TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2025/DS-ST
Ngày: 05-5-2025
V/v: "Tranh chấp QSDĐ và yêu cầu hủy GCNQSDĐ; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Thạch Lực

Bà Lê Thị Vân Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Trong ngày 03 tháng 4 và 24 tháng 4 và ngày 05 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 20/2023/TLST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2023 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2024/QĐXXST- DS ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Điểu Thị B, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp 5, xã ĐT, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước. (có mặt).

2. Ông Điểu V, sinh năm 2000; địa chỉ: ấp 5, xã ĐT, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Hồ Phương B1, sinh năm 1982; địa chỉ: khu phố PC, phường TP, thành phố ĐX, tỉnh Bình Phước. (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Điểu Thị B2, sinh năm 1975 (có mặt).

2. Ông Điểu Nh, sinh năm 1980 (có mặt).

3. Ông Điểu A, sinh năm 1997 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp 5, xã ĐT, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước.

4. Ông Điểu K, sinh năm 2001; địa chỉ: ấp 5, xã ĐT, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Điểu Nh và bà Điểu Thị B2: Bà Trần Phương Th, sinh năm 1962. Địa chỉ: khu phố XL, phường TX, thành phố ĐX, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Thị Th1, sinh năm 1962. Địa chỉ: ấp 5, xã ĐT, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước. (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thị Th1: Bà Vũ Thị Hải A1 - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bình Phước.

2. Ông Nguyễn Mạnh Ph, sinh năm 1986; địa chỉ: khu phố PC, phường Tân Ph, thành phố ĐX, tỉnh Bình Phước. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Ông Giang Ph H, sinh năm 1955. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Bà Trần Thị Ánh Ng, sinh năm 1966 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 18/21 khu phố BM, phường DA, thành phố DA, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Bùi Thị Tuyết M, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố KH, phường TPK, thành phố TU, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà M: Bà Trần Phương Th, sinh năm 1962. Địa chỉ: khu phố XL, phường TX, thành phố ĐX, tỉnh Bình Phước. (có mặt).

6. Văn phòng Công chứng Hoàng M K; địa chỉ: đường HV, khu phố TB, phường TB, thành phố ĐX, tỉnh Bình Phước.

7. Văn phòng Công chứng Nguyễn V H; địa chỉ: ấp Cầu 2, xã ĐT, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

8. Ủy ban nhân dân huyện ĐP; địa chỉ: Trung tâm hành chính huyện ĐP, thị trấn Tân Ph, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị H1 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

9. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước; địa chỉ: Quốc lộ 14, phường TB, thành phố ĐX, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị H1 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Điểu Thị B, ông Điểu V và người đại diện ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Bà Điểu Thị B, ông Điểu V là con ruột của bà Điểu Thị U. Năm 2006 bà U có mua của ông Điểu S một mãnh đất có diện tích khoảng 585m^2 (chiều ngang 13m, chiều dài 45m), tọa lạc tại ấp 5, xã ĐT, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước. Đất có tứ cận:

- Phía đông giáp đường liên ấp 5.
- Phía tây giáp đất ông Ng1.
- Phía nam giáp đất ông Điểu S.
- Phía bắc giáp đất Điểu C1.

Vào khoảng năm 2007, bà Điểu Thị U được nhà nước xây tặng 01 căn nhà tình thương trên diện tích đất, căn nhà có diện tích khoảng 40m^2. Từ đó đến nay gia đình bà U và 02 người con là Điểu Thị B và Điểu V sinh sống ổn định và không có tranh chấp và khiếu nại gì.

Năm 2009 bà U chết, ông V và bà B vẫn tiếp tục sinh sống, quản lý, sử dụng. Khoảng năm 2019, bà B đi lấy chồng không còn ở trên căn nhà, anh V đi làm công nhân. Tuy bà B, anh V không còn ở trên căn nhà đang tranh chấp nhưng hàng năm vẫn về làm giỗ cho bà U, chìa khóa nhà bà B vẫn đang giữ. Vào ngày 20/4/2015, hộ ông Điểu Nh, bà Điểu Thị B2 được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 181379, số vào số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02988 với diện tích 2.108,6m^2 bao gồm cả diện tích 585m^2 mà bà U đã nhận chuyển nhượng từ ông Điểu S. Ngày 10/3/2020, hộ ông Điểu Nh đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02988 cho ông Nguyễn Mạnh Ph. Xét thấy, việc hộ ông Điểu Nh kê khai đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích mà mà U đã nhận chuyển nhượng từ ông S – cha ruột của ông Điểu Nh là không đúng và việc hộ ông Điểu Nh chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Nguyễn Mạnh Ph làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông, bà. Do đó, bà Điểu Thị B, ông Điểu B khởi kiện ông Điểu Nh, bà Điểu Thị B2, anh Điểu A, anh Điểu K và đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2006 giữa bà Điểu Thị U và ông Điểu S. Theo đó, công nhận phần diện tích 669,2m^2 có hình thể 01 cạnh chiều ngang 10,65m, 01 cạnh 12,22m, chiều dài là 48,55m, tọa lạc tại ấp 5, xã ĐT, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho Điểu Thị B và Điểu V đối với diện tích 669,2m^2.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 181379, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02988 ngày 20/4/2015 đứng tên hộ

ông Điểu Nh và bà Điểu Thị B2.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ ông Điểu Nh bà ông Nguyễn Mạnh Ph đối với quyền sử dụng đất số BV 181379, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02988 ngày 20/4/2015 đứng tên hộ ông Điểu Nh và bà Điểu Thị B2 vô hiệu.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU800280 ngày 20/5/2020 cấp cho ông Nguyễn Mạnh Ph, được đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Giang Ph H và bà Trần Thị Ánh Ng.

