

Bản án số: 205/2024/DS-PT

Ngày: 30-9-2024

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 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: Ông Lê Viết Phong

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Nguyễn Thị Nga

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

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

Trong các ngày 10, 25, 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 83/2024/TLPT ngày 05/7/2024, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã CT, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 202/2024/QĐPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm V H, sinh năm 1976 và bà Đỗ Thị L, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: Khu phố T, phường HL, thị xã CT, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H và bà L là ông Bùi Gia N, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 79, đường Đặng Thái Mai, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1977 và bà Trần Lê Cẩm V, sinh năm 1986; cùng địa chỉ: Khu phố T, phường HL, thị xã CT, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B và bà V là bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 8, Khu phố T, phường HL, thị xã CT, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước

Địa chỉ: Quốc lộ 14, phường T, thành phố ĐX, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn N – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã CT, tỉnh Bình Phước.

2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1972 và bà Trần Thị H, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: Khu phố 4, phường MT, thị xã CT, tỉnh Bình Phước.

3. Ông Trần Văn V, sinh năm 1983 và bà Nguyễn Thị MH, sinh năm 1987; cùng địa chỉ: Khu phố 4, phường MT, thị xã CT, tỉnh Bình Phước.

4. Văn phòng Công chứng BL; địa chỉ: Số 206, Quốc lộ 13, ấp 2, Xã TK, Huyện H, Bình Phước.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đình H – Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

5. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1968; địa chỉ: Khu phố 1, phường HL, thị xã CT, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo uỷ quyền của bà T là ông Trương Quốc K, sinh năm: 1978; địa chỉ: Khu phố 8, phường HL, thị xã CT, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Ngọc B, bà Trần Lê Cẩm V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm V H, bà Đỗ Thị L và người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà L là ông B ùi Gia N trình bày:

Nguồn gốc của các thửa đất 186; 187; 188, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại khu phố T, thị trấn C, huyện CT tỉnh Bình Phước (nay là Khu phố T, phường HL, thị xã CT, tỉnh Bình Phước) và toàn bộ tài sản trên đất là của vợ chồng ông H, bà L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị MH và ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị H vào tháng 6 năm 2016. Do vợ chồng ông H, bà L có quen biết ông Nguyễn Ngọc B nên đã nhờ ông B đứng ra thỏa thuận với chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cùng toàn bộ tài sản trên đất. Sau khi thỏa thuận giá chuyển nhượng là hơn 1.942.000.000đồng thì khoảng tháng 7 năm 2016, ông H trực tiếp ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ký kết hợp đồng thì vợ chồng ông H, bà L có nhờ ông B trả tiền cho vợ chồng ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị MH và ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị H.

Sau khi chuyển nhượng đất và tài sản trên đất được mấy tháng thì ông B , bà V có nói với vợ chồng ông H, bà L muốn hợp tác làm ăn chung trên những diện tích đất nêu trên. Vợ chồng ông H, bà L đồng ý nên ngày 20/11/2016 vợ chồng ông H và vợ chồng ông B , bà V cùng nhau lập biên bản thỏa thuận và cam kết để xác định nội dung liên quan đến tài sản là các thửa đất 186; 187; 188, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại khu phố T, thị trấn C, huyện CT tỉnh Bình Phước và toàn bộ tài sản trên đất, cũng như việc làm ăn chung với nhau. Các bên thỏa thuận là vợ chồng ông H, bà L giao các thửa đất 186; 187; 188, này cho vợ chồng ông B trực tiếp kinh doanh quán cà phê và hàng tháng vợ chồng ông B phải trả vợ chồng ông H, bà L là 4.000.000 đồng cộng với ½ số tiền lãi kinh doanh của quán. Các bên thỏa thuận thời hạn hợp tác của hợp đồng thuê tài sản là 05 năm.

Hợp đồng cho thuê tài sản giữa vợ chồng ông H, bà L và vợ chồng ông B, bà V đã chấm dứt từ lâu. Vợ chồng ông H, bà L đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông B, bà V giao trả lại các thửa đất 186; 187; 188, và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà L nhưng vợ chồng ông B, bà V không giao. Vì vậy, vợ chồng ông H, bà L yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông B, bà V giao trả cho ông bà các thửa đất 186; 187; 188, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại khu phố T, thị trấn C, huyện CT, tỉnh Bình Phước (nay là Khu phố T, phường HL, thị xã CT, tỉnh Bình Phước) và toàn bộ tài sản trên đất.

Đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn ông B, bà V thì nguyên đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn ông B, bà V.

Đồng bị đơn ông Nguyễn Ngọc B, bà Trần Lê Cẩm V và người đại diện theo ủy quyền của ông B và bà V là bà Nguyễn Thị S trình bày:

Các thửa đất 186; 187; 188, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại khu phố T, thị trấn C, huyện CT tỉnh Bình Phước (nay là Khu phố T, phường HL, thị xã CT, tỉnh Bình Phước) và toàn bộ tài sản trên không phải phía bị đơn thuê của nguyên đơn như nguyên đơn trình bày. Nguồn gốc các thửa đất 186; 187; 188, và toàn bộ tài sản trên đất (gồm cơ sở hạ tầng xây dựng (quán 02 cũ) và một số cây xanh) do vợ chồng ông B, bà V nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị MH và ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị H vào ngày 05/7/2016 với giá 1.900.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng 03 ngày thì vợ chồng ông B, bà V về sống trên các thửa đất trên và mở quán bán cà phê tên Bảo Nguyễn. Vợ chồng ông B, bà V tự mở quán cà phê BN mà không chung với ai cả.

Do có quen biết với ông H, bà L làm trong Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh huyện CT và Chi nhánh huyện HQ và có hợp tác chung vốn cho vay đảo hạn ngân hàng nên ông B và bà V thỏa thuận để ông H đứng tên giúp trong những giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) của các thửa đất 186; 187; 188, với mục đích ông H làm trong ngành Ngân hàng sẽ vay vốn để làm ăn chung được nhiều hơn.

Bị đơn ông B và bà V không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, bà L và có yêu cầu phản tố đề nghị: Hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 186, tờ bản đồ số 41, diện tích đất 168 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 857280; Thửa đất số 187, tờ bản đồ số 41, diện tích đất 168 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 857277 và thửa đất số 188, tờ bản đồ số 41, diện tích đất 168 m², cùng tọa lạc tại khu phố T, thị trấn C, huyện CT tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 857278. Cả 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông Phạm V H ngày 25/7/2016.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông B, bà V còn có yêu cầu phản tố bổ sung đề nghị:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2126, quyền số 01/2016 TP/CC-SCC ký ngày 08/7/2016 tại Văn phòng Công chứng BL;

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2125, quyền số 01/2016 TP/CC-SCC ký ngày 08/7/2016 tại Văn phòng Công chứng BL;

+ Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2127, quyền số 01/2016 TP/CC-SCC ký ngày 08/7/2016 tại Văn phòng Công chứng BL.

Ngày 16/4/2024, ông B , bà V có đơn yêu cầu phản tố bổ sung đề nghị Toà án:

Huỷ hợp đồng uỷ quyền giữa ông Phạm V H và ông Nguyễn Hữu H1 ký ngày 03/10/2022 tại Văn phòng Công chứng CT

Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 186, tờ bản đồ số 41 diện tích 160 m² giữa ông Phạm V H, ông Nguyễn Hữu H1 và bà Nguyễn Thị T ký ngày 26/11/2022 tại Văn phòng Công chứng CT

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước trình bày:

Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 857280; số CD 857277 và số CD 857278 ngày 25/7/2016 cho ông Phạm V H là đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và thành phần hồ sơ theo quy định tại Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường và thủ tục số 55 lĩnh vực Tài nguyên Môi trường ban hành kèm theo Quyết định số 22/77/QĐ-UBND ngày 20/10/2015 của UBND tỉnh Bình Phước.

Sau khi cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 857280; số CD 857277 và số CD 857278 ngày 25/7/2016 cho ông Phạm V H, Sở Tài nguyên và môi trường không nhận được ý kiến KH1 nại liên quan đến 03 giấy chứng nhận nêu trên.

Đối với yêu cầu huỷ 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên Sở Tài nguyên và môi trường không có ý kiến, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định.

