Các bên; Giấy chứng nhận QSDĐ số BI 285608, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ CT 002970 do UBND tỉnh Bình Phước cấp ngày 16 tháng 8 năm 2012 cho Công ty Đ; biên bản họp thành viên, đăng ký kinh doanh của Công ty TNHH Đ; Văn bản đồng ý xóa thế chấp của Quỹ đầu tư phát triển Bình Phước đối với QSDĐ nêu trên.

Nhận thấy, các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hồ sơ cung cấp đầy đủ, hợp lệ theo quy định của pháp luật nên Công chứng viên đã tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng theo quy định của Luật Công chứng năm 2014, trong đó việc giải thích cho hai bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích pháp lý của họ

trong việc tham gia giao kết hợp đồng. Tại thời điểm công chứng hợp đồng này thì tài sản và chủ thể tham gia giao dịch không bị ngăn chặn thực hiện giao dịch bởi bất kỳ quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào và cũng không ghi nhận bất kỳ tranh chấp nào tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với thửa đất nêu trên. Tại thời điểm công chứng thì Văn phòng công chứng B không hề hay biết sự việc mua bán theo giấy tờ viết tay như bà Cao Thị Ánh L và ông Hà Văn H1 trình bày. Việc bà L, ông H1 cho rằng tài sản đã được chuyển nhượng cho ông bà là không có cơ sở pháp lý, bởi tài sản này là thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH Đ chứ không phải của cá nhân ông Lê Thế H3, bà Đỗ Thị Thanh H4. Mặt khác, theo quy định tại điểm b khoản 1 điều 127 của Luật đất đai năm 2003 và điểm 4 khoản 3 điều 167 của Luật đất đai năm 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải được công chứng, chứng thực và việc chuyển quyền có hiệu lực từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ viết tay giữa bà L, ông H1 và vợ chồng ông H3 là không có giá trị pháp lý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng T do ông Trần Hữu P có văn bản trình bày:

Bà Nguyễn Thị H2 là chủ sử dụng hợp pháp đối với giấy chứng nhận QSDĐ số BI 285608, thuộc tờ bản đồ số 25, thửa đất số 27, tọa lạc tại Phường T, thị xã Đ, Được Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước chỉnh lý trang 3 với nội dung “chuyển nhượng toàn bộ QSDĐ cho bà Nguyễn Thị H2 sinh, năm 1976, giấy CMND số 230498282 do Công an tỉnh Bình Phước cấp ngày 07 tháng 12 năm 2015, địa chỉ: Số 56, Cù Chính Lan, thành phố PleiKu, tỉnh Gia Lai. Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, bà H2 có cung cấp văn bản thỏa thuận tài sản riêng được Văn phòng Công chứng Phú Riêng công chứng ngày 23 tháng 5 năm 2017. Việc chuyển nhượng của bà H2 là tự nguyện không nhằm trốn tránh pháp luật. Tại thời điểm công chứng, Văn phòng Công chứng không nhận được văn bản ngăn chặn nào của các cơ quan có thẩm quyền. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 9137 của Văn phòng công chứng T là có căn cứ, không vi phạm pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Phước do ông Phạm Thế V và bà Hoàng Hải A làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 26 tháng 10 năm 2012 Công ty TNHH Đ có thể chấp tài sản tại Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Phước là giấy chứng nhận QSDĐ số BI 285608, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CT 002970 do UBND tỉnh cấp ngày 16 tháng 8 năm 2012 cho Công ty TNHH Đ, theo hợp đồng thế chấp tài sản số 10/2012/HĐTCTS-ĐTPT ngày 26

tháng 10 năm 2012, giữa Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Phước và Công ty TNHH Đ (có công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước ngày 02 tháng 11 năm 2012). Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh Bình Phước tại Công văn số 1190/UBND-TH ngày 17 tháng 4 năm 2017, sau khi Công ty TNHH Đ nộp đủ số tiền 35.074.900.000 đồng cho Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bình Phước nên Quỹ đầu tư phát triển đã hoàn tất thủ tục xóa thế chấp đối với Công ty TNHH Đ và bàn giao lại giấy chứng nhận QSDĐ cho Công ty TNHH Đ. Trong vụ án này, do Công ty TNHH Đức Bình đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán nên Quỹ đầu tư phát triển không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Cần nói thêm là trong quá trình Công ty TNHH Đ thế chấp tài sản này cũng như sau này bán tài sản cho bà H2 và từ bà H2 bán cho ông S Thì Quỹ đầu tư phát triển Bình Phước không nhận được bất kỳ văn bản nào về việc kiến nghị, khiếu nại từ bà L, ông H1.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND tỉnh Bình Phước và Sở Tài nguyên & môi trường có văn bản cùng nội dung trình bày:

Ngày 01 tháng 11 năm 2017, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ (nay là thành phố Đ) tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ của bà Nguyễn Thị H2, HKTT: Số 56 Cù Chính Lan, thành phố PleiKu, tỉnh Gia Lai chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức S, HKTT: Thôn K, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 25 có diện tích là 10.869,2 m² tọa lạc tại phường T, thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Bình Phước. Qua xem xét hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ đã có công văn số 530/CNVPĐKĐĐ ngày 14 tháng 11 năm 2017 xin ý kiến của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước về việc xin tác nghiệp đối với hồ sơ nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức S.

Ngày 16 tháng 11 năm 2017, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước có công văn số 1255/VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN về việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức S với nội dung: “*làm công văn thông báo cho Tòa án nhân dân thị xã Đ (nay là thành phố Đ) và các bên liên quan (bà Cao Thị Ánh L, ông H3 Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Đức S) về việc chi nhánh có nhận hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị H2 cho ông Nguyễn Đức S. Trong thông báo cần nêu rõ, sau 10 ngày kể từ ngày gửi thông báo, nếu Tòa án nhân dân thị xã Đ không có văn bản phản hồi thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ sẽ tiếp tục thực hiện thủ tục theo quy định*”.

Ngày 20 tháng 11 năm 2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ tiếp tục có công văn số 536/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN về việc tác nghiệp đối với hồ sơ nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức S gửi Tòa án nhân dân thị xã Đ.

Đến ngày 27 tháng 11 năm 2017, Tòa án nhân dân thị xã Đ có công văn số 581/CV-TA phúc đáp công văn số 536/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 20 tháng 11 năm 2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ, có nội dung “ *Hiện nay Tòa án nhân dân thị xã Đ hiện đang thụ lý giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật*”. Do đó, ngày 04 tháng 12 năm 2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ có công văn số 558/ CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN về việc chưa tác nghiệp đối với hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ của bà Nguyễn Thị H2 cho ông Nguyễn Đức S. Đề nghị bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Đức S liên hệ bộ phận một cửa nhận lại hồ sơ, chờ kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Đ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ sẽ căn cứ vào kết quả giải quyết của Tòa án để tác nghiệp đối với hồ sơ của bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Đức S theo quy định.

Ngày 28 tháng 12 năm 2017, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước có công văn số 3138/STNMT-VPĐKĐĐ báo cáo Thường trực tỉnh ủy, UBND tỉnh với nội dung: xin ý kiến Thường trực tỉnh ủy, UBND tỉnh tiếp tục tạm ngưng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ của bà Nguyễn Thị H2 để chờ kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Đ và các cấp có thẩm quyền. Sau khi có kết quả, Sở tài nguyên và môi trường sẽ chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước, Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ thực hiện thủ tục hồ sơ của bà Nguyễn Thị H2 theo đúng quy định.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đức S đối với diện tích đất 10.869,2 m² tọa lạc tại phường T, thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Bình Phước (ông S nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị H2). Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước không nhận được Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nào từ Tòa án nhân dân thị xã Đ và các cơ quan có liên quan nên đến ngày 07 tháng 5 năm 2018, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước đã thẩm định và ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Nguyễn Đức S theo đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, từ những phân tích trên cho thấy, việc Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Phước thực hiện thủ tục đăng ký biến động chuyển nhượng QSDĐ của bà Nguyễn Thị H2 cho ông Nguyễn Đức S là phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 179; 188 của Luật Đất đai năm 2013 và theo thủ tục số 30, mã hồ sơ: T-BPC-282904-TT ban hành kèm theo quyết định số 3141/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Phước về công bố thụ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của ngành Tài nguyên & môi trường tỉnh Bình Phước.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:01/2019/DS-ST ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ đã tuyên xử:

Áp dụng khoản 2, 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 3; 116; 117; 166; 385; 500; 501; 502; 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 703; 713 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 174; Điểm c khoản 1 Điều 179; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức S về việc tranh chấp “đòi lại tài sản”.

Tuyên: Hủy hợp đồng thuê đất lập ngày ngày 10 tháng 5 năm 2013 giữa Công ty TNHH Đ và bà Hà Thị P.

Xử buộc: Bà Hà Thị P, bà Cao Thị Ánh L, ông Hà Văn H1, bà Hà Thị Mỹ D phải có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản gồm: 01 căn nhà có diện tích 450m² được xây dựng năm 2013, có kết cấu mái lợp tôn, xà gồ bằng sắt, nền bê tông, tường xây hai bên được tô trát hai mặt (*một bên xây lửng, một bên xây tới mái nhà*); 01 căn nhà tiền chế có diện tích 27,5m² được xây dựng năm 2013 có kết cấu mái tôn, xà gồ bằng sắt, trụ sắt, xung quanh có lưới rào B40; 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 120m² được xây dựng năm 2013 có kết cấu mái lợp tôn, xà gồ bằng sắt, trần đóng thạch cao, tường xây gạch tô trát hai mặt, bên trong có 01 nhà vệ sinh, 01 phòng bếp, 01 phòng ngủ, 01 phòng khách; 01 sân vườn có diện tích 356,5 m² có kết cấu nền đổ bê tông, một phần lát đá và một phần lát gạch tàu, xung quanh có xây tường rào bằng gạch có ốp đá trang trí. Trên phần sân có khung sắt tiền chế được phủ lưới nhựa; 09 cây Xanh, 01 cây Lộc Vừng, 01 cây Khế, 01 cây SaLa đều trồng năm 2013. Ngoài ra, trên phần đất còn có 09 cây Xanh, 02 cây Lộc Vừng, 01 cây Phượng đều trồng năm 2013 do ông Nguyễn Đức S thuê người tự nhổ trong quá trình tranh chấp và hiện nay đã chết; 01 bộ bàn ghế đá; 97m lưới rào B40 có trụ sắt; 01 bản hiệu ghi chữ “*đất đang tranh chấp*” làm bằng sắt, để giao trả cho ông Nguyễn Đức S sử dụng đối với diện tích đất là 1.500 m² thuộc một phần trong thửa số 27, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu phố 1, phường T, thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Bình Phước, đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 861928, Số vào sổ: CS 07916, ngày 07 tháng 5 năm 2018 cho ông Nguyễn Đức S. Phần đất có tứ cận như sau:

Phía bắc giáp diện tích đất còn lại của thửa 27 dài 30m; phía nam giáp QL14 dài 30m; phía đông giáp đường số 1 dài 50m; phía tây giáp diện tích đất còn lại của thửa 27 dài 50m.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị Ánh L; Ông Hà Văn H1 về việc tranh chấp “*hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hủy giấy chứng nhận QSDĐ*”.

