TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **33**/2020/DS-PT
Ngày: 20-3-2020
V/v "Tranh chấp QSDĐ, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hủy giấy chứng nhận QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hoàng Linh

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Bình

Bà Đinh Thị Quý Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Cao Thanh Nam - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ 19 tháng 3 đến ngày 20 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 36/2020/TLPT-DS ngày 12/02/2020 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2020/QĐXXPT-DS, ngày 02 tháng 3 năm 2020, giữa:

+ *Nguyên đơn*: Bà Mai Thị T, sinh năm 1967; Ông Hứa Minh C, sinh năm 1965; Cùng trú tại: Số nhà 03, thôn 5, xã K, huyện B, tỉnh Bình Phước. (Ông C ủy quyền cho bà T tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 20/5/2019, được UBND xã K, huyện B chứng thực số 01, quyển số 01). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Ngô Thị T, thuộc Văn phòng luật sư V, Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước. Địa chỉ: Tổ 6, khu phố T, phường P, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

+ *Bị đơn:* Ông Trần Xuân T2, sinh năm 1969; Bà Lê Thị Thu T3, sinh năm 1970. Cùng trú tại: Số nhà 02, thôn 5, xã K, huyện B, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

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

1. Ông Trịnh Văn N, sinh năm 1962; Bà Lê Thị H, sinh năm 1968; Cùng trú

tại: Thôn 5, xã K, huyện B, tỉnh Bình Phước. (Đề nghị xét xử vắng mặt)

2. Ủy ban nhân dân xã K, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Địa chỉ: Thôn 7, xã K, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Minh P, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã K. (Đề nghị giải quyết vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Xuân T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hứa Minh C, bà Mai Thị T trình bày: Năm 2002, vợ chồng ông C, bà T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trịnh Văn N, bà Lê Thị H một thửa đất tại thôn 5, xã K, huyện B, tỉnh Bình Phước; diện tích là 2/3 thửa đất của ông N, bà H (do trước đó ông N, bà H đã chuyển nhượng cho ông T2, bà T3 1/3 thửa đất); trên đất có 01 căn nhà gỗ với giá 55.000.000đ, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ); tứ cận thửa đất: phía trước giáp đường liên xã, phía sau giáp đất nghĩa địa, một bên giáp đất ông Lê Kim M, một bên giáp phần đất trước đó ông N, bà H đã sang cho vợ chồng ông T2, bà T3. Việc chuyển nhượng các bên làm giấy viết tay, chưa công chứng, chứng thực, vợ chồng ông C, bà T đã giao đủ tiền, vợ chồng ông N, bà H đã giao nhà, đất nhưng chưa đo và cắm ranh chia đất với hộ ông T2, bà T3, mà thỏa thuận khi nào tách thửa thì thông báo ông N, bà H biết để đo cắm ranh giữa hai gia đình và ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Sau khi nhận đất để quản lý, sử dụng thì ông C, bà T không tranh chấp với ai.

Năm 2005, vợ chồng ông C, bà T và vợ chồng ông T2, bà T3 làm thủ tục sang tên tách thửa. Do bà T mới sinh con, còn ông C bận dạy học nên đã đưa tiền nhờ ông T2 làm thủ tục cho cả hai hộ. Ông C, bà T không biết khi làm thủ tục đổi sổ và sang tên tách thửa có đo đạc diện tích đất thực tế hay không vì ông C, bà T không chứng kiến, nhưng không thấy vợ chồng ông N, bà H chỉ ranh; Hồ sơ, thủ tục ông T2 đưa cho bà T ký tại nhà. Tháng 5/2006, ông C, bà T được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng không để ý được cấp bao nhiêu mét vuông (m^2); thời điểm này gia đình ông C, bà T và gia đình ông T2, bà T3 chưa cắm ranh.