Đại diện theo uỷ quyền của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị H trình bày:

Vào năm 2016, ông C có trực tiếp đứng ra thỏa thuận để chuyển nhượng đôi với các thửa đất số 186; 187; 188, trong đó thửa đất số 186 là của ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị MH uỷ quyền cho ông C tìm người nhận chuyển nhượng và thỏa thuận giá cả chuyển nhượng. ông C, bà H không nhớ thỏa thuận chuyển nhượng cụ thể về với ai. Vợ chồng ông C chỉ nhớ năm 2016 khi chuyển nhượng thì giá tiền chuyển nhượng của các thửa và toàn bộ tài sản trên đất là 1 tỷ 770 triệu đồng. Khi chuyển nhượng thì ông C và bên chuyển nhượng không giao đất cụ thể từng mốc giới với nhau vì các thửa đất tái định cư của UBND huyện CT phân lô nên mốc giới rất rõ ràng. Sau khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng thì vợ chồng ông C và vợ chồng Ông V đã giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ diện tích đất cùng tài sản trên đất cho bên nhận chuyển nhượng.

ông C, bà H không nhớ ai là người nhận chuyển nhượng vì thời gian chuyển nhượng diễn ra đã lâu. Vợ chồng ông C không có ý kiến hay yêu cầu gì liên quan đến tranh chấp giữa các bên đương sự và liên quan đến các thửa đất số:186; 187; 188 này.

ông C, bà H có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị MH trình bày:

Ông V, bà MH thống nhất lời trình bày của ông C, bà H. Ông V, bà MH có nghe nói là vợ chồng ông Nguyễn Ngọc B, bà Trần Lê Cẩm V là người trung gian, còn ông Phạm V H và bà Đỗ Thị L là người ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng Ông V và vợ chồng anh C.

Ông V, bà MH có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng BL là ông Trần Đình H trình bày:

Văn phòng Công chứng BL làm thủ tục công chứng, chứng thực các thửa đất số: 186; 187; 188, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại khu phố T, thị trấn C, huyện CT tỉnh Bình Phước ngày 08/7/2016 là hoàn toàn đúng theo quy định pháp luật.

ông B có gặp ông Trần Đình H và có nói với ông H là nhờ ông Phạm V H đứng tên giúp khi chuyển nhượng các thửa đất số: 186; 187; 188, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại khu phố T, thị trấn C, huyện CT tỉnh Bình Phước. Ông Trần Đình H có hướng dẫn ông Nguyễn Ngọc B là phải làm hợp đồng và ký kết thỏa thuận về việc nhờ đứng tên giúp trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông Nguyễn Ngọc B và Phạm V H không có ký kết hợp đồng hay văn bản về việc ông Nguyễn Ngọc B nhờ ông Phạm V H đứng tên giúp trong các hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số: 186; 187; 188 này.

Văn phòng Công chứng BL không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với tranh chấp giữa các bên đương sự liên quan đến các thửa đất số: 186; 187; 188. Ông Trần Đình H có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, đại diện theo uỷ quyền của bà T là ông Trương Quốc K trình bày:

bà T có ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 186, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại khu phố T, thị trấn C, huyện CT tỉnh Bình Phước của ông Phạm V H thông qua ông Nguyễn Hữu H1. bà T đã trả toàn bộ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất này cho ông Phạm V H.

Đối với tranh chấp giữa các đương sự, bà T không có ý kiến gì. bà T không có yêu cầu tranh chấp trong vụ án nếu có yêu cầu tranh chấp nào thì bà T sẽ khởi kiện về sau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã CT, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Viết H, bà Đỗ Thị L.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc B và bà Trần Lê Cẩm V có nghĩa vụ giao trả lại các thửa đất số 186; 187; 188, tờ bản đồ số 41, với tổng diện tích 504 m² tọa lạc tại khu phố T, thị trấn C, huyện CT tỉnh Bình Phước (nay là Khu phố T, phường HL, thị xã CT, tỉnh Bình Phước). Các thửa đất đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 857280; số CD 857277 và số CD 857278 ngày 25/7/2016 cho ông Phạm V H và toàn bộ tài sản gắn liền với các

thửa đất trên như 03 công trình xây dựng, sân, hàng rào, cây xanh... cho nguyên đơn ông Phạm V H, bà Đỗ Thị L quản lý và sử dụng.

Nguyên đơn ông Phạm V H, bà Đỗ Thị L có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn ông Nguyễn Ngọc B và bà Trần Lê Cẩm V giá trị tài sản tăng thêm trên các thửa đất với tổng số tiền 88.800.000 đồng (tám mươi tám triệu, tám trăm nghìn đồng).

