

Bản án số: 13/2024/DS-PT
Ngày: 22-01-2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng 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 Phạm Tiến Hiệp

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Bích Thủy

Ông Nguyễn Văn Thư

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

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

Trong các ngày 15 và 22 tháng 01 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 232/2023/TLPT ngày 14/11/2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 241/2023/QĐPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Bà Ninh Thị Bích T, sinh năm 1976 (có mặt)

Nơi cư trú: Tổ 08, ấp 01, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Ông Mai Tiến L, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Công ty TNHH hãng luật Bigboss Law, số 25, đường GS 01, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

-Bị đơn: Ông Lê Trung L1, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Bà Lưu Thị N, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Tổ 05, khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Ngô Quốc C, sinh năm 1973. địa chỉ liên hệ: ngõ 1124, đường P, tổ 5, khu phố 2, phường T, thành phố

Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Ninh Văn H, sinh năm 1955; nơi cư trú: Tổ 09, khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1986. nơi cư trú: Số 25, đường GS 01, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

2. Bà Trần Thị Kim L2, sinh năm 1958; nơi cư trú: Tổ 08, khu phố X, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước (có mặt)

3. Bà Ninh Thị Thùy T2, sinh năm 1981; nơi cư trú: Tổ 09, khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2: Bà Lê Thị Thúy M, sinh năm 1999. địa chỉ liên hệ: Số 25, đường GS 01, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (vắng mặt)

4. Ông Ninh Anh T3, sinh năm 1985; nơi cư trú: Tổ 08, khu phố X, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

5. Ông Lưu Đức N1, sinh năm 1963; nơi cư trú: Tổ 11, khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

6. Bà Lê Thị Mỹ P, sinh năm 1996 (vắng mặt)

7. Bà Lê Nhật H1, sinh năm 2000 (vắng mặt)

8. Ông Lê Hoàng Thiên V, sinh năm 2001 (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Tổ 05, khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Ninh Thị Bích T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản lời khai tại Tòa án nhân dân thị xã B, cùng các tài liệu chứng cứ kèm theo của nguyên đơn bà Ninh Thị Bích T trình bày:

Bà Ninh Thị Bích T là con ruột của ông Ninh Văn H với bà Trần Thị Kim L2, gia đình bà T có 1191m² đất, thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước đã được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 403005, số vào sổ H 00039, ngày 27/01/2005 cho hộ ông Ninh Văn H (sau đây gọi tắt là thửa đất số 24).

Vào năm 2004, bố mẹ bà T cần tiền nên có vay của ông Lưu Đức N2 là anh trai của bà Lưu Thị N, số tiền 36.000.000 đồng. Tuy nhiên, vì bố mẹ bà T thiếu hiểu biết và cũng tin tưởng ông N2 nên đã ký tên vào “Giấy sang nhượng vườn đất” thay vì ký hợp đồng vay tiền. Việc ký kết này không có bất kỳ sự đồng ý nào của các thành viên trong hộ gia đình.

Đầu năm 2022, khi vợ chồng ông L1, bà N liên hệ với bà T yêu cầu bà T ký vào giấy ủy quyền thì bà T mới biết sự việc bố mẹ bà T ký tên vào giấy chuyển nhượng nêu trên. Việc bố mẹ bà T ký tên vào giấy chuyển nhượng mà không hỏi ý kiến và chưa có sự đồng ý của bà T và các thành viên trong hộ là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên còn lại trong hộ.

Nay bà T khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố giấy sang nhượng vườn đất được ký kết giữa bà Trần Thị Kim L2 và ông Ninh Văn H với ông Lê Trung L1 và bà Lưu Thị N vào ngày 20/4/2004 (sau đây gọi tắt là giấy sang nhượng vườn đất) là vô hiệu, vì thửa đất này là tài sản chung của hộ gia đình, tại thời điểm ký vào giấy tờ sang nhượng chỉ có cha mẹ bà T ký tên, bản thân bà T và các thành viên khác trong hộ không biết và không ký tên, nên không công nhận giấy sang nhượng vườn đất đã ký.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ninh Thị Bích T trình bày tại phiên tòa: Giấy sang nhượng vườn bà L2 ông H ký kết với ông L1, bà N, chỉ thể hiện ý chí của ông H, không có sự đồng ý của các thành viên khác trong hộ gia đình. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L2 lần đầu được tiếp cận bản gốc “Giấy sang nhượng vườn đất” nên mới xác định được chữ ký trong giấy không phải của bà L2, nên đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa thực hiện thủ tục giám định chữ ký của bà L2 có trong Giấy sang nhượng vườn đất ký ngày 20/4/2004 để làm căn cứ, cơ sở giải quyết vụ án phù hợp với quy định của pháp luật.

Mặt khác, như nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Thời điểm chuyển nhượng trên đất có hơn 300 nóc tiêu. Trên giấy sang nhượng không thể hiện cụ thể nội dung sang nhượng vườn đất hay cả tài sản gắn liền trên đất. Với giá trị chuyển nhượng là 36.000.000 đồng tại thời điểm đó có phù hợp hay không. Hay hoàn toàn không có việc chuyển nhượng, mà bản chất đây là hợp đồng vay tài sản có cầm cố thế chấp, đề nghị HĐXX xem xét làm rõ.

Thửa đất đang tranh chấp là tài sản chung của hộ gia đình, tại thời điểm năm 2004, các thành viên trong hộ gia đình ông H đều đã trên 18 tuổi. Giả sử ông H bà L2 đã tự chuyển nhượng mà không có sự đồng ý của các thành viên còn lại là trái quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Giấy sang nhượng vườn đất ký ngày 20/4/2004 là vô hiệu.

Bị đơn ông Lê Trung L1, bà Lưu Thị N và người đại diện theo ủy quyền ông Ngô Quốc C thống nhất trình bày:

Ông Lê Trung L1 và bà Lưu Thị N có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 24 của gia đình vợ chồng ông H, bà L2 vào ngày 20/4/2004. Tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng, thửa đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông H từ ngày 30/6/1993, tài sản trên đất có cây trồng khi chuyển nhượng, thửa đất không tranh chấp, không quy hoạch, không thế chấp, tất cả các thành viên gia đình ông H đồng ý bán. Ông L1, bà N cũng đã

vào xem vườn đất nhiều lần, sau đó hai bên thương lượng trao đổi giá cả, có cả các anh chị em và các con cháu ông H, bà L2 đều biết, giá chuyển nhượng đúng với giá thị trường tại địa phương lúc mua bán. Khi chuyển nhượng thửa đất các bên có ký kết với nhau hợp đồng viết tay có người làm chứng, bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền theo giá trị chuyển nhượng 02 bên thỏa thuận là 36.000.000 đồng. Ông H, bà L2 cùng các con đã bàn giao đất và tài sản trên đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1 và bà N quản lý, canh tác, cải tạo đất, đào giếng, trồng cây ăn trái trên đất (chủ yếu là mít). Việc ông L1, bà N canh tác, sử dụng đất có rất nhiều người dân và chính quyền địa phương đều biết. Hàng năm ông L1, bà N có đóng thuế đất, đóng tiền làm đường,... Theo thỏa thuận, bên bán phải có trách nhiệm ký, hoàn tất các giấy tờ ra sổ sang tên cho bên mua, nhưng rất nhiều lần bên ông L1, bà N yêu cầu gia đình ông H, bà L2 thực hiện thủ tục chuyển nhượng để ông L1, bà N làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông H, bà L2 chỉ hứa hẹn, không thực hiện và đưa ra nhiều lý do như mất chứng minh nhân dân chưa làm lại, con đi học và đi làm xa,.. để kéo dài. Nay giá trị vườn đất tăng lên, gia đình ông H, bà L2 và các con vì tiền, lấy lý do khác để cho con là bà T đứng đơn khởi kiện.

Thời điểm ký kết hợp đồng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất này có 400m² đất ở. Năm 2005, mảnh đất này được cấp đổi sổ mới thì diện tích đất ở có sự biến động từ 400m², xuống còn 151.2m². Gia đình ông L1, bà N có đi hỏi cơ quan quản lý đất đai thì được trả lời, do ông H có mua thêm một mảnh đất khác ở bên xe cũ, cũng đã có thổ cư, nên theo quy định tại thời điểm đó mỗi hộ gia đình không được quá 400m² thổ cư, nên mảnh đất này bị rút lại diện tích đất thổ cư. Tuy nhiên, việc giảm đi một phần diện tích thổ cư không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng hiện tại và vì có thiện chí mua nên gia đình ông L1, bà N không có ý kiến gì. Sau khi đất được cấp đổi sổ, gia đình ông H và Loan cũng giao lại cho gia đình ông L1, bà N giữ sổ từ đó đến nay. Nếu đây không phải là một giao dịch tự nguyện hợp pháp, thì làm sao có chuyện gia đình ông H, bà L2 không có ý kiến gì đối với gia đình ông L1, bà N và để cho gia đình ông L1, bà N canh tác, sử dụng mấy chục năm từ thời điểm ký chuyển nhượng cho đến nay.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án công nhận “Giấy sang nhượng vườn đất” được ký kết giữa bà Trần Thị Kim L2 và ông Ninh Văn H với ông Lê Trung L1 và bà Lưu Thị N vào ngày 20/4/2004 có hiệu lực. Ông Lê Trung L1 và bà Lưu Thị N được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim L2 trình bày:

Bà Trần Thị Kim L2 tại các biên bản lấy lời khai ngày 5/12/2022, ngày 13/4/2023 và tại phiên tòa trình bày, bà L2 kết hôn với ông H năm 1975 không có đăng ký kết hôn, ông bà đều chưa từng kết hôn với ai. Vào ngày 20/4/2004, bà L2 có ký tên vào một tờ giấy mà ông Lưu Đức N2 đưa cho. Thời điểm đó, con trai của bà là Ninh Anh T4 bị tai nạn giao thông, mà hoàn cảnh gia đình lại

khó khăn, không có tiền để lo cho con, nên có nói với chồng là ông H liên hệ với bạn là ông Lưu Đức N2, vay mượn tiền về lo cho con đi bệnh viện, ông N2 đồng ý. Khi bà L2 và ông H đến nhà ông N2 thì ông N2 đưa cho vợ chồng bà một tờ giấy và nói ký vào đây cho ông N2 thì ông N2 sẽ đưa cho vay 35.000.000 đồng, sau đó đưa thêm 1.000.000 đồng là 36.000.000 đồng. Bà L2 thừa nhận chữ ký trên giấy sang nhượng vườn đất là của bà, nhưng khi ký vào tờ giấy này không có nội dung gì. Bà L2 chỉ nghĩ mình đang cần tiền lo cho con và cũng tin tưởng nên đã ký tên và chỉ nghĩ chỉ cầm cố mảnh đất này để vay khoản tiền trên lo cho con, sau này sẽ chuộc lại. Sau khi ký xong bà L2 cầm tiền đi lo cho con đang cấp cứu. Bà cứ nghĩ còn ông H chồng bà ở lại thỏa thuận cụ thể nên bà không suy nghĩ gì.

Sau này đã nhiều lần bà L2 mong muốn chuộc lại đất và có đến gặp bên nhà ông N2 mà cụ thể là ông N1, em của ông N2, người canh tác trên mảnh đất này, thì ông N1 nói muốn chuộc lại cũng được nhưng theo giá thị trường hiện tại, mà theo giá thị trường thì gia đình bà L2 không có khả năng, nên mới để đến bây giờ. Bà L2 không hề ký sang nhượng mảnh đất này cho ông L1, bà N nào cả. Bản thân bà L2 cũng không biết ông L1, bà N này là ai. Bà chỉ biết ông N2 và ông N1. Nay bà L2 thống nhất với yêu cầu của của bà T, yêu cầu Tòa án tuyên Giấy sang nhượng vườn đất được ký kết giữa bà Trần Thị Kim L2 và ông Ninh Văn H với ông Lê Trung L1 và bà Lưu Thị N vào ngày 20/4/2004 là vô hiệu.

Tại phiên tòa ngày 27/9/2023, bà L2 thay đổi lời trình bày, bà cho rằng chữ ký trong “Giấy sang nhượng vườn đất” không phải do bà ký. Các lời trình bày trước của bà do chưa được tiếp cận bản gốc của giấy sang nhượng nên bà không biết có phải chữ ký của mình không. Nay bà được tiếp cận bản gốc, bà mới xác định không phải chữ ký của mình. Bà L2 đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa để thực hiện việc giám định chữ ký có trong “Giấy sang nhượng vườn đất” ngày 20/4/2004 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ninh Văn H, trong đơn trình bày ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của ông H ngày 14/4/2023, trình bày: Ông H và bà L2 là vợ chồng, vợ chồng ông bà có 04 người con gồm: Ninh Thị Thùy T2, Ninh Anh T4, Ninh Anh T3 và bà Ninh Thị Bích T. Trong quá trình chung sống, gia đình ông H tạo lập khối tài sản chung là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AB 403005, do UBND huyện B cấp ngày 27/01/2005 cho hộ ông Ninh Văn H.