Cuối năm 2006, ông C, bà T và ông T2, bà T3 được cấp đổi lại giấy chứng nhận QSDĐ mới theo chính sách cấp đổi đồng loạt của Nhà nước, lúc này ông C, bà T mới phát hiện ra giấy chứng nhận QSDĐ cấp sai thực tế. Ông C, bà T nghi ngờ ông T2 cố ý làm hồ sơ chuyển nhượng sai diện tích thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông N, bà H nên tiến hành thu thập thông tin; đến năm 2013 có tài liệu xác định ông T2, bà T3 lấn chiếm đất nên ông C, bà T khiếu nại yêu cầu Ủy ban nhân dân (UBND) xã K giải quyết có phân định ranh giới tạm thời để hai gia đình sử dụng nên bà T đã cắm ranh theo ranh này và tiếp tục kiện ông T2, bà T3 đến Tòa án nhân dân (TAND) huyện B, tỉnh Bình Phước. Sau đó bà T rút đơn kiện ông T2, bà T3 để kiện ông N, bà H yêu cầu giao đất theo hợp đồng. Tuy nhiên, ông N, bà H nói ông bà chưa ký hợp đồng, chưa cắm ranh cho hai hộ nên không chịu trách nhiệm, vì vậy ông C, bà T mới biết hợp đồng chuyển nhượng bị giả chữ ký của ông N, bà H nên bà T rút đơn kiện ông N, bà H.

Ngày 03/5/2017, ông C, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T2, bà T3 trả lại diện tích lấn chiếm là 47m^2 trên cơ sở chia ba phần thửa đất của ông N, bà H, ông C, bà T được hai phần, còn ông T2, bà T3 được một phần. Đến ngày 28/12/2018, nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện chuyển nhượng QSDĐ số 274CN ngày 20/10/2005 giữa ông N, bà H với bà T và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 273CN ngày 01/01/2006 giữa ông N, bà H với bà T3; Buộc vợ chồng ông T2, bà T3 trả diện tích đất lấn chiếm theo kết quả xem xét thẩm định của TAND huyện B là 31m^2; yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ vào sổ cấp số H01612 do UBND huyện B ký cấp ngày 29/12/2006 cho hộ bà T3, ông T2 và giấy chứng nhận QSDĐ vào sổ cấp số H01635 do UBND huyện B ký cấp ngày 29/12/2006 cho hộ bà T, ông C để cấp lại đúng diện tích như đã thỏa thuận chuyển nhượng của vợ chồng ông N, bà H. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông C, bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với ông T2, bà T3.

Bị đơn ông Trần Xuân T2, bà Lê Thị Thu T3 trình bày: Năm 1993, ông T2 nhận chuyển nhượng 1/3 thửa đất của ông N, bà H với giá 3 chỉ vàng; năm 1994, ông T2 kết hôn với bà T3; năm 1996, vợ chồng ông T2, bà T3 làm nhà gỗ để ở. Khi làm nhà có ông N cắm mốc bằng cột gỗ. Sau khi nhận chuyển nhượng của ông N, bà H, ông bà được hộ giáp ranh cho thêm một ít nên tổng diện tích tăng lên. Việc bà T, ông C nhận chuyển nhượng đất của ông N, bà H như thế nào vợ chồng ông bà không biết. Năm 2006, gia đình ông T2, bà T3 cũng như gia đình ông C, bà T được cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ, nhưng không hiểu vì lý do gì diện tích, hình thể sai với ranh giới đang sử dụng, ông T2, bà T3 có nói với ông C, bà T để đi điều chỉnh lại nhưng ông C, bà T không nói gì nên ông bà cũng thôi. Nay ông T2, bà T3 đồng ý để Tòa án hủy 02 giấy chứng nhận QSDĐ của hai hộ cấp tháng 12/2006 để cấp lại theo ranh hiện trạng, không đồng ý trả 31m^2 chia tỷ lệ 2/3 theo giấy chứng nhận QSDĐ năm 2001 của ông N, bà H vì không có căn cứ. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T2, bà T3 khai người cho thêm đất là ông T5, bà L2 chứ không phải ông L2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn N, bà Lê Thị H trình bày: Ông bà có 01 thửa đất tại thôn 5, xã K nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh V khoảng năm 1986. Tứ cận thửa đất: phía trước giáp đường khoảng 20m, phía sau giáp đất nghĩa địa, một bên giáp đất ông Thanh, một bên giáp đất ông M. Năm 1993, ông N, bà H được cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo chính sách cấp đồng loạt, trên giấy chứng nhận QSDĐ ghi diện tích bao nhiêu, có đúng với thực tế hay không gia đình không để ý, các hộ giáp ranh có ranh giới ổn định không ai tranh chấp với ai.