2. Các bị đơn ông Điểu Nh, bà Điểu Thị B2, anh Điểu K, anh Điểu A thống nhất trình bày:

Đất đang tranh chấp là do ông Điểu S khai phá. Từ nhỏ tôi (ông Nh) sống chung với ông S, sau này cha tôi già yếu thì cho tôi. Đến năm 2015 thì tôi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CH02988 ngày 20/4/2015. Trước thời điểm được cấp giấy chứng nhận thì trên diện tích của cha tôi có 02 căn nhà, 01 căn nhà có cha tôi và vợ chồng tôi sinh sống, căn nhà còn lại là do chị gái ông Nh là bà Thị Q sinh sống. Sau đó bà Thị Q đi lấy chồng thì bà Điểu Thị U là hàng xóm đến xin ở nhờ, sau đó cha tôi là ông Điểu S cho ở nhờ. Bà U và ông S thỏa thuận bà U được quyền sử dụng 7m đất ngang dài, 45m dài để có đất xây nhà tình nghĩa và ông S được quyền sử dụng khoảng 5 sào đất tại đường số 17, xã ĐT, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước. Sau khi đổi đất thì vào năm 2006 thì gia đình tôi trồng cây cao su trên toàn bộ diện tích đất đã đổi, sau đó mua thêm khoảng 2 sào đất của ông Điểu H1 (giáp với diện tích đất đổi với bà Thị U) vào năm 2013 trên diện tích này có cây điều lớn và đã có thu hoạch. Gia đình bà Điểu Thị U sống trên diện tích đất đã đổi và được nhà nước xây nhà tình nghĩa vào năm 2006 đến năm 2014. Vào năm 2014, bà Thị B là con gái của bà Điểu Thị U không thông báo gì cho gia đình chúng tôi tự ý đến diện tích đất đã đổi tại đường số 17, xã ĐT, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước chặt hết cao su nhà tôi và chiếm luôn 02 sào đất trên đất có điều của nhà tôi và chuyển đi không ở trên căn nhà tình nghĩa nữa. Sau khi chuyển đi vào năm 2014 bà Thị B và em trai Điểu V đi sang ấp BX, xã TT, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước. Từ đó đến nay, gia đình tôi quản lý diện tích đất mà trước đây gia đình bà Điểu Thị U sử dụng, khi chuyển đi trên đất chỉ có 01 căn nhà tình nghĩa mà trước đây nhà nước xây cho bà Điểu Thị U. Hiện nay căn nhà vẫn còn nhưng đã bị hư hỏng nặng không sử dụng được.

Nay bà B, ông V khởi kiện thì ông Nh, bà B2, anh K, anh Điểu A không chấp nhận và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị Th1 trình bày:

Nguồn gốc diện tích đang tranh chấp giữa bà B, ông V với gia đình Điểu Nh

do tôi và ông Lê T khai phá khoảng năm 1992. Tôi với ông Lê T sống chung một thời gian, sau đó ông Lê T bỏ đi không còn chung sống với tôi nữa, ông T đi đâu làm gì tôi không biết. Tôi ở với con từ đó đến nay và được nhà nước xây nhà tình nghĩa khoảng năm 2006. Vào khoảng năm 1998, ông S và Điểu Nh, bà Điểu Q, bà Điểu Thị Th1 chuyển đến ở trên đất của tôi do đất của ông Điểu S và gia đình bị nhà nước thu hồi. Ban đầu là tôi ở chung với gia đình của ông Điểu S, sau đó đến năm 2016, bà Th1 chết năm 2017 thì ông Điểu S chết nên ông Điểu Nh, bà Điểu Thị B2 và con Điểu K, Điểu A (con của Điểu Nh) sống riêng ra. Vào khoảng năm 2006 ông Điểu S (anh trai tôi) có thỏa thuận bán cho bà Điểu Thị U một diện tích không nhớ chính xác là bao nhiêu. Sau đó, bà U được nhà nước xây dựng cho một căn nhà tình thương trên diện tích đất đã mua với ông Điểu S. Từ trước đến nay giữa bà Điểu Thị U với gia đình ông Điểu Nh không có tranh chấp gì. Nay các đương sự trong vụ án tranh chấp với nhau thì bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

4. Người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện ĐP trình bày:

Căn cứ theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Điểu Nh thì: Mảnh đất có diện tích 2.108,6m^2, thuộc một phần thửa đất số 87, tờ bản đồ số 40 thuộc xã ĐT, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất số BV 181379, số vào sổ cấp GCN: CH02988 do Ủy ban nhân dân thị xã ĐP cấp ngày 20/4/2015 cho hộ ông Điểu Nh và bà Điểu Thị B2, có nguồn gốc là đất kê khai là ông Điểu S khai phá năm 1984 cho con. Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp trên, về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân huyện ĐP đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Đối với việc tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án, Ủy ban nhân dân thị xã ĐP đề nghị Tòa án căn cứ vào quá trình sử dụng đất, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng cứ liên quan và các quy định để xét xử vụ việc theo đúng quy định của pháp luật.

5. Người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước trình bày:

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng số 0938 quyển số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Hoàng M K công chứng ngày 10/3/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 800280, số vào sổ cấp giấy chứng nhận (CS) 06556/ĐT ký cấp ngày 20/5/2020 mang tên ông Nguyễn Mạnh Ph là đúng trình tự thủ tục theo quy định (trình tự thực hiện, thành phần hồ sơ..) tại thủ tục số 32, mã số hồ sơ B-BTM-BPC-264748-TT ban hành kèm theo Quyết định số 346/QĐ-UBND ngày 25/02/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc công bố thủ tục hành

chính tiếp nhận tại Trung tâm phục vụ hành chính công, Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã thuộc quyền quản lý và giải quyết của ngành Tài nguyên và Môi trường trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng số 003937, quyển số 01/2021/ TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Viết Hệ công chứng ngày 03/6/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP ký chỉnh lý biến động ngày 18/6/2021 chuyển nhượng cho ông Giang Ph H cùng vợ là bà Trần Thị Ánh Ng trên trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CU 800280, số vào sổ cấp giấy chứng nhận (CS) 06556/ĐT ký cấp ngày 20/5/2020 là đúng trình tự thủ tục theo quy định (trình tự thực hiện, thành phần hồ sơ…) tại thủ tục số 46, mã số hồ sơ 2.000889 ban hành kèm theo Quyết định số 1990/QĐ-UBND ngày 03/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc công bố thủ tục hành chính sửa đổi, bổ sung, thay thế và bãi bỏ được tiếp nhận tại Trung tâm phục vụ hành chính công. Văn phòng đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã thuộc thẩm quyền quản lý và giải quyết của ngành Tài nguyên và Môi trường trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

6. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh Ph trình bày:

Tôi và các ông, bà Điểu Thị B, Điểu Vinh, Điểu Nh, Điểu Thị B2, Điểu A, Điểu K, Giang Ph H, Trần Thị Ánh Ng không có bà con thân thuộc gì. Từ trước đến nay không có mâu thuẫn gì với nhau.

Ngày 10/3/2020, tôi và hộ gia đình ông Điểu Nh (gồm Điểu Nh, Điểu Thị B2, Điểu A, Điểu K) có xác lập 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, hộ gia đình ông Điểu Nh chuyển nhượng cho tôi phần đất có diện tích 2.108,6m^2, tọa lạc tại ấp 5, xã ĐT huyện ĐP, tỉnh Bình Phước thuộc thửa số 87, tờ bản đồ số 40, đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 181379, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 02988/ĐT do Ủy ban nhân dân huyện ĐP, tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/4/2015, giá chuyển nhượng trên thực tế là 500.000.000đ. Ngày 08/10/2018, tại Văn phòng Công chứng Hoàng K V tôi đã giao 200.000.000đ tiền cọc cho ông Nh. Đến ngày 14/3/2020, tại Văn phòng Công chứng Hoàng M K, sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng, tôi đã giao cho ông Nh, bà B2 số tiền 300.000.000đ. Việc chuyển nhượng được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, có công chứng, chứng thực hợp đồng ngày 10/3/2020 tại Văn phòng Công chứng Hoàng M K.

Sau khi thực hiện xong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ gia đình ông Điểu Nh, tôi đã liên hệ với các cơ quan chức năng để sang tên từ hộ ông Điểu Nh qua tên tôi. Cụ thể, ngày 10/5/2020 tôi đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 800280, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (CS) 0655/ĐT.

Ngày 21/5/2021, tôi ủy quyền cho bà Bùi Thị Tuyết M được quyền thay mặt tôi chuyển nhượng phần diện tích đất này cho người khác. Việc bà M có chuyển nhượng phần diện tích đất này cho ai không thì tôi không biết.

Trong vụ án này tôi có ý kiến như sau:

Tôi là người nhận chuyển nhượng phần diện tích đất 2.108,6m^2 của hộ gia đình ông Điểu Nh là ngay tình, công khai. Việc ông Điểu Nh, bà Điểu Thị B2 cho rằng tôi lừa dối họ là không đúng với thực tế. Phần diện tích này tôi đã ủy quyền cho bà Bùi Thị Tuyết M thay mặt tôi toàn quyền giải quyết, kể cả việc tranh chấp. Tôi yêu cầu Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bảo vệ lợi ích hợp pháp của tôi.

7. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Giang Ph H, bà Trần Thị Ánh Ng trình bày:

Chúng tôi nghe bà M, ông Long cho biết thửa đất số 87 tờ bản đồ số 40 địa chỉ ấp 5, xã ĐT, huyện ĐP, tỉnh B Phước của ông Nguyễn Mạnh Ph đang có nhu cầu bán. Do đó, thông qua bà M, ông Long chúng tôi thỏa thuận việc chuyển nhượng, bà M có thông báo cho tôi rằng ông Nguyễn Mạnh Ph là chủ sử dụng quyền sử dụng thửa đất trên, bà M được ông Ph ủy quyền việc chuyển nhượng thửa đất. Vào ngày 28/5/2021 tại nhà bà M tôi và bà M tiến hành ký hợp đồng đặt cọc thửa đất với giá 2.000.000.000 đồng, tôi đã đặt cọc với số tiền 600.000.000 đồng. Tiếp đó, đến ngày 03/6/2021 chúng tôi ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà M ký với tư cách được ông Ph ủy quyền, tôi với ông H ký với tư cách người nhận chuyển nhượng. Sau khi ký xong hợp đồng thì chúng tôi giao cho bà M số tiền 1.350.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi thì sẽ đưa nốt số tiền 50.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng xong tôi có đến đất để làm hàng rào bao xung quanh đất. Tôi mua lưới B40 và cọc bê tông để bao hàng rào nhưng vợ chồng ông Điểu Nh, bà Điểu Thị B ngăn cản không cho tôi làm hàng rào, nên số tiền 50.000.000 đồng này tôi vẫn chưa đưa cho bà M. Hiện nay chúng tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay nguyên đơn khởi kiện, chúng tôi (ông H, bà Ng) có yêu cầu độc lập như sau: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Nguyễn Mạnh Ph do bà Bùi Thị Tuyết M đại diện ký ngày 03/6/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn V H đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại ấp 5, xã ĐT, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước. Nếu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng của tôi với bà M vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả.

8. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Tuyết M trình bày:

Vào ngày 10/5/2021 chồng tôi là ông Phạm L có vào trang Facebook thì

thấy ông Nguyễn Mạnh Ph rao bán thửa đất số 87 tờ bản đồ số 40 địa chỉ ấp 5, xã ĐT, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước với diện tích 2.108,6m^2 với giá 1.500.000.000đ. Tôi điện thoại và nhắn tin trao đổi với ông Ph về việc tôi sẽ giới thiệu người mua đất và hưởng hoa hồng. Tôi với ông Ph thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.440.000.000đ. Tôi liên hệ với ông Trần Huy H2 là người có nhu cầu mua đất, thông báo giá cả thì ông H2 đồng ý mua. Ngày 14/5/2021 tôi dẫn ông H2 đến địa diểm ông Ph chỉ để tiến hành đặt cọc đối với thửa đất trên. Ông H2 đặt cọc 200.000.000đ và hẹn trong vòng 32 ngày sẽ thanh toán số tiền còn lại theo hợp đồng đặt cọc. Đối với ông Ph có nghĩa vụ bàn giao đất và tài sản trên đất vào ngày 30/6/2021 sau khi hai bên thanh toán xong theo hợp đồng đặt cọc và có viết giấy cam kết bàn giao. Ông H2 đã ủy quyền lại cho hai vợ chồng tôi tự giao dịch với ông Ph và đã đưa tiền mặt cho tôi để thanh toán cho ông Ph. Tôi đã liên hệ với ông Ph và thông báo về việc ủy quyền và ông Ph đồng ý việc ủy quyền này. Vào ngày 21/5/2021 tôi đã hẹn ông Ph ra Văn phòng công chứng Hoàng M K địa chỉ đường HV, phường TB, thành phố ĐX, tỉnh Bình Phước để làm thủ tục chuyển nhượng. Do thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên tôi có đưa cho ông Ph số tiền 500.000.000đ để tất toán khoản vay, xóa thế chấp. Để tiện thủ tục ông Ph kêu làm thủ tục ủy quyền toàn bộ, thay mặt ông Ph việc chuyển nhượng đất và tài sản trên đất và được Văn phòng công chứng Hoàng M K chứng nhận ngày 21/5/2021 số công chứng 07771. Khi thực hiện xong thủ tục công chứng tôi đã giao số tiền 750.000.000đ cho ông Ph còn thiếu 30.000.000đ các bên thỏa thuận tới ngày 30/6/2021 ông Ph bàn giao đất và tài sản trên đất thì sẽ thanh toán hết. Trong thời gian chờ bàn giao đất và tài sản trên đất thì biết chị Trần Thị Ánh Ng có nhu cầu mua nên có dẫn chị Ng đi xem đất. Sau đó chị Ng đồng ý mua thửa đất trên với giá 2.000.000.000đ. Tôi có thông báo cho ông H2 về việc bà Ng có ý định mua thửa đất và ông H2 đồng ý bán với giá 2.000.000.000đ. Vào ngày 28/5/2021 tôi và bà Ng làm thủ tục đặt cọc. Sau đó, khoảng 10 ngày sau chúng tôi làm thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Nguyễn V H. Tổng số tiền bà Ng giao cho tôi là 1.950.000.000đ, số tiền 50.000.000đ còn lại các bên thỏa thuận đến ngày 30/6/2021 bàn giao đất và tài sản trên đất thì sẽ giao cho chúng tôi. Đến ngày 30/6/2021, tôi có liên hệ với ông Ph để nhận và bàn giao tài sản trên đất và đất thì không liên lạc được, nhắn tin, gọi điện không trả lời, tôi và chồng có đi đến thửa đất thì thấy treo bảng đất đang tranh chấp. Sau đó có liên hệ và báo cho bà Ng.

Xét thấy việc ông Nguyễn Mạnh Ph không thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết gây ảnh hướng quyền lợi của mình. Nay tôi có yêu cầu độc lập như sau:

Yêu cầu ông Nguyễn Mạnh Ph giao nhà và đất cho chúng tôi để chúng tôi bàn giao cho bà Ng. Nếu Tòa án tuyên hủy hợp đồng giữa tôi và ông Ph thì tôi yêu cầu Tòa buộc ông Ph phải trả số tiền 1.410.000.000đ cho tôi.

Quá trình giải quyết ông Trần Huy H2 có trình bày lời khai thừa nhận như lời trình bày của bà M liên quan đến toàn bộ quá trình giao dịch chuyển nhượng đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 40 toạ lạc tại ấp 5, xã ĐT, huyện ĐP đứng tên ông Nguyễn Mạnh Ph. Mọi giao dịch chuyển nhượng để bà M liên hệ trực tiếp với ông Ph, ông chỉ đứng tên trên hợp đồng đặt cọc, ông đồng ý giao toàn quyền cho bà M và đồng ý với mọi quyết định của bà M và không có ý kiến gì liên quan đến tranh chấp trong vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm :

Nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tuy nhiên tại phiên tòa ngày 03/4/2025 nguyên đơn và bị đơn tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết tranh chấp: nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn tách thửa cho nguyên đơn 6m chiều ngang và chiều dài hết đất, lấy từ giáp ranh thửa đất, trong đó có 100m^2 đất ONT, không yêu cầu giải quyết liên quan đến tài sản trên đất, cụ thể: diện tích 291,8m^2 trong đó có 100m^2 đất ONT theo sơ đồ đo đạc ngày 18/4/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP. Bị đơn đồng ý theo thỏa thuận và đề nghị HĐXX ghi nhận. Nguyên đơn thống nhất thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (CH) 01988/xã ĐT ngày 20 tháng 4 năm 2015, thửa số 87, tờ bản đồ số 40, diện tích 2.108,6m^2 đứng tên hộ ông Điểu Nh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Tuyết M đồng ý trả lại cho ông Giang Ph H và bà Trần Thị Ánh Ng số tiền đã nhận từ việc chuyển nhượng thửa đất là 1.950.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Giang Ph H và bà Trần Thị Ánh Ng đồng ý huỷ điều chỉnh biến động đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 800280, số vào sổ cấp GCN (CS)06356/ĐT ngày 20/5/2020 do Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước cấp cho ông Nguyễn Mạnh Ph.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu như sau:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ và thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về việc thu thập chứng cứ, giải quyết vụ án từ khi nhận đơn, thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử mở phiên toà, đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71 và 72 của Bộ luật tố tụng dân sự. sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc hộ ông Điểu Nh đồng ý tách thửa cho bà Điểu Thị B và ông Điểu V diện tích 291,8m^2 trong đó có 100m^2 đất ONT theo sơ đồ đo đạc ngày 18/4/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9038/HĐCNQSDĐ lập ngày 10/3/2020 giữa bên chuyển nhượng là hộ ông Điểu Nh và người nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Mạnh Ph được lập tại Văn phòng công chứng Hoàng M K và Hủy Giấy CNQSDĐ số CU8000280 đã cấp cho ông Ph.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 07771, lập ngày 21/5/2021 giữa ông Nguyễn Mạnh Ph và bà Bùi Thị Tuyết M tại Văn phòng công chứng Hoàng M K.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003937 lập ngày 03/6/2021 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh Ph ủy quyền cho bà Bùi Thị Tuyết M và bên nhận chuyển nhượng là ông Giang Ph H cùng vợ là bà Trần Thị Ánh Ng, lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn V H.

Đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn bà Điểu Thị B, ông Điểu Vinh khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2006 giữa bà Điểu Thị U và ông Điểu S. Theo đó, công nhận phần diện tích 669,2m^2 có hình thể 01 cạnh chiều ngang 10,65m, 01 cạnh 12,22m, chiều dài là 48,55m, tọa lạc tại ấp 5, xã ĐT, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước; Công nhận quyền sử dụng đất cho Điểu Thị B và Điểu V đối với diện tích 669,2m^2; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 181379, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02988 ngày 20/4/2015 đứng tên hộ ông Điểu Nh và bà Điểu Thị B2; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ ông Điểu Nh bà ông Nguyễn Mạnh Ph đối với quyền sử dụng đất số BV 181379, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02988 ngày 20/4/2015 đứng tên hộ ông Điểu Nh và bà Điểu Thị B2 vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU800280 ngày 20/5/2020 cấp cho ông Nguyễn Mạnh Ph, được đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Giang Ph H và bà Trần Thị Ánh Ng. Như vậy, đây là vụ án *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà

án nhân dân tỉnh Bình Phước theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và Điều 34 Bộ luật tố tụng Dân sự; khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

[2] Về việc tham gia phiên tòa của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Trong vụ án này, Tòa án có thu thập chứng cứ như: Lấy lời khai của các đương sự, tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại Điều 21 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Đối với Ông Nguyễn Mạnh Ph: Trong quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân huyện ĐP, ông Ph đã có bản tự khai về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 2.108,6m^2, thuộc một phần thửa đất số 87, tờ bản đồ số 40 thuộc xã ĐT, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước từ hộ ông Điểu Nh và có đơn xin xét xử vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Sau khi hồ sơ được chuyển lên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước để giải quyết theo thẩm quyền, Tòa án nhân dân tỉnh nhiều lần niêm yết các văn bản tố tụng đối với ông Ph nhưng ông Ph không có mặt tại địa phương. Ngày 13/9/2024 ông Nguyễn Mạnh Ph có ý kiến trình bày và có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Ngày 27/11/2024, bà Bùi Thị Tuyết M có yêu cầu độc lập với ông Nguyễn Mạnh Ph về việc buộc ông Ph phải giao đất và tài sản trên đất để bà M tiến hành giao đất cho bà Trần Thị Ánh Ng. Tòa án tiến hành xác minh và niêm yết các văn bản tố tụng cùng giấy triệu tập tham gia làm việc nhưng không Ph không có mặt tại địa phương. Căn cứ theo khoản 2 Điều 227 Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Mạnh Ph.

Đối với sự vắng mặt của ông Điểu K, Điểu A Toà án đã tống đạt đúng theo quy định. Trong quá trình tố tụng ông K, ông A đã có bản tự khai, đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông A, ông K theo quy định.

[4] Về chứng cứ: Tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự không cung cấp, bổ sung tài liệu, chứng cứ gì mới, do đó, Hội đồng xét xử căn cứ tài liệu, chứng cứ mà đương sự đã giao nộp và Tòa án đã thu thập theo khoản 1 Điều 96 của Bộ luật tố tụng dân sự có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

[5] Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ án như sau:

[5.1] Về nguồn gốc đất:

Xét về nguồn gốc diện tích đất 2.108,6m^2 tại thửa số 87 tờ bản đồ số 40, đất tọa lạc tại xã ĐT, huyện ĐP là do ông Điểu S khai phá, đến năm 2012 cho ông Điểu Nh kê khai cấp đất và được UBND huyện ĐP cấp Giấy CNQSDĐ ngày

20/4/2015. Phía nguyên đơn trình bày: Năm 2006 bà Điểu Thị U có mua của ông Điểu S một mảnh khoảng 10x40, bị đơn cho rằng không phải mua mà cho ở nhờ diện tích khoảng 4x 10m. Tuy nhiên các bên không có tài liệu chứng cứ để chứng minh cho trình bày của mình. Trên thực tế ông Điểu S đồng ý để bà U sinh sống canh tác trên đất, sự việc này bà Thị Th1, ông Điểu Nh, bà Điểu Thị B2 đều biết nhưng không có ý kiến. Vào năm 2007 bà Điểu Thị U được nhà nước xây dựng 01 căn nhà tình thương diện tích khoảng 40m^2 trên phần đất này và sống ổn định trong căn nhà đó, không có ai tranh chấp hay khiếu nại gì. Các bên chỉ xảy ra tranh chấp khi ông Điểu Nh chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 181379, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02988 ngày 20/4/2015 đứng tên hộ ông Điểu Nh và bà Điểu Thị B2 (trong đó có phần đất và căn nhà của bà U hiện nay bà B và ông V quản lý sử dụng).

Xét thấy, diện tích đất của nguyên đơn đang sử dụng thì cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nguồn gốc thửa đất của bà Điểu Thị U, các bên không có tranh chấp (căn nhà tình thương của bà U được xây dựng từ năm 2007, thời điểm đó trên đất có gia đình ông Điểu Nh, bà Thị Th1 và ông Điểu S sinh sống nhưng không ai có ý kiến, đến năm 2017 ông Điểu S chết). Quá trình giải quyết vụ án ông Điểu Nh cho rằng giữa ông Điểu S và bà U có việc đổi đất, tức bà U giao cho ông Điểu S diện tích khoảng 5 sào đất nơi khác để bà U nhận lại diện tích có căn nhà tình thương (diện tích đang tranh chấp) nhưng không có tài liệu chứng cứ để chứng minh. Hơn nữa việc bà U sinh sống và được nhà nước làm nhà tình thương cho bà U trên diện tích đất này và hiện nay căn nhà đang do bà B và ông V sử dụng, phía gia đình ông Nh không phản đối. Do đó, có cơ sở khẳng định phần diện tích bà Điểu Thị U sử dụng có được thông qua việc chuyển nhượng giữa bà U với ông Điểu S. Việc UBND huyện ĐP, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận sử dụng đất số BV 181379, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (CH) 01988/xã ĐT ngày 20 tháng 4 năm 2015, thửa số 87, tờ bản đồ số 40, diện tích 2.108,6m^2 đứng tên hộ ông Điểu Nh bao gồm cả phần diện tích đất 13x40m, trên đất có căn nhà tình thương xây cho bà U năm 2007 khoảng 40m^2 hiện bà B, ông V đang sử dụng, toạ lạc tại ấp 5, xã ĐT, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước là trái pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Điểu Thị B, ông Điểu V (con của bà Điểu Thị U) nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (CH) 01988/xã ĐT ngày 20 tháng 4 năm 2015, thửa số 87, tờ bản đồ số 40, diện tích 2.108,6m^2 đứng tên hộ ông Điểu Nh (phần diện tích đất bà B ông Vinh đang sử dụng) là có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn chỉ yêu cầu phía bị đơn tách thửa cho nguyên đơn 6m chiều ngang và chiều dài hết đất, lấy từ giáp ranh thửa đất, trong đó có 100m^2 đất thổ cư (ONT), cụ thể: diện tích 291,8m^2 trong đó có 100m^2 đất ONT theo sơ đồ đo đạc ngày 18/4/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP. Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết liên quan đến tài sản trên đất, bị đơn đồng ý tách thửa theo thỏa thuận như diện tích nói trên.

Xét thấy việc thỏa thuận là tự nguyện, không vi phạm điều cấm, các bên đồng ý chỉ ranh để đo đạc theo thỏa thuận nên ngày 18/4/2025, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP đã điều chỉnh lại sơ đồ đo đạc xác định diện tích tranh chấp theo thỏa thuận là 291,8m^2 (trong đó có 100m^2 đất ONT). Nguyên đơn và bị đơn có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền quản lý về đất đai để tách thửa theo quy định. Do các đương sự đã tự thoả thuận được về diện tích đất tranh chấp nên nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về việc không yêu cầu Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (CH) 01988/xã ĐT ngày 20 tháng 4 năm 2015, thửa số 87, tờ bản đồ số 40, diện tích 2.108,6m^2 đứng tên hộ ông Điểu Nh mà chỉ cần tuyên cho các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án; tự chịu các chi phí, các loại thuế phát sinh theo quy định của pháp luật, đúng theo hiện trạng diện tích đất sử đất trên thực tế là phù hợp.

[5.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9038/HĐCNQSDĐ lập ngày 10/3/2020 giữa bên chuyển nhượng là hộ ông Điểu Nh và người nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Mạnh Ph tại Văn phòng công chứng Hoàng M K.

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng được lập bằng văn bản, có công chứng theo quy định nên đảm bảo về hình thức.

Về nội dung: Như phân tích ở phần 5.1, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Điểu Nh không đúng quy định nên hộ ông Điểu Nh không có quyền chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Nguyễn Mạnh Ph.

Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9038/HĐCNQSDĐ lập ngày 10/3/2020 giữa bên chuyển nhượng là hộ ông Điểu Nh và người nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Mạnh Ph được lập tại Văn phòng công chứng Hoàng M K vi phạm về nội dung nên bị vô hiệu. Ngày 20/5/2020 ông Nguyễn Mạnh Ph đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy CNQSDĐ số CU8000280 nên cần thiết phải Hủy Giấy CNQSDĐ đã cấp cho ông Ph.

Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Điểu Nh và ông Ph sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi các bên có yêu cầu.

[5.3] Đối với Hợp đồng ủy quyền số 07771, lập ngày 21/5/2021 giữa ông Nguyễn Mạnh Ph và bà Bùi Thị Tuyết M. Trên cơ sở lời trình bày của ông Ph, bà M và chứng cứ bà M cung cấp cho thấy bà M đã nhận chuyển nhượng diện tích đất trên từ ông Ph, tuy nhiên các bên không lập hợp đồng chuyển nhượng mà thống nhất ông Ph ủy quyền cho bà M (...chuyển nhượng..)

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng được lập bằng văn bản, có công chứng theo quy định nên đảm bảo về hình thức.

Về nội dung: Như đã phân tích ở mục [5.1] và [5.2] thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9038/HĐCNQSDĐ lập ngày 10/3/2020 giữa bên chuyển nhượng là hộ ông Điểu Nh và người nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Mạnh Ph được lập tại Văn phòng công chứng Hoàng M Khanh vi phạm về nội dung nên bị vô hiệu. Ngày 20/5/2020, ông Nguyễn Mạnh Ph đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy CNQSDĐ số CU8000280 nên cần thiết phải Hủy Giấy CNQSDĐ đã cấp cho ông Ph. Hơn nữa trên thực tế ông Nguyễn Mạnh Ph cũng chưa được hộ ông Điểu Nh giao tài sản (tức chưa có được tài sản, chưa quản lý tài sản) nên ông Ph cũng không có quyền ủy quyền cho bà M chuyển nhượng đối với tài sản trên. Do đó, Hợp đồng ủy quyền số 07771, lập ngày 21/5/2021 giữa ông Nguyễn Mạnh Ph và bà Bùi Thị Tuyết M tại Văn phòng công chứng Hoàng M K vi phạm về nội dung nên bị vô hiệu.

[5.4] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003937 lập ngày 03/6/2021 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh Ph ủy quyền cho bà Bùi Thị Tuyết M và bên nhận chuyển nhượng là ông Giang Ph H cùng vợ là bà Trần Thị Ánh Ng, lập tại văn phòng công chứng Nguyễn V H.

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng được lập bằng văn bản, có công chứng theo quy định nên đảm bảo về hình thức.

Về nội dung: Như đã phân tích ở mục [5.3], do Hợp đồng ủy quyền số 07771, lập ngày 21/5/2021 giữa ông Nguyễn Mạnh Ph và bà Bùi Thị Tuyết M tại Văn phòng công chứng Hoàng M K vi phạm về nội dung nên bị vô hiệu. Vì vậy việc bà M ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông Giang Ph H cùng vợ là bà Trần Thị Ánh Ng cũng bị vô hiệu. Do ngày 18/6/2021, Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP đã thay đổi cơ sở pháp lý vì vậy cần Hủy phần nội dung thay đổi trong Giấy CNQSDĐ số CU 800280 đứng tên ông Nguyễn Mạnh Ph *"Chuyển nhượng cho ông Giang Ph H, sinh năm 1955, CMND số 280094203 cùng vợ là bà Trần Thị Ánh Ng – Snh năm 1966, CMND số 280913245. Địa chỉ 18/21, kp*

BM 1, p DA, tỉnh Bình Dương, theo hồ sơ số 184244CN31492" có xác nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP ngày 18/6/2021.

Do các giao dịch chuyển nhượng nói trên vô hiệu nên cần phải xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch chuyển nhượng vô hiệu. Căn cứ theo Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định.

Điều 131. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định.

[6] Về giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu:

[6.1] *Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9038/HĐCNQSDĐ lập ngày 10/3/2020 giữa bên chuyển nhượng là hộ ông Điểu Nh và người nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Mạnh Ph tại Văn phòng công chứng Hoàng M K.*

Từ ngày 29/12/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý giải quyết vụ án, đã triệu tập ông Ph nhiều lần nhưng ông Ph không đến Tòa án và không có lời trình bày.

Quá trình giải quyết ông Nguyễn Mạnh Ph có bản tự khai ngày 07/7/2023 gửi Tòa án nhân dân huyện ĐP. Ông Ph trình bày bản thân có nhận chuyển nhượng thửa đất số 87, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại ấp 5, xã ĐT, huyện ĐP, tỉnh B Phước của gia đình ông Điểu Nh, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, ông Ph đã giao tiền và được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 21/5/2021 ông đã ủy quyền cho bà M được toàn quyền quyết định đối với diện tích đất này, nên việc bà M chuyển nhượng cho ai ông không được biết. Về giá chuyển nhượng ông Ph trình bày phù hợp với giá ghi trong hợp đồng do ông Điểu Nh cung cấp, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án ông Ph không đến Tòa án theo giấy triệu tập, không cung cấp thêm lời khai nào để làm rõ có yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu không nên cần tách ra giải quyết bằng vụ án khác khi đương sự yêu cầu.

[6.2] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Tuyết M.

Bà M có yêu cầu độc lập đề nghị công nhận Hợp đồng ủy quyền số 07771, lập ngày 21/5/2021 giữa ông Nguyễn Mạnh Ph và bà Bùi Thị Tuyết M tại Văn phòng công chứng Hoàng M K. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì bà M yêu cầu ông Ph trả lại cho bà M số tiền 1.410.000.000 đồng.

Như phần nhận định trên có căn cứ tuyên Hợp đồng ủy quyền số 07771, lập ngày 21/5/2021 giữa ông Nguyễn Mạnh Ph và bà Bùi Thị Tuyết M tại Văn phòng công chứng Hoàng M K vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu (hoàn trả cho nhau những gì đã nhận) bà M yêu cầu ông Ph trả lại số tiền 1.410.000.000 đồng cho bà M. Trong hợp đồng ủy quyền các bên không ghi nhận số tiền, tuy nhiên bà M có cung cấp các T liệu để chứng minh gồm: Hợp đồng đặt cọc ngày 14/5/2021 giữa ông H2 là khách hàng của bà M và ông Ph thể hiện giá chuyển nhượng là 1.440.000.000 đồng, ông H2 và ông Ph có làm hợp đồng đặt cọc, ông Hoàng đã giao cho ông Ph số tiền cọc 200.000.000 đồng và hẹn 32 ngày sau sẽ thanh toán số tiền còn lại, ông Ph có trách nhiệm giao đất và T sản trên đất cho ông H2 vào ngày 30/6/2021. Sau khi các bên thực hiện đặt cọc xong thì ông H2 giao lại cho bà M giao dịch tiếp với ông Ph và ông H2 đã đưa tiền mặt cho bà M để thanh toán cho ông Ph. Đến ngày 21/5/2021 bà M đã đưa tiếp cho ông Ph số tiền 1.210.000.000 đồng, tổng số tiền ông H2 đặt cọc và bà M đưa tiếp cho ông Ph là 1.410.000.000 đồng, bà M và ông Ph thỏa thuận để bà M giữ lại 30.000.000 đồng đến 30/6/2021 ông Ph giao đất thì bà M thanh toán hết. Bà M trình bày do đến nay ông Ph chưa giao đất cho bà M nên bà M chưa giao số tiền 30.000.000 đồng còn lại theo hợp đồng cho ông Ph. Quá trình giải quyết vụ án đã lấy lời khai của ông H2 về hợp đồng đặt cọc với ông Ph thì ông H2 trình bày do ông và bà M cùng nhau mua đất để bán lại kiếm lời nên ông đồng ý để bà M yêu cầu ông Ph trả lại số tiền 1.410.000.000 đồng trong đó có 200.000.000 đồng của ông đặt cọc cho ông Ph trước đó. Từ những chứng cứ trên có căn cứ thể hiện ông Ph đã nhận số tiền của ông H2 và bà M là 1.410.000.000 đồng nên việc bà M yêu cầu ông Ph trả lại là có căn cứ cần chấp nhận.

[*6.3]. Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan quan ông Giang Ph H, bà Trần Thị Ánh Ng.*

Ông Ph và bà Ng yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003937 lập ngày 03/6/2021 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh Ph ủy quyền cho bà Bùi Thị Tuyết M và bên nhận chuyển nhượng là ông Giang Ph H cùng vợ là bà Trần Thị Ánh Ng, lập tại Văn phòng công chứng

Nguyễn V H và yêu cầu bà M giao đất theo thỏa thuận. Trường hợp tuyên hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu bà M trả lại số tiền đã nhận 1.950.000.000 đồng.