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 28/01/2019, bị đơn bà Hà Thị P kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét xử hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS – ST ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Ngày 28/01/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Ánh L, ông Hà Văn H1, bà Hà Thị Mỹ D kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét xử hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS – ST ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, bị đơn bà Hà Thị P; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Ánh L, ông Hà Văn H1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cho rằng Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không giải quyết triệt để nội dung vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS – ST ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo bị đơn bà Hà Thị P; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Ánh L, ông Hà Văn H1, bà Hà Thị Mỹ D và đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về phần thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên Tòa Thẩm phán, thư ký đã tuân thủ pháp luật thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Về nội dung:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Hà Thị P; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Ánh L, ông Hà Văn H1 và bà Hà Thị Mỹ D.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 11/01/2019 của TAND thành phố Đ.

Về án phí, chi phí tố tụng khác và nghĩa vụ thi hành án, Hội đồng xét xử quyết định theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các 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] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Hà Thị P, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Ánh L, ông Hà Văn H1, bà Hà Thị Mỹ D làm trong thời hạn luật định, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Thông qua việc nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà Nguyễn Thị H2, ngày 07/5/2018, anh Nguyễn Đức S được Sở TNMT tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số CL 861928, Sổ vào sổ: CS 07916, ngày 07/5/2018 cụ thể là thửa đất số 27; tờ bản đồ số 25 (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ số CS 07916); diện tích đất 10.869,2m² tọa lạc tại khu phố 1, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Do hiện nay chị Hà Thị P đang sử dụng một phần diện tích đất 1500m² làm quán O, anh S đã nhiều lần thông báo cho chị P thực hiện việc di dời và trả lại diện tích đất này cho anh S nhưng chị P không thực hiện. Vì vậy, anh S khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc chị P trả lại diện tích đất này. Việc tranh chấp đã được UBND phường T, Đ hòa giải nhưng không thành, nên chuyển hồ sơ đến TAND thành phố Đ thụ lý giải quyết. Do đó, cần xác định đây là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo khoản 9 Điều 26 BLTTDS. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp đòi tài sản” là chưa chính xác, cần sửa Bản án sơ thẩm về việc xác định quan hệ pháp luật cho phù hợp. Theo quan hệ pháp luật này, việc nguyên đơn và Tòa án xác định chị P là bị đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 1, 3 Điều 68 BLTTDS. Vì vậy, phía bị đơn và Luật sư T cho rằng Tòa án xác định không đúng tư cách bị đơn là không có cơ sở, nên không được chấp nhận.

[3] Ngày 15/8/2018, TAND thành phố Đ có Quyết định số 01/QĐ-NVA về việc nhập vụ án dân sự thụ lý số 76/2018/TLST-DS về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy CNQSDĐ” và vụ án dân sự thụ lý số 69/2018/TLST-DS về việc “Tranh chấp đòi tài sản” thành một vụ án (BL123). Phía người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L cho rằng việc nhập vụ án này không

đúng quy định về thẩm quyền. Xét thấy, thực chất cả hai vụ án đều liên quan đến quyền sử dụng diện tích đất 10.869,2m² đã được Sở TNMT cấp GCNQSDĐ số CS 07916 cho anh S (*anh S yêu cầu chi P trả lại một phần diện tích đất đang sử dụng làm quán O; ông H1, bà L tranh chấp HĐCNQSDĐ với Công ty Đ và yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bà H2, anh S*). Vì vậy, để giải quyết triệt để vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định nhập vụ án là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 42 BLTTDS. Xét về thẩm quyền ký quyết định nhập vụ án, theo quy định tại Điều 47 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì thẩm quyền ký quyết định nhập vụ án là của Chánh án nhưng thẩm phán Văn Phú Vinh với tư cách là thẩm phán được Chánh án phân công trực tiếp giải quyết vụ án, đồng thời là phó chánh án được Chánh án ủy nhiệm thực hiện nhiệm vụ theo Quyết định số 30/2018/QĐ – CA ngày 10/6/2018 cho nên việc thẩm phán Vinh ký quyết định nhập vụ án số 01/QĐ-NVA ngày 15/8/2018 là trong phạm vi được ủy nhiệm nên không trái với quy định pháp luật. Hơn nữa, GCNQSDĐ số CS 07916 cấp cho anh S được thực hiện thông qua việc chuyển nhượng QSDĐ từ Công ty Đ cho bà Nguyễn Thị H2, và sau đó bà H2 chuyển nhượng cho anh S. Theo quy định tại Điều 195 Luật Đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao, việc Văn phòng ĐKĐĐ - Sở TNMT cấp GCNQSDĐ số CS 07916 nêu trên chỉ là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Do đó, thẩm quyền giải quyết tranh chấp đối với loại việc này vẫn thuộc TAND cấp huyện (cụ thể là TAND thành phố Đ). Vì vậy, quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của bà P và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L là không có cơ sở, nên không được chấp nhận.