Cũng trong năm 1993, ông N, bà H chuyển nhượng cho ông T2 1/3 thửa đất gia đình đang sử dụng, không nhớ giá bao nhiêu; hai bên chỉ nói miệng, ông T2 nói chưa có tiền làm thủ tục sang tên tách thửa nên chưa đo đạc và cắm ranh mốc, ông N, bà H có chỉ vị trí đất cho ông T2 để làm nhà ở; các bên thỏa thuận khi nào ông T2 làm thủ tục sang tên tách thửa thì hai bên sẽ đo vẽ bản đồ, cắm ranh mốc cụ thể sau. Năm 2001, ông N, bà H đổi lại giấy chứng nhận QSDĐ từ sổ trắng sang sổ đỏ, diện tích được cấp là 942m^2 gồm cả diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông T2 năm 1993. Đến năm 2002, ông N, bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà T 2/3 thửa đất còn lại. Sau khi nhận đủ tiền ông N, bà H đã giao giấy chứng nhận

QSDĐ cho bà T, thỏa thuận khi nào hai hộ làm thủ tục sang tên tách thửa thì ông N, bà H sẽ cắm ranh, ký hợp đồng cho hai hộ để làm thủ tục chuyển nhượng. Khi giao nhà, đất cho vợ chồng bà T có mặt cả ông T2, bà T3, ba bên thống nhất phần của ông T2, bà T3 là 1/3, phần của ông C, bà T là 2/3, nhưng không thỏa thuận cụ thể tính theo mét vuông hay tính theo tỷ lệ kích thước cạnh. Tại thời điểm ông N, bà H chuyển nhượng đất cho bà T, ông C thì ranh giới sử dụng đất với ông T2, bà T3 chưa rõ ràng do chưa đo đạc, cắm ranh, mà chỉ ước lượng để sử dụng; Ranh giới với các hộ giáp ranh không thay đổi gì với trước đây, không có ai tranh chấp gì với ai.

Năm 2005, cả hai hộ ông T2 và bà T có vào nhờ ông N, bà H ký hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ ngày 26/2/2001 do quá trình sử dụng hai hộ khai phá thêm một ít diện tích ra phía sau. Tuy nhiên, ông N, bà H chưa ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho hai hộ; chữ ký tên ông bà trong hai hợp đồng là chữ ký giả, hai hộ chưa gọi ông bà phân ranh, xác nhận hợp đồng như thỏa thuận ban đầu. Về ranh giới đất hiện nay cơ bản không có gì thay đổi so với thời điểm chuyển nhượng cho hộ ông T2 và hộ bà T, còn phía sau các hộ có khai phá thêm; hàng ranh hiện nay giữa hộ ông C, bà T và hộ ông T2, bà T3 do ai rào, cắm thời gian nào ông N, bà H không biết. Nay bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hủy giấy chứng nhận QSDĐ và yêu cầu ông T2, bà T3 trả lại diện tích đất lấn chiếm ông N, bà H đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật; ông bà không có yêu cầu gì.

Những người làm chứng trình bày:

+ Bà Hứa Thị Ánh L3 trình bày: Khoảng năm 1998, vợ chồng bà chuyển nhượng cho ông Đoàn Thanh L2 01 lô đất giáp đất vợ chồng ông N bà H, sau này ông L2 chuyển nhượng lại cho bà Huỳnh Thị T6, một thời gian sau bà T6 chuyển nhượng cho hộ ông Đặng Minh Đ sử dụng đến nay. Bà không nghe và biết gì về việc ông L2 có cho vợ chồng ông T2 đất phía sau; ranh giới hiện nay giữa đất ông Đ với đất ông T2, bà T3 vẫn như ranh khi bà chuyển nhượng đất cho ông L2.

+ Ông Đoàn Thanh L2 trình bày: Ông xác nhận lời khai của bà L3 là đúng. Khoảng từ năm 1999-2000, ông có cho ông T2, bà T3 một phần diện tích đất phía sau theo hình tam giác, chiều rộng là 6m để cho đất hai nhà đều vuông hình chữ nhật. Việc cho đất chỉ nói miệng, không làm giấy tờ gì.

+ Bà Huỳnh Thị T6: Cuối năm 2002, bà nhận chuyển nhượng 01 thửa đất của vợ chồng ông L2, thửa đất này giáp ranh đất của vợ chồng ông T2, bà T3. Đến năm 2004, thì bà chuyển nhượng lại cho ông Đặng Minh Đ. Trong thời gian bà quản lý, sử dụng thì ông T2 đào một hố chôn nước thải nhà cầu lấn sang đất của bà, bà khiếu nại ra Ban quản lý thôn thì ông T2, bà T3 trả lại hố đất đã đào, ngoài ra các vị trí khác không tranh chấp.

+ Ông Đặng Minh Đ: Năm 2004, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị T6 01 lô đất diện tích 630m^2 tại thôn 5, xã K với giá 79.000.000đ; tứ cận thửa đất: Một bên giáp đất ông T2, bà T3, một bên vợ chồng ông T5, bà L3, phía trước giáp đường liên xã, phía sau giáp đất nghĩa địa. Khi ông nhận chuyển nhượng đất của bà T6 thì ranh giáp đất ông T2, bà T3 đã có trụ rào bằng gỗ trai. Từ

đó đến nay ranh giới giữa gia đình ông với gia đình ông T2, bà T3 cũng như với gia đình bà L3 không có thay đổi gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Hứa Minh C, bà Mai Thị T đối với bị đơn vợ chồng ông Trần Xuân T2, bà Lê Thị Thu T3.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 274CN ngày 20/10/2005 giữa ông Trịnh Văn N, bà Lê Thị H với bà Mai Thị T và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 273CN ngày 01/01/2006 giữa ông Trịnh Văn N, bà Lê Thị H với bà Lê Thị Thu T3 vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Trần Xuân T2, bà Lê Thị Thu T3 phải trả cho vợ chồng bà Mai Thị T, ông Hứa Minh C diện tích đất 31m^2 (trong đó có 7m^2 đất ở nông thôn) tọa lạc tại thôn 5, xã K, huyện B, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa đất số 39; tờ bản đồ số 46 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào sổ cấp số H01612 ngày 29/12/2006 cho hộ bà Lê Thị Thu T3, ông Trần Xuân T2; có tứ cận: phía Đông giáp đất ông T2, bà T3; phía Tây giáp đường liên xã; phía Nam giáp đất ông T2, bà T3; phía Bắc giáp đất ông Lê Kim M. (Có sơ đồ vẽ ngày 31/011/2019, chỉnh lý ngày 14/11/2019 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Phương Nam kèm theo).

Kiến nghị UBND huyện B, tỉnh Bình Phước thu hồi các giấy chứng nhận QSDĐ sau:

- Thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ vào sổ cấp số H01612 do UBND huyện B cấp ngày 29/12/2006 cho hộ bà T3, ông T2 để cấp lại sau khi trừ đi diện tích đất 31m^2 ông T2, bà T3 phải trả qua cho hộ bà T, ông C.

- Thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ vào sổ cấp số H01635 do UBND huyện B cấp ngày 29/12/2006 cho hộ bà T, ông C để cấp lại sau khi cộng thêm diện tích đất 31m^2 của hộ ông T2, bà T3 trả qua.

Vợ chồng ông Trần Xuân T2, bà Lê Thị Thu T3 và vợ chồng bà Mai Thị T, ông Hứa Minh C có quyền và nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký QSDĐ theo quy định của pháp luật đất đai.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/12/2019 bị đơn ông Trần Xuân T2 kháng cáo Bản án sơ thẩm với lý do quyết định của cấp sơ thẩm không đúng với hiện trạng sử dụng đất. Ông T2 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Trần Xuân T2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Năm 1993, ông N, bà H chuyển nhượng cho ông T2, bà T3 1/3 thửa đất; năm 2002, ông N, bà H chuyển nhượng cho bà T, ông C 2/3 thửa đất. Khi thỏa thuận

chuyển nhượng thì các bên không đo đạc. Theo lời khai người làm chứng là bà Huỳnh Thị Ánh L3, Huỳnh Thị T6, Đặng Minh Đ xác định hiện trạng từ trước đến nay các cọc mốc ranh đều nguyên trạng. Vào năm 2006, ông T2 là người trực tiếp đi làm thủ tục sang tên, tách QSDĐ của ông N, bà H cho cả nguyên đơn và bị đơn, phía nguyên đơn do tin tưởng không xem xét nội dung nên đã ký vào hồ sơ, nên diện tích đất mà hộ bà T, ông C được cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 12/5/2006 không đúng 2/3 diện tích theo giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho hộ ông N vào năm 2001 là 942m^2. Hơn nữa, ông T2 cho rằng được ông L2 cho 0,5m mặt tiền, khoảng 5-6m phía sau, nhưng hình dạng diện tích thửa đất của ông T2 không phù hợp. Mặt khác, qua các lần cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ và đo đạc thì diện tích đất của hộ ông T2, bà T3 đều tăng, ngược lại diện tích đất của hộ bà T, ông C giảm. Đồng thời, qua kết luận giám định chữ ký, chữ viết của ông N trong các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là giả mạo. Từ những phân tích này, Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông T2, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

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

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Xuân T, hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông T2 làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 của BLTTDS, nên được chấp nhận.

Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Xuân T nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm về tố tụng và nội dung như sau:

[2] Theo Đơn khởi kiện ngày 03/5/2017, nguyên đơn ông Hứa Minh C, bà Mai Thị T yêu cầu Tòa án buộc hộ ông Trần Xuân T2, bà Lê Thị Thu T3 trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 47m^2 (đất của các bên đều đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ) (BL01). Đến ngày 28/12/2018, nguyên đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện (BL281). Trong các yêu cầu được sửa đổi, bổ sung, nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 273CN ngày 01/01/2006 giữa ông Trịnh Văn N, bà Lê Thị H với bà Lê Thị Thu T3. Xét quan hệ chuyển nhượng QSDĐ giữa ông N, bà H với ông T2, bà T3 là quan hệ độc lập, ông C, bà T không tham gia thỏa thuận, ký kết hợp đồng này nên không phát sinh quyền, nghĩa vụ gì đối với hợp đồng này. Vì vậy, ông C, bà T không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng giữa ông N, bà H với ông T2, bà T3. Hơn nữa, trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông N, bà H với ông T2, bà T3 không có bất kỳ ai có

yêu cầu Tòa án hủy hoặc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết yêu cầu nêu trên của ông C, bà T là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N, bà H với ông T2, bà T3.

[3] Nguồn gốc đất tranh chấp là của hộ ông N, bà H nhận chuyển nhượng lại từ ông Huỳnh V, sau đó chuyển nhượng lại cho hộ ông T2y, bà T3 1/3 thửa đất vào năm 1993; chuyển nhượng lại cho hộ ông C, bà T 2/3 thửa đất còn lại vào năm 2002.

Ngày 24/7/1993, hộ ông N được UBND tỉnh Sông Bé (cũ) cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu số 1713 (sổ trắng) với diện tích 1100m^2 (BL32-33). Đến ngày 26/02/2001, hộ ông N, bà H được cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ (sổ đỏ) số 05QSDĐ với diện tích 942m^2 (BL11). Ngày 28/7/2005, hộ ông N, bà H tiếp tục được cấp đổi thành giấy chứng nhận QSDĐ số H00108 với diện tích 1074m^2 (BL14-15). Trên cơ sở giấy chứng nhận QSDĐ cấp đổi vào ngày 28/7/2005 của hộ ông N, bà H, hai hộ (ông C, bà T và ông T2, bà T3) làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên tách thửa và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H00038 và H00039 lần đầu vào ngày 12/5/2006 (BL21,22). Cũng trong năm 2006, Nhà nước tiến hành đo đạc chính quy đại trà nên hộ bà T, ông C cùng với hộ bà T3, ông T2 tiến hành cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ số H01635 và H01612 ngày 29/12/2006 (BL29,30).

Như vậy, đất của các hộ ông C, bà T, hộ ông T2, bà T3 và hộ ông N, bà H đều đã được cấp và cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ nhiều lần, các hộ đều không có ý kiến thắc mắc, khiếu nại gì. Mặc dù Kết luận giám định số 354/2018/GĐ-KTHS ngày 28/11/2018 của Phòng KTHS Công an tỉnh Bình Phước kết luận: *"...Chữ ký mang tên Trịnh Văn N trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1, A2 so với chữ ký đứng tên Trịnh Văn N trên tài liệu mẫu ký hiệu M1 - M3, M5 - M14 không phải do cùng một người ký ra"*. (Tài liệu A1, A2 tức là HĐCNQSDĐ) (BL164-165), nhưng cấp sơ thẩm không làm rõ được ai là người đã giả chữ ký của ông N; còn chữ ký của bà T, bà T3 trong hai hợp đồng nói trên là đúng sự thật. Trong trường hợp này cần xem xét, đánh giá chứng cứ một cách khách quan, toàn diện, xem xét các yếu tố có liên quan như: sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông N, bà H thì hộ ông C, bà T và hộ ông T2, bà T3 đã xây nhà để sinh sống, canh tác trên thửa đất này ổn định, liên tục từ năm 1993 và năm 2002 đến nay; quá trình sử dụng đất chưa bị cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính về đất đai; hộ ông N, bà H và các hộ dân có đất giáp ranh đều sử dụng đất ổn định, không tranh chấp; hộ ông T2, bà T3 và hộ ông C, bà T đã thanh toán đầy đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông N, bà H …để từ đó xem xét quyết định công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ hay có cần thiết phải tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của các bên vào cuối năm 2005, đầu năm 2006 vô hiệu và phải hủy hoặc thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ của các bên mới giải quyết triệt để vụ án và đảm bảo quyền, lợi ích chính đáng của các bên hay không. Bởi vì trong vụ án này, mục đích mà nguyên đơn hộ ông C, bà T khởi kiện chỉ nhằm lấy lại phần diện tích đất cho rằng hộ ông T2, bà T3 lấn chiếm và hộ ông T2, bà T3 không có yêu cầu phản tố; hộ ông N, bà H không có yêu cầu độc lập gì. Việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ kết luận giám định cho rằng chữ ký của ông N trong 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 273CN và 274CN không phải do ông N ký và viết ra để tuyên bố các hợp đồng

này vô hiệu, trong khi đó lại chưa xem xét, đánh giá hết các vấn đề có liên quan nêu trên và quy định của pháp luật là có phần chủ quan.

[4] Ông N, bà H cùng với bà T, ông C và bà T3, ông T2 xác định khi nhận chuyển nhượng đất của ông N, bà H thì các bên không tiến hành đo đạc diện tích, không đóng cọc cắm mốc ranh (vì đã có trụ ranh hàng rào), chỉ thỏa thuận là bà T3, ông T2 nhận chuyển nhượng 1/3 thửa đất của ông N, bà H và bà T, ông C nhận chuyển nhượng 2/3 thửa đất và (theo phần), không thỏa thuận tính theo mét vuông hay tính theo tỷ lệ kích thước độ rộng mặt tiền đường.

Những người làm chứng: Bà Hứa Thị Ánh L3, bà Huỳnh Thị T6, ông Đặng Minh Đ xác định từ năm 1998 đến nay, ranh giới của các hộ này với hộ bà T3, ông T2 đã có hàng rào cọc gỗ trai, hiện trạng đến nay không thay đổi (61-63).

Người làm chứng ông Đoàn Thanh L2 xác định khoảng năm 1999-2000, sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà Ánh L3 thì ông có cho ông T2, bà T3 một phần diện tích đất phía sau theo hình tam giác, chiều rộng phía sau là 6m để cho hình dạng thửa đất hai hộ có hình chữ nhật. Việc cho đất chỉ nói miệng, không làm giấy tờ gì (70-71, 74-75). Tuy nhiên, theo giấy chứng nhận QSDĐ của hộ bà T3, ông T2 vẫn thể hiện hình dạng gấp khúc, không đồng đều là không hợp lý. Hơn nữa, tại phiên tòa sơ thẩm, ông T2, bà T3 xác định lại người tặng cho đất là ông T5, bà L3 chứ không phải ông L2. Như vậy, lời trình bày của các bên có sự mâu thuẫn nhưng chưa được đối chất, xác minh, thu thập chứng cứ làm rõ có việc tặng cho đất hay không; ai là người tặng cho ông T2, bà T3 QSDĐ; diện tích đất tặng cho như thế nào; văn bản thể hiện việc tặng cho QSDĐ…

Bà T, ông C cho rằng vào năm 2005 khi hai hộ làm thủ tục tách thửa thì hộ bà T3, ông T2 là người trực tiếp thực hiện, bà T, ông C do tin tưởng nên ký hồ sơ chứ không xem nội dung. Tuy hiên, bà T3, ông T2 không thừa nhận và cho rằng bà T, ông C đã nhờ một cán bộ xã (không xác định được họ tên, địa chỉ) làm các thủ tục này. Kết quả xác minh với ông Trần Quốc X, nguyên cán bộ Địa chính xã K giai đoạn năm 1995-2006, ông X cho biết các thủ tục chuyển nhượng, sang tên tách thửa và cấp giấy chứng nhận QSDĐ do hai hộ tự thực hiện (BL313). Lời trình bày của ông Xứng phù hợp với tài liệu thể hiện bà T là người nộp các khoản thuế, phí, lệ phí chuyển nhượng, sang tên tách thửa (BL81-82). Vì vậy, lời trình bày của các bên còn có sự mâu thuẫn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập bổ sung thêm chứng cứ làm rõ có sự việc bà T, ông C nhờ cán bộ của UBND xã làm giúp thủ tục hay không, người đó là ai, đã thực hiện được những thủ tục gì; chưa đối chất giữa nguyên đơn, bị đơn và ông Xứng để đánh giá về trình tự, thủ tục sang tên, tách thửa.

[5] Hộ ông C, bà T căn cứ vào diện tích đất chuyển nhượng theo phần là 2/3 theo giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông N cấp đổi năm 2001 để khởi kiện, nhưng không chứng minh được chính xác vị trí, diện tích, hình dạng phần diện tích đất của mình. Hơn nữa, xét về thời gian tạo lập, quản lý, sử dụng đất thì hộ ông T2, bà T3 đã quản lý, sử dụng vào năm 1993, trước thời điểm hộ ông C, bà T nhận chuyển nhượng 2/3 thửa đất còn lại của ông N, bà H vào năm 2002.

Kể từ năm 1993 (hộ ông T2, bà T3) và năm 2002 (hộ ông C, bà T) đến trước ngày 11/5/2006, thực tế hai hộ chỉ quản lý, sử dụng đất, chứ chưa được Nhà nước

công nhận QSDĐ theo quy định của pháp luật. Chỉ sau khi hộ ông N, bà H cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ lần 2 số H00108 ngày 27/8/2005, hai hộ mới căn cứ vào giấy chứng nhận QSDĐ này để sang tên tách thửa và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu vào ngày 12/5/2006, sau đó cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 29/12/2006.

Khi giải quyết tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm không căn cứ vào giấy chứng nhận QSDĐ của các hộ được cấp vào ngày 12/5/2006 và 29/12/2006 để xem xét, mà lại căn cứ vào giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông N được cấp đổi vào năm 2001làm cơ sở để xác định diện tích đất tranh chấp trong khi hộ ông T2, bà T3 đã sử dụng đất từ năm 1993 là chưa phù hợp. Mặt khác, khi nhận chuyển nhượng đất thì các bên không thỏa thuận tính theo mét vuông hay tính theo tỷ lệ kích thước độ rộng mặt tiền đường, vậy cơ sở nào để xác định diện tích đất của hộ ông C, bà T là 628m^2 và hình thể phần đất này. Theo diện tích thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính ngày 30/11/2017 mà Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ để giải quyết vụ án (BL112), thì diện tích đất trong Mảnh trích đo là: 609,3m^2 (diện tích thực tế hộ ông C, bà T sử dụng) + 324,7m^2 (diện tích thực tế hộ ông T2, bà T3 sử dụng) + 31m^2 (phần diện tích tranh chấp) = 965m^2, diện tích này không trùng khớp với diện tích mà hộ ông N, bà H được cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ vào năm 2001 là 942m^2. Hơn nữa, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ xác định các cọc mốc giới của nguyên đơn, bị đơn và các hộ giáp ranh vào thời điểm năm 1993 khi ông T2, bà T3 nhận chuyển nhượng đất và năm 2002 khi ông C, bà T nhận chuyển nhượng đất như thế nào; quá trình quản lý, sử dụng đất các cọc mốc ranh này thay đổi hiện trạng ra sao (mặc dù ông N, bà H cùng người làm chứng xác định ranh giới đến nay vẫn nguyên trạng, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm bà T cho rằng ranh giới hiện nay giữa hộ bà T, ông C và hộ ông T2, bà T3 đã thay đổi, không phải là hàng ranh cũ, mà đây là hàng ranh do bà T rào cắm tạm thời khi UBND xã hòa giải vào năm 2014. Đồng thời, các điểm ranh thực địa mà các đương sự tự chỉ để đo đạc không trùng khớp diện tích với giấy chứng nhận QSDĐ); dựa vào cơ sở nào để cấp sơ thẩm căn cứ vào giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông N được cấp đổi năm 2001 để xác định diện tích tranh chấp (vì thời điểm này cả nguyên đơn và bị đơn chưa được công nhận QSDĐ).

[5] Về xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu: Tòa án cấp sơ thẩm sau khi tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 273CN và 274CN vô hiệu, lẽ ra phải buộc các bên tham gia ký kết hợp đồng khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và buộc bồi thường thiệt hại theo mức độ lỗi của các bên (nếu có). Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên buộc hộ ông T2, bà T3 (bên nhận chuyển nhượng trong Hợp đồng số 273CN) phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 31m^2 cho hộ ông C, bà T (bên nhận chuyển nhượng trong Hợp đồng số 274CN) là áp dụng không đúng quy định tại Điều 137 của BLDS năm 2005, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[6] Tại Mảnh trích đo địa chính ngày 30/11/2017 (sau này được điều chỉnh lại vào ngày 11/11/2019) của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Phương Nam (BL112-115; 389c,d) và nhận định tại Bản án sơ thẩm, có cơ sở xác định: Trên thực địa hiện nay của các thửa đất, hộ ông Lê Kim M đang sử dụng diện tích đất

18m^2 thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số H01635 ngày 29/12/2006 cấp cho hộ bà T, ông C và hộ ông Đặng Đình Đ đang sử dụng diện tích đất 6,6m^2 thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số H01612 ngày 29/12/2006 cấp cho hộ bà T3, ông T2. Ngược lại, hộ bà T3, ông T2 lại đang sử dụng diện tích đất 4,8m^2 của hộ ông M và diện tích đất 58,4m^2 của hộ ông S, ông Trần S2. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa lấy lời khai, đối chất, thu thập chứng cứ làm rõ quá trình sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận QSDĐ của các hộ; diện tích đất chồng lấn này thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ dân nào; quan điểm của hộ ông Lê Kim M, hộ ông Đặng Minh Đ, hộ ông S, ông Trần S2 về diện tích đất chồng lấn như thế nào; các hộ này có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với diện tích đất chồng lấn này hay không là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, bỏ sót người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người này và làm cho việc giải quyết vụ án không triệt để và khó khăn trong việc thi hành án.

[7] Với những nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; xác minh, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ dẫn đến giải quyết chưa triệt để vụ án, bỏ sót người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan và gây khó khăn cho việc thi hành án; việc xem xét, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Vì vậy, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông T2, hủy Bản án sơ thẩm để giao về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do Bản án sơ thẩm bị hủy để giải quyết lại, nên án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn ông T2 được chấp nhận, nên ông T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Xuân T2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được quyết định khi vụ án được Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Xuân T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho

ông Trần Xuân T2 số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009938, quyển số 0199 ngày 17 tháng 12 năm 2019.

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

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký và đóng dấu)

Vũ Hoàng Linh