Năm 2004, vợ chồng ông H cần tiền lo việc gia đình nên có vay của vợ chồng ông Lê Trung L1 và bà Lưu Thị N số tiền 36.000.000 đồng. Ông L1, bà N chỉ đồng ý cho vợ chồng ông H vay tiền khi có chữ ký của 02 vợ chồng, nên ông L1, bà N yêu cầu ông H cung cấp chữ ký của vợ mình là bà L2 bằng cách yêu cầu bà L2 ký tên trên tờ giấy trắng. Ông H giải thích với bà L2 rằng “bà ký tên vào giấy này trước để tôi làm thủ tục vay tiền”. Do tin tưởng ông H nên bà L2 đã ký tên, sau đó ông H đã đưa giấy cho vợ chồng ông L1, bà N. Tuy nhiên, sau khi ông H đưa giấy trắng có chữ ký của bà L2, thì ông L1, bà N đã ghi thêm

nội dung vào tờ giấy trắng là “Giấy sang nhượng vườn đất” thay vì giấy vay tiền như trao đổi ban đầu. Do đó, ông H không đồng ý ký tên, nhưng sau nhiều lần ông L1, bà N thuyết phục, vì đang cần tiền lo cho con, nên ông H đã đồng ý ký tên. Sau này, ông L1 tìm gặp ông H nhiều lần và năn nỉ ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L1, nên ông H có hứa chuyển nhượng nhưng gia đình ông H không ai biết.

Nay bà T yêu cầu Tòa án tuyên “Giấy sang nhượng vườn đất” ký kết giữa bà Trần Thị Kim L2 và ông Ninh Văn H với ông Lê Trung L1 và bà Lưu Thị N vào ngày 20/4/2004 là vô hiệu, ông H thống nhất với yêu cầu của bà T. Quyền sử dụng đất trên là đất cấp cho hộ gia đình, ông H không thể tự định đoạt đối với quyền sử dụng đất chung của gia đình khi chưa có sự đồng ý của các thành viên trong gia đình. Riêng phần quyền sử dụng đất của ông H đối với quyền sử dụng đất của hộ gia đình, ông H đồng ý chuyển nhượng phần này cho ông L1, bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ninh Anh T3, bà Ninh Thị Thùy T2 và người đại diện theo ủy quyền của bà T2 bà Lê Thị Thúy M có đơn xin xét xử vắng mặt, tại bản trình bày ý kiến, các đương sự thống nhất trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của bà Ninh Thị Bích T, đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, yêu cầu Tòa án tuyên “Giấy sang nhượng vườn đất” ký kết giữa bà Trần Thị Kim L2 và ông Ninh Văn H với ông Lê Trung L1 và bà Lưu Thị N vào ngày 20/4/2004 là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ P, Lê Nhật H1 và ông Lê Hoàng Thiên V: có bản trình bày ý kiến và đơn xin xét xử vắng mặt: Thống nhất lời trình bày của ông L1, bà N. Ngoài ra, các ông bà không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Đức N1 trình bày: Ông N1 là anh ruột của bà Lưu Thị N (anh rể của ông Lê Trung L1). Quá trình chuyển nhượng giữa ông L1, bà N và ông H, bà L2 cụ thể như thế nào ông N1 không rõ, nhưng việc ông L1, bà N có nhận chuyển nhượng mảnh đất trên từ ông H, bà L2 là có thật. Từ thời điểm nhận chuyển nhượng năm 2004, sau khi ông L1, bà N làm xong giấy sang nhượng với ông H, bà L2 đã nhờ ông N1 trông coi, quản lý sử dụng canh tác trên đất (vì ông L1, bà N có nhiều vườn rẫy, không quản lý hết). Sau khi nhận đất, cây tiêu chết, gia đình trồng cây hoa màu ngắn ngày như sả, ớt,... Sau đó, gia đình chuyển qua trồng mít. Quá trình quản lý, canh tác sử dụng đất không ai có ý kiến, tranh chấp hay cản trở gì. Bà T cũng chưa bao giờ đến đất này, hay có ý kiến gì về việc gia đình ông N1 quản lý, canh tác trên đất. Ông chỉ là người quản lý hộ tài sản này cho ông L1, bà N. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người làm chứng ông Lưu Đức N2 trình bày:

Ông N2 và gia đình ông H và ông Bá (anh trai ông H) là tình cảm anh chị em bạn bè thân thiết, coi nhau như người trong gia đình. Vào khoảng năm 2003-2004, khi biết ông bà Hộ có ý định bán mảnh đất diện tích 1.407m². Thời điểm đó, mảnh đất này còn hoang sơ, chưa có đường đi lối lại thuận tiện như hiện nay

(đường xe bò, nước ngập), giá trị thấp, nhưng gần vườn của gia đình em gái và em rể tôi là ông L1 , bà N, nên tôi đã nói cho ông L1 và N mua, để canh tác trồng hoa màu. Sau khi thống nhất giá 36.000.000 đồng, ông L1 , bà N và ông H, bà L2 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Diện tích ghi trên giấy tờ sang nhượng là 1.407m² là ghi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi năm 2005 giảm còn 1.191m², thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước. Giấy sang nhượng này được ký ngay tại nhà anh trai ông H là ông Ninh Văn B. Tại thời điểm ký kết hợp đồng sang nhượng, người đang trực tiếp quản lý sử dụng đất là ông H và bà L2, các con của ông bà tại thời điểm đó đi làm, bà T thì đã đi lập gia đình riêng không tham gia. Vì sự tin tưởng nên phía ông L1 , bà N không bắt buộc tất cả những người con của ông H và bà L2 cùng ký tên. Ký xong hợp đồng chuyển nhượng bên ông H, bà L2 đã giao Giấy chứng nhận bản chính cho gia đình ông L1 , bà N. Năm 2005, do cấp sổ toàn dân, nên mảnh đất này đã được cấp đổi sổ mới diện tích đất ở 400m², xuống còn 151.2m². Gia đình ông có hỏi cơ quan quản lý thì được trả lời, do ông H có mua thêm một mảnh đất khác ở bên xe, đã có thổ cư, nên theo quy định mỗi hộ gia đình không được quá 400m² thổ cư, nên mảnh đất này bị rút lại diện tích đất thổ cư.

Các bên đương sự thống nhất: Hiện trạng theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B phê duyệt ngày 21/8/2023 đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 403005, số vào sổ H 00039, ngày 27/01/2005 cho hộ ông Ninh Văn H để giải quyết vụ án, không tranh chấp về sự thay đổi diện tích đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ninh Thị Bích T về việc yêu cầu tuyên Giấy sang nhượng vườn đất được ký kết giữa bà Trần Thị Kim L2, ông Ninh Văn H với ông Lê Trung L1, bà Lưu Thị N lập ngày 20/4/2004 là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận hiệu lực pháp lý của Giấy sang nhượng vườn đất được ký kết giữa bà Trần Thị Kim L2 và ông Ninh Văn H với ông Lê Trung L1 và bà Lưu Thị N vào ngày 20/4/2004. Ông Lê Trung L1 và bà Lưu Thị N được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Phước phê duyệt ngày 21/8/2023)

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 28/9/2023 nguyên đơn bà Ninh Thị Bích T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, ý kiến đã trình bày không bổ sung gì thêm; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Ninh Thị Bích T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi kháng cáo, cụ thể: nguyên đơn không yêu cầu huỷ Bản án sơ thẩm mà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim L2 đồng ý trả lại cho ông Lê Trung L1 và bà Lưu Thị Bích T5 số tiền đã vay là 36.000.000 đồng. Xét nội dung thay đổi kháng cáo của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được HĐXX chấp nhận.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Ninh Thị Bích T, bị đơn ông Lê Trung L1 bà Lưu Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim L2 thừa nhận: Ngày 20/4/2004, bà Trần Thị Kim L2, ông Ninh Văn H có ký “Giấy sang nhượng vườn đất” có nội dung bà L2 ông H chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Trung L1 bà Lưu Thị N 01 mảnh đất diện tích 1.407m², tại khu phố P, phường A, thị xã B cho ông Lê Trung L1 và bà Lưu Thị N, với giá 36.000.000 đồng; ông H và bà L2 đã nhận đủ tiền. Theo văn bản các bên đã ký kết thì ông L1 bà N có trách nhiệm thực hiện các thủ tục chuyển nhượng còn vợ chồng ông H bà L2 ký các văn bản về thủ tục để ông L1 bà N đăng ký biến động sang tên cho mình. Sau khi ký kết với nhau văn bản trên thì ông H bà L2 đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này cho vợ chồng ông L1 bà N giữ. Các đương sự cũng thừa nhận thửa đất tranh chấp, ông L1 bà N đang quản lý, sử dụng.

[3] Bà T và bà L2 cho rằng, “Giấy sang nhượng vườn đất” ký ngày 20/4/2004 giữa bà ông Ninh Văn H, bà Trần Thị Kim L2 với ông Lê Trung L1, bà Lưu Thị N là giả tạo; còn sự thật, ông H bà L2 vay tiền rồi cầm cố đất nhưng ông L1, bà N viết thành giấy sang nhượng vườn đất. Ngoài ra, bà L2 còn cho rằng bà và ông H vay tiền của ông Lưu Đức N1 (anh ruột bà N) chứ không vay

của ông L1 , bà N. Tuy nhiên, ông L1 bà N không thừa nhận nội dung này. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, bà T, bà L2 chỉ có lời khai mà không đưa ra chứng cứ nào chứng minh cho lời khai của mình trong khi chính ông Ninh Văn H cũng không có ý kiến gì về văn bản đã ký kết với ông L1 bà N. Sau khi ký kết hợp đồng ngày 20/4/2004 với vợ chồng ông L1 thì bà L2 và ông H cũng đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L1 . Chính bà L2 cũng thừa nhận, sau này bà có xin chuộc lại thửa đất nhưng phía ông L1 , bà N, ông N1 đòi theo giá thị trường nên bà không có tiền trả. Như vậy, có căn cứ xác định văn bản ngày 20/4/2004 nên trên là thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H với vợ chồng ông L1 chứ không phải hợp đồng vay tiền.

[4] Về hiệu lực của hợp đồng:

Tại thời điểm ký kết hợp đồng (ngày 20/4/2004), theo trả lời tại Công văn số 338/CATX-QLHC ngày 11/5/2023 của Công an thị xã B, tỉnh Bình Phước, nhân khẩu của hộ ông Ninh Văn H như sau: Thời điểm ngày 30/06/1993 hộ ông Ninh Văn H có hộ khẩu thường trú tại hộ số 25324-003903, tổ 9, khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước, có tất cả 6 nhân khẩu gồm: Trần Thị Kim L2 (chủ hộ), Ninh Thị Bích T (con), Ninh Anh T4 (con chết ngày 23/01/2022), Ninh Thị Thùy T2 (con), Ninh Anh T3 (con), Ninh Văn H (chồng); thời điểm ngày 06/9/2000 hộ ông Ninh Văn H có 05 nhân khẩu gồm: Ninh Văn H (chủ hộ), Ninh Thị Bích T (con), Ninh Anh T4 (con), Ninh Thị Thùy T2 (con), Ninh Anh T3 (con). Theo Hợp đồng ngày 20/4/2004 các bên đã ký kết thì ngoài ông H bà L2, các thành viên khác chưa ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cũng chưa được công chứng hoặc chứng thực của uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền, nên chưa đảm bảo quyền của các thành viên trong hộ gia đình và chưa đảm bảo hình thức hợp đồng. Tuy nhiên, ông H là chủ hộ; ông H với bà L2 là cha mẹ của các thành viên khác trong hộ; thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu (ngày 30/6/1993), các con của ông H, bà L2 đều chưa thành niên nên ông H, bà L2 là những người có quyền chính trong việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất được cấp cho hộ gia đình. Sau khi ký kết hợp đồng, ông H bà L2 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sử dụng tiền nhận chuyển nhượng vào việc chi tiêu trong gia đình (bà L2 khai: bà sử dụng tiền để chữa trị cho con là Ninh Anh T4 bị tai nạn giao thông). Sau đó, bà L2 và ông H đã giao đất cho ông L1 , bà N. Sau khi ký kết hợp đồng trong thời gian dài, các thành viên khác trong hộ gia đình ông H (các con của ông H) không phản đối gì. Ông L1 , bà N đã quản lý, sử dụng đất trong thời gian dài. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng (Giấy sang nhượng vườn đất) ngày 20/4/2004 giữa bà Trần Thị Kim L2, ông Ninh Văn H với ông Lê Trung L1 bà Lưu Thị N là có căn cứ.

