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

Bản án số: 16/2019/DS-PT
Ngày: 07/3/2019
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại và y/c hủy Giấy CNQSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thư
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Khương
Bà Lê Hồng H

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Duy Trung – Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử công khai phúc thẩm vụ án thụ lý số 21/2019/TLPT-DS ngày 15/01/2019 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 10/2018/DSST ngày 31/8/2018 của Toà án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2019/QĐPT- DS ngày 13/02/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Hoàng Minh C,** sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ cư trú: Số 11, Bis H, khu phố T, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Hiện đang tạm trú: 361/72A, ấp 6, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Khi tống đạt các giấy tờ: Giao về địa chỉ số 11, Bis H, khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1958 (có mặt);
Địa chỉ: Tổ 1, ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước.
Anh Nguyễn Anh T, sinh năm 1983 (có mặt);
HKTT: Ấp S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.
Địa chỉ: Tổ 1, ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1 Uỷ ban nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước;
Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Tạ Hữu D – Phó chủ tịch (vắng mặt);
3.1 Bà Phạm Thị T, sinh năm 1980 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
HKTT: Ấp S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.
Địa chỉ: Tổ 1, ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước.
3.2 Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1981 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
3.3 Ông Nguyễn Phước T, sinh năm 1996 (có mặt);
Cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước.

4. Người tham gia tố tụng khác:
4.1 Ông Thiệu Hồng T, sinh năm 1964 – người làm chứng (vắng mặt);
Địa chỉ cư trú tại: Ấp 5, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước.
4.2 Ông Lâm D, sinh năm 1954 – người làm chứng (vắng mặt).
Địa chỉ cư trú: Ấp 5, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước.

5. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Anh T.

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 C có trúng đấu giá một thửa đất mà hiện nay bà Nguyễn Thị H đang ở. Do mối quan hệ giữa bà H và em trai ông C là ông Hoàng Minh T nên bà H xin ông C ở nhờ, lúc đầu ông không cho nhưng vì ông T và mọi người năn nỉ nên ông đã cho bà H ở. Bà H ở được 02 tháng thì bà H xuống Thành phố Hồ Chí Minh gặp ông xin mua lại nhà và đất. Khi đó thì ông nói có tiền không bà H nói là mới bán 3ha đất điều vì vậy ông mới về xã N để thoả thuận với bà H để bán căn nhà. Vào ngày 06/11/2002 ông và bà H có làm giấy thoả thuận bà H đặt cọc trước cho ông C 50.000.000 đồng nhưng bà H 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 là bà H đã chồng tiền cọc chưa thì ông nói chưa nên ông Lâm D nói kêu bà H lên đặt cọc thì ông mới xác nhận nhưng khi ông C về nhà gọi bà H lên thì bà H không có nhà và ông 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 H và tại UBND xã N. Ông Lâm D đã xác nhận cho ông C việc huỷ giấy thoả thuận mua bán đất giữa ông và bà H vào ngày 06/11/2002. Vào ngày 07/09/2007 bà H đã làm giả giấy thoả thuận mua bán đất để tranh chấp với ông, chỉ bằng giấy thoả thuận giả này mà bà H đã cướp đất của ông mục đích là để chiếm đoạt tài sản của ông. Vì vậy ông 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. Vì vậy ông đề nghị bà H cung cấp giấy chính của hợp đồng thoả thuận để giám định, còn ông T, ông T, ông D nói là giấy gốc chưa thấy bà H đưa ra mà chỉ nghe lời trình bày của bà H để xác nhận. Đến ngày 26/03/2014 Giám đốc thẩm đã xem xét lại hai bản án sơ thẩm và phúc thẩm của Toà 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 Anh 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 H sang tên cho con là Nguyễn Anh T theo hợp đồng tặng cho là sai quy định của pháp luật do đó ông C khởi kiện.

- Yêu cầu Toà án nhân dân huyện C tuyên huỷ Giấy thoả thuận sang nhượng nhà – đất giữa ông C và bà H.

- Công nhận QSDĐ và tài sản gắn liền với đất có diện tích 21.803,3m^2 , trên đất có 01 căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 120m^2, đất toạ lạc tại ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước là của ông C. Đồng thời buộc bà H, Anh T trả lại cho ông C diện tích 21.803,3m^2, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 120m^2, đất toạ lạc tại ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước mà hiện nay bà H, Anh T đang quản lý sử dụng.

- Yêu cầu huỷ 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 21.803,3m^2 do UBND huyện C, tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/9/2011 mang tên bà Nguyễn Thị H 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 21803,3m^2 do UBND huyện C, tỉnh Bình Phước cấp ngày 02/4/2014 mang tên Anh Nguyễn Anh T.

