

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 111/2024/DS-PT

Ngày: 04 - 6 - 2024

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Viết Hoà

Các Thẩm phán: Ông Bùi Thanh Thảo

Bà Lê Hồng Hạnh

- **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 Nguyễn Thị Nga
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 28/5 và 04/6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 32/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 03 năm 2024 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 15/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 72/2024/QĐXX-PT ngày 17/4/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1971 (có mặt);

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974 (xin vắng mặt);

Cùng cư trú tại: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1959, cư trú tại: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

- Ông Trần Anh T, sinh năm 1983 (có mặt);

- Ông Trần Đình H, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

- Ông Nguyễn Đăng P, sinh năm 1987 (có mặt);

- Bà Nguyễn Thị Lộc U, sinh năm 1986 (xin vắng mặt);

Cùng cư trú tại: Thôn Phú H, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

- Văn phòng công chứng T; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thiện T1 – Trưởng văn phòng (xin vắng mặt); Địa chỉ: Số 22, CMTT, phường TP, thành phố ĐX, tỉnh Bình Phước.

- Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Danh T2 – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P (xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Q; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai L1 tại hồ sơ, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 17/3/2011, ông bà nhận chuyển nhượng diện tích 02ha đất rẫy tại khu vực BD, thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước của bà Nguyễn Thị Q và ông Trần Đình H với giá 500 triệu đồng, thửa đất số 4, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) mà Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện PL cấp cho hộ bà Q là 29.559m². Tuy nhiên, ông bà 02 lần nhờ cán bộ địa chính đến đo đất thì diện tích chỉ có 02ha. Ông bà nhận chuyển nhượng nguyên thửa số 4 và diện tích 02 ha ghi trong giấy mua bán với nhau là diện tích đo đạc thực tế của thửa số 4. Đất đã được UBND huyện PL cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Q. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà Q cam kết đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà Q và lúc đó chỉ có ông H, bà Q sử dụng đất nên ông bà mới đồng ý mua. Phần đất có tứ cận: Phía Đông và phía Bắc giáp suối; Phía Nam giáp đất vợ chồng ông T3, bà L1; Phía Tây giáp đất vợ chồng ông T3, bà L1 và ông C. Giá chuyển nhượng 2 bên thỏa thuận là 500 triệu đồng, chi phí sang sổ và chi phí đo đất do bên bán (ông H, bà Q) chịu, nhưng khi T3 toán tiền thì ông H bớt cho ông bà 05 triệu, thỏa thuận ông bà giữ lại 10 triệu để làm sổ, ông bà đã trả 01 triệu cho cán bộ địa chính đo đất. Như vậy, số tiền thực tế ông bà đã T3 toán cho vợ chồng bà Q, ông H là 484.000.000đ (Bốn trăm tám mươi tư triệu đồng). Hai bên làm Giấy cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất rẫy và điều ngày 17/3/2011 với nội dung như trên.

Sau khi viết Giấy cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất rẫy và điều khoảng vài ngày, ông bà đã T3 toán đủ số tiền 484 triệu đồng cho ông H tại ngân hàng N Việt Nam – chi nhánh P. Ny sau khi giao tiền xong thì ông bà nhận đất luôn và sử dụng đất từ thời gian đó đến nay. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng

đất, T sản trên đất có khoảng 200 cây điều hơn chục năm tuổi, ngoài ra không có T sản nào khác. Trong quá trình sử dụng đất, ông bà có cưa bớt những cây điều bị sâu ăn và gió đổ gãy trồng dặm lại cứ mỗi năm vài cây như vậy.

Ny sau khi nhận đất, ông bà tiến hành mời địa chính là ông C1 (hiện đã nghỉ việc) vào đo đất và làm thủ tục cấp sổ. Vợ chồng ông H, bà Q có đưa ông bà GCNQSDĐ để ông bà làm thủ tục tách sổ vì hộ bà Q được cấp GCNQSDĐ đối với nhiều thửa trong cùng một sổ trong đó có thửa số 4 chuyển nhượng cho ông bà. Cán bộ địa chính lúc đó (năm 2011), ông bà không nhớ là ai chỉ nhớ là người làm cùng với ông C1 bảo ông bà là thủ tục đã xong, không cần sổ gốc nữa nên ông bà đã đưa lại sổ cho bà Q, sau đó ông C1 bị đi tù nên ông bà không biết thủ tục sổ cấp sổ ông C1 đã làm đến đâu. Có một khoảng thời gian vài năm, khu vực BD nhà nước ngưng việc cấp sổ cho các hộ dân lại, ông bà không biết lý do tại sao. Đến khoảng đầu năm 2022, ông bà lại nhờ cán bộ địa chính đo đạc lại đất lần 2 sau khi biết thông tin nhà nước đã cho phép cấp sổ đối với đất tại khu vực BD. Sau khi đo xong (đã có bản đo đạc), cô N - cán bộ địa chính xã P giải thích với ông bà phải tách thửa số 4 cấp sổ mang tên bà Q, sau đó bà Q làm thủ tục chuyển nhượng lại cho ông bà thì ông bà mới làm được thủ tục cấp GCNQSDĐ mang tên mình. Cô N có gọi bà Q đến UBND xã để làm cam kết khi nào bà Q làm xong thủ tục tách sổ đối với thửa đất số 4 thì bà Q sẽ đưa sổ cho ông bà để ông bà làm thủ tục sang tên. Bản cam kết này hiện đang được L1 tại UBND xã P. Ông bà có nhờ bạn làm thủ tục cấp sổ giùm vì không quen biết ai và bản thân đi lại quá nhiều lần mà vẫn không làm được thủ tục cấp sổ.

Tháng 7/2022, ông L gặp ông T (con bà Q, ông H) thì ông T hỏi ông L “anh làm được sổ chưa, nếu chưa làm được thì lấy hồ sơ đưa đây em làm cho, trong 10 ngày là xong, em sẽ đưa sổ cho anh sang tên”. Khi nghe ông T nói vậy, ông L nhờ bạn đi lấy hồ sơ về để ông L nhờ ông T đi làm thủ tục cấp sổ giùm. Tháng 02/2023, ông L gặp bà Q và hỏi bà Q đã làm xong sổ chưa, bà Q nói đã làm xong sổ nhưng T mang sổ đi cầm ngân hàng rồi. Ông L gặp ông T để hỏi về sổ thì ông T nói đã thế chấp cho ngân hàng vay 500 triệu đồng và yêu cầu ông bà phải đưa 350 triệu đồng cho ông T để ông T đi chuyển sổ về nhưng ông bà không đồng ý. Ông bà được biết thửa số 4 có diện tích trong GCNQSDĐ cũ là 29.559m² đã được cấp GCNQSDĐ mới có diện tích 20.578,3m², thửa số 309, tờ bản đồ số 12, GCNQSDĐ mang tên Nguyễn Thị Q.

Ông bà đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất rẫy + điều lập ngày 17/3/2011 có hiệu lực pháp luật, ông bà được quyền sử dụng thửa đất có diện tích 29.559m², đất thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 14 nay là thửa số 309, tờ bản đồ số 12, diện tích 20.578,3m² tọa lạc tại khu vực BD, thôn P, xã P, huyện P. Trong trường hợp Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Q, ông H trả lại số tiền 484 triệu đồng và bồi thường thiệt hại cho ông bà theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Q trình bày:

Năm 1994, vợ chồng bà khai hoang được diện tích khoảng hơn 04 ha tại

thôn P, xã P, hiện trạng đất khi đó là đất rừng bỏ hoang. Năm 1997, UBND huyện PL cấp GCNQSDĐ cho gia đình bà tổng diện tích là 47.953m² gồm 04 thửa: 37, 63, 1 và 4. Trong 04 thửa thì thửa số 37 có diện tích 1.676m² do gia đình bà được Nhà nước cấp khi vào khai hoang, thửa số 63 có diện tích 1.640m² do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng lại của anh trai bà là Nguyễn Văn K (ông K cũng được nhà nước cấp thửa số 63 nhưng chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Nguyễn Thị Q.

Năm 2011, chồng bà là ông Trần Đình H yêu cầu bà phải ký bán toàn bộ thửa đất số 4, tờ bản đồ số 14, diện tích được cấp 29.559m² cho vợ chồng ông L, bà H. Ông L, bà H là người viết giấy cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất rẫy và điều ngày 17/3/2011 sau đó đưa cho bà và ông H ký. Lúc đó, do ông bà đang mâu thuẫn với nhau, con trai lớn (Trần Anh T) đang đi chấp hành án tại Quảng Trị, con gái út thì đi học Đại học, ông H suốt ngày say xỉn, bà sợ bị đánh nên mới phải đồng ý ký giấy bán vườn điều cho vợ chồng bà H. Ông H nói chuyển nhượng lại với bà là bán đất cho vợ chồng bà H giá 500 triệu đồng, bớt cho vợ chồng bà H 05 triệu, vợ chồng bà H giữ lại 10 triệu làm sổ, số tiền T3 toán là 485 triệu đồng. Toàn bộ số tiền bán đất do ông H cầm, bà không được cầm đồng nào. Bà không chứng kiến việc ông L, bà H trả tiền vì họ ra ngân hàng giao tiền cho ông H. Sau khi ông H cầm tiền thì khoảng ngày 20/3/2011, vợ chồng ông L, bà H quản lý đất và thu điều luôn cho đến nay.

Phần đất vợ chồng bà L nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà có tứ cận: Phía Đông, phía Nam giáp suối; phía Tây giáp đất ông T3, bà L1; phía Bắc giáp đất ông T3 và đất ông C. Tại thời điểm chuyển nhượng đất, ranh với các hộ giáp ranh rõ ràng, không có tranh chấp, hiện nay cũng vậy. T sản tại thời điểm chuyển nhượng trên đất chỉ có cây điều trồng năm 1995 và 1996, số lượng bao nhiêu cây bà không nắm được. Hiện nay trên đất vẫn chỉ có cây điều.

Sau khi chuyển nhượng đất, bà có đưa GCNQSDĐ cho vợ chồng ông L đi làm thủ tục tách sổ với phần đất nhận chuyển nhượng của gia đình bà, lý do tại sao họ không sang sổ thì bà không biết.

Tại thời điểm vợ chồng bà chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông L thì con trai ông bà là Trần Anh T đang đi chấp hành án 13 năm tù về tội “Trộm cắp T sản” từ năm 2008 đến năm tháng 01/2021 mới chấp hành xong. Sau khi chấp hành án xong về địa P thì ông T không đồng ý cho bà bán đất và yêu cầu vợ chồng ông L trả lại đất nên giữa hai bên mới nảy sinh tranh chấp vào tháng 3/2023. Do đó, bà đề nghị Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất rẫy và điều ngày 17/3/2011, yêu cầu ông H, bà L trả lại đất, vợ chồng bà sẽ trả lại số tiền 500 triệu đồng và lãi suất tính theo lãi suất ngân hàng nhà nước nhưng có khấu trừ đi số tiền ông L, bà H đã được hưởng lợi từ việc thu hoạch hoa màu trên đất từ khi nhận đất (tháng 3/2011) đến nay. Số tiền khấu trừ vào tiền thu hoạch điều là bao nhiêu gia đình bà sẽ có yêu cầu cụ thể sau.

Thửa số 4 có diện tích theo sổ cũ 29.559m² hiện được cấp GCNQSDĐ riêng có diện tích 20.578,3m², thửa số 309, tờ bản đồ số 12, GCNQSDĐ mang tên

Nguyễn Thị Q.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/7/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q trình bày: Sau khi lấy GCNQSDĐ số DK 167053 được cấp mang tên bà (Nguyễn Thị Q), con trai bà (Trần Anh T) nói muốn có vốn làm ăn nên đã nhờ bà làm thủ tục ủy quyền toàn phần đối với quyền sử dụng đất mà vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà L để ông T vay tiền ngân hàng. Bà đã làm thủ tục ủy quyền tại Văn phòng công chứng dưới thành phố ĐX (không nhớ là Văn phòng công chứng nào). Sau khi làm thủ tục ủy quyền xong bà không biết ông T vay tiền của ngân hàng hay của ai. Bà không có ý kiến gì về việc ông T thế chấp/chuyển nhượng đất cho người khác để vay tiền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh T trình bày:

Năm 1986, gia đình ông chuyển vào sinh sống tại thôn P, xã P, lúc đó chỉ có 02 mẹ con vì bố ông (Trần Đình H) ở chỗ khác. Khi vào, mẹ con ông được cấp 01 miếng đất có diện tích khoảng 1.600m², sau đó cuối năm 1989 mẹ con ông khai phá miếng đất khoảng 1,5 sào, cuối năm 1994 bố mẹ ông và ông khai phá thêm được miếng đất có diện tích gần 3 mẫu. Tất cả đất được cấp và khai phá đều thuộc thôn P, xã P.

Ngày 24/4/1997, UBND huyện PL đã cấp GCNQSDĐ, diện tích 47.953m² cho hộ bà Nguyễn Thị Q gồm 04 thửa: Thửa số 37 có diện tích 1.676m² có nguồn gốc do mẹ con ông được nhà nước cấp theo diện đi kinh tế mới; thửa số 63 có diện tích 1.640m² do mẹ ông (Nguyễn Thị Q) nhận chuyển nhượng của ông K khoảng năm 1991, 1992; thửa số 1 có diện tích 15.078m² do hai mẹ con tự khai phá năm 1989 và thửa số 4 có diện tích 29.559m² do bố mẹ ông và ông khai phá cuối năm 1994. Toàn bộ diện tích đất nêu trên gia đình ông trực tiếp khai thác và sử dụng.

Do vi phạm pháp luật nên ông phải đi chấp hành án tại trại giam C, Bình Phước và Trại giam N, tỉnh Quảng Trị từ 2008 đến cuối năm 2020. Trong thời gian ông phải đi chấp hành án thì bố mẹ ông quản lý và sử dụng đất. Khi ông đang chấp hành án tại trại giam N, Quảng Trị, mẹ ông (Nguyễn Thị Q) ra thăm (năm 2013) và có nói chuyện với ông về việc bán đất thửa số 4 nhưng không nói bán cho ai. Ông nói với mẹ là bán đất thì phải có sự đồng ý của ông, mặc dù không đồng ý nhưng do lúc đó đang phải chấp hành án trong trại giam nên ông chỉ nói với mẹ là không đồng ý chứ cũng không làm đơn gửi về địa P.