Ông H và bà Ng cung cấp chứng cứ là hợp đồng chuyển nhượng có công chứng giữa bà M và ông H, bà Ng, giá ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng, tuy nhiên các bên có cung cấp chứng cứ chuyển khoản và hình ảnh giao tiền mặt, giấy thỏa thuận chuyển nhượng viết tay ghi giá 2.000.000.000 đồng. Các bên thừa nhận ông H bà Ng đã giao cho bà M số tiền 1.950.000.000 đồng, thỏa thuận ông H bà Ng giữ lại 50.000.000 đồng khi nào bà M giao đất thì trả tiếp số tiền này. Cả ông H bà Ng và bà M đồng ý trường hợp tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa họ vô hiệu thì bà M đồng ý trả lại số tiền 1.950.000.000 đồng đã nhận của ông H bà Ng, vì vậy cần chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H bà Ng về việc buộc bà M trả lại số tiền 1.950.000.000 đồng.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn ông Điểu Nh, bà Điểu Thị B2, Điểu K, Điểu A phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Ông Nguyễn Mạnh Ph phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và số tiền 54.300.000 đồng đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M được chấp nhận.

Bà Bùi Thị Tuyết M phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và số tiền 70.500.000 đồng đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H, bà Ng được chấp nhận. Tuy nhiên, do bà M có đơn xin miễn, giảm án phí do hoàn cảnh gia đình khó khăn có xác nhận của chính quyền địa phương nên Hội đồng xét xử đồng ý giảm cho bà M 50% đối với số tiền bà M phải chịu. Trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp. Bà M còn phải chịu số tiền 34.950.000 đồng.

Ông Giang Ph H, bà Trần Thị Ánh Ng không phải chịu án phí dân sự. Hoàn trả lại cho bà Ng, ông H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010495 ngày 13/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐP, tỉnh Bình Phước.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc: Quá trình giải quyết các đương sự đã nộp tạm ứng các chi phí đầy đủ và tự nguyện chịu. Các đương sự không yêu cầu HĐXX xem xét giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, các Điều 34, 37, 39, 146, 147, 157, 158, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Áp dụng Điều 122, Điều 123; Điều 131, các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 9 Điều 3, Điều 100, Điều 101 Luật Đất đai 2013;

Áp dụng Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Áp dụng 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Điểu Thị B, ông Điểu V.

Ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận của nguyên đơn và bị đơn. Công nhận cho nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng diện tích 291,8m^2 (trong đó có 100m^2 đất ONT) trong tổng diện tích 2.108,6m^2 thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp 5, xã ĐT, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước. Do UBND huyện ĐP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 181379, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02988 ngày 20/4/2015 đứng tên hộ ông Điểu Nh và bà Điểu Thị B2. (có tứ cận và hình thể theo sơ đồ đo đạc được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP điều chỉnh ngày 18/4/2025).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2020 tại Văn phòng Công chứng Hoàng M K giữa hộ ông Điểu Nh, bà Điểu Thị B2 và ông Nguyễn Mạnh Ph đối với quyền sử dụng đất số BV 181379, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02988 ngày 20/4/2015 đứng tên hộ ông Điểu Nh và bà Điểu Thị B2 vô hiệu.

Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU800280, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CS) 06556/ ĐT. Do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/5/2020 cho ông Nguyễn Mạnh Ph.

Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Điểu Nh và ông Ph sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi các bên có yêu cầu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà

Bùi Thị Tuyết M.

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 07771, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD được lập ngày 21/5/2021 tại Văn phòng Công chứng Hoàng M K, tỉnh Bình Phước giữa ông Nguyễn Mạnh Ph và bà Bùi Thị Tuyết M vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Mạnh Ph phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Bùi Thị Tuyết M số tiền 1.410.000.000 (Một tỷ bốn trăm mười triệu) đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ánh Ng và ông Giang Ph H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn V H giữa bà Bùi Thị Tuyết M (ông Ph uỷ quyền cho bà M tại hợp đồng ủy quyền số 07771, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD được lập ngày 21/5/2021 tại Văn phòng Công chứng Hoàng M K) và ông Giang Ph H, bà Trần Thị Ánh Ng đối với thửa đất 87, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp 5, xã ĐT, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước vô hiệu.

Hủy đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Giang Ph H và bà Trần Thị Ánh Ng vào ngày 18.6.2021 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 800280, số vào sổ cấp GCN (CS) 06556/ĐT ngày 20/5/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Nguyễn Mạnh Ph.

Buộc bà Bùi Thị Tuyết M phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho cho ông Giang Ph H, bà Trần Thị Ánh Ng số tiền 1.950.000.000 (Một tỷ chín trăm năm mươi triệu) đồng

Buộc ông Giang Ph H và bà Trần Thị Ánh Ng có nghĩa vụ giao nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 800280, số vào sổ cấp GCN (CS) 06556/ĐT ngày 20/5/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Nguyễn Mạnh Ph.

4. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án; tự chịu các chi phí, các loại thuế phát sinh theo quy định của pháp luật, đúng theo hiện trạng diện tích đất sử đất trên thực tế.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Điểu Thị B, ông Điểu V không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐP hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 600.000đ đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018618 ngày 20 tháng 12 năm 2021.

Ông Điểu Nh, bà Điểu Thị B2, Điểu A, Điểu K phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí không có giá ngạch.

Ông Nguyễn Mạnh Ph phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và số tiền 54.300.000 đồng đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Tuyết M được chấp nhận.

Bà Bùi Thị Tuyết M phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và số tiền án phí dân sự có giá ngạch sau khi được giảm là 35.250.000 đồng. Được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0000081 ngày 12/12/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh B Phước. Bà M còn phải nộp tiếp số tiền 34.950.000 (Ba mươi bốn triệu chín trăm năm mươi nghìn) đồng.

Ông Giang Ph H, bà Trần Thị Ánh Ng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐP, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho bà Ng số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0010495 ngày 13/7/2023.

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 thoả 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.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Cục THADS tỉnh Bình Phước;
- Các đương sự;
- TAND cấp cao tại TP HCM;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS (25).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Nga