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc B và bà Trần Lê Cẩm V về việc yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2126, quyền số 01/2016 TP/CC-SCC ký ngày 08/7/2016 tại Văn phòng Công chứng BL; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2125, quyền số 01/2016 TP/CC-SCC ký ngày 08/7/2016 tại Văn phòng Công chứng BL; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2127, quyền số 01/2016 TP/CC-SCC ký ngày 08/7/2016 tại Văn phòng Công chứng BL; Hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông Phạm V H ngày 25/7/2016 đối với các thửa đất 186; 187; 188, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại Khu phố T, phường HL, thị xã CT, tỉnh Bình Phước.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 21/5/2024 bị đơn ông Nguyễn Ngọc B, bà Trần Lê Cẩm V có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm với lý do Bản án đánh giá chứng cứ không khách quan, công tâm; vi phạm nghiêm trọng về tố tụng; không giải quyết đơn phản tố bổ sung cho bị đơn. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại, các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, ý kiến đã trình bày không B ô sung gì thêm; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

- Về nội dung giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ thời điểm thụ lý vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của BLTTDS, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 13/5/2024 của Tòa án nhân dân thị xã CT, tỉnh Bình Phước để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc B, bà Trần Lê Cẩm V làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp quy định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn cho rằng: Tòa án giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự: “khi tuyên buộc vợ chồng tôi phải trả cho ông H số tiền 67.000.000 đồng sửa chữa quán”. Nội dung này tại phần quyết định của bản án sơ thẩm không có mà chỉ có nội dung “*Nguyên đơn ông Phạm V H, bà Đỗ Thị L có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn ông Nguyễn Ngọc B và bà Trần Lê Cẩm V giá trị tài sản tăng thêm trên các thửa đất với tổng số tiền 88.800.000 đồng*”. Việc Tòa sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng nguyên đơn phải hoàn lại giá trị tài sản tăng lên cho bị đơn vì quá trình sử dụng quán vợ chồng ông B bà V có sửa chữa một số hạng mục, nay ông H bà L nhận lại đất và tài sản trên đất là đảm bảo quyền lợi của các bên, phù hợp với quy định pháp luật.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng của ông Trương Quốc K là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Trước đây ông K là Thẩm phán của Tòa án nhân dân thị xã CT được phân công giải quyết đơn khởi kiện và đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của ông H chứ không phải là Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án này. Nay ông K đã nghỉ việc nên ông được đại diện theo ủy quyền của đương sự trong vụ án.

[4] Về yêu cầu phản tố bổ sung của ông Nguyễn Ngọc B: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông H có ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu H1 chuyển nhượng thửa đất số 186 cho bà T. Đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với bà T nên chỉ có 1 trong 2 bên tham gia giao dịch mới có quyền tranh chấp đối với giao dịch này. Hơn nữa, thời điểm đưa ra phản tố bổ sung là khi Tòa án đã hoãn phiên tòa lần một, yêu cầu bổ sung này vượt quá phạm vi phản tố ban đầu (thêm quan hệ tranh chấp) và độc lập với quan hệ pháp luật Tòa án đang thụ lý giải quyết nên vẫn có thể giải quyết bằng vụ án độc lập khác. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận thụ lý phản tố bổ sung là có căn cứ, đúng quy định.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thống nhất ông V, bà MH và ông C, bà H đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất một cách tự nguyện và hiện tại không tranh chấp gì với bên nhận chuyển nhượng. Đối với vấn đề ai là người nhận chuyển nhượng thì cả nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng mình là người nhận chuyển nhượng.

Quá trình giải quyết sơ thẩm thì giữa nguyên đơn (BL 40-41), bị đơn (BL97-98, 121, 125, 127, 135a) và người liên quan là vợ chồng ông V, bà MH (BL 91-92) và ông C, bà H (BL 88-89) là chủ đất cũ đối với các thửa đất số 186, 187, 188 và tài sản là quán O2 trên đất, đều thống nhất vợ chồng Ông V bà MH và ông C bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông H, bà L với số tiền 1.900.000.000 đồng.

Nguyên đơn cho rằng số tiền nguyên đơn nhận chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng và 42.000.000 đồng tiền chi phí thuế và thủ tục đăng ký sang tên. Do đó, trong "BIÊN BẢN THỎA THUẬN VÀ CAM KẾT NGÀY 20/11/2016" nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận “*ngày 05 tháng 7 năm 2016 vợ chồng tôi là ông H + bà L vay tiền toàn bộ để mua quán với số tiền là: 1.942.000.000đ*” (BL83-85) là phù hợp với ý chí của nguyên đơn và bị đơn, tức việc nguyên đơn sửa chữa số 0 trong dãy số “1.042.000.000đ” thành dãy số “1.942.000.000đ” là hoàn toàn đúng với thỏa thuận của các bên. Về nội dung “*Ngày 05 tháng 7 năm 2016 vợ chồng tôi là ông H + bà L vay tiền toàn bộ để mua quán*” thì Kết luận Giám định số 33/C09B ngày 17/12/2021 của Phân viện Kỹ thuật hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh (BL156) xác định không

Bị sửa chữa, viết chèn và biên bản thỏa thuận trên là chứng cứ gốc nên theo quy định tại các điều 93, 94, 95 BLTTDS thì biên bản thỏa thuận này có giá trị chứng cứ chứng minh. Chứng cứ này phù hợp với các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp thể hiện nguồn tiền để nhận chuyển nhượng là do nguyên đơn vay ngân hàng vào ngày 05/7/2016, đó là các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng các thửa đất khác để vay tiền và chứng từ giao dịch vay ngân hàng (BL71-81).

[6] Bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố vì cho rằng các quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đang tranh chấp là của mình nhờ nguyên đơn đứng tên giữ. Tài liệu bị đơn cung cấp gồm: "GIẤY MUA BÁN ĐẤT ngày 05/7/2016" (BL107) và "GIẤY XÁC NHẬN ngày 02/10/2020" (BL109) thể hiện mình là người mua đất và tài sản trên đất.

Đối với "GIẤY XÁC NHẬN ngày 02/10/2020" (BL109) được lập 10 ngày sau khi nguyên đơn và bị đơn xảy ra tranh chấp ngày 23/9/2020 và được chính quyền địa phương xác định vào ngày 25/9/2020 (BL07). Cùng ngày nguyên đơn đã làm Thông báo "Về việc chấm dứt thỏa thuận làm ăn chung và chấm dứt việc thuê quán" bị đơn đã nhận cùng ngày (BL06) nên bị đơn đã tìm gặp nhờ chủ đất cũ ký xác nhận (V, H1, H ký và C không ký) với nội dung đánh máy sẵn. Theo trình bày của chủ đất cũ (V, H1 BL203) cho rằng "ngày 02/10/2020 ông Nguyễn Ngọc B có đến nhờ ký xác nhận về việc chuyển nhượng 3 thửa đất quán (02 cũ) để ông B thuận lợi trong vay vốn ngân hàng nên đã ký xác nhận nội dung mà ông B đã đánh máy sẵn chứ không B iết mục đích ông B nhờ ký xác nhận để ông B tranh chấp tài sản với ông H. Nếu biết việc ký giấy để tranh chấp tài sản với ông H và làm chứng tại tòa thì vợ chồng tôi (V, H1) đã không ký giấy cho ông B ". Như vậy, bị đơn đã nhờ vợ chồng Ông V bà MH ký xác nhận để hợp thức hóa chứng cứ phục vụ việc giải quyết tranh chấp chứ bản chất không có sự việc bị đơn là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Đối với "GIẤY MUA BÁN ĐẤT ngày 05/7/2016" (BL107), giấy này thể hiện ông B là "người đại diện bên mua đất" trong đó có nội dung: "hôm nay ngày 05/7/2016 bên mua đã thanh toán đủ số tiền tổng cộng 1.900.000.000đ cho bên bán là ông Nguyễn Văn C". Trong khi đó, tại "BIÊN BẢN THỎA THUẬN VÀ CAM KẾT ngày 20/11/2016" (BL83-85) đã ghi rõ "ngày 05 tháng 7 năm 2016 vợ chồng tôi là ông H + bà L vay tiền toàn bộ để mua quán". Nội dung này đã Kết luận Giám định số 33/C09B ngày 17/12/2021 của Phân viện KTHS tại TPHCM xác định không B ị sửa chữa, viết chèn (BL156) nên có giá trị chứng cứ chứng minh. Chứng minh người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là nguyên đơn chứ không phải bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh được mình là người nhận chuyển nhượng và cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh rằng tài sản trên là tài sản của mình nhờ nguyên đơn đứng tên giữ.

[7] Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở xác định người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất tranh chấp trong vụ án và tài sản trên đất là nguyên đơn chứ không phải bị đơn. Do đó, tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng quy định.