- Yêu cầu bà H bồi thường cho ông Hoàng Minh C bao gồm các thiệt hại về nhà đất do bà H sử dụng trái phép trong 12 năm. Cụ thể giá trị bồi thường sử dụng đất là 560.000.000 đồng, giá trị sử dụng nhà là 216.000.000 đồng, tổng tiền bồi thường là 776.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà và ông Hoàng Minh C có quen biết nhau nên vào khoảng tháng 6/2002 bà và ông C có thoả thuận với nhau về việc chuyển nhượng diện tích

đất 22.538m^2 toạ lạc tại tổ 1, ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 tổng diện tích 112m^2 ; 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 Vĩnh Long. Bà H đã thanh toán cho ông C 03 lần tiền, cụ thể: Lần 1 vào sáng ngày 19/7/2002 bà H thanh toán cho ông C 15.000.000 đồng, buổi chiều ngày 19/7/2002 bà H thanh toán cho ông C 117.000.000 đồng và trước đó bà H không nhớ rõ thời gian bà H có cho ông C vay số tiền là 120.000.000 đồng nên đã thoả thuận cấn trừ nợ thể hiện qua nội dung của thư tay do ông C viết cho bà H 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 H 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 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 H 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 H 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 1, ấp 4, 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 H 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 doạ 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, bà 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 H khiếu nại theo thủ tục hành chính đến UBND huyện C nhưng không có kết quả, bà đã làm đơn khởi kiện đến Toà án nhân dân huyện C, 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 và công nhận "Giấy thoả thuận sang nhượng" ngày 06/11/2002 giữa bà 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, công nhận hợp

đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà và ông C với diện tích 20.890m^2 toạ lạc tại tổ 1, ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước. Trên cơ sở này bà H được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành BE 194449, số vào sổ CH 00305 ngày 30/9/2011. Do điều kiện sức khoẻ nên ngày 02/4/2014 bà đã làm thủ tục tặng cho con ruột của bà 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.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông C thì bà H không đồng ý. Vì việc bà nhận chuyển nhượng thửa đất của ông C là có thật, thủ tục rõ ràng và hợp pháp, quá trình canh tác ổn định, yêu cầu khởi kiện của ông C về việc huỷ 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 không đồng ý bất cứ yêu cầu nào của ông C.

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

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước T trình bày: Ông là con của bà Nguyễn Thị H việc mẹ ông là bà H mua 02 thửa đất này vào năm 2002. Trong đó 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-00305, số BE 194449, diện tích 21803,3m^2 do UBND huyện C, tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/9/2011 mang tên bà Nguyễn Thị H và Giấy chứng nhận QSDĐ số BQ219858, 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 21.803,3m^2 do UBND huyện C, tỉnh Bình Phước cấp ngày 02/4/2014 mang tên Anh Nguyễn Anh T. Còn việc của ai và mua như thế nào thì ông không biết vì lúc mua đất ông đang còn nhỏ và không có đóng góp công sức để tạo lập trên thửa đất. Việc ông C khởi kiện như thế nào thì ông không có ý kiến và xin vắng mặt trong suốt quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T trình bày: Ông là con của bà Nguyễn Thị H ông có biết mẹ ông là bà H mua 02 thửa đất này vào năm 2002 của ông Hoàng Minh C thửa đất này hiện đang tranh chấp là thửa đất số 191 và thửa số 173, tờ bản đồ số 18, vào sổ cấp giấy

chứng nhận QSDĐ số CH-00305, số BE 194449, diện tích 21.803,3m^2 do UBND huyện C, tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/9/2011 mang tên bà Nguyễn Thị H và giấy chứng nhận QSDĐ số BQ 219858, 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 21.803,3m^2 do UBND huyện C, tỉnh Bình Phước cấp ngày 02/4/2014 mang tên Anh Nguyễn Anh T. Còn việc mua bán giữa mẹ ông và ông C như thế nào thì ông không biết và không có ý kiến gì và ông xin vắng mặt trong suốt quá trình Toà án giải quyết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T trình bày: Quyền quản lý sử dụng đất tranh chấp trên là của chồng bà Anh Nguyễn Anh T. Đây là tài sản riêng của Anh T, nguồn gốc Anh T có được tài sản này là do mẹ của Anh T là bà H cho riêng chồng bà là Anh T. Anh T đã đi đăng ký QSDĐ theo quy định của pháp luật. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không có ý kiến gì và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Uỷ ban nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước là ông Tạ Hữu D 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, toạ lạc tại ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước với tổng diện tích là 21.803,3m^2 cho bà Nguyễn Thị H theo quyết định của bản án phúc thẩm số 66DSPT/2011 ngày 08/6/2011 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước. Đến ngày 18/3/2014 bà Nguyễn Thị H làm hợp đồng tặng cho Anh Nguyễn Anh T đối với thửa đất số 191 và thửa số 173, tờ bản đồ số 18, có diện tích 21.803,3m^2 toạ lạc tại ấp 4, 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 21.803,3m^2 cho Anh Nguyễn Anh T theo hợp đồng tặng cho hