

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 81/2025/DS-PT

Ngày: 16- 5 - 2025

*V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, bồi
thường thiệt hại và yêu cầu 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 Bùi Văn Bình

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh

Ông Nguyễn Văn Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Trong các ngày 13 và 16 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 01/11/2022 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 87/2023/QĐXX-PT ngày 12/5/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hoàng Minh C, sinh năm 1960, cư trú tại: Số A, B, khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Mai Quang H, sinh năm: 1962, cư trú tại: khu phố H, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1958, cư trú tại: tổ A, ấp D, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Phạm Quốc L, sinh năm: 1982, thuộc Công ty L2 (có mặt).

Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1983, cư trú tại: tổ A, ấp D, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh B - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã C (xin vắng mặt).

Người tham gia tố tụng khác:

Ông Lâm D, sinh năm 1954, cư trú tại: ấp E, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Hoàng Minh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hoàng Minh C trình bày: Vào năm 2002, ông Hoàng Minh C có trúng đấu giá một thửa đất mà hiện nay bà Nguyễn Thị H1 đang quản lý sử dụng. Do mối quan hệ giữa bà H1 và em trai ông C là ông Hoàng Minh T1 nên bà H1 xin ông C ở nhờ, lúc đầu ông không cho nhưng vì ông T1 và mọi người năn nỉ nên ông đã cho bà H1 ở. Bà H1 ở được 02 tháng thì bà H1 xuống Thành phố Hồ Chí Minh gặp ông xin mua lại nhà và đất. Khi đó thì ông nói có tiền không bà H1 nói là mới bán 3ha đất điều vì vậy ông mới về xã N để thỏa thuận với bà H1 để bán căn nhà. Vào ngày 06/11/2002, ông C và bà H1 có làm giấy thỏa thuận bà H1 đặt cọc trước cho ông C 50.000.000 đồng nhưng bà H1 chưa đưa tiền, ông có lên xã N gặp ông Lâm D để xác nhận việc mua bán đất nhưng khi gặp ông Lâm D để xác nhận và có hỏi ông C là bà H1 đã chòng tiền cọc chưa thì ông C nói chưa nên ông Lâm D nói kêu bà H1 lên đặt cọc thì ông Lâm D mới ký xác nhận nhưng khi ông C về nhà gọi bà H1 lên thì bà H1 không có nhà và ông C có tìm nhưng không được nên đến ngày 07/11/2002 ông C lên UBND xã N gặp ông Lâm D yêu cầu huỷ giấy chứng nhận mua bán giữa ông C và bà H1 và tại UBND xã N Ông Lâm D đã xác nhận cho ông C việc huỷ giấy thỏa thuận mua bán đất giữa ông C và bà H1 vào ngày 06/11/2002. Vào ngày 07/09/2007 bà H1 đã làm giả giấy thỏa thuận mua bán đất để tranh chấp với ông C, chỉ bằng giấy thỏa thuận giả này mà bà H1 đã cướp đất của ông C mục đích là để chiếm đoạt tài sản. Vì vậy ông C đã khiếu nại và nhờ Công an huyện C làm rõ sự việc, tại Công an huyện C thì ông Lâm D nói là giấy được làm lại. Ông C đề nghị bà H1 cung cấp giấy chính của hợp đồng thỏa thuận để giám định, còn ông T2, ông T3, ông D nói là giấy gốc chưa thấy bà H1 đưa ra mà chỉ nghe lời trình bày của bà H1 để xác nhận. Đến ngày 26/03/2014 Giám đốc thẩm đã xem xét lại hai bản án sơ thẩm và phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước và đã huỷ cả 02 bản án và yêu cầu giải quyết lại vì vi phạm đến quyền lợi của ông C, việc UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Nguyễn Anh T, theo hợp đồng tặng cho là vi phạm pháp luật vì khi Giám đốc thẩm huỷ bản án ngày 26/3/2014 để xem xét lại thì đến ngày 02/4/2014 bà H1 sang tên cho con là Nguyễn Anh T theo hợp đồng tặng cho là sai quy định của pháp luật.