Tháng 1/2021, ông chấp hành án xong về địa P, lúc đó ông mới biết người mua đất là vợ chồng ông L, bà H. Ông không có ý kiến gì về việc mua bán đất với vợ chồng ông L và cũng không yêu cầu địa P giải quyết. Tức là thời điểm ông về địa P (tháng 1/2021), ông không có ý kiến gì về việc bố mẹ ông chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông L, bà H. Lúc đó, ông có biết việc ông L, bà H đang trực tiếp làm thủ tục cấp sổ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng của bố mẹ ông. Ông không có ý kiến gì vì biết ông L, bà H muốn được cấp sổ đứng tên ông L, bà H thì phải tách sổ đứng tên mẹ ông trước, sau đó mẹ ông sẽ làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật thì ông L, bà H mới đứng tên đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng của bố mẹ ông

được. Đầu năm 2022, vợ chồng bà L trả lại sổ cho mẹ ông để mẹ ông làm thủ tục tách sổ đứng tên mẹ ông (Nguyễn Thị Q) vì vợ chồng ông L không làm được thủ tục tách sổ nên mẹ ông đưa sổ cho ông để ông trực tiếp đi làm thủ tục tách sổ đối với thửa số 1 và thửa số 4, sau đó mẹ ông đã được cấp 02 GCNQSDĐ đối với 02 thửa số 1 và thửa số 4 (nay là thửa 309). Sau khi được cấp sổ đối với thửa 309 (thửa số 4 cũ), ông đã mang GCNQSDĐ đi vay tiền lấy tiền làm ăn, việc ông mang sổ đi vay tiền thì vợ chồng bà H, ông L không biết. Đầu tháng 3/2023, ông L, bà H yêu cầu ông đưa sổ để họ đi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì ông nói đã mang sổ đi vay bên ngoài lấy 350 triệu và yêu cầu vợ chồng ông L, bà H đưa 350 triệu để ông lấy sổ về và các bên đi làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Khi vợ chồng bà H không đồng ý đưa tiền thì ông mới nói với họ không đồng ý bán đất nữa, gia đình ông sẽ trả lại tiền còn vợ chồng ông L phải trả lại đất. Do đó, ông đề nghị Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất rẫy và điều ngày 17/3/2011, yêu cầu ông H, bà L trả lại đất, gia đình ông sẽ trả lại số tiền 500 triệu đồng và lãi suất tính theo lãi suất ngân hàng nhà nước nhưng có khấu trừ đi số tiền ông L, bà H đã được hưởng lợi từ việc thu hoạch hoa màu trên đất từ khi nhận đất (tháng 3/2011) đến nay. Số tiền khấu trừ vào tiền thu hoạch điều là bao nhiêu gia đình ông sẽ có yêu cầu cụ thể sau.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/7/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh T trình bày:

Sau khi lấy GCNQSDĐ mang tên mẹ ông (Nguyễn Thị Q) về được mấy ngày thì ông vay số tiền 370.000.000đ (Ba trăm bảy mươi triệu đồng) của ông Nguyễn Đăng P, thời hạn vay không xác định, lãi suất hai bên tự thỏa thuận. Ông đã đưa GCNQSDĐ số DK 167053 do UBND huyện P cấp ngày 17/01/2023 cho ông P theo hình thức thế chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông và ông P có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng có trụ sở ở thành phố ĐX công chứng. Mục đích hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng để ông vay tiền ông P, khi nào ông trả lại đủ tiền thì hai bên sẽ làm thủ tục hủy Hợp đồng chuyển nhượng, ông P sẽ trả lại sổ cho ông. Việc ông thế chấp sổ cho ông P để vay tiền lúc đầu bà Q không biết, mấy ngày sau ông mới nói cho bà Q biết vì để làm được thủ tục chuyển nhượng đất cho ông P, trước đó ông đã nhờ bà Q làm thủ tục ủy quyền toàn phần cho ông đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Khi vay tiền ông P, ông không nói đất đang tranh chấp với ông bà H, L. Lúc đó do ông đang cần tiền nên ông mới vay ông P và làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông P. Ông yêu cầu ông bà H, L trả cho ông số tiền 370 triệu đồng để ông trả tiền cho ông P, sau đó ông sẽ lấy sổ về trả cho ông bà H, L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình H trình bày:

Diện tích đất vợ chồng ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà H có nguồn gốc do vợ chồng ông khai hoang, ông không nhớ rõ khai hoang năm nào và không biết diện tích đất cụ thể chuyển nhượng cho vợ chồng ông L. Công sức khai hoang phần đất này là của vợ chồng ông, con trai là Trần Anh T (lúc đó T

khoảng 11, 13 tuổi), còn con gái ông là Trần Thị P lúc đó còn rất nhỏ nên không có công sức gì. Sau khi khai hoang, ngày 24/4/1997, UBND huyện PL đã cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông (hộ bà Nguyễn Thị Q) trong đó có thửa số 4, diện tích 29.559m².

Năm 2011, do vợ chồng ông lục đục, không hạnh phúc nên ông bà thống nhất bán thửa đất số 4 nêu trên cho vợ chồng ông L, bà H, giá thỏa thuận 495 triệu đồng nhưng vợ chồng bà H giữ lại 10 triệu đồng tiền làm sổ, 01 triệu đồng bồi dưỡng cho cán bộ địa chính vào đo đạc đất, số tiền vợ chồng ông thực nhận là 484 triệu đồng. Hai bên có viết giấy cam kết lập ngày 17/3/2011 với nội dung thỏa thuận như trên, có chữ ký xác nhận của hai bên mua bán, thôn trưởng và đại diện chi bộ thôn. Tại thời điểm bán rẫy cho vợ chồng ông L, vợ chồng ông không thông báo cho con trai là Trần Anh T biết vì thời điểm đó T không có nhà (T hay bỏ nhà đi bụi nên ông không biết lúc đó T đi tù hay ở đâu) và hơn nữa ông nghĩ đây là T sản của vợ chồng ông nên khi tìm được người mua thì ông bà bán.

Vợ chồng ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của thửa số 4, các bên lúc đó chỉ ấn chừng là 02 ha còn tại sao lại không ghi diện tích theo sổ là 29.559m² thì ông không nhớ nhưng ông khẳng định vợ chồng ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích của thửa số 4 cho vợ chồng ông L. Vợ chồng ông L đã T3 toán đầy đủ số tiền 484 triệu đồng. Ngay sau khi các bên ký vào Giấy cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất rẫy + điều, vợ chồng ông đã bàn giao toàn bộ đất rẫy và T sản trên đất cho vợ chồng ông L quản lý và sử dụng đến nay. Các bên đã thỏa thuận với nhau việc làm thủ tục sang sổ là do bên mua chịu trách nhiệm làm nên vợ chồng ông mới trừ 10 triệu tiền làm sổ cho bên mua. Vợ chồng ông đã giao sổ gốc cho vợ chồng ông L để đi làm thủ tục tách sổ đối với thửa đất số 4. Lý do tại sao họ không làm thủ tục sang sổ thì ông không biết.

Phần đất vợ chồng ông L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông có tứ cận: Phía Đông, phía Nam giáp suối; phía Tây giáp đất ông T3, bà L1; phía Bắc giáp đất ông T3 và đất ông C. Tại thời điểm chuyển nhượng, ranh giới với các hộ giáp ranh rõ ràng, không có tranh chấp. Hiện nay cũng vậy. T sản tại thời điểm chuyển nhượng trên đất chỉ có điều trồng thời gian nào ông không nhớ và ông không nắm được số lượng bao nhiêu cây. Hiện nay trên đất vẫn chỉ có cây điều.

Sau khi bán đất cho vợ chồng ông L một thời gian thì ông đi làm ăn xa. Trước khi đi, ông có viết giấy ủy quyền lại cho bà Q được quyền thay mặt ông sử dụng toàn bộ các thửa đất rẫy còn lại, được quyền quyết định bán và đứng tên giấy tờ mua bán với bên mua. Đến đầu năm 2023, UBND xã P thông báo ông về làm việc thì ông mới biết giữa bà Q và ông bà L, H xảy ra tranh chấp việc mua bán thửa đất nêu trên. Ông chỉ nghe bà Q nói lại là vợ chồng ông L không chịu làm thủ tục sang tên sổ mặc dù bà Q đã đưa sổ gốc cho vợ chồng ông L nên bà Q mới phải làm thủ tục đứng tên sổ đối với thửa đất đã chuyển nhượng cho ông L, bà H. Ông chỉ biết như vậy còn ông không biết nguyên nhân nào khác nữa.

Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì vợ chồng ông đã bán toàn bộ thửa đất số 4 cho vợ chồng ông L, bà H, vợ chồng ông L đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông và đã nhận đất cùng với T sản trên đất từ tháng 3/2011 đến nay.

Việc mua bán giữa các bên đã Hoàn tất nên ông đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L, bà H. Ngoài ra, ông không có ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện P – Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Danh T2 trình bày:

Qua đối chiếu các quy định pháp luật thì GCNQSD số DK 167035 do UBND huyện P đã cấp cho bà Nguyễn Thị Q là đúng trình tự, thủ tục. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đăng P trình bày:

Ngày 16/02/2023, ông có cho ông T vay số tiền 300 triệu đồng, lãi suất 5.000.000đ (Năm triệu đồng)/tháng, thời hạn vay 20 ngày tính từ ngày 16/02/2023, mục đích vay để làm ăn kinh tế. Để đảm bảo khoản vay, ông và ông T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 309, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện P, Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng T. Ông T đã đưa ông bản gốc GCNQSDĐ của thửa đất nêu trên. Hai bên thỏa thuận với nhau nếu trong thời hạn 20 ngày tính từ ngày 16/02/2023 ông T trả hết tiền nợ gốc và lãi cho ông thì các bên sẽ ra văn phòng công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên và ông sẽ trả lại bản gốc GCNQSDĐ cho ông T. Còn nếu quá thời hạn thỏa thuận mà ông T không trả đủ tiền cho ông thì quyền sử dụng đất sẽ thuộc về ông. Do khi cho ông T vay tiền thì ông thấy thửa đất có GCNQSDĐ mang tên bà Nguyễn Thị Q (mẹ T), bà Q đã làm Hợp đồng ủy quyền toàn phần cho ông T được quyền định đoạt thửa đất đó và ông T nói với ông là đất không có tranh chấp với ai nên ông mới đồng ý cho ông T vay và các bên làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau. Đến nay ông T mới chỉ trả cho ông được một số tiền lãi khoảng 20 triệu đồng (ông không nhớ số tiền cụ thể, ông sẽ cung cấp cho Tòa án số tiền chính xác sau) còn toàn bộ số tiền nợ gốc chưa trả. Trong trường hợp Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/02/2023 giữa ông và ông T thì ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông T trả lại số tiền 300 triệu đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật cho ông, ngoài ra ông không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lộc U trình bày:

Bà là vợ ông Nguyễn Đăng P. Tháng 02/2023, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích theo GCNQSDĐ là 20.578,3m² tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện P, đất thuộc thửa số 309, tờ bản đồ số 12, GCNQSDĐ mang tên bà Nguyễn Thị Q. Do thời điểm đó bà mới mang thai bị nghén nhiều nên toàn bộ thủ tục nhận chuyển nhượng đất do chồng bà (Nguyễn Đăng P) thực hiện với người bán.

Bà đã được Thẩm phán giải thích về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Quan điểm của bà nếu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà H và ông bà Q, H thì bà sẽ không yêu cầu Tòa án giải quyết việc chuyển nhượng đất giữa chồng bà (P) với ông T. Trong trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà L, H và ông bà Q, H thì vợ chồng bà sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chồng bà (P) và bà Q, ông T trong vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T – Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Thiện T1 trình bày:

Ngày 14/02/2023, Văn phòng công chứng T có công chứng Hợp đồng ủy quyền số 000341, qU số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1959, thường trú tại: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước và bên được ủy quyền là ông Trần Anh T, sinh năm 1983, thường trú tại: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Nội dung ủy quyền được thể hiện trong bản hợp đồng ủy quyền nêu trên.

Ngày 16/02/2023, Văn phòng công chứng T có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000375, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa: Bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Q, người đại diện của bà Nguyễn Thị Q ký kết hợp đồng là ông Trần Anh T với bên nhận chuyển nhượng: Ông Nguyễn Đăng P, sinh năm 1987; thường trú tại: Thôn Phú H, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Nội dung chuyển nhượng được thể hiện trong bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Văn phòng công chứng T công chứng 2 hợp đồng này là Hn toàn đúng pháp luật vì tại thời điểm công chứng, đất đã có GCNQSDĐ, các bên đều tự nguyện xác lập giao dịch và đều cam kết đất không có tranh chấp. Ngoài ra, văn phòng công chứng cũng không nhận được văn bản nào đề nghị ngăn chặn chuyển dịch quyền T sản đối với quyền sử dụng đất nêu trên của cơ quan có thẩm quyền. Do đó, Văn phòng công chứng T không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Ngày 08/8/2023, Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị H có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy 02 hợp đồng gồm: Hợp đồng ủy quyền số 000341/HĐUQ ngày 14/02/2023 giữa bên ủy quyền bà Nguyễn Thị H và bên được ủy quyền ông Trần Anh T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000375/HĐ-CNQSDĐ ngày 16/02/2023 đối với thửa đất số 309, tờ bản đồ số 12, diện tích đất 20.578,3m² tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện P giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Q, người đại diện của bà Q ký hợp đồng là ông Trần Anh T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đăng P. Cả 2 hợp đồng đều được công chứng tại Văn phòng công chứng T.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị H.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất rẫy + điều lập ngày 17/3/2011 có hiệu lực pháp luật, công nhận ông L, bà H được quyền sử dụng diện tích đất theo GCNQSDĐ số DK 167053 do UBND huyện P cấp cho bà Nguyễn Thị Q ngày 17/01/2023, thửa số 309, tờ bản đồ số 12, diện

tích 20.578,3m² đất tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Đồng thời yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số 000341/HĐUQ ngày 14/02/2023 giữa bên ủy quyền bà Nguyễn Thị Q và bên được ủy quyền ông Trần Anh T và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000375/HĐ-CNQSDĐ ngày 16/02/2023 đối với thửa đất số 309, tờ bản đồ số 12, diện tích đất 20.578,3m² tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện P giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Q, người đại diện của bà Q ký hợp đồng là ông Trần Anh T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đăng P. Cả 2 hợp đồng đều được công chứng tại Văn phòng công chứng T.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà Q và ông T đều đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà H, ông L trả lại diện tích đất 20.578,3m², bà Q và ông T sẽ trả lại 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) và tiền lãi theo quy định pháp luật, ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đăng P có quan điểm: Nếu Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông, ông sẽ khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 15/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị H.

1.1 Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất rẫy + điều lập ngày 17/3/2011 giữa bên bán ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Q và bên mua ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H có hiệu lực pháp luật.

Công nhận diện tích 20.578,3 m² đất tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (thửa số 309, tờ bản đồ số 12), đất có tứ cận: Phía Đông và phía Nam giáp suối; phía Tây giáp thửa 308; phía Bắc giáp thửa số 186 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị H.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 167053, sổ vào sổ CH/4141/CQ-LP đối với thửa đất số 309, tờ bản đồ số 12, diện tích 20.578,5m² tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị H có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 20.578,3m² đất tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (thửa số 309, tờ bản đồ số 12) đã được công nhận thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L.

1.2 Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 000341/HĐUQ giữa bên ủy quyền bà Nguyễn Thị Q và bên được ủy quyền ông Trần Anh T được Văn phòng công chứng T công chứng ngày 14/02/2023, số công chứng 000341, qU số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000375/HĐ-

CNQSDĐ giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Q, người đại diện của bà Q ký kết hợp đồng là ông Trần Anh T, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đăng P được công chứng tại Văn phòng công chứng T ngày 16/02/2023, số công chứng 000375, qU số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

2/ Ông Trần Anh T phải trả lại ông Nguyễn Đăng P, bà Nguyễn Thị Lộc U số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

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 29/11/2023 bị đơn bà Nguyễn Thị Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L, bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa 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 HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 15/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan 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 BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Ngày 17/3/2011, bà Q, ông H có chuyển nhượng cho ông L, bà H diện tích 02 ha đất rẫy trồng cây điều tại khu vực BĐ, thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước với giá 495.000.000đ. Nguồn gốc đất do gia đình bà Q khai phá và được UBND huyện PL (nay là huyện P) cấp GCNQSDĐ số H 554496 ngày 24/4/1997 cho hộ bà Nguyễn Thị Q, đất thuộc thửa số 4, diện tích 29.559m². Các bên đều thừa nhận diện tích đất chuyển nhượng là toàn bộ diện tích đất của

thửa số 4, trên đất có khoảng 250 cây điều trồng năm 1994. Hai bên làm Giấy cam kết chuyển nhượng với nhau, ông L bà H đã T3 toán cho vợ chồng bà Q, ông H là 484.000.000đ, số tiền còn lại để làm thủ tục chuyển nhượng. Bà Q, ông H đã bàn giao đất cho ông L, bà H sử dụng đất từ đó đến nay. Sau khi nhận đất, ông L bà H tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Do vướng mắc về thủ tục hành chính về đất đai nên các bên thỏa thuận với nhau bà Q sẽ làm thủ tục xin cấp đổi lại GCNQSDĐ sau đó làm thủ tục sang nhượng cho ông L, bà H. Nội dung thỏa thuận này được thể hiện tại Biên bản v/v xác minh diện tích đất tại thực địa lập ngày 30/12/2020 có xác nhận của các bên đương sự, cán bộ ủy ban nhân dân xã P và các hộ giáp ranh (bút lục 68). Theo kết quả đo đạc lại thửa đất trên có diện tích là 20.578,3m², nguyên nhân giảm diện tích là do trước đây P tiện đo đạc thô sơ, mốc ranh không rõ ràng nên số liệu đo đạc cũng như hình thể chưa chính xác (bút lục 68). Ngày 17/01/2023, UBND huyện P đã cấp GCNQSDĐ số DK 167053 cho bà Nguyễn Thị Q, diện tích được cấp 20.578,3m², thửa số 309, tờ bản đồ số 12. Sau khi được cấp GCNQSD đất thì ông Trần Anh T là con trai bà Q yêu cầu ông L, bà H phải trả thêm 350 triệu đồng mới đồng ý làm thủ tục sang tên GCNQSD đất. Do ông L, bà H không đồng ý nên bà Q không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông L, bà H, đồng thời bà Q ủy quyền cho ông Trần Anh T ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên cho ông Nguyễn Đăng P, các hợp đồng đều được công chứng tại Văn phòng công chứng T. Từ đó các bên phát sinh tranh chấp.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2] Về hình thức của HĐCNQSD đất: Tại thời điểm chuyển nhượng, đất đã được cấp GCNQSD đất theo quy định nên bà Q, ông H có quyền chuyển nhượng đất cho bà H, ông L, việc chuyển nhượng QSD đất giữa các bên đã lập Giấy tay với nhau và cùng cam kết thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, làm thủ tục sang tên GCNQSD đất theo quy định. Giao dịch này được xác lập vào thời điểm BLDS 2005 đang có hiệu lực pháp luật. Hợp đồng đang được các bên thực hiện thì BLDS 2015 được ban hành và có hiệu lực pháp luật từ ngày 01/01/2017. Cả 2 BLDS trên đều có quy định về hình thức của giao dịch chuyển nhượng QSD đất là phù hợp nhau, và việc chuyển nhượng QSD đất giữa các bên đang được thực hiện nên căn cứ Điều 688 BLDS 2015 quy định về điều khoản chuyển tiếp thì được áp dụng BLDS 2015 để giải quyết.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó*”.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận ông L, bà H đã T3 toán đủ tiền nhận chuyển nhượng đất và đã nhận đất quản lý, sử dụng từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay nên giao dịch chuyển nhượng đất giữa các bên là phù hợp với quy định tại Điều 129 BLDS 2015 nên được pháp luật thừa nhận.

Theo lời trình bày của các đương sự và T liệu trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Diện tích đất các bên chuyển nhượng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Q. Theo hướng dẫn tại điểm 4 mục III Giải đáp một số vấn đề về nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao thì “Việc xác định ai là thành viên hộ gia đình phải căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện hộ bà Nguyễn Thị Q gồm bà Nguyễn Thị Q và ông Trần Đình H (bút lục 54). Mặt khác, theo lời trình bày của ông H, bà Q và hồ sơ cấp đất thể hiện diện tích đất trên do vợ chồng bà Q khai phá đất rừng, trồng cây điều từ năm 1994, thời điểm được cấp GCNQSD đất thì ông T vẫn còn nhỏ, không phụ giúp được gì. Ngoài ra, từ năm 2008 ông phải đi chấp hành án 13 năm tù. Đến năm 2021 trở về địa P, ông T được bà Q giao đi làm thủ tục cấp lại QSD đất mới để làm thủ tục sang tên cho ông L theo quy định, hồ sơ cấp cũng chỉ đề nghị cấp riêng cho bà Q, GCNQSD đất được cấp cũng chỉ đứng tên bà Q (thời điểm này ông H, bà Q đã ly hôn) nhưng ông T không có ý kiến gì và cũng không yêu cầu địa P giải quyết. Như vậy, có căn cứ xác định ông T đã biết bà Q chuyển nhượng thửa đất số 4 từ năm 2013, người nhận chuyển nhượng đất và đang quản lý, sử dụng đất là vợ chồng bà H, ông L nhưng ông T không có ý kiến phản đối thể hiện ông T đồng ý với việc chuyển nhượng đất giữa bà Q, ông H và bà H, ông L. Do đó, ông T, bà Q kháng cáo cho rằng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên là T sản chuyển nhượng của hộ gia đình trong đó có ông T nên yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/3/2011 và yêu cầu bà H, ông L trả lại đất là không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Cần bác yêu cầu kháng cáo của bà Q và ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[2.3] Các phần khác của bản án sơ thẩm về giải quyết hợp đồng vay T sản giữa ông Trần Anh T và ông Nguyễn Đăng P; Hợp đồng ủy quyền số 000341/HĐUQ giữa bên ủy quyền bà Nguyễn Thị Q và bên được ủy quyền ông Trần Anh; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000375/HĐ-CNQSDĐ giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Q, người đại diện của bà Q ký kết hợp đồng là ông Trần Anh T, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đăng P do các đương sự không kháng cáo nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[3] 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. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[4] Về các chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định, định giá T sản, chi phí sao lục hồ sơ là 5.000.000đ (Năm triệu đồng): Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông L, bà H tự nguyện chịu các chi phí này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Q và ông Trần Anh T phải chịu theo quy định

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ 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 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 15/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước;

Áp dụng các điều 116, 117, 122, 123, 129, 131 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 106, 126 Luật Đất đai năm 2003; 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 ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị H.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất rẫy + điều lập ngày 17/3/2011 giữa bên bán ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Q và bên mua ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H có hiệu lực pháp luật.

3. Công nhận diện tích 20.578,3 m² đất tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (thửa số 309, tờ bản đồ số 12), đất có tứ cận: Phía Đông và phía Nam giáp suối; phía Tây giáp thửa 308; phía Bắc giáp thửa số 186 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị H.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 167053, số vào sổ CH/4141/CQ-LP đối với thửa đất số 309, tờ bản đồ số 12, diện tích 20.578,5m² tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị H có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 20.578,3m² đất tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (thửa số 309, tờ bản đồ số 12) đã được công nhận thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L.

4. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 000341/HĐUQ giữa bên ủy quyền bà Nguyễn Thị Q và bên được ủy quyền ông Trần Anh T được Văn phòng công chứng T công chứng ngày 14/02/2023, số công chứng 000341, qU số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số

000375/HĐ-CNQSDĐ giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Q, người đại diện của bà Q ký kết hợp đồng là ông Trần Anh T, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đăng P được công chứng tại Văn phòng công chứng T ngày 16/02/2023, số công chứng 000375, qU số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

5. Ông Trần Anh T phải trả lại ông Nguyễn Đăng P, bà Nguyễn Thị Lộc U số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

6. Về án phí sơ thẩm: Trả lại ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tiền số 0016082 ngày 30/3/2023 và 0016296 ngày 08/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước. Bà Nguyễn Thị Q phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng).

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Q phải chịu 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016558 ngày 27/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh T phải chịu 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016554 ngày 26/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

8. 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.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải bầu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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;
- Chi cục THADS huyện P;
- TAND huyện P;
- Các đương sự;
- L1: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Lê Viết H