[4] Ngày 16/8/2012, Công ty Đ được UBND tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số BI 285608, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CT 002970 đối với diện tích đất 10.869,2m² tọa lạc phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (BL32-33). Ngày 26/10/2012, Công ty Đ thế chấp thửa đất này cho Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Phước, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 10/2012/HĐTCTS-ĐTPT để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ (có công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Bình Phước ngày 02/11/2012). Sau khi Công ty Đ trả đủ số tiền vay là 35.074.900.000 đồng, Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Phước đã hoàn tất thủ tục xóa thế chấp đối với Công ty Đ và bàn giao lại GCNQSDĐ cho Công ty Đ. Vì vậy, Công ty Đ đủ điều kiện chuyển nhượng đất theo quy định. Ngày 25/4/2017, Công ty Đ chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị H2, HĐCNQSDĐ được VPCC Bình Phước công chứng số 1442, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD (BL54-55) và bà H2 đã được Văn phòng ĐKĐĐ- Sở TNMT cấp GCNQSDĐ bằng hình thức điều

chính biến động tại trang 3 GCNQSDĐ số CT 002970 ngày 15/5/2017. Ngày 27/10/2017, bà H2 chuyển nhượng thửa đất trên cho anh S, HĐCNQSDĐ được VPCC Trần Phùng công chứng số 00009137, quyền số 03-2017 TP/CC-SCC/HĐGD (BL08-11) và anh S đã được Sở TNMT cấp GCNQSDĐ số CS 07916 ngày 07/5/2018 (BL34-35).

[5] Về quy trình cấp GCNQSDĐ số CS 07916 cho anh S: Sau khi anh S và bà H2 ký kết HĐCNQSDĐ ngày ngày 27/10/2017, đến ngày 01/11/2017, Chi nhánh VPĐKĐĐ Đồng Xoài tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng này. Qua xem xét hồ sơ, Chi nhánh VPĐKĐĐ Đồng Xoài đã có Công văn số 530/CNVPĐKĐĐ ngày 14/11/2017 xin ý kiến của Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh về việc xin tác nghiệp đối với hồ sơ nhận chuyển nhượng của anh S. Ngày 16/11/2017, Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh có Công văn số 1255/VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN về việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng của anh S với nội dung: *“Làm công văn thông báo cho Tòa án nhân dân thị xã Đ và các bên liên quan (bà Cao Thị Ánh L, ông Hà Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Đức S) về việc chi nhánh có nhận hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị H2 cho ông Nguyễn Đức S. Trong thông báo cần nêu rõ, sau 10 ngày kể từ ngày gửi thông báo, nếu Tòa án nhân dân thị xã Đ không có văn bản phản hồi thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ sẽ tiếp tục thực hiện thủ tục theo quy định”*. Ngày 20/11/2017, Chi nhánh VPĐKĐĐ Đồng Xoài tiếp tục có Công văn số 536/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN về việc tác nghiệp đối với hồ sơ nhận chuyển nhượng của anh S gửi TAND thị xã Đ. Ngày 27/11/2017, TAND thị xã Đ có Công văn số 581/CV-TA phúc đáp với nội dung: *“Hiện nay Tòa án nhân dân thị xã Đ hiện đang thụ lý giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật”*, tuy nhiên, TAND thị xã Đ (nay là thành phố Đ) không ra bất kỳ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nào liên quan đến thửa đất này.

Ông H1, bà L cho rằng, vào ngày 04/12/2016 và ngày 03/01/2017, ông bà đã có đơn đề nghị ngăn chặn việc xử lý tài sản và giải quyết thủ tục chuyển QSDĐ đối với thửa đất có diện tích 10.869,2m² nêu trên (BL56-57; 65-66). Các đơn đề nghị của ông H1, bà L gửi đến Chủ tịch UBND tỉnh; Giám đốc Sở Tư pháp tỉnh; Giám đốc Công an tỉnh; Quỹ Đầu tư phát triển; Sở TNMT; Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh; Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ thị xã Đ (nay là thành phố Đ) (sau đây viết tắt là Chi nhánh VPĐKĐĐ Đồng Xoài), tuy nhiên các cơ quan và cá nhân có thẩm quyền không xem xét xử lý.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của anh S đối với diện tích đất 10.869,2m² nêu trên, Sở TNMT không nhận được Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nào từ TAND thị xã Đ (nay là thành phố Đ) và các cơ quan có liên quan,

nên đến ngày 07/5/2018, Văn phòng ĐKDD tỉnh Bình Phước đã thẩm định và ký cấp GCNQSDĐ số CS 07916 cho ông Nguyễn Đức S.

[6] Xét HĐCNQSDĐ giữa Công ty Đ và bà H2; giữa bà H2 và anh S thấy rằng, các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hồ sơ cung cấp đầy đủ, hợp lệ theo quy định của pháp luật; tại thời điểm công chứng hợp đồng thì tài sản giao dịch không bị ngăn chặn bởi bất kỳ quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào. Việc Văn phòng ĐKDD và Sở TNMT thực hiện thủ tục điều chỉnh biên động GCNQSDĐ cho bà H2 và cấp GCNQSDĐ số CS 07916 cho anh S là phù hợp với quy định tại các Điều 500, 501, 502, 503 BLDS năm 2015; khoản 3 Điều 105, điểm c khoản 1 Điều 179, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 37, 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và Thủ tục số 30, mã hồ sơ: T-BPC-282904-TT ban hành kèm theo Quyết định số 3141/QĐ-UBND ngày 05/12/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Phước về công bố thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của ngành Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Phước. Hiện nay chị P đang quản lý, sử dụng một phần diện tích 1500m² đất để làm quán O, khi anh S yêu cầu chị P trả lại diện tích đất này thì chị P không đồng ý. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ GCNQSDĐ số CS 07916 đã cấp cho anh S, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất 1500m². Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông H1, bà L về việc hủy GCNQSDĐ số CT 002970 ngày 15/5/2017, được điều chỉnh biên động tại trang 3 cho bà H2 và GCNQSDĐ số CS 07916 cấp cho anh S là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[7] Ông H1, bà L cho rằng, trước đây Công ty Đ có vay tiền nhiều lần của ông bà và đã chót số nợ 77.000.000.000đ vào 18/01/2011 (BL46); phía Công ty Đ đã bán thửa đất có diện tích 10.869,2m² nêu trên cho ông bà theo Hợp đồng mua bán đất số 01/HĐMB ngày 18/01/2011 với số tiền 57.000.000.000đ để cầm trù một phần tiền nợ. Vì vậy, ông H1, bà L yêu cầu Tòa án buộc Công ty Đ và ông H3-bà H4 tiếp tục thực hiện hợp đồng nêu trên. Xét Hợp đồng mua bán đất số 01/HĐMB thấy rằng, khi các bên giao dịch, thửa đất trên chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận QSDĐ và cấp GCNQSDĐ cho Công ty Đ, vì vậy Công ty Đ không có quyền chuyển nhượng đối với thửa đất này. Bản chất việc chuyển nhượng thửa đất trên là giao dịch giả tạo, che giấu cho giao dịch thế chấp tài sản, bởi trong cùng ngày 18/01/2011, vợ chồng ông H3, bà H4 chót số tiền vay với ông H1, bà L và đã thế chấp thửa đất này cho ông H1, bà L để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Hơn nữa, thửa đất đang tranh chấp giữa các bên là tài sản của Công ty Đ có được trong quá trình mua trúng đấu giá chứ không phải tài sản riêng của vợ chồng ông H3, vợ chồng ông H3 làm giấy bán lại toàn bộ tài sản này

cho vợ chồng bà L nhưng chưa có ý kiến gì của Công ty Đ, đồng thời cũng không được cơ quan có thẩm quyền nào xác nhận là xâm phạm quyền lợi của Công ty Đ. Mặt khác, Hợp đồng mua bán không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định. Vì vậy, Hợp đồng mua bán đất số 01/HĐMB bị vô hiệu theo quy định tại các điều 122, 124, 127, 129 BLDS năm 2005, nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Mặc dù, các đương sự thừa nhận không tiến hành giao nhận số tiền mặt 57 tỷ đồng tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán số 01/HĐMB ngày 18/01/2011 nhưng các bên thống nhất cần trừ vào số tiền nợ 77 tỷ đồng theo giấy cam kết nhận nợ ngày 18/01/2011 và bà L, ông H1 cũng đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ 57 tỷ đồng (trong tổng số 77 tỷ) đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông H3, bà H4 tại Tòa án nhân dân thị xã Đ, nay là thành phố Đ, như vậy có căn cứ xác định các bên đã chuyển số tiền 57 tỷ đồng tiền nợ để thanh toán giá trị của Hợp đồng mua bán số 01 ngày 18/01/2011. Do đó, cần buộc bà H4, ông H3 phải hoàn trả lại cho bà L, ông H1 số tiền 57 tỷ đã thanh toán cho giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/HĐMB ngày 18/01/2011.

Đối với việc xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xét lỗi dẫn đến việc vô hiệu của hợp đồng nói trên và vấn đề yêu cầu bồi thường thiệt hại do các đương sự chưa đề cập nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[8] Sau khi thể chấp GCNQSDĐ số CT 002970 cho Quỹ đầu tư phát triển Bình Phước, Công ty Đ có xin ý kiến của Quỹ đầu tư phát triển Bình Phước về việc cho chị P thuê một phần diện tích đất và được Quỹ đầu tư phát triển Bình Phước đồng ý. Vì vậy, ngày 10/5/2013, Công ty Đ cho chị P thuê một phần diện tích đất là 1500m² (*cạnh giáp QL 14 là 30 m và cạnh giáp đường Nguyễn Huệ là 50m*) để làm quán nước O. Việc thuê đất được các bên lập thành Hợp đồng (BL24), nhưng không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định, vi phạm quy định tại Điều 689 BLDS năm 2005. Hơn nữa, phần diện tích đất 1500m² mà chị P thuê của Công ty Đ (hiện nay thuộc quyền sử dụng của anh S), đã được Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh S, buộc chị P phải trả lại cho anh S diện tích 1500m² đất này. Vì vậy, cần thiết phải chấm dứt hợp đồng thuê đất giữa Công ty Đ và chị P theo quy định tại Điều 713 BLDS năm 2005.

Qua kết quả xem xét, thẩm định, trên phần diện tích đất 1500m² mà chị P thuê có các tài sản gồm: 01 căn nhà có diện tích 450m² được xây dựng năm 2013, có kết cấu mái lợp tôn, xà gồ bằng sắt, nền bê tông, tường xây hai bên được tô trát hai mặt (*một bên xây lửng, một bên xây tới mái nhà*); 01 căn nhà tiền chế có diện tích 27,5m² được xây dựng năm 2013 có kết cấu mái tôn, xà gồ bằng sắt, trụ sắt, xung quanh có lưới rào B40; 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 120m² được xây dựng năm 2013 có kết

cầu mái lợp tôn, xà gồ bằng sắt, trần đóng thạch cao, tường xây gạch tô trát hai mặt, bên trong có 01 nhà vệ sinh, 01 phòng bếp, 01 phòng ngủ, 01 phòng khách; 01 sân vườn có diện tích $356,5m^2$ có kết cấu nền đổ bê tông, một phần lát đá và một phần lát gạch tàu, xung quanh có xây tường rào bằng gạch có ốp đá trang trí. Trên phần sân có khung sắt tiền chế được phủ lưới nhựa. Chị P và ông H1, bà L thống nhất xác định các tài sản này do ông H1, bà L đầu tư xây dựng và giao cho chị P quản lý, kinh doanh. Trên phần đất có 09 cây Xanh, 4 cây Lộc Vừng, 01 cây Khế, 01 cây SaLa đều trồng năm 2013. Ngoài ra, còn có 09 cây Xanh, 02 cây Lộc Vừng, 01 cây Phượng đều trồng năm 2013, nhưng anh S thuê người tự nhổ trong quá trình tranh chấp và hiện nay đã chết; 01 bộ bàn ghế đá; 97m lưới rào B40 có trụ sắt; 01 bảng hiệu ghi chữ “*Đất đang tranh chấp*” làm bằng sắt đã bị anh S tháo dỡ.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 713 BLDS năm 2005, người thuê phải khôi phục tình trạng đất như khi nhận đất. Tuy nhiên, hiện nay trên phần diện tích $1500m^2$ có một số công trình xây dựng kiên cố do ông H1, bà L và chị P đầu tư, nên không thể thực hiện việc di dời được. Đồng thời, tại đơn khởi kiện, anh S đã tự nguyện bồi thường giá trị tài sản trên phần diện tích đất này cho chị P nên cần ghi nhận sự tự nguyện này. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng thuê đất nêu trên và buộc chị P, ông H1, bà L, chị Dung phải di dời toàn bộ tài sản trên đất là có sai sót, nên cần thiết sửa Bản án sơ thẩm về nội dung này và nhắc nhở Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm. Theo đó, cần giao cho anh S được quản lý, sử dụng, sở hữu các công trình trên đất và bồi hoàn lại cho chị P, ông H1, bà L, chị Dung giá trị tài sản; chỉ tuyên buộc chị P, ông H1, bà L, bà D có nghĩa vụ di dời đối với các loại cây trồng trên đất. Cụ thể:

Theo biên bản định giá tài sản ngày 04/7/2019 thì:

- 01 căn nhà cấp 4, diện tích $120m^2$, nhà một tầng, chiều cao trên 3m (không tính tường thu hồi), vật liệu hoàn thiện, tường xây gạch, sơn nước, bả matít, đóng trần, khung cửa sắt, nền lát gạch ceramic, niên hạn sử dụng còn lại là 75%, trị giá: 303.750.000 đồng.

- 01 căn nhà diện tích $450m^2$, trong đó có $46m^2$ là nhà một tầng chiều cao trên 3m (không tính tường thu hồi), vật liệu hoàn thiện, tường xây gạch, sơn nước, bả matít, đóng trần, khung cửa kính, nền lát gạch ceramic, niên hạn sử dụng còn lại là 75%, đơn giá: 3.375.000 đồng/ m^2 và $404m^2$ còn lại có nhịp dưới 12m, kết cấu móng, đá kiên cố bê tông cốt thép, cột thép, kèo thép, xà gồ thép, mái lợp tôn, tường xây lợp vách tôn, nền xi măng niên hạn sử dụng còn lại là 70%, đơn giá: 1.150.000 đồng/ m^2 . Trị giá căn nhà là 554.777.500 đồng.

- 01 căn nhà tiền chế diện tích 27,5m², nhịp dưới 12m, kết cấu: móng đá kiềng, bên tông cốt thép, cột kèo thép, nền bê tông, còn niên hạn 60%. Trị giá 25.575.000 đồng.

- 01 sân vườn diện tích 356,5m², sân đổ bê tông 01 phần lát đá, một phần lát gạch tàu, còn niên hạn 60%. Trị giá: 41.710.500 đồng.

Như vậy, tổng giá trị tài sản anh S phải bồi thường cho bà L, ông H1 là 925.813.000 đồng.

Buộc chị P, ông H1, bà L, bà D có nghĩa vụ di dời 09 cây Xanh, 04 cây Lộc Vừng, 01 cây Khế, 01 cây SaLa. Anh S có nghĩa vụ hỗ trợ chi phí di dời các cây này là 7.250.000 đồng.

Ngoài ra, anh S thừa nhận trên phần đất 10.869,2m² còn có 09 cây Xanh, 02 cây Lộc Vừng, 01 cây Phượng do anh S thuê người tự nhổ trong quá trình san lấp mặt bằng và hiện nay các cây này đã chết; 01 bộ bàn ghế đá; 97m lưới rào B40 có trụ sắt; 01 bản hiệu ghi chữ “Đất đang tranh chấp” làm bằng sắt. Số tài sản này hiện nay không còn tồn tại trên diện tích đất tranh chấp. Ông H1, bà L đã có đơn tố cáo đến Công an thị xã Đ (nay là thành phố Đ) vào ngày 13/9/2018 và hiện tại chưa có yêu cầu Tòa án giải quyết về việc bồi thường thiệt hại nêu trên, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

[9] Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà L cung cấp thông tin sau khi Tòa án ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử, về việc anh S đã làm thủ tục tách 01 phần thửa đất số 27, có diện tích 5.854,3m² thành thửa mới là thửa số 110 và được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số CN260464; sổ vào sổ CS08822 ngày 23/11/2018, sau đó được Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ thị xã Đ (nay là thành phố Đ) chỉnh lý biên động QSDĐ (trang 3) ngày 28/11/2018 về việc chuyển mục đích sử dụng 5.854,3 m² đất ở đô thị thành đất thương mại dịch vụ theo hồ sơ số 05620. Tuy nhiên, do tất cả các yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà L, ông H1 đều không có cơ sở để chấp nhận, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

[10] Người đại diện theo ủy quyền của bà P và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L cho rằng Hội đồng xét xử chấp nhận đơn yêu cầu thẩm định và định giá của ông S, bà H4 và tiến hành xem xét thẩm định và định giá tài sản tranh chấp tại giai đoạn xét xử phúc thẩm là vi phạm phạm vi xét xử phúc thẩm là không có căn cứ, bởi lẽ theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 287 thì các đương sự có quyền cung cấp tài liệu, chứng cứ trong giai đoạn xét xử phúc thẩm.

[11] Bà L cho rằng trong quá trình giải quyết TAND thị xã Đ thụ lý giải quyết phía bà L, ông H1 liên tục khiếu nại đề nghị thay đổi thẩm phán Văn Phú Vinh (Thẩm phán trực tiếp được phân công giải quyết vụ án) vì cho rằng Thẩm phán không vô tư,

khách quan trong quá trình tiến hành tố tụng. Nội dung khiếu nại này của bà L được Chánh án TAND thị xã Đ giải quyết không chấp nhận yêu cầu của bà L và thẩm phán Vinh tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Do không đồng ý với kết quả giải quyết của Chánh án TAND thị xã Đ nên đến sáng ngày 11/01/2019 (Ngày mở phiên tòa) bà L, ông H1 lại tiếp tục gửi đơn đề nghị thay đổi thẩm phán chủ tọa phiên tòa Văn Phú Vinh nhưng nội dung này không được Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm xem xét giải quyết tại phiên tòa ngày 11/01/2019. Mặc dù, cấp sơ thẩm có thiếu sót trong việc xem xét giải quyết khiếu nại của bà L nhưng nội dung đơn khiếu nại của bà L, ông H1 nộp vào ngày 11/01/2019 không khác so với nội dung trước đó đã được Chánh án TAND thị xã Đ đã giải quyết nên thiếu sót của cấp sơ thẩm không nghiêm trọng chỉ cần nhắc nhở để rút kinh nghiệm.

[12] Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Hà Thị P và người đại diện của ông Hà Văn H1, bà Hà Thị Mỹ D cho rằng vào ngày 11/01/2019 ông Phạm Quốc B vắng mặt lần thứ nhất và không có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nhưng Hội đồng xét xử TAND thành phố Đ vẫn tiến hành mở phiên tòa xét xử và ban hành bản án số 01/2019/DS-ST ngày 11/01/2019 là vi phạm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà P, ông H1 và bà D. Xét thấy, ngày 06/12/2018 TAND thành phố Đ ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2018/QĐXX-ST ấn định ngày 28/12/2018 mở phiên tòa lần thứ nhất, ông B, bà L và các đương sự khác trong vụ án đều được Tòa án thông báo và giao nhận quyết định số 29/2018/QĐXX –ST (viết tắt là Quyết định số 29), tại phiên tòa ngày 28/12/2018 do bà L có đơn xin hoãn phiên tòa (BL số 646) và vắng mặt ông Hà Văn H1, người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ nên Hội đồng xét xử thống nhất hoãn phiên tòa theo quyết định hoãn phiên tòa số 20/2018/QĐST –DS ngày 28/12/2018 (viết tắt là Quyết định số 20) và ấn định thời gian mở phiên tòa lần thứ hai vào lúc 8 giờ ngày 11/01/2019, quyết định này cũng được tổng đạt hợp lệ đến các đương sự trong vụ án. Do vậy, theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Hội đồng xét xử TAND thành phố Đ tiến hành mở phiên tòa xét xử là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật nên kháng cáo của ông H1, bà P và bà D về phần này không được chấp nhận.

[13] Từ những nhận định trên cho thấy yêu cầu kháng cáo và lời trình bày của chị P, ông H1, bà L, chị Dung và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp của bà L là không có cơ sở. Tuy nhiên, do Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm về việc xác định lại quan hệ pháp luật và việc giao cho anh S được quyền quản lý, sử dụng, sở hữu các công trình xây dựng trên phần diện tích đất 1500m², đồng thời buộc anh S phải bồi thường cho ông H1, bà L giá trị các công trình xây dựng này, nên kháng cáo của chị P, ông H1, bà L, chị Dung được Hội đồng xét xử chấp nhận một

phần.

[14] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[15] Về chi phí tố tụng: Các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[16] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do Bản án sơ thẩm bị sửa, nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại như sau:

Nguyên đơn anh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 925.813.000 đồng bồi thường giá trị tài sản cho ông H1, bà L, cụ thể: $36.000.000đ + (3\% \times 125.813.000đ) = 39.775.000$ đồng (Ba mươi chín triệu bảy trăm bảy mươi lăm ngàn đồng)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thế H3 và bà Đỗ Thị Thanh H4 phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 57.000.000.000 đồng (Năm mươi bảy tỷ đồng) hoàn trả lại cho bà L, ông H1, cụ thể: $112.000.000đ + [0,1\% \times (57.000.000.000đ - 4.000.000.000đ)] = 165.000.000$ đồng (Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

Các trường hợp khác phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giữ nguyên như Bản án sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của chị P, ông H1, bà L, bà D được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần, nên chị P, ông H1, bà L, bà D không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn chị Hà Thị P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Ánh L, ông Hà Văn H1, bà Hà Thị Mỹ D.

Sửa Bản án sơ thẩm số 01/2019/DS-PT ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các Điều 3; 116; 117; 166; 385; 500; 501; 502; 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 122, 124, 127, 129, 703 và 713 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 179; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326.