[8] Sau khi nhận quản lý, sử dụng các thửa đất và tài sản trên đất, các đương sự thống nhất để ông B xây dựng thêm diện tích sân có hồ cá giá trị là 71.250.000 đồng,

phần diện tích xây dựng 3 là 7.500.000 đồng và công, hàng rào 10.050.000 đồng. Tổng 88.800.000 đồng. Vì vậy, khi ông B, bà V trả lại các thửa đất và tài sản trên đất cho ông H, bà L thì ông H, bà L phải có nghĩa vụ thanh toán lại phần giá trị tăng thêm này cho ông B, bà V.

[9] Về yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản cho thuê: Trước khi nguyên đơn khởi kiện thì ngày 25/9/2020 nguyên đơn đã làm Thông Báo “Về việc chấm dứt thỏa thuận làm ăn chung và chấm dứt việc thuê quán” bị đơn đã nhận cùng ngày (BL06) và đã cung cấp cho Tòa án (BL105-106). Thông báo này thể hiện nội dung: “vợ chồng tôi (nguyên đơn) chấm dứt việc cho thuê quán, trả lại nguyên trạng tài sản cho chúng tôi trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo này”. Tuy nhiên, khi nhận được thông báo này bị đơn không phúc đáp, phản đối những nội dung trong thông báo cho nguyên đơn. Như vậy, có đủ căn cứ xác định bị đơn có hợp tác kinh doanh chung với nguyên đơn nhưng đã bị nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng.

[10] Như vậy, mặc dù lời khai của các đương sự còn có mâu thuẫn về số tiền chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng mà Tòa án sơ thẩm chưa tiến hành đối chất nhưng từ những phân tích trên thì đã có đủ cơ sở để giải quyết vụ án nên việc đại diện Viện kiểm sát đề nghị hủy bản án là không cần thiết.

[11] Yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông B, bà V là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 13/5/2024 của Tòa án nhân dân thị xã CT, tỉnh Bình Phước.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định.

[12] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc B, bà Trần Lê Cẩm V.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 13/5/2024 của Tòa án nhân dân thị xã CT, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ các điều 117; 472; 478; 479, 482; 500; 501; 502; 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 167, 168, 169 Luật Đất đai năm 2013; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm V H, bà Đỗ Thị L.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc B và bà Trần Lê Cẩm V giao trả cho nguyên đơn ông Phạm V H, bà Đỗ Thị L các thửa đất số 186; 187; 188, cùng tờ bản đồ số 41, với tổng diện tích 504m², tại khu phố T, thị trấn CT, huyện CT (nay là Khu phố T,

phường HL, thị xã CT), tỉnh Bình Phước. Các thửa đất đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 857280; số CD 857277 và số CD 857278 ngày 25/7/2016 cho ông Phạm V H và toàn bộ tài sản trên các thửa đất trên gồm: 03 công trình xây dựng, sân, hàng rào, cây xanh.

Nguyên đơn ông Phạm V H, bà Đỗ Thị L có nghĩa vụ trả cho bị đơn ông Nguyễn Ngọc B và bà Trần Lê Cẩm V giá trị tài sản tăng thêm trên các thửa đất với tổng số tiền 88.800.000 (tám mươi tám triệu, tám trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày Bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng bên có nghĩa vụ phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc B và bà Trần Lê Cẩm V, về việc yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2126, quyền số 01/2016 TP/CC-SCC ký ngày 08/7/2016 tại Văn phòng Công chứng BL; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2125, quyền số 01/2016 TP/CC-SCC ký ngày 08/7/2016 tại Văn phòng Công chứng BL; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2127, quyền số 01/2016 TP/CC-SCC ký ngày 08/7/2016 tại Văn phòng Công chứng BL; hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông Phạm V H ngày 25/7/2016 đối với các thửa đất 186; 187; 188, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại Khu phố T, phường HL, thị xã CT, tỉnh Bình Phước.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc B và bà Trần Lê Cẩm V phải nộp 900.000 (chín trăm nghìn) đồng.

Nguyên đơn ông Phạm V H, bà Đỗ Thị L phải nộp 4.140.000 (bốn triệu, một trăm bốn mươi nghìn) đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc B, bà Trần Lê Cẩm V phải chịu 300.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông B, bà V đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004256 ngày 28/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã CT, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND, VKSND thị xã CT;
- Chi cục THADS thị xã CT;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Lê Viết Phong