Tại phiên Tòa, ông C xác định khi các bên thỏa thuận ngày 06/11/2002 thì hai bên lên UBND xã N để thực hiện hợp đồng đặt cọc đất với số tiền

50.000.000đ việc thỏa thuận đặt cọc đất không có làm mà chỉ thỏa thuận miệng và thời gian phương thức thực hiện hợp đồng thì thỏa thuận sau. Tuy nhiên do bà H1 không thực hiện đúng thỏa thuận dẫn đến ngày 07/11/2002 thì mới có việc ông C làm đơn đề nghị hủy giấy sang nhượng đất. Ông C khẳng định không có việc vay mượn và nhận tiền chuyển nhượng đất với bà H1. Do đó ông C yêu cầu khởi kiện đối với bà H1, ông T gồm:

- Yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã C tuyên hủy Giấy thỏa thuận sang nhượng nhà – đất giữa ông C và bà H1.

- Công nhận QSDĐ và tài sản gắn liền với đất có diện tích 21.803,3m², trên đất có 01 căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 120m², đất tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước là của ông C. Đồng thời buộc bà H1, ông T trả lại cho ông C diện tích 21.803,3m², trên đất có 01 căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 120m², đất tọa lạc tại ấp D, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước mà hiện nay bà H1, ông T đang quản lý sử dụng.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 194449, thửa đất số 191 và thửa đất số 173, tờ bản đồ số 18, và sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH-00305, diện tích 21.803,3m² do UBND huyện C, tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/9/2011 mang tên bà Nguyễn Thị H1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 219858, thửa đất số 191 và thửa đất số 173, tờ bản đồ số 18, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH-01868, diện tích 21803,3m² do UBND huyện C, tỉnh Bình Phước cấp ngày 02/4/2014 mang tên ông Nguyễn Anh T.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Anh T liên đới bồi thường thêm thiệt hại khai thác sử dụng đất là 2.000.000.000 đồng, giá trị sử dụng nhà là 700.000.000 đồng. Tổng tiền bồi thường thiệt hại về nhà, đất trong 20 năm khai thác sử dụng đất là 2.560.000.000 đồng, bồi thường sử dụng nhà là 916.000.000 đồng.

- Rút yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Anh T với bà Trần Thị Ngọc H2 đối với diện tích 21.803,3m², trên đất có một căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 120m² đất tọa lạc tại ấp D, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Bà Nguyễn Thị H1 và ông Hoàng Minh C có quen biết nhau nên vào khoảng tháng 6/2002, hai bên có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng diện tích đất 22.538m² tọa lạc tại tổ A, ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 tổng diện tích 112m²; giá chuyển nhượng là 252.000.000 đồng, nguồn gốc diện tích đất này là do ông C trúng đấu giá quyền sử dụng đất của UBND tỉnh V. Bà H1 đã thanh toán cho ông C 03 lần tiền, cụ thể: Lần 1 vào sáng ngày 19/7/2002 bà H1 thanh toán cho ông C 15.000.000 đồng, buổi chiều ngày 19/7/2002 bà H1 thanh toán cho ông C 117.000.000 đồng và trước đó bà H1 không nhớ rõ thời gian bà H1 có cho ông C vay số tiền là 120.000.000 đồng nên đã thỏa thuận cân trừ nợ thể hiện qua nội dung của thư

tay do ông C viết cho bà H1 vào ngày 27/01/2002, sau khi thanh toán đầy đủ cho ông C 03 ngày sau ông C tiến hành bàn giao nhà và đất cho bà H1 quản lý sử dụng. Cùng ngày 19/7/2002 ông C còn tự nguyện làm giấy xác nhận tháng 11,12 tới đây sẽ tặng cho bà thêm 2ha đất trong tổng diện tích 100ha đất cao su mà ông C trúng đấu giá. Đến ngày 06/11/2002, bà H1 cùng với ông C đến UBND xã N để xác nhận vào “Giấy thoả thuận sang nhượng” do ông C soạn thảo, sau khi cả hai bên ký vào tờ thoả thuận bà H1 về khoảng gần 3 tháng sau ông C mang lại nhà đưa cho bà 01 tờ giấy chuyển nhượng có xác nhận đóng dấu của Chủ tịch UBND xã N, bà có hỏi sao không làm thủ tục sang sổ chủ quyền thì ông C nói đã đăng ký chờ đo đạc là xong. Vì tin nên bà đợi nhưng mãi sau này ông C vẫn không làm, bà liên lạc nhiều lần nhưng bà vẫn không gặp được ông C. Đến ngày 06/11/2003 bà H1 mang tờ giấy thoả thuận chuyển nhượng đến UBND xã N xác nhận đất và nhà ở hợp pháp để chuyển khẩu về thường trú tại địa phương, bà được Công an huyện C cấp sổ hộ khẩu thường trú tại tổ A, ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước, bà sinh sống tại thửa đất này từ đó và vẫn đang sử dụng căn nhà có trên đất cho đến nay. Năm 2004, bà H1 tiến hành trồng cây cao su trên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông C, đến ngày 10/4/2004 ông C dẫn theo một số người lạ mặt đến nhà nói là đất này đã bán cho người khác và hăm dọa đuổi mẹ con bà ra đường, sự việc bà có báo với Công an xã N nhưng chưa được giải quyết thì ngày 27/5/2004 ông C tiếp tục cho người đem máy cày đến cày nát khoảng 1ha khoai mì của bà H1, bà H1 tiếp tục tố cáo ông C đến công an huyện C nhưng ông C đã bỏ trốn khỏi địa phương nên không giải quyết được (có công văn của Công an huyện C ngày 16/10/2004).

