

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số 138/2024/DS-PT

Ngày: 18 - 7 - 2024

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; Tranh
chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu
công 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 Nguyễn Viết Hùng

Các thẩm phán:

Ông Lê Quang Ninh

Bà Đinh Thị Quý Chi

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thế Huy - 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 11 và ngày 18 tháng 7 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 135/2023/DSPT ngày 14 tháng 8 năm 2023 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 169/2023/QĐXX-PT ngày 11/9/2023; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Thị Thanh P, sinh năm 1973; Hộ khẩu thường trú: Tổ F, khu G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; Chỗ ở hiện nay: Khu tập thể G thị xã B, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1974; Địa chỉ: Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

- Bị đơn: Bà Nguyễn Kim N, sinh năm 1970 (có mặt) Địa chỉ: Tổ H, khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Lương Bảo H, sinh năm 1962 (có mặt). Địa chỉ: Tổ H, khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

+ Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1948 (có mặt), bà Ngô Thị C, sinh năm 1955 (vắng mặt) cùng địa chỉ: Ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

+ Ông Nguyễn Kim K1, sinh năm 1968 (có mặt). Địa chỉ: Tổ C, khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước

+ Ông Trần Thanh P1, sinh năm 1978 (có mặt). Địa chỉ: Tổ C, khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước

+ Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1987 (vắng mặt). Địa chỉ: Tổ F, Ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

+ Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước. Người đại diện theo pháp luật bà Phan Thị Kim O- Chủ tịch. Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Kim O: Bà Nguyễn Thị Hồng H1 - Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H. (Có yêu cầu vắng mặt)

+ Văn phòng C3 – Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đình H2– Trưởng Văn phòng (Có yêu cầu vắng mặt)

Nhân chứng:

+ Ông Dương Văn Đ, sinh năm 1954 (có mặt). Địa chỉ: Tổ B, Ấp X, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước.

+ Ông Dương Hồng V, sinh năm 1981 (có mặt). Địa chỉ: Tổ B, khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước

+ Bà Ngô Thanh T, sinh năm 1964 (vắng mặt)

+ Ông Lê Quang H3, sinh năm 1987 (có mặt). Cùng địa chỉ: Tổ C, khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

+ Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1977 (vắng mặt). Địa chỉ: Tổ B, khu phố D, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

+ Ông Trần Văn T1, sinh năm 1966 (có mặt). Địa chỉ: Tổ F, khu phố E, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước

Người kháng cáo nguyên đơn bà Nguyễn Kim N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Hộ ông Nguyễn Văn K và bà Ngô Thị C khai phá được 01 thửa đất tại ấp A, xã T, nay là khu phố A, thị trấn T, đến ngày 05/4/2000 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 25, tờ bản đồ số 14, diện tích 13.315m². Sau đó ông K chia

tách thửa đất 25 để chuyển nhượng cho người khác, trong đó, năm 2002 ông K chuyển nhượng cho bà P thửa đất 25^{a2} diện tích 5656m², bà P được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02901/QSĐĐ/264/QĐ-UBH ngày 21/01/2003. Phần đất còn lại của ông Nguyễn Văn K và bà Ngô Thị C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 25, tờ bản đồ số 14, diện tích 5097m² tại khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Đến năm 2003 ông K, bà C tiếp sang nhượng bằng giấy tay cho bà Đặng Thị Thanh P phần đất thuộc phần đuôi của thửa đất số 25, tờ bản đồ số 14, (Hiện nay là thửa 1307 có diện tích 1931,5m²). Bà Phú hợp chung hai thửa đất nhận chuyển nhượng của ông K và sử dụng đến nay. Do thấy đất của bà P để trống nên năm 2003 ông Dương Xuân T2 mượn đất của bà P để trồng điều, đến năm 2006 ông T2 trả đất. Từ các năm 2007-2010 bà P cho nhiều người thu hoạch điều, trong đó có bà Nguyễn Thị Lệ T3 con của ông K, ông Dương Văn Đ nhà ở xã P, ... năm 2011 bà P tự thu hoạch điều. Đến năm 2012 bà P cưa điều, cho ông Dương Hoàng V1 và ông Dương Hồng P2 mượn đất để trồng cây cao su giống. Ông V1 và ông P2 muốn trả ơn nên trồng cho bà P 300 cây cao su. Quá trình làm cây giống ông P2 và V1 có sử dụng nhờ điện của bà N và bà không tranh chấp gì.