[5] Đối với diện tích đất:

Các đương sự thừa nhận diện tích 1.407m² ghi trong “Giấy sang nhượng vườn đất” ngày 20/4/2004 và diện tích 1191m² đất thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước được Ủy ban

nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 403005, sổ vào sổ H 00039, ngày 27/01/2005 cho hộ ông Ninh Văn H là một. Việc trong giấy sang nhượng ngày 20/4/2004 thể hiện diện tích 1.407m² là được ghi theo diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 2154/QĐDD/UB ngày 06/9/2000 cấp cho hộ ông Ninh Văn H, khi chưa đổi sổ. Sau đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi năm 2005, có sự biến động về diện tích từ 1.407m² giảm xuống còn 1.191m² (trong đó, đất ở từ 400m² xuống còn 151.2m²), thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 403005, sổ vào sổ H 00039, ngày 27/01/2005 cho hộ ông Ninh Văn H. Bên ông H đã tiếp tục giao cho ông L1 bà N giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính từ đó đến nay. Theo hồ sơ thể hiện, đất bị trừ diện tích vào hành lang đường bộ, còn về đất ở là do người sử dụng có diện tích đất ở vượt quá hạn mức. Vì vậy, việc thay đổi này là do số liệu về diện tích thay đổi trên thực tế so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chính sách về đất đai của Nhà nước, không ảnh hưởng đến giao dịch các bên đã thực hiện.

[6] Về tài sản trên đất: Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông L1 bà N giao đất cho anh trai bà N là ông Lưu Đức N1 quản lý. Bà L2 và bà T khai, vào thời điểm năm 2004 trên đất có trồng cây tiêu. Tuy nhiên, sau khi ông L1 bà N giao đất cho ông N1, sau đó ông N1 thay đổi cây trồng thì gia đình ông H bà L2 không phản đối gì. Nguyên đơn cũng không yêu cầu gì về phần này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Từ các phân tích trên, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm, chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Ninh Văn H bà Trần Thị Kim L2 đã ký kết với ông Lê Trung L1 bà Lưu Thị N ngày 20/4/2004. Vì vậy, kháng cáo của bà Ninh Thị Bích T không được chấp nhận.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn bà Ninh Thị Bích T không được chấp nhận nên bà T phải chịu theo quy định pháp luật.

[9] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm đã được giải quyết tại Bản án sơ thẩm.

[10] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Ninh Thị Bích T

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26, Điều 27 Nghị

quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Áp dụng các điều 131, 705, 706, 707 và 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 3, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về Thi hành Luật Đất đai; điểm b.3 tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; các điều 129, 500, 501, 502 và 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ninh Thị Bích T, về việc tuyên “Giấy sang nhượng vườn đất” ký kết ngày 20/4/2004 giữa bà Trần Thị Kim L2, ông Ninh Văn H với ông Lê Trung L1, bà Lưu Thị N vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Trung L1 và bà Lưu Thị N. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện trong “Giấy sang nhượng vườn đất” ký kết ngày 20/4/2004 giữa bà Trần Thị Kim L2 và ông Ninh Văn H với ông Lê Trung L1 và bà Lưu Thị N đối với thửa đất thửa số 24, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.191m² (đo đạc thực tế là 1.173,3m²) tại khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước, có hiệu lực.

(theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Phước phê duyệt ngày 21/8/2023)

Ông Lê Trung L1 và bà Lưu Thị N được quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Chi phí tố tụng, bà Ninh Thị Bích T phải chịu:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000 (hai triệu) đồng theo phiếu thu ngày 03/4/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B;

Chi phí đo đạc, kiểm tra lại diện tích, hiện trạng của thửa đất là 5.684.000 (năm triệu, sáu trăm tám mươi bốn nghìn) đồng, theo phiếu thu số 000007424 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B.

Bà T đã thực hiện xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

-Bà Ninh Thị Bích T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002825 ngày 20/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B;

-Ông Lê Trung L1 và bà Lưu Thị N không phải chịu. Trả lại cho ông Lê Trung L1 và bà Lưu Thị N 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002907 ngày 09/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Ninh Thị Bích T phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền bà T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002956 ngày 28/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Trường hợp Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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, VKSND thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Phạm Tiến Hiệp