Sau thời gian bà H1 khiếu nại theo thủ tục hành chính đến UBND huyện C nhưng không có kết quả, bà H1 đã làm đơn khởi kiện, ngày 25/10/2010 Toà án nhân dân huyện C ban hành bản án số 35/2010/DS-ST tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1 và công nhận “Giấy thoả thuận sang nhượng” ngày 06/11/2002 giữa bà H1 và ông C. Sau đó, ông C không đồng ý với quyết định của bản án và kháng cáo lên cấp phúc thẩm, ngày 08/6/2011, Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước ban hành bản án số 66/2011/DSPT tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1, công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà H1 và ông C với diện tích 20.890m² tọa lạc tại tổ A, ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước. Trên cơ sở này bà H1 được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành BE 194449, sổ vào sổ CH 00305 ngày 30/9/2011. Do điều kiện sức khoẻ nên ngày 02/4/2014 bà H1 đã làm thủ tục tặng cho con ruột là Nguyễn Anh T và Anh T đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BQ 219958 vào ngày 02/4/2014. Do ông C tìm mọi cách khiếu nại xem xét theo trình tự giám đốc thẩm nên vào ngày 26/3/2014 Toà Dân sự Toà án nhân dân tối cao đã huỷ toàn bộ cả 02 Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2010/DS-ST của TAND huyện C ngày 25/10/2010 và Bản án phúc thẩm của TAND tỉnh Bình Phước số 66/2011/DSPT ngày 08/6/2011.

Tại phiên tòa, bà H1 trình bày việc các bên thoả thuận chuyển nhượng là đã thực hiện trước ngày 06/11/2002 và đã giao đủ số tiền 252.000.000đ cho ông C nên bà H1 mới yêu cầu ông C lên UBND xã N ký giấy xác nhận chuyển

nhượng đất ngày 06/11/2002. Không có việc thỏa thuận ngày 06/11/2002 đưa tiền đặt cọc 50.000.000đ như ông C trình bày. Bà H1 xác định từ ngày 06/11/2002 đến khi xảy ra tranh chấp thì bà H1 cũng không nhận bất kỳ văn bản nào của ông C về việc hủy giấy tờ sang nhượng đất.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông C thì bà H1 không đồng ý. Vì việc bà H1 nhận chuyển nhượng thửa đất của ông C là có thật và bà H1 cũng đưa tiền đủ cho ông C, thủ tục rõ ràng và hợp pháp, quá trình canh tác ổn định, yêu cầu khởi kiện của ông C về việc hủy hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là không có căn cứ pháp lý, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến lợi ích của người thứ ba (con trai của bà là Nguyễn Anh T). Do vậy bà H1 không đồng ý bất cứ yêu cầu nào của ông C.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Phạm Quốc L trình bày:

Phần diện tích đất 22538 m², đo đạc thực tế là 21803.3 m², tọa lạc tại: ấp D, xã N, huyện B (cũ), nay là ấp D, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước là đối tượng phát sinh tranh chấp giữa ông Hoàng Minh C và bà Nguyễn Thị H1 thông qua Giấy thỏa thuận sang nhượng. Do vậy xác định đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất.