Quyết định:

1. Xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đức S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 10.869,2m² tọa lạc tại khu phố 1, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Đất đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 861928, số vào sổ CS 07916 cho anh Nguyễn Đức S ngày 07/5/2018 tại thửa đất số 27; tờ bản đồ số 25.

- Chấm dứt hợp đồng thuê đất lập ngày 10 tháng 5 năm 2013 giữa Công ty TNHH Đ và chị Hà Thị P.

- Buộc chị Hà Thị P, bà Cao Thị Ánh L, ông Hà Văn H1, chị Hà Thị Mỹ D phải có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Đức S diện tích đất là 1.500 m² thuộc một phần trong thửa số 27, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu phố 1, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 861928, số vào sổ: CS 07916, ngày 07 tháng 5 năm 2018 cho anh Nguyễn Đức S. Phần đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp diện tích đất còn lại của thửa 27 dài 30m; phía Nam giáp QL14 dài 30m; phía Đông giáp đường Nguyễn Huệ dài 50m; phía Tây giáp diện tích đất còn lại của thửa 27 dài 50m.

- Giao cho anh Nguyễn Đức S được quyền quản lý, sử dụng, sở hữu các tài sản trên phần diện tích đất 1500m² gồm: 01 căn nhà có diện tích 450m² được xây dựng năm 2013, có kết cấu mái lợp tôn, xà gồ bằng sắt, nền bê tông, tường xây hai bên được tô trát hai mặt (*một bên xây lửng, một bên xây tới mái nhà*); 01 căn nhà tiền chế có diện tích 27,5m² được xây dựng năm 2013 có kết cấu mái tôn, xà gồ bằng sắt, trụ sắt, xung quanh có lưới rào B40; 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 120m² được xây dựng năm 2013 có kết cấu mái lợp tôn, xà gồ bằng sắt, trần đóng thạch cao, tường xây gạch tô trát hai mặt, bên trong có 01 nhà vệ sinh, 01 phòng bếp, 01 phòng ngủ, 01 phòng khách; 01 sân vườn có diện tích 356,5m² có kết cấu nền đổ bê tông, một phần lát đá và một phần lát gạch tàu, xung quanh có xây tường rào bằng gạch có ốp đá trang trí. Trên phần sân có khung sắt tiền chế được phủ lưới nhựa.

- Đối với vật dụng sinh hoạt trong các công trình trên thuộc quyền sở hữu của chị Hà Thị P, bà Cao Thị Ánh L, ông Hà Văn H1, chị Hà Thị Mỹ D. Chị Hà Thị P, bà Cao Thị Ánh L, ông Hà Văn H1, chị Hà Thị Mỹ D có nghĩa vụ di dời các vật dụng này để bàn giao công trình cho anh Nguyễn Đức S.

- Anh Nguyễn Đức S có nghĩa vụ bồi thường giá trị các tài sản nên trên cho bà

Cao Thị Ánh L, ông Hà Văn H1 với số tiền là 925.813.000đ (Chín trăm hai mươi lăm triệu tám trăm mười ba ngàn đồng).

- Buộc chị Hà Thị P, bà Cao Thị Ánh L, ông Hà Văn H1, chị Hà Thị Mỹ D có nghĩa vụ di dời 09 cây Xanh, 04 cây Lộc Vừng, 01 cây Khế, 01 cây SaLa đều trồng năm 2013 trên phần diện tích 1500m² nêu trên.

- Anh Nguyễn Đức S có nghĩa vụ thanh toán cho chị Hà Thị P, bà Cao Thị Ánh L, ông Hà Văn H1, chị Hà Thị Mỹ D số tiền chi phí di dời số cây trồng nêu trên là 7.250.000đ (Bảy triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị Ánh L; Ông Hà Văn H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố hợp đồng mua bán đất số 01/HĐMB ký kết giữa bà Cao Thị Ánh L, ông Hà Văn H1 và bà Đỗ Thị Thanh H4, ông Lê Thế H3 ngày 18/01/2011 là vô hiệu.

Buộc bà Đỗ Thị Thanh H4, ông Lê Thế H3 phải hoàn trả lại cho bà L, ông H1 số tiền 57.000.000.000 đồng (Năm mươi bảy tỷ đồng)

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại từ việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

4. Án phí sơ thẩm:

Anh Nguyễn Đức S phải chịu 39.775.000 đồng (Ba mươi chín triệu bảy trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí anh S đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000444 ngày 16 tháng 7 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Bình Phước. ông S phải tiếp tục nộp thêm số tiền 39.475.000 đồng (Ba mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Buộc chị Hà Thị P, chị Hà Thị Mỹ D, bà Cao Thị Ánh L, ông Hà Văn H1 phải liên đới nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của anh S được chấp nhận.

Bà Cao Thị Ánh L và ông Hà Văn H1 phải chịu 300.000 đồng án phí đối với tranh chấp “*hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*” và 300.000 đồng án phí đối với tranh chấp “*hủy giấy chứng nhận QSDĐ*” theo đơn khởi kiện bổ sung. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000496 ngày 03 tháng 8 năm 2018 và 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000633 ngày 04 tháng 10 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Bình Phước.

Ông Lê Thế H3 và bà Đỗ Thị Thanh H4 phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 165.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

5. Án phí phúc thẩm: Bị đơn chị Hà Thị P, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Ánh L, ông Hà Văn H1, chị Hà Thị Mỹ D không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Bà L, ông H1, bà D và bà P số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000885, 0000886, 0000887 ngày 31 tháng 01 năm 2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND TP Đ;
- THADS TP Đ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Nga