Khoảng năm 2004 ông K, bà C sang nhượng phần đất còn lại ngang 30m dài 100m giáp đường đi cho ông Nguyễn Kim K1. Thời điểm này ông K1 có cam kết khi nào sang tên sổ sẽ tách sổ phần đuôi thửa 25 cho bà P. Đến năm 2008 ông K1 sang nhượng phần đất ngang 30m dài 100m nói trên cho bà Nguyễn Kim N. Ông K1 có yêu cầu bà N tách sổ cho bà P nhưng sau đó bà P phát hiện bà N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 25, tờ bản đồ số 14 ngày 15/5/2008 và thế chấp sổ vay tiền ngân hàng. Khi bà P cùng với ông K đến gặp ông K1 và bà N thì các bên cùng thống nhất khi nào bà N đáo hạn ngân hàng sẽ tách sổ cho bà P. Tuy nhiên, đến năm 2015 ông K1 báo cho bà P biết ngày 11/8/2008 bà N đã làm thủ tục tách thửa đất số 25 thành thửa số 397 và 398 đứng tên bà N. Đến ngày 17/3/2013 bà N tiếp tục tách thửa 397 thành thửa 941 do bà N đứng tên, thửa 942 do ông Lương Bảo H chồng bà N đứng tên. Việc làm trên của bà N đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà P. Do đó, bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Xem xét diện tích đất tranh chấp theo bản vẽ do Công ty TNHH MTV Đ1 thực hiện trong quá trình giải quyết vụ án, vì diện tích đất ban đầu chỉ là kích thước bà P và ông K tự đo, không hoàn toàn chính xác. Cụ thể là: Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Văn K và bà Đặng Thị Thanh P đối với thửa đất 1307 có diện tích 1931,5m², tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước; Đồng thời công nhận phần đất trên thuộc quyền sử dụng của bà Đặng Thị Thanh P.

- Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Kim N ngày 10/4/2008 vô hiệu. Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Kim N ngày 10/4/2008 vô hiệu một phần đối với phần đất 1931,5m² (thuộc thửa đất 1307 hiện nay) tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước do là đất thuộc quyền sử dụng của bà P. Lý do là ông K đã nhầm lẫn khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N, ông không đọc hợp đồng nên đã ký chuyển nhượng cho bà N cả phần đất thuộc thửa 25 mà ông đã chuyển nhượng cho bà P trước đó.

- Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận ngày 24/01/2013 giữa bà Nguyễn Kim N và ông Lương Bảo H vô hiệu. Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận ngày 24/01/2013 giữa bà Nguyễn Kim N và ông Lương Bảo H về việc tách thửa đất số 397 tờ bản đồ số 14 cấp ngày 11/8/2008 đứng tên Nguyễn Kim N thành hai thửa 941 đứng tên Lương Bảo H và 942 đứng tên Nguyễn Kim N tờ bản đồ số 14 cấp ngày 19/3/2013 vô hiệu một phần, vì trong thửa 941 có 623,9m² và trong thửa 942 có 622.2m² thuộc thửa đất 1307 và thuộc quyền sử dụng của bà P.

- Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn rút yêu cầu kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H08257 ngày 15/5/2008 đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước, đứng tên hộ bà Nguyễn Kim N.

Giữ nguyên yêu cầu đề nghị Tòa án kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03020 ngày 14/3/2013 đối với thửa đất số 941, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước, đứng tên ông Lương Bảo H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03019 ngày 14/3/2013 đối với thửa đất số 942, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước, đứng tên bà Nguyễn Kim N. Đồng thời chỉnh lý lại hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền và bị đơn Nguyễn Kim N trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Vào năm 2008, bà N có mua thửa đất 25 tại khu phố A, thị trấn T của ông Nguyễn Văn K. Bà N đã thanh toán đủ tiền và ông K đã giao đất cho bà N sử dụng ổn định cho đến nay. Đất khi giao có cột mốc 4 phía đầy đủ. Khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, gia đình ông K đều đồng ý và ký giấy ủy quyền cho ông K sang nhượng cho bà N. Từ đó bà N đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất 25 tờ bản đồ 14 ngày 11/8/2008. Hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ của ông K cho bà N thực hiện theo đúng thủ tục, trình tự, quá trình giải quyết vụ án với ông P2 đã có kết luận giám định xác định đúng là chữ ký của ông K trong hợp đồng chuyển nhượng cho bà N. Từ khi bà N nhận đất thì không ai tranh chấp gì. Đến khoảng năm 2018, khi Tòa án nhân dân huyện Hón Quán giải quyết vụ việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà N và ông Trần Thanh P1 thì bà Đặng Thị Thanh P có yêu cầu độc lập nên bà N mới biết bà P. Việc bà P mua bán, chuyển nhượng đất đai với ông K nay phát

sinh tranh chấp thì họ phải tự giải quyết với nhau, không liên quan gì đến bà N. Do đó, bà N không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P.

Người đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lương Bảo H trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Ông Lương Bảo H là chồng của bà Nguyễn Kim N. Ông H thống nhất với toàn bộ nội dung bà N trình bày và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Kim K1 trình bày:

Cuối năm 2003 ông K1 có nhận chuyển nhượng diện tích đất ngang 30 dài 100m, trong thửa đất số 25, tờ bản đồ số 14 diện tích 5097m², tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện B (nay là thị trấn T, huyện H), tỉnh Bình Phước, của vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Ngô Thị C, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn K, với giá 300 triệu đồng, hai bên không làm giấy tờ sang nhượng. Do bà P đã nhận chuyển nhượng của ông K phần đất phía sau thửa đất số 25, tờ bản đồ số 14 nên ông K đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K1 và yêu cầu khi ông K1 sang tên phải làm thủ tục tách thửa cho bà P.

Năm 2008 thì ông K1 sang nhượng phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông K cho bà N, ông K1 chỉ ranh cắm mốc cho bà N theo hàng rào của bà P đã làm trước đó. Ông K1 và bà N không làm hợp đồng chuyển nhượng. Khi đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K cho bà N, ông K1 có yêu cầu bà N khi làm thủ tục sang tên thì phải tách cho bà P phần đất bà P đã nhận chuyển nhượng của ông K. Sau đó ông K và bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2008 ông K1 không biết. Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K trình bày:

Ông K khai phá 01 thửa đất ở ấp A, xã T (nay là khu phố A, thị trấn T). Ông K được cấp sổ đỏ cho phần đất trên, không nhớ cấp năm nào. Đến năm 2002 ông K bán cho bà P khoảng 02 sào đất, đã tách sổ cho bà P. Phần đất còn lại của ông K là thửa đất số 25, tờ bản đồ 14 tại khu phố A, thị trấn T, có 30m mặt tiền, sâu 169,3m, ông K chừa lại phần mặt tiền 30m x 100m, còn lại phần đuôi đất 30x69,3m ông K bán tiếp cho bà P, hai bên có làm giấy tay vào năm 2003. Khoảng năm 2004 ông K, bà C bán toàn bộ phần đất mặt tiền còn lại ngang 30m dài 100m cho ông Nguyễn Kim K1, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, ông K giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K1 và yêu cầu ông K1 khi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tách sổ cho bà Đặng Thị Thanh P (hiện nay là thửa 1307). Sau khi chuyển nhượng hết đất gia đình ông K đến sinh sống tại huyện L. Khoảng một tháng sau khi bán đất, ông K1 mang đến hợp đồng để trống nội dung và 01 tờ giấy có chữ yêu cầu gia đình ông K ký tên, ông nói ông sẽ ghi nội dung sau. Do đã bán đất nên gia đình ông K đồng ý ký. Sau này khi tham gia vụ án ông P1 kiện bà N tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng thì ông K mới biết ông K1 đã bán phần đất 30m x 100m cho bà Nguyễn Kim N, bà N làm sổ toàn bộ phần đất theo sổ cũ của ông K, chiếm cả đất ông K đã bán cho bà P.

Quá trình giải quyết hồ sơ vụ án của ông Nguyễn Thanh P3 và bà Nguyễn Kim N ông K có tham gia tố tụng và trình bày ý kiến nhiều lần, đề nghị Tòa án tham khảo hồ sơ trên để giải quyết vụ án. Phần đất trên ông K đã bán và đến nay không còn liên quan đến ông nữa, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Ngô Thị C:

Bà Ngô Thị C là vợ của ông Nguyễn Văn K vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, ông K trình bày lý do là bà C đang bị bệnh phải nằm tại chỗ, không thể đến Tòa án làm việc. Tại lời khai của bà C trích lục trong hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 45/2014/TLST-DS ngày 16/6/2014 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (bút lục 118 -119) có nội dung thống nhất với lời khai của ông K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh P1:

Năm 2014 ông P1 khởi kiện bà Nguyễn Kim N về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối thừa đất 398, tờ 14, diện tích 1693m² tọa lạc tại ấp A, xã T (nay là khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Bà Đặng Thị Thanh P có yêu cầu độc lập tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đuôi đất của thửa đất 398 (theo sơ đồ đo đạc có diện tích 685,4m²). Năm 2019 Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước đã giải quyết, hai bên đã thỏa thuận thống nhất, bà P rút yêu cầu độc lập để kiện vụ án khác, Tòa án công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P1 với bà Nguyễn Kim N đối với phần đất ngang 10m sâu 100m một phần của thửa đất 398 theo bản án số 17/2019 ngày 21/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản tỉnh Bình Phước (theo sơ đồ đo đạc có diện tích 838,3m²). Phần còn lại đuôi đất ngang 10x69m ông P1 không tranh chấp.

Nay bà P khởi kiện tranh chấp đất với bà N, trong có 685,4m² đất thuộc thửa 398 thì ông P1 không có ý kiến gì và không tranh chấp. Mọi vấn đề liên quan đến phần đất 685,4m² đất thuộc thửa 398 do bà P và bà N tự giải quyết với nhau.

Lời khai của người làm chứng ông Dương Hồng P2, sinh năm 1979 và ông Dương Hoàng V1, sinh năm 1981, địa chỉ tổ B, khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước:

Ông V1 và ông P2 sinh sống tại khu vực khu phố A thị trấn T nên biết rõ bà P đã mua của ông K, bà C phần đất phía sau từ năm 2003. Vào năm 2013 – 2014, ông P2 và ông V1 đã mượn phần đất này của bà P để làm vườn ươm cao su; bà P cho mượn đất không lấy tiền nên trong thời gian năm 2013 – 2014. ông V1 đã tự nguyện trồng khoảng 300 cây cao su trên đất cho bà P. Tại thời điểm mượn đất của bà P và trồng cao su cho bà P thì bà N biết rõ và không có ý kiến gì, ông V1 còn kéo điện nhờ của bà N để sử dụng trong thời gian làm stum cao su.

Lời khai của người làm chứng ông Dương Xuân T2, sinh năm 1981, địa chỉ: Khu phố C, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước:

Ông T2 không biết rõ về việc bà Đặng Thị Thanh P mua bán đất như thế nào. Tuy nhiên, năm 2003 ông T2 sinh sống tại ấp A, xã T (nay là khu phố A, thị trấn Tân K) nên biết bà P có khoảng 7 sào đất tại khu phố A, thị trấn T đang đề trồng nên ông đã mượn đất của bà P để trồng điều. Đến năm 2006 thì ông T2 trả đất lại cho bà P. Quá trình ông T2 trồng, chăm sóc vườn điều không có ai tranh chấp phần đất của bà P.

Lời khai của người làm chứng ông Dương Văn Đ, sinh năm 1954; địa chỉ: Ấp X, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước:

Sau khi bà P mua thêm phần đất phía sau nhà ông K thì thuê vợ chồng ông Đình T và chăm sóc cây điều và có cho ông Đ thu hoạch trong 02 năm 2009 – 2010.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước Bà Nguyễn Thị Hồng H1 – Trưởng phòng tài nguyên và môi trường đại diện tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền số 02/UBND-GUQ ngày 10/3/2023 trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất số 25 cấp ngày 15/5/2008, 397 cấp ngày 11/8/2008, 398 cấp ngày 11/8/2008, 941 cấp ngày 14/9/2013, 942 cấp ngày 14/9/2013 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước được cấp đúng trình tự thủ tục. Đề nghị Tòa án căn cứ các tài liệu chứng cứ trong vụ án để giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi có bản án UBND huyện H sẽ thực hiện các thủ tục tiếp theo theo quy định.

Văn phòng C3 trình bày:

Bà Nguyễn Kim N và ông Lương Bảo H có lập Văn bản thỏa thuận tại V2 số công chứng 0233 quyền số 01/2013-TP/CC-SCC ngày 24/01/2013. Việc công chứng thực hiện đúng trình tự thủ tục, thời điểm lập văn bản thỏa thuận đất không có tranh chấp. Do vậy, việc đương sự yêu cầu tuyên văn bản thỏa thuận trên vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, 147, 157, 227, 228, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng án lệ số 33/2020/AL.

Áp dụng các Điều 106, 203 của Luật đất đai; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ

Áp dụng các Điều 176, 192, 196 BLDS năm 1995; các Điều 170, 185, 190 BLDS năm 2005 và các Điều 182, 187, 221 BLDS năm 2015.

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Thanh P.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2003 giữa ông Nguyễn Văn K và bà Đặng Thị Thanh P đối với phần đất 1931,5m² thuộc thửa đất 1037 tờ bản đồ 14 tại khu phố A thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

- Công nhận bà Đặng Thị Thanh P có quyền sử dụng phần đất 1931,5m² (thửa đất 1037), trong đó có 623,9m² thuộc thửa 941, 622.2m² thuộc thửa 942, 685.4m² thuộc thửa 938. Đất có tứ cận Bắc giáp thửa 941 đứng tên Nguyễn Kim N, 942 đứng tên Lương Bảo H, 398 của ông Trần Thanh P1 đã được công nhận theo bản án của Tòa án. Tây giáp thửa 25a2 của bà Đặng Thị Thanh P (Sơ đồ đo đạc ghi tên Trần Ngọc T4 là chồng của bà P); phía nam giáp đất của ông Hoàng Văn C2; phía đông giáp đất của bà Mai Thị L1. Tài sản trên đất gồm có 28 cây chuối trồng năm 2020 không phát triển, 12 cây xà cừ tự mọc không phát triển do bị ngập úng.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2008 giữa hộ ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Kim N vô hiệu một phần đối với phần đất theo sơ đồ đo đạc hiện nay là 1931,5m² và Văn bản thỏa thuận ngày 24/01/2013 giữa bà Nguyễn Kim N và ông Lương Bảo H vô hiệu một phần đối với 623,9m² thuộc thửa 941 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước, đứng tên ông Lương Bảo H, 622.2m² thuộc thửa 942 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước, đứng tên bà Nguyễn Kim N.

2. Do không có thiệt hại xảy ra nên không bên nào phải bồi thường thiệt hại do hậu quả hợp đồng vô hiệu. Phần đất thì bà P vẫn quản lý sử dụng nên không đặt ra vấn đề trả lại đất.

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03020 ngày 14/3/2013 đối với thửa đất số 941, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước, đứng tên ông Lương Bảo H và chỉnh lý lại theo đúng hiện trạng.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03019 ngày 14/3/2013 đối với thửa đất số 942, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước, đứng tên bà Nguyễn Kim N và chỉnh lý lại theo đúng hiện trạng.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 268879 số vào sổ H03788 do UBND huyện H cấp ngày 21/8/2008 đối với thửa đất số 398, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước, đứng tên hộ bà Nguyễn Kim N và chỉnh lý lại theo đúng hiện trạng.

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 95 của luật Đất đai năm 2013. Trong đó bà Đặng Thị Thanh P có quyền đăng ký biến động phần đất diện tích 1931,5m² đất, trong đó có 623,9m² thuộc thửa 941, 622.2m² thuộc thửa 942, 685.4m² thuộc thửa 938; ông Lương Bảo H có quyền đăng ký biến động thửa đất 941 theo phần diện tích thực tế là 865.4m²; Bà Nguyễn Kim N có quyền đăng ký biến động 942 theo phần diện tích thực tế là 881,6m²; Ông Trần Thanh P1 có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động thửa 398 theo phần diện tích thực tế là 838.3m².

Sơ đồ đo đạc do Công ty TNHH M đo đạc bản đồ Tân Thành thực hiện, được Sở T6 ký thẩm định ngày 30/9/2022 và 01 phụ lục kèm theo.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 16 tháng 6 năm 2023, bị đơn bà Nguyễn Kim N kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bà không phải chịu án phí, chi phí tố tụng khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đức D trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đến ranh đất sử dụng thực tế của ông P1 kiện bà N theo hồ sơ khởi kiện năm 2015 xét xử năm 2019 mà bà P là người có yêu cầu độc lập. Căn cứ quá trình sử dụng đất của bà P qua việc cho các nhân chứng ông Dương Văn Đ, ông Dương Hoàng V1... mượn diện tích đất hiện nay tranh chấp sử dụng cũng như lời trình bày của chủ đất cũ là ông Nguyễn Văn K, người nhận chuyển nhượng đất ông K chuyển nhượng lại cho bà N là ông Nguyễn Văn K2 để không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Kim N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Ý kiến của bị đơn Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2008 giữa tôi với ông K và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước đề nghị Hội đồng xét xử:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Kim N, sửa Bản án sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Kim N, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Kim N làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự và làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung đơn kháng cáo:

[2.1] Nguồn gốc diện tích đất hiện nay tranh chấp các bên đương sự thống nhất trước đó là của gia đình ông Nguyễn Văn K quản lý sử dụng

Nguyên đơn bà Đặng Thị Thanh P xác định phần diện tích đất hiện nay tranh chấp với bị đơn Nguyễn Kim N (phần dưới của thửa đất 25 có diện tích khoảng 2.000m²) là bà nhận chuyển nhượng của ông K từ năm 2003 bằng “Giấy mua bán nhà đất” viết tay (Hiện nay là thửa 1307 có diện tích 1931,5m²). Bà P đã làm hàng rào để tạo ranh giới với phần đất còn lại của ông K và sử dụng đến nay. Năm 2008 bà N làm hồ sơ chuyển nhượng sang tên toàn bộ thửa đất 25 cho bà N, trong đó có cả phần đất bà P đã mua của ông K, sau đó là tách thửa 25 thành các thửa đất khác nhau. Bà P cho rằng việc làm trên của bà N đã xâm phạm đến quyền lợi của bà P nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

[2.2] Bị đơn bà Nguyễn Kim N cho rằng năm 2008 ông Nguyễn Kim K1 môi giới cho bà mua toàn bộ thửa đất 25 của gia đình ông K, ngày 10/4/2008 hộ ông K đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Kim N, đến ngày 11/8/2008 bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà N không biết việc ông K bán đất cho bà P. Tuy nhiên, lời khai trên của bà N mâu thuẫn với lời khai của nguyên đơn bà P, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông K, ông K1..và các nhân chứng cũng như các chứng cứ khác trong hồ sơ như sau:

[2.2.1] Lời khai của vợ chồng ông K phù hợp với lời khai của bà P về việc ông K, bà C đã chuyển nhượng phần đuôi thửa đất 25 diện tích 1931,5m² (Hiện nay là thửa 1307 có diện tích 1931,5m²) từ năm 2003. Đến năm 2004 vợ chồng ông K mới chuyển nhượng phần đất 30x100m mặt tiền thửa đất 25 (phần trên) cho ông K1. Lời khai của ông K1 cũng thể hiện khi ông nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông K, bà C thì biết bà P đã mua phần dưới thửa 25 và ông hứa sẽ tách quyền sử dụng đất cho bà P khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2.2] Lời khai ông K1 đối với bà N: ông K1 xác định năm 2008 ông chuyển nhượng lại phần đất 30x100m mặt tiền thửa 25 cho bà N, ông K1 giao sổ đỏ cho bà N đi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và yêu cầu bà N tách quyền sử dụng phần đất phía sau thửa 25 cho bà P. Ông K1 chỉ chuyển nhượng và bàn giao phần đất 30x100m tính từ mặt đường đến hàng rào của bà P (cách giếng nước gia đình ông K đào khoản một mét nằm bên phần đất bà P đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông K trước đó mà hiện nay tranh chấp) cho bà N vấn đề này phù hợp với thời gian bà N nhờ ông Trần Quốc T5 là cán bộ địa chính xã T (nay là thị trấn Tân Khai) làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2008 cũng như phù hợp với nội dung bản kết thúc xác minh tin báo của cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện H số 50/CSĐT-ĐTTH ngày 22/9/2017 (bút lục 132 – 134) xác định ông K1 là người bán phần đất 30x100m mặt tiền thửa 25 cho bà N.

[2.2.3] Xét các lời khai của những người làm chứng ông Dương Xuân T2, ông Dương Văn Đ, ông Dương Hoàng V1 và ông Dương Hồng P2... về quá trình bà P cho họ mượn đất trồng điều, trồng cây giống cao su, ông V1 còn sử dụng nhờ điện nhà bà N trong quá trình làm cây giống và bà N không có ý kiến gì. Hơn nữa, tại Tòa sơ thẩm bà N xác định ông K1 chỉ là người môi giới nhưng tại phiên tòa phúc thẩm bà N lại phủ định không biết ông K1 là mâu thuẫn với chính lời khai của mình.

Mặt khác, lời khai nhân chứng Trần Văn T1 (người làm vườn cho bà N) xác định tài sản trên diện tích đất tranh chấp là cây keo (cây tràm).. do ông là người trực tiếp trồng nhưng lại mâu thuẫn với kết luận của đoàn thẩm định, định giá lại ngày 02 tháng 11 năm 2023 là mọc tự nhiên. Điều này chứng minh lời khai của bà P là phù hợp với tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ và các tình tiết khách quan của vụ án.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định bà P đã nhận chuyển nhượng của ông K phần đất phía dưới của thửa 25 (Hiện nay là thửa 1307). Còn bà N nhận chuyển nhượng diện tích 30m x 100m đất từ ông K1. Do ông K bà C đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2008 do ông T5 soạn thảo nội dung cho bà N là có thật. Nên lời khai của bà N bất nhất, không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án nên kháng cáo yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2008 hợp pháp toàn bộ để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2008:

[3.1] Đối với “Giấy mua bán nhà đất” giữa ông Nguyễn Văn K và bà Đặng Thị Thanh P:

Mặc dù, “Giấy mua bán nhà đất” chỉ được viết tay, không ghi ngày, tháng năm, không ghi số tờ, sổ thửa đất chuyển nhượng, không được công chứng hay chứng thực theo quy định pháp luật nên vi phạm về mặt hình thức cũng như không đầy đủ về mặt nội dung hợp đồng. Tuy nhiên, “Giấy mua bán nhà đất” được vợ chồng ông K, bà C cùng các thành viên trong gia đình thừa nhận và nội dung “Giấy mua bán nhà đất” phù hợp với các chứng cứ có giá trị pháp lý có hồ sơ vụ án. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 BLDS 2015 tuy giao dịch các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 BLDS 2015 nhưng bà P người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong giao dịch và đã nhận quản lý, sử dụng đất nhiều năm nên có căn cứ chấp nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Văn K với bà Đặng Thị Thanh P là hợp pháp.

[3.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2008 giữa hộ ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Kim N:

Theo biên bản xác minh ngày 14 tháng 5 năm 2024 thì thời điểm xác lập hợp đồng ngày 10/4/2008 là tại Ủy ban nhân dân xã T (nay là thị trấn T) việc xây dựng

hồ sơ tại thời điểm này là do ông Trần Quốc T5 cán bộ địa chính lập và chịu trách nhiệm về nội dung, bản thân ông Tôn Thất G lúc đó là phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T (nay là thị trấn T) phụ trách ký và đóng dấu của Ủy ban. Vấn đề này được bà N, ông K1 thừa nhận và xác định ông T5 là người trực tiếp soạn thảo nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên chỉ ký vào hợp đồng còn thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông T5 sắp xếp nên hồ sơ trích lục tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bình Phước về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất 25 cho bà N là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, theo nhận định trên về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Văn K với bà Đặng Thị Thanh P là hợp pháp. Nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2008 đã xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của bà P, vi phạm Điều 10 Bộ luật Dân sự 2005 (tương ứng khoản 4 Điều 3 Bộ luật dân sự 2015) bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự 2005. Phần bị vô hiệu của hợp đồng là phần liên quan đến diện tích đất 1931,5m² mà bà P đã nhận chuyển nhượng của ông K trước đó (nay là thửa 1307), riêng phần diện tích đất 10m x 30m thuộc mặt tiền thửa 25 (theo kết quả đo đạc hiện nay là tổng diện tích các thửa 941, 942, 938 là 2.585,3m²) thì giao dịch chuyển nhượng vẫn có hiệu lực theo Điều 135 Bộ luật dân sự.

[3.3] Về Hậu quả hợp đồng bị vô hiệu: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2008 giữa ông K với bà N chỉ ký trên giấy tờ, không thực hiện việc giao đất, giao tiền vì vậy một phần của hợp đồng bị vô hiệu không phát sinh thiệt hại nên không đặt ra vấn đề giải quyết hậu quả hợp đồng đối với phần bị vô hiệu.

[3.4] Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của bà P thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2008 vô hiệu một phần. Việc thay đổi trên không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận ngày 24/01/2013 giữa bà Nguyễn Kim N và ông Lương Bảo H về việc tách thửa đất số 397 tờ bản đồ số 14 cấp ngày 11/8/2008 đứng tên Nguyễn Kim N thành hai thửa 941 đứng tên Lương Bảo H và 942 đứng tên Nguyễn Kim N tờ bản đồ số 14 cấp ngày 19/3/2013 vô hiệu một phần:

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2008, là căn cứ cấp GCNQSD đất thửa đất 25 cho bà Nguyễn Kim N bị vô hiệu một phần nên Văn bản thỏa thuận ngày 24/01/2013 của ông H và bà N về việc tách thửa 397 thành thửa 941, 942 cũng bị vô hiệu một phần đối với phần đất thuộc quyền sử dụng của bà P (trong đó 623,9m² thuộc thửa 941, 622,2m² thuộc thửa 942).

Về Hậu quả hợp đồng vô hiệu: Văn bản thỏa thuận ngày 24/01/2013 giữa bà Nguyễn Kim N và ông Lương Bảo H là thỏa thuận tách thửa đất của vợ chồng bà N không có giao dịch về tiền, khi hợp đồng vô hiệu không có thiệt hại xảy ra nên không không đặt ra vấn đề giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Phần đất bà P hiện do ông H, bà N quản lý sử dụng nên buộc bà N, ông H trả lại đất cho bà P.

[5] Về tài sản trên phần diện tích đất đang tranh chấp hiện nay do bà N đang trực tiếp quản lý sử dụng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá lại tài sản ngày 02/11/2023 của Tòa cấp phúc thẩm được các bên đương sự thống nhất thì trên đất có 04 bụi chuối cao khoảng 1,3 đến 1,6m chưa có trái, 06 bụi chuối nhỏ (trong đó tính cả cây chuối nhỏ cao khoảng 0,5m đứng một mình) 17 cây keo (cây tràm) lớn, đường kính 10cm đến dưới 20cm và 06 cây keo (cây tràm) nhỏ cao từ 0,6 đến 1,2m; 01 cây tràm bông vàng trồng khoảng năm 2010. 01 giếng nước cạn ông K đào (tổng giá trị là 722.000 đồng). Mặc dù các bên không yêu cầu đền bù nhưng để giải quyết vụ án triệt để cần giao cho bà P quản lý sử dụng và có trách nhiệm trả lại giá trị cây trồng cho bà N là hợp lý. Đối với 02 dây kẽm gai rỉ sét nằm sát đất có trụ nhưng đã gãy ngã từ đuôi đất ông P2 giáp lô cao su ông C. Ranh cuối đất giáp vườn điều bà C2 có hàng rào kẽm gai đã sét, R bà N tiếp giáp với bà P giữa đất bà N và bà P là hàng rào lưới B40 có dây kẽm gai đã sét, trụ gỗ và xi măng thì bà N phải di dời toàn bộ những tài sản này trả lại đất cho bà P. Tòa cấp sơ thẩm căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/4/2022 xác định tài sản trên đất có 12 cây xà cừ tự mọc là không đúng với thực tế nên phần quyết định tuyên cũng không chính xác. Do vậy, cần sửa một phần bản sơ thẩm nên kháng cáo của bà N về phần này được chấp nhận, đồng thời nhắc nhở Tòa cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ vụ án một cách khách quan hơn về tài sản trên đất khi xem xét thẩm định.

[6] Về trình tự thủ tục cấp GCNQSD đất thửa đất 25, 397, 398, 941, 942 cơ quan có thẩm quyền đều thực hiện đúng quy định. Tuy nhiên, do bà N cố ý làm hồ sơ để cơ quan Nhà nước cấp cả phần đất thuộc quyền sử dụng của người khác cho mình, từ đó dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, văn bản thỏa thuận bị vô hiệu, dẫn đến các GCNQSD đất thửa 25, 397, 398, 941, 942 đều cấp một phần đất của bà P cho bà N. Nên bà P đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 25, 941, 942.

Tuy nhiên, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H08257 ngày 15/5/2008 đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước đứng tên hộ bà Nguyễn Kim N đã được thu hồi để tách thành 02 thửa đất 397 và 398 ngày 11/8/2008 nên không cần tuyên thu hồi lại.

Ngày 14/3/2013 thửa đất 397 cũng đã được thu hồi để tách thành thửa 941 và 942 tờ bản đồ 14, đây là hai thửa đất hiện hành, trong phần diện tích thửa 941 và 942 có một phần đất của bà P nên cần kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03020 ngày 14/3/2013 đối với thửa đất số 941, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước, đứng tên ông Lương Bảo H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03019 ngày 14/3/2013 đối với thửa đất số 942, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước, đứng tên bà Nguyễn Kim N và chỉnh lý lại theo đúng hiện trạng thực tế các bên sử dụng.

Nhằm giải quyết triệt để vụ án, cấp sơ thẩm đã xem xét đối với Bản án 17/2019/DS-ST ngày 21-6-2019 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản ông Trần Thanh P1 đã được công nhận quyền sử dụng phần đất ngang 10m sâu 100m thửa đất 398, sau khi nhà nước thu hồi một phần đất để làm đường thì thửa đất của ông P1 còn lại diện tích 838,3m². Phần đất còn lại của thửa 398 diện tích 685,4m² (nay thuộc thửa 1037) đã được công nhận cho bà P theo nhận định ở trên. Do vậy, cũng cần kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 268879 số vào sổ H03788 do UBND huyện H cấp ngày 21/8/2008 đối với thửa đất số 398, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước, đứng tên hộ bà Nguyễn Kim N để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P và ông P1 theo đúng quy định.

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền về đất đai để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

[7] Án phí và Chi phí tố tụng: Do sửa bản án sơ thẩm về phần tài sản trên diện tích đất tranh chấp nên án phí sơ thẩm cũng phải sửa lại cho phù hợp pháp luật.

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

[9] Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà N không phải chịu.

[10] Chi phí thẩm định tại cấp phúc thẩm do bị đơn bà N tự nguyện chịu đã được khấu trừ xong.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Kim N;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước về phần tài sản trên đất.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 146, 147, 148, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 10, Điều 128, Điều 135 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 4 Điều 3 Bộ luật dân sự 2015, Điều 105, Điều 107 Luật Đất đai năm 2003; Các điều 166, 170 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Q:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Thanh P.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2003 giữa ông Nguyễn Văn K và bà Đặng Thị Thanh P đối với phần đất 1931,5m² thuộc thửa đất 1037 tờ bản đồ 14 tại khu phố A thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

- Công nhận bà Đặng Thị Thanh P có quyền sử dụng phần đất 1931,5m² (thửa đất 1037), trong đó có 623,9m² thuộc thửa 941, 622.2m² thuộc thửa 942, 685.4m² thuộc thửa 938. Đất có tứ cận Bắc giáp thửa 941 đứng tên Nguyễn Kim N, 942 đứng tên Lương Bảo H, 398 của ông Trần Thanh P1 đã được công nhận theo bản án của Tòa án. Tây giáp thửa 25a2 của bà Đặng Thị Thanh P (Sơ đồ đo đạc ghi tên Trần Ngọc T4 là chồng của bà P); phía nam giáp đất của ông Hoàng Văn C2; phía đông giáp đất của bà Mai Thị L1. Tài sản trên đất gồm 04 bụi chuối cao khoảng 1,3 đến 1,6m chưa có trái, 06 bụi chuối nhỏ (trong đó tính cả cây chuối nhỏ cao khoảng 0,5m đứng một mình) 17 cây keo (cây tràm) lớn, đường kính 10cm đến dưới 20cm và 06 cây keo (cây tràm) nhỏ cao từ 0,6 đến 1,2m; 01 cây tràm bông vàng trồng khoảng năm 2010. 01 giếng nước cận ông K đào. bà Đặng Thị Thanh P có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Kim N giá trị tài sản trên đất là 722,000 (Bảy trăm hai mươi hai nghìn) đồng

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2008 giữa hộ ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Kim N vô hiệu một phần đối với phần đất theo sơ đồ đo đạc hiện nay là 1931,5m² và Văn bản thỏa thuận ngày 24/01/2013 giữa bà Nguyễn Kim N và ông Lương Bảo H vô hiệu một phần đối với 623,9m² thuộc thửa 941 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước, đứng tên ông Lương Bảo H, 622.2m² thuộc thửa 942 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước, đứng tên bà Nguyễn Kim N.

2. Do không có thiệt hại xảy ra nên không bên nào phải bồi thường thiệt hại do hậu quả hợp đồng vô hiệu. Phần đất thì bà P vẫn quản lý sử dụng nên không đặt ra vấn đề trả lại đất.

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03020 ngày 14/3/2013 đối với thửa đất số 941, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước, đứng tên ông Lương Bảo H và chỉnh lý lại theo đúng hiện trạng.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03019 ngày 14/3/2013 đối với thửa đất số 942, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước, đứng tên bà Nguyễn Kim N và chỉnh lý lại theo đúng hiện trạng.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 268879 số vào sổ H03788 do UBND huyện H cấp ngày 21/8/2008 đối với thửa đất số 398, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước, đứng tên hộ bà Nguyễn Kim N và chỉnh lý lại theo đúng hiện trạng.

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 95 của luật Đất đai năm 2013. Trong đó bà Đặng Thị Thanh P có quyền đăng ký biến động phần đất diện tích 1931,5m² đất,

trong đó có 623,9m² thuộc thửa 941, 622.2m² thuộc thửa 942, 685.4m² thuộc thửa 938; ông Lương Bảo H có quyền đăng ký biến động thửa đất 941 theo phần diện tích thực tế là 865.4m²; Bà Nguyễn Kim N có quyền đăng ký biến động 942 theo phần diện tích thực tế là 881,6m²; Ông Trần Thanh P1 có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động thửa 398 theo phần diện tích thực tế là 838.3m².

Sơ đồ đo đạc do Công ty TNHH M đo đạc bản đồ Tân Thành thực hiện, được Sở T6 ký thẩm định ngày 30/9/2022 và 01 phụ lục kèm theo.

4. Chi phí tố tụng:

Bà Đặng Thị Thanh P đã đóng tạm ứng tổng cộng 30.000.000đ. Trong đó, chi phí đo đạc là 25.208.000đ, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản là 4,792.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà P được chấp nhận, nên bị đơn Nguyễn Kim N phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Do bà P đã đóng tạm ứng chi phí tố tụng nên bà N phải trả lại cho bà P số tiền 30.000.000đ.

5. Án phí: Bà Nguyễn Kim N phải chịu 900.000 (Chín trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Đặng Thị Thanh P phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0023615 ngày 29/4/2021. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản trả lại cho bà Đặng Thị Thanh P 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Kim N không phải chịu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước hoàn trả cho bà N 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0014686 ngày 03/7/2023.

Chi phí thẩm định tại cấp phúc thẩm do bị đơn bà N tự nguyện chịu đã được khấu trừ xong.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Hớn Quản;
- CCTHADS huyện Hớn Quản;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Tòa DS;
- Lưu VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Viết Hùng

