TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 21/2020/DS-PT
Ngày: 24-02-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán –Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Hạnh
Các Thẩm phán: Ông Bùi Thanh Thảo
Bà Đinh Thị Quý Chi

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trương Thị Đào - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Ngày 24 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 173/2019/TLPT-DS ngày 30/12/2019 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2019/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Chơn Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2020/QĐPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

+ ***Nguyên đơn:*** Ông Trần Văn H, sinh năm 1965
Bà Cao Thị Q, sinh năm 1964
Cùng địa chỉ: Ấp 4A, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước. (Đều có mặt)

+ ***Bị đơn:*** Bà Lâm Thị C, sinh năm 1959. (Có mặt)
Địa chỉ: Ấp 5C, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước.

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

1. Ông Quách Xuân H, sinh năm 1964 (Có mặt)
2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1960 (Vắng mặt)
3. Anh Trần Cường Q, sinh năm 1990 (Vắng mặt)
4. Anh Trần Quốc T, sinh năm 2000 (Vắng mặt)
5. Chị Trần Thị Mỹ H1, sinh năm 1984 (Vắng mặt)
6. Anh Trần Quốc C, sinh năm 1986 (Vắng mặt)

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

Người đại diện theo ủy quyền của anh T, anh C, anh Q, chị H1: Ông Trần Văn H, sinh năm 1965 (Có mặt)

7. Anh Quách Chí H1, sinh năm 1995 (Vắng mặt)
8. Anh Quách Chí H2, sinh năm 2001 (Vắng mặt)
9. Ông Quách Đại V, sinh năm 1973 (Có mặt)
10. Bà Nguyễn Thị Kim H2, sinh năm 1976 (Có mặt)

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

Người đại diện theo ủy quyền của anh H2, anh H1, ông V, bà H2: Ông Trần Thiết H3, sinh năm 1960 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố Ninh Phú, thị trấn C, huyện B, tỉnh Bình Phước.

11. Bà Bùi Thị N, sinh năm 1973 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp 9, xã D, huyện B, tỉnh Bình Phước.

12. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Dụ. Người đại diện hợp pháp: Ông Đinh Văn H4(Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 567A, Quốc lộ 13, KP. Ninh Thành, thị trấn C, huyện B, tỉnh Bình Phước.

****Người kháng cáo***: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Đại V, bà Bùi Thị N, bà Nguyễn Thị Kim H2;

* ***Người kháng nghị***: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 01 tháng 4 năm 2016, đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 23/8/2017, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn H, bà Cao Thị Q thống nhất trình bày:

Vào ngày 09 tháng 02 năm 2005, vợ chồng ông H có nhận chuyển nhượng của bà Lâm Thị C thửa đất có diện tích khoảng 8.000m^2, với số tiền là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Thửa đất chuyển nhượng nằm trong tổng diện tích 13.050m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1151 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 02/01/1997 đứng tên ông Quách Đại V. Đất tọa lạc tại ấp 4A, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước. Khi nhận chuyển nhượng có viết giấy sang nhượng tay và bà C có báo cho vợ chồng ông H biết là thửa đất này có nguồn gốc do ông V chuyển nhượng cho ông Quách Xuân H (anh trai của ông V) vào khoảng năm 1997, đến năm 1999 ông H sang nhượng thửa đất này cho bà C. Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông V đã thế chấp tại Ngân hàng để vay vốn nên bà C không tách sổ sang tên cho vợ chồng ông H được, bà C thỏa thuận khi nào ông V lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì bà C sẽ tách sổ sang tên cho vợ chồng ông H.

Đến năm 2015 ông Quách Đại V cùng vợ là bà Nguyễn Thị Kim H2 lấy sổ đất ra và làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Bùi Thị N toàn bộ diện tích đất của ông V trong đó có diện tích đất của vợ chồng ông H đang canh tác. Do đó, ông H, bà Q khởi

kiện bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết ngày 09/02/2005. Quá trình giải quyết vụ án, ngày 23/8/2017 ông H, bà Q có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 09/02/2005 giữa vợ chồng ông H, bà Q với bà Lâm Thị C, với diện tích thực tế sử dụng hện nay là 6.833m2 Tại phiên tòa ông H, bà C giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện như trên.

Đối với yêu cầu độc lập của ông V, bà H2 yêu cầu yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với bà C. giữa bà C với ông H, bà Q và ông H, bà Q trả lại thửa đất trên thì ông H, bà Q không đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông V, bà H2 và yêu cầu ông V bà H2 trả tiền thì ông H, bà Q không có ý kiến và không có yêu cầu gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lâm Thị C trình bày:

Vào năm 1999, ông Quách Xuân H chuyển nhượng thửa đất khoản 8.000m^2 tọa lạc tại ấp 4A, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước cho bà C với giá là 03 cây 07 chỉ vàng 24k. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay nhưng đã bị thất lạc. Bà C đã nhận đất và canh tác đến năm 2005 thì sang nhượng thửa đất trên cho ông Trần Văn H, bà Cao Thị Q. Khi mua bán có làm giấy viết tay. Do khi ông H chuyển nhượng cho bà C thì sổ đất thửa đất trên đứng tên ông Quách Đại V đang thế chấp ở Ngân hàng nên ông H vẫn chưa sang tên cho bà C. Nên khi bà Cuc chuyển nhượng cho ông H, bà Q thỏa thuận khi nào ông V lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì bà C sẽ làm tách sổ sang tên cho vợ chồng ông H, bà Q. Nhưng đến nay ông V đã lấy sổ đất ra không đưa cho bà nên bà C vẫn chưa tách sổ sang tên được cho ông H, bà Q được.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Q thì bà C đồng ý. Đối với các yêu cầu của ông V, bà H2 thì bà C không đồng ý, đối với yêu cầu của bà N thì bà C không có ý kiến gì

Trước đây hội đồng định giá đã tiến hành định giá, nay bà C thống nhất với kết quả định giá và không yêu cầu định giá lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị N trình bày:

Vào ngày 21/10/2015, bà Bùi Thị N có cho ông Quách Đại V , bà Nguyễn Thị Kim H2 vay số tiền 280.000.000 đồng, mục đích vay để đáo hạn Ngân hàng, khi vay không làm giấy vay tiền mà làm hợp đồng bán đất, sau đó có lập văn bản thỏa thuận ngày 26/10/2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 28/10/2019. Mục đích lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho số tiền vay chứ thực tế giữa bà N và ông V, bà H2 không hề có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông V được lập ngày 28/10/2019. Đồng thời buộc ông V trả cho bà N số tiền vay 280.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày vay đến ngày Tòa án giải

quyết với lãi suất 20%/năm. Trước đây hội đồng định giá đã tiến hành định giá, nay bà N thống nhất với kết quả định giá và không yêu cầu định giá lại. Tại phiên tòa bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, về tiền lãi bà yêu cầu trả vụ thể số tiền 219.300.000 đồng. Đối với yêu cầu của ông H, bà Q và yêu cầu độc lập của ông V, bà H2 thì bà N không có ý kiến gì.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Đại V, bà Nguyễn Thị Kim H2 có yêu cầu độc lập - ông Trần Thiết H3 trình bày:

Vào năm khoảng năm 1997, ông V, bà H2 đi làm ăn xa nên có cho em trai của ông V là ông Quách Xuân H mượn thửa đất với diện tích khoảng 05 sào để canh tác. Thửa đất cho mượn nằm trong tổng diện tích 13.050m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1151 ngày 02/01/1997 đứng tên ông Quách Đại V. Đất tọa lạc tại ấp 4A, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước. Khi cho mượn đất không có làm giấy tờ gì, cũng không thỏa thuận thời hạn trả.

Sau khi mượn đất thì ông H tự ý sang nhượng thửa đất trên cho bà C, và bà C sang nhượng lại cho ông H, bà Q thì ông V, bà H2 không biết. Đến năm 2015, do cần tiền để đáo hạn ngân hàng nên ông V, bà H2 có vay của bà Bùi Thị N số tiền 250.000.000 đồng, khi vay không làm giấy vay tiền mà giữa bà N và ông V có văn bản thỏa thuận lập ngày 26/10/2015, thỏa thuận bà N lấy tiền lãi là 30.000.000 đồng. Sau đó giữa bà N và ông V có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên vào ngày 28/110/2015. Việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tự nguyện, các bên cũng thỏa thuận nếu giải quyết được tranh chấp với bên ông H xong thì các bên sẽ tiếp tục thỏa thuận lại về giá cả để chuyển nhượng đất.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của bà Q, ông H thì ông V, bà H2 không đồng ý, ông V bà H2 có yêu cầu độc lập yêu cầu ông Trần Văn H, bà Cao Thị Q trả lại cho ông V, bà H2 diện tích đất 6.833m2, thửa đất tọa lạc tại ấp 4A, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước (theo trích đo bản đồ địa chính ngày 24/4/2017). Đồng thời ông V yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa vợ chồng ông H với bà C, và giữa bà C với ông H, bà Q.

Đối với yêu cầu độc lập của bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông V, yêu cầu cầu ông V trả số tiền 280.000.000 đồng và tiền lãi thì ông V đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông V, tuy nhiên, ông V chỉ đồng ý trả số tiền 280.000.000 đồng, không đồng ý trả lại thêm, vì trong 280.000.000 đồng trên có 30.000.000 đồng là tiền lãi

Trước đây hội đồng định giá đã tiến hành định giá, nay ông H, bà C thống nhất với kết quả định giá và không yêu cầu định giá lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Xuân H, bà Trần Thị H trình bày:

Vào năm khoảng 1997 ông H, bà H nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Quách Đại V (em trai của ông H) với số tiền là 03 cây vàng 24k, khi nhận chuyển nhượng có khoảng 80 nọc tiêu, 36 cây cà phê đang cho thu hoạch, ông có trồng thêm một số cây tiêu, cà phê nhưng khi chuyển nhượng cho bà C thì một số cây không còn sống, ông H đã nhận đất vào canh tác nhưng thời gian chuyển nhượng sổ đỏ của ông V đang thế chấp ở Ngân hàng nên vẫn chưa sang tên cho ông H. Hai bên có làm giấy sang nhượng tay nhưng hiện đã bị thất lạc. Năm 1999 ông sang nhượng thửa đất này cho bà Lâm Thị C với giá là 03 cây 07 chỉ vàng 24k. Bà C nhận đất và canh tác nhưng do sổ đỏ của ông V đang thế chấp ở Ngân hàng nên vẫn chưa sang tên cho bà C. Đến năm 2005 bà C sang nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông H, bà Q. Khi sang nhượng đất cho bà C ông thỏa thuận sẽ chịu trách nhiệm chuyển nhượng, sang tên đất cho bà C nhưng do ông V không đưa sổ đất cho nên ông vẫn không sang tên được cho bà C, nếu ông V đưa sổ đỏ thì ông đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng, sang tên cho bà C, vợ chồng ông H. Trước đây ông H có mua lại của bà C diện tích đất có chiều ngang 01m, dài hết đất để đặt đường ống nước tưới tiêu, hiện ông vợ chồng ông H đang quản lý, ông cùng với bà C, ông vợ chồng Hùng đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H, bà Q.

Nay tại phiên tòa ông H, bà H thống nhất với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H. Ông H, bà H không đồng ý với yêu cầu của ông V, bà H2, đối với yêu cầu của bà N ông H, bà H không có ý kiến gì. Ngoài ra ông H, bà H không có yêu cầu gì.

Trước đây hội đồng định giá đã tiến hành định giá, nay ông H, bà C thống nhất với kết quả định giá và không yêu cầu định giá lại.

** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Cường Q, ông Trần Quốc T, bà Trần Thị Mỹ H1, ông Trần Quốc C- ông Trần Văn H trình bày:*

Ông Q, ông T, ông C, bà H1 là con của ông H, bà Q. Thửa đất hiện đang tranh chấp là của ông H, bà Q canh tác từ trước cho đến nay. Ông c, ông Tú, ông Cường, bà Hằng có đóng góp vào việc khai thác mũ cao su, không đóng góp tiền bạc gì vào thửa đất tranh chấp. Đối với việc tranh chấp giữa ông H, bà Q và bà C thì ông Q, ông T, bà H1, ông C không có ý kiến hay yêu cầu gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Chí H1, ông Quách Chí H2- ông Trần Thiết H3 trình bày:

Ông H1, ông H2 là con của ông Quách Đại V, bà Nguyễn Thị Kim H2. Ông 1, ông H2 có biết thửa đất tranh chấp là của cha mẹ mình sử dụng nhưng không liên quan đến ông Hào, ông Hưởng. Các ông không có công sức đóng góp nên không liên quan gì, nên việc tranh chấp đất trên thì ông H1, ông H2 không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Dụ - ông Đinh Văn H4 trình bày:

Đối với việc ông H, bà Q yêu cầu tòa án công nhận hợp đồng hay yêu cầu bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2005 với diện tích khoảng 8.000m^2, hiện đang sử dụng là 6833m^2, văn phòng công chứng Lộc Ninh không biết ông H, bà C là ai, nên không có ý kiến gì. Sau khi kiểm tra, xem xét các tài liệu cùng các hồ sơ hợp lệ do ông V, bà H2, bà N cung cấp thì công chứng viên đã ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 334, quyển số 02/2015/SCC/HĐGD, việc ký hợp đồng công chứng trên là đúng theo quy định pháp luật. Nay Văn phòng công chứng không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện B đã quyết định:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H, bà Cao Thị Q

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2005 giữa bà Lâm Thị C với ông Trần Văn H, bà Cao Thị Q (thể hiện bằng giấy sang nhượng đất ngày 09/02/2005). Buộc bà C thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật cho ông H, bà Q đối với thửa đất có diện tích 6.833m2, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1151 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 02/01/1997 cho ông Quách Đại V. Đất tọa lạc tại ấp 4a, xã A huyện B tỉnh Bình Phước (theo trích đo bản đồ địa chính ngày 24/4/2017 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2/ Không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông Quách Đại V, bà Nguyễn Thị Kim H2 về việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với bà C, hợp đồng giữa bà C với ông H, bà Q và yêu cầu ông H, bà Q trả lại diện tích đất 6.833m^2 tọa lạc tại ấp 4A, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước.

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị N, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2015 giữa ông Quách Đại V, bà Nguyễn Thị Kim H2 với bà Bùi Thị N. Buộc ông V, bà H2 chịu trách nhiệm liên đới trả cho bà N số tiền 280.000.000 đồng *(hai trăm tám mươi triệu đồng)*.

Buộc bà N trả lại cho ông V, bà H2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1151 do UBND huyện B cấp ngày 02/01/1997 đứng tên ông Quách Đại V.

Không chấp nhận yêu cầu của bà N về việc yêu cầu ông V, bà H2 trả 219.300.000 đồng *(hai trăm mười chín triệu ba trăm ngàn đồng)* tiền lãi.

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

Ngày 29/10/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Đại Dương, bà Nguyễn Thị Kim H2 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

ông Trần Văn H, và Cao Thị Q, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Quách Đại V, bà Nguyễn Thị Kim H2.

Ngày 03/12/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị N có đơn kháng cáo sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà N, buộc bà H2, ông V trả số tiền 280 triệu đồng và 20% lãi suất tính từ ngày ngày vay cho đến ngày xét xử.

Ngày 28/10/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B ban hành Quyết định kháng nghị số 06/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đề nghị Tòa cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H, bà Cao Thị Q. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Quách Đại V, bà Nguyễn Thị Kim H2 về việc yêu cầu ông Trần Văn H, bà Cao Thị Q trả lại diện tích đất 6.833m^2.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên toà, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B, chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Đại V, bà Nguyễn Thị Kim H2, hủy một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B đối với phần giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà Q với bà C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông V, bà H2 và Kháng nghị Viện trưởng VKSND huyện B; Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông H, bà Q, bị đơn bà C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H, bà H đều thống nội dung vào ngày 09 tháng 02 năm 2005, vợ chồng ông H, bà Q có nhận chuyển nhượng của bà Lâm Thị C thửa đất có diện tích khoảng 8.000m^2, với số tiền là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Thửa đất chuyển nhượng nằm trong tổng diện tích 13.050m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1151 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 02/01/1997 đứng tên ông Quách Đại V tọa lạc tại ấp 4A, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước. Nguồn gốc thửa đất này do ông Quách Xuân H (anh trai của ông V) nhận chuyển nhượng của ông V vào khoảng năm 1997, đến năm 1999 ông H sang nhượng thửa đất này cho bà C. Do ông V đã thế chấp tại Ngân hàng để vay vốn nên bà C không tách sổ sang tên cho vợ chồng ông H được, bà C thỏa thuận khi nào ông V lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì bà C sẽ tách sổ sang tên cho vợ chồng Hùng. Tuy nhiên theo lời trình bày

của ông V, bà H2 thì do ông V, bà H2 đi làm ăn xa nên năm 1997, ông V có cho anh trai của ông V là ông Quách Xuân H mượn diện tích đất nêu trên để canh tác. Khi cho mượn đất không có làm giấy tờ gì, cũng không thỏa thuận thời hạn trả. Sau khi mượn đất thì ông H tự ý sang nhượng thửa đất trên cho bà C, và bà C sang nhượng lại cho ông H, bà Q thì ông V, bà H2 không biết.

[2] Xét lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Diện tích đất tranh chấp có diện tích thực tế là là 6.833m^2 , thuộc thừa 101 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1151 ngày 02/01/1997 đứng tên ông Quách Đại V. Đất tọa lạc tại ấp 4A, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đến năm 2006 đo đạc chính quy tại xã A đã đo thửa số 101 thành thửa 100, tờ bản đồ số 19 với diện tích là 9.960m^2.

Vợ chồng ông H, bà H đều thống nhất nguồn gốc thửa đất tranh chấp là do vợ chồng ông H nhận chuyển nhượng đất từ ông V (ông V là em ruột của ông H) với giá 03 cây vàng 24k vào khoảng năm 1997. Việc thỏa thuận mua bán đất chỉ có vợ chồng ông H và ông V biết không lập văn bản. Lời trình bày này phù hợp với lời trình bày của bà Nguyễn Thị Hạnh (mẹ của ông H và ông V) tại bút lục 26 và 142 là có biết việc chuyển nhượng đất giữa ông H và ông V và có chứng kiến việc giao vàng. Ông H đã nhận đất và quản lý, sử dụng cho đến khi chuyển nhượng lại cho bà Lâm Thị C vào năm 1999 với giá là 03 cây 07 chỉ 24K. Ông V, bà H2 cho rằng ông, bà chỉ cho ông H mượn đất chứ không phải chuyển nhượng vì ông bà phải đi làm ăn bên Campuchia không canh tác được và việc ông H chuyển nhượng cho bà C, bà C chuyển nhượng lại cho ông H ông không biết. Tuy nhiên, theo theo kết quả xác minh tại địa phương thì ông V không khai báo tạm vắng, theo ông Dương Văn Vạn trưởng bản điều hành ấp 4A, xã A thì từ năm 2010 đến này thì ông không thấy vợ chồng ông V đăng ký tạm vắng hay chuyển khẩu khỏi địa phương. Ngoài ra, ông V cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh vợ chồng ông V đi làm ăn tại Campuchia từ năm 1997 cho đến năm 2015. Thời gian bà C canh tác và xây dựng nhà gỗ trên phần đất giáp ranh phần đất của ông V, bà H2. Sau này vợ chồng ông H cũng canh tác trên thửa đất này thì có thấy ông V đến phần đất giáp ranh với đất bà C, đất ông H sau này và trồng cây cao su, đến năm 2015 thì ông V thanh lý cây cao su. Như vậy, phần diện tích đất còn lại trong thửa đất vẫn do vợ chồng ông V quản lý sử dụng nên việc ông V cho rằng không biết việc ông H chuyển nhượng đất cho bà C và bà C chuyển nhượng lại cho ông H, bà Q là không hợp lý.

Hơn nữa, theo lời trình bày của ông V thì ông V cho ông H mượn đất khi nào cần sẽ yêu cầu ông H trả đất nhưng năm 2015 khi chuyển nhượng đất cho bà Bùi Thị N ông V không yêu cầu ông H trả đất. Ông V, bà H2 cho rằng chỉ cho ông H mượn đất là không có căn cứ. Do đó có cơ sở xác định vào năm 1997 ông V có chuyển nhượng cho ông H diện tích đất khoảng 8000m2, đến năm 1999, ông H đã chuyển nhượng lại cho bà C. Năm 2005, bà C chuyển nhượng lại cho ông H bà Q.

[2.2] Xét tính hiệu lực của việc chuyển nhượng đất:

Về hình thức: Mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông H, ông H với bà C, giữa bà C với ông H, bà C đều không lập thành văn bản hoặc lập văn bản nhưng không có công chứng chứng thực theo quy định là vi phạm quy định tại các điều 400, điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 106 luật đất đai năm 2003.

Về nội dung: Mặc dù thời điểm ông H, bà C, ông H, bà Q nhận chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Quách Đại V và đất đang thế chấp tại ngân hàng là vi phạm về nội dung. Tuy nhiên, năm 2015, ông V đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H đã nhận đất quản lý sử dụng từ năm 1997 sau đó chuyển nhượng lại cho bà C vào năm 1999; năm 2005 bà C chuyển nhượng lại ông H, bà Q. Phía ông H, bà C, ông H, bà Q đều quản lý, sử dụng ổn định, trồng cây lâu năm mà không có ai tranh chấp. Ông V, bà H2 có mặt tại địa phương và biết việc này nhưng không có ý kiến phản đối. Tòa cấp sơ thẩm căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của HĐTP TANDTC công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông H với bà C; bà C với ông H và bà Q là có căn cứ. Do đó, yêu cầu kháng cáo buộc ông H, bà Q trả lại diện tích đất 6.833m^2 và Kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện B sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông V, bà H2 là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị N buộc bà H2, ông V trả số tiền 280 triệu đồng cùng tiền lãi 20%/năm là 219.300.000 đồng, HĐXX thấy rằng: Theo văn bản thỏa thuận ngày 26/10/2018 giữa bà N, ông V, bà H2 thể hiện nội dung bà N cho ông V vay số tiền 250 với mục đích đáo hạn ngân hàng nhưng do không vay được ngân hàng nên ông V, bà H2 không có tiền trả cho bà N nên hai bên thỏa thuận tiền lãi tính từ ngày 21/10/2015 đối với số tiền 250 triệu đồng, tiền chi phí công chứng, và tiền chi phí khác là 30.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc trả số tiền tổng cộng 280 triệu đồng này thì hai bên thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2015 đối với diện tích đất 6.833m^2 để đảm bảo cho việc thu hồi số tiền 280 triệu đồng. Nay ông V, bà H2, bà N tự nguyện hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nên việc Tòa cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2015 đối với diện tích đất 6.833m^2 là có căn cứ, phù hợp quy định.

[4] Đối với số tiền bà H2, ông V vay của bà N: Theo lời trình bày của bà N thì bà N cho ông V, bà H2 vay số tiền 280 triệu đồng. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên thì theo 26/10/2018 giữa bà N, ông V, bà H2 thể hiện nội dung bà N cho ông V vay số tiền 250, ngoài ra hai bên thỏa thuận tiền lãi tính từ ngày 21/10/2015 đối với số tiền 250 triệu đồng, chi phí công chứng, và tiền chi phí khác là 30.000.000 đồng. Ngoài việc thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc thu hồi số tiền 280 triệu đồng thì giữa bà N, ông V, bà H2 không thỏa thuận nội dung nào khác nên việc bà N cho rằng số tiền bà N cho ông V vay là 280 triệu đồng là

không có cơ sở. Tòa cấp sơ thẩm buộc bà Vương, ông Huệ trả cho bà N số tiền 280 triệu đồng là có căn cứ.

[5] Từ những nhận định nêu trên xét thấy việc Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, bà Q, chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà N là có căn cứ nên yêu cầu kháng cáo của ông V, bà H2, bà N, cũng như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện B là không có căn cứ.

[6] Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên nội dung "Buộc bà C thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật cho ông H, bà Q đối với thửa đất có diện tích 6.833m2, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1151 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 02/01/1997 cho ông Quách Đại V." Do hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích này đang đứng tên hộ ông Quách Đại V nên việc buộc bà C phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích nêu trên là không đúng, gây khó khăn cho việc thi hành án. Do đó cần sửa lại cách tuyên cho phù hợp nên yêu cầu kháng cáo của ông V, bà H2, bà N, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện B được chấp nhận một phần.

[7] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa là phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông Quách Đại V, bà Nguyễn Thị Kim H2, bà Bùi Thị N không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 06/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/ 10/2019, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Quách Đại V, bà Nguyễn Thị Kim H2, bà Bùi Thị N.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện B về cách tuyên.

- Áp dụng Điều 131, 133, 400, 691, 693, 695, 705, 706, 707 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 388, 389, 393, 425 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 157, 429 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H, bà Cao Thị Q

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2005 giữa bà Lâm Thị C với ông Trần Văn H, bà Cao Thị Q (thể hiện bằng giấy sang nhượng đất ngày 09/02/2005). Ông H, bà Q được quyền sử dụng đối với thửa đất có diện tích

6.833m^2, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1151 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 02/01/1997 cho ông Quách Đại V. Đất tọa lạc tại ấp 4a, xã A huyện B tỉnh Bình Phước (theo trích đo bản đồ địa chính ngày 24/4/2017 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B).

Kiến nghị UBND huyện B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1151 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 02/01/1997 cho ông Quách Đại V để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo đúng diện tích mà các bên được quyền sử dụng như trên theo quy định.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2/ Không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông Quách Đại V, bà Nguyễn Thị Kim H2 về việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với bà C, hợp đồng giữa bà C với ông H, bà Q và yêu cầu ông H, bà Q trả lại diện tích đất 6.833m^2 tọa lạc tại ấp 4A, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước.

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị N, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2015 giữa ông Quách Đại V, bà Nguyễn Thị Kim H2 với bà Bùi Thị N. Buộc ông V, bà H2 chịu trách nhiệm liên đới trả cho bà N số tiền 280.000.000 đồng *(Hai trăm tám mươi triệu đồng)*.

Buộc bà N trả lại cho ông V, bà H2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1151 do UBND huyện B cấp ngày 02/01/1997 đứng tên ông Quách Đại V.

Không chấp nhận yêu cầu của bà N về việc yêu cầu ông V, bà H2 trả 219.300.000 đồng *(Hai trăm mười chín triệu ba trằm ngàn đồng)* tiền lãi.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà C được miễn án phí DSST. Ông V, bà H2 phải liên đới chịu 600.000 đồng án phí DSST đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V, bà H2 không được chấp nhận và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N được chấp nhận, 300.000 đồng án phí DSST đối với yêu cầu tranh chấp đất đất đai không được chấp nhận. Ông V bà H2 được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B theo biên lai số 0014489 ngày 13/02/2017 và biên lai số 0006474 ngày 04/3/2019. Sau khi khấu trừ thì ông V, bà H2 phải nộp thêm 300.000 đồng

Ông H, bà Q không phải chịu án phí DSST và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 200.000 đồng đã nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện B theo biên lai số 0014320 ngày 18/11/2016.

Buộc bà N chịu 10.965.000 đồng án phí DSST, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp tại Chi cục thi hành dân sự huyện B theo biên lai số 0006500 ngày 13/3/2019, sau khi khấu trừ bà N phải nộp thêm số tiền 6.665.000 đồng *(Sáu triệu sáu trăm sáu mươi lăm ngàn đồng)*

5/ Về chi phí tố tụng khác: Buộc bà C chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản, chi phí lấy trích đo bản đồ địa chính với tổng số tiền là 6.815.000 đồng. Các chi phí trên ông H, bà Q đã nộp nên bà C có trách nhiệm trả cho ông H, bà Q.

Ông V, bà H2 phải liên đới chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lần 2 với số tiền là 2.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền đã nộp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Quách Đại V, bà Nguyễn Thị Kim H2, bà Bùi Thị N không phải chịu, hoàn trả cho ông V, bà H2 số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000590 ngày 11/11/2019 và hoàn trả cho bà N số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000666 ngày 13/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu:HSVA, VP.

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

(*Đã ký*)

Lê Hồng Hạnh