Thông qua việc mua, bán cây cao su thanh lý, cân trừ nợ giữa ông Hoàng Minh C và bà Nguyễn Thị H1 (*thể hiện cụ thể tại tại Giấy xác nhận ghi ngày 19/07/2022, Giấy gửi chị út và Trung ghi ngày 27/07/2002 do ông Hoàng Minh C viết tay, ký tên xác nhận, hiện có tại hồ sơ vụ án*), ông Hoàng Minh C xác lập, tự soạn Giấy thỏa thuận sang nhượng đất, sang nhượng diện tích đất là 22538 m² nêu trên cho bà Nguyễn Thị H1, Giấy thỏa thuận sang nhượng đất giữa ông Hoàng Minh C và bà Nguyễn Thị H1 được Chủ tịch UBND xã N ông Lâm D ký đóng dấu, xác nhận ngày 11/06/2002, đồng thời ông Hoàng Minh C đã giao nhà đất cho bà H1 sử dụng vào ngày 06/11/2002.

Diện tích đất 22538 m² tại thời điểm ông Hoàng Minh C sang nhượng cho bà Nguyễn Thị H1 ngày 06/11/2002 đảm bảo đủ điều kiện sang nhượng theo qui định Luật đất đai năm 1993, cụ thể qui định tại Điều 2, Điều 30, Điều 73 qui định về các quyền của người sử dụng đất nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận chứng cứ này cho bị đơn.

Đối với đơn xin xác nhận hủy ngay Giấy thỏa thuận sang nhượng nhà đất do ông Hoàng Minh C soạn, đóng dấu mộc xác nhận của UBND xã N, huyện C ngày 07/11/2002. Theo Nghị định số 17/2003/NĐ-CP ngày 20/02/2003 về việc thành lập huyện C, huyện B thuộc tỉnh Bình Phước của Thủ tướng Chính phủ thì: thành lập huyện C trên cơ sở 41457.8 ha diện tích tự nhiên, 53323 nhân khẩu của huyện B, đơn vị hành chính trực thuộc gồm: xã M, M, T, N, Minh L1, Minh T4, Minh H3, thị trấn C và Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 04/04/2003. Căn cứ vào Nghị định số 17/2003/NĐ-CP ngày 20/02/2003 của Thủ tướng Chính phủ nêu trên thì UBND xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước được chính thức thành lập vào ngày 04/04/2003. Do vậy Đơn xin xác nhận hủy ngay Giấy thỏa thuận sang nhượng nhà đất đóng dấu mộc đỏ, khuôn dấu thể hiện UBND xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước ghi ngày 07/11/2002 mà ông Hoàng

Minh C giao nộp cho Tòa án giải quyết là mâu thuẫn trầm trọng, không có thật, có dấu hiệu giả mạo. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giám định chữ ký và con dấu, không chấp nhận tài liệu, chứng cứ này.

Theo qui định tại điểm a, tiểu mục 1.2, mục 1, phần 1 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của HĐTPTANDTC qui định: Đối với giao dịch dân sự được xác lập từ ngày 1/7/1996 đến trước ngày 1/1/2005 thì thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự là hai năm, theo qui định tại Điều 159 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Hoàng Minh C và bà Nguyễn Thị H1 phát sinh từ ngày 07/11/2002, do vậy ngày 07/11/2002 được xác định là ngày quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng Minh C bị xâm phạm, tuy nhiên ông Hoàng Minh C không thực hiện quyền khởi kiện. Đến ngày 19/07/2016, ông C khởi kiện bà H1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất là không đảm bảo phù hợp về thời hiệu khởi kiện theo qui định pháp luật dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về thời hiệu khởi kiện của ông Hoàng Minh C cho bị đơn. Từ các tài liệu, chứng cứ và qui định pháp luật như đã phân tích, viện dẫn thấy rõ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Minh C là không có căn cứ, không có cơ sở xem xét, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Minh C.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Anh T trình bày: Ông T thống nhất với quan điểm của bà H1, không đồng ý với bất cứ yêu cầu khởi kiện nào của ông C.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước là ông Hà Duy Đ trình bày: Ngày 30/9/2011 UBND huyện C, tỉnh Bình Phước đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BE 194449, thửa đất số 191 và thửa số 173, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước với tổng diện tích là 21.803,3m² cho bà Nguyễn Thị H1 theo quyết định của Bản án phúc thẩm số 66/DSPT/2011 ngày 08/6/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước. Đến ngày 18/3/2014 bà Nguyễn Thị H1 làm hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Anh T đối với thửa đất số 191 và thửa số 173, tờ bản đồ số 18, có diện tích 21.803,3m² tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước. Ngày 02/4/2014 UBND huyện C, tỉnh Bình Phước đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BQ 219858 đối với thửa đất số 191 và thửa số 173, tờ bản đồ số 18, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH-01868, diện tích 21.803,3m² cho ông Nguyễn Anh T theo hợp đồng tặng cho hợp pháp giữa bà H1 và ông Nguyễn Anh T là con trai của bà H1. Do đó, quy trình cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H1 và ông T là đúng theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 01/11/2022 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Minh C về việc yêu cầu tuyên bố “*Giấy thỏa thuận sang nhượng*” nhà và đất giữa ông Hoàng Minh C, bà Nguyễn Thị H1 ngày 06/11/2002 vô hiệu và yêu

cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất 21.803,3m², thuộc thửa số 191, 173, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp D, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước là của ông Hoàng Minh C.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Minh C về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 219858 do UBND huyện C cấp ngày 02/4/2014 cho Anh Nguyễn Anh T đối với diện tích đất 21.803,3m², thuộc thửa số 191, 173, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp D, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước.

3. Không chấp nhận yêu cầu bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Anh T liên đới bồi thường thêm thiệt hại khai thác sử dụng đất là 2.000.000.000 đồng, giá trị sử dụng nhà là 700.000.000 đồng. Tổng tiền bồi thường thiệt hại về nhà, đất trong 20 năm khai thác sử dụng đất là 2.560.000.000 đồng, bồi thường sử dụng nhà là 916.000.000 đồng

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông C về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà giữa ông Nguyễn Anh T với bà Trần Thị Ngọc H2 đối với diện tích 21.803,3m², trên đất có một căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 120m² đất tọa lạc tại ấp D, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/11/2022 nguyên đơn ông Hoàng Minh C có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Tại phiên tòa các đương sự không thống nhất được cách giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm. Bị đơn yêu cầu Tòa án bác kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của 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.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Minh C. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2022/DS-ST ngày 01/11/2022 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Minh C, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo nội dung Bản án giám đốc thẩm số 73/2020/DS-GDDT ngày 16/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh đã nhận định:

Việc thực hiện thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Các bên đương sự đều thống nhất giá trị của hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là 252.000.000 đồng. Bà H1 cho rằng đã trả tiền cho ông C vào ngày 19-7-2002 số tiền 132.000.000 đồng, số tiền 120.000.000 đồng còn lại được hai bên cân trừ khoản ông C nợ bà H1 nhưng ông C không thừa nhận. Căn cứ vào lời thừa nhận của ông C có nhận của bà H1 số tiền 85.000.000 đồng, cũng như lời khai của anh Hoàng Minh T1 (em trai ông C) và anh Nguyễn Minh C1 (Cháu nhỏ - cháu ông C1) xác định bà H1 có gửi cho ông C1 và anh T1 số tiền 100.000.000 đồng và căn cứ vào tờ thư tay ngày 27-01-2002 ông C1 viết cho bà H1 thì có đủ cơ sở để xác định bà H1 đã trả cho ông C1 120.000.000 đồng.

Đối với khoản tiền 132.000.000 đồng: bà H1 cho rằng đã trả cho ông C1 vào ngày 19-7-2002, bằng chứng là giấy xác nhận ngày 19-7-2002. Xét lời trình bày này của bà H1 là chưa đủ cơ sở, bởi lẽ giấy này chỉ có nội dung "Hôm nay ngày 19-7-2002 tôi xác nhận đến tháng 11 hoặc tháng 12 tới đây, tôi đồng ý giao cho chị H1 02ha đất trong khu lô cao su" (bằng chứng là giấy xác nhận ngày 19-07-2002 của ông C1 xác nhận về thời điểm giao nhà, đất), tài liệu mà bà H1 xuất trình chưa có cơ sở xác định bà H1 đã trả cho ông C1 132.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng song vụ, mỗi bên đều có quyền lợi và nghĩa vụ ràng buộc với nhau (quyền của bên này là nghĩa vụ của bên kia và ngược lại). Vì vậy, người nhận chuyển nhượng phải có nghĩa vụ chứng minh sự trả tiền cho người chuyển nhượng và người chuyển nhượng phải chứng minh tại sao giao đất cho bên nhận chuyển nhượng khi bên nhận chuyển nhượng chưa giao tiền.

Xét với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thì không có căn cứ xác định bà H1 đã trả hết tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C1. Trong trường hợp này, cần thiết hủy cả hai bản án sơ thẩm và phúc thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Trong quá trình giải quyết lại vụ án, nếu bà H1 không chứng minh được sự việc đã trả hết tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C1 là 252.000.000 đồng, thì chỉ có căn cứ công nhận cho bà H1 được quyền sử dụng phần đất có diện tích tương đương tại thời điểm chuyển nhượng với số tiền 120.000.000 đồng mà bà H1 đã trả cho ông C1. Đối với phần đất buộc bà H1 trả lại cho ông C1 thì cần phải xem xét lại giá trị hoa màu, vật kiến trúc trên đất theo Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết cho bà H1 và ông Nguyễn Anh T.

Quá trình xét xử lại sơ thẩm, Tòa án sơ thẩm không thu thập được chứng cứ gì mới so với trước đây để chứng minh cho việc bà H1 đã thanh toán bộ số tiền 132 triệu đồng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngoài giấy xác nhận ngày 19/7/2002 có nội dung như trên mà trước đây Tòa án sơ thẩm và phúc thẩm đã dùng để khẳng định có cơ sở cho rằng bà H1 đã trả cho ông C1 số tiền 132 triệu đồng. Chứng cứ này đã được Bản án giám đốc thẩm số 73/2020/DS-GDDT ngày 16/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại TP . xác định đây chứng cứ này không đủ căn cứ để khẳng định bà H1 đã trả cho ông C1 số tiền còn nợ là 132 triệu đồng. Do đó Bản án giám đốc thẩm đã hủy án sơ thẩm và phúc thẩm để xét xử lại. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 01/11/2022 của Toà án nhân dân thị xã C đã tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét thấy mặc dù khi xét xử lại mặc dù không thu thập thêm được chứng cứ gì mới để chứng minh cho việc bà H1 đã thanh toán cho ông C1 số tiền 132 triệu đồng. Tuy nhiên Toà án sơ thẩm lại căn cứ vào giấy xác nhận của ông C1 ngày 19/7/2002 để khẳng định bà H1 trả cho ông C1 số tiền còn lại. Do vậy Bản án số 31/2022/DS-ST ngày 01/11/2022 của Toà án nhân dân thị xã C sử dụng chứng cứ trên để bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C1 là trái với những nhận định của Bản án giám đốc thẩm. Đồng thời, trong thời gian chờ giải quyết vụ án ông T đã cho bà H2 thuê phần đất tranh chấp và bà H2 đã xây dựng công trình nhà xưởng trên đất nhưng quá trình giải quyết lại vụ kiện cấp sơ thẩm không đưa bà Trần Thị Ngọc H2 vào tham gia tố tụng. Hiện nay cấp phúc thẩm cũng không thể nào xác định được bà H2 đã xây dựng nhưng tài sản gì trên đất, đây là nội dung không thể khắc phục được. Tại phiên toà phúc thẩm ông T, bà H1 cũng thừa nhận các tài sản trên đất gồm nhà xưởng và nhà trọ là do bà H2 xây dựng trong thời gian thuê mặt bằng của ông T. Việc không đưa bà H2 vào tham gia tố tụng ở cấp sơ thẩm sẽ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Vì nếu cấp phúc thẩm căn cứ vào nhận định của Bản án giám đốc thẩm thì không thể xác định được đâu là tài sản của bà H2 và ông T, bà H1 sẽ gây ảnh hưởng đến việc xem xét buộc bồi thường tài sản cho những người này và ảnh hưởng đến quyền kháng cáo của họ.

Đối với yêu cầu giám định chữ ký và con dấu của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 sẽ được xem xét sau khi hồ sơ được giải quyết lại theo thủ tục tại cấp sơ thẩm.

[3] Do cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm, do vậy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Minh C. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 01/11/2022 của Toà án nhân dân thị xã C để giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông C không phải chịu.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với quan điểm Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Minh C;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước; chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: được xem xét, quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Hoàng Minh C không phải chịu.

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

Nơi nhận:

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

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

Bùi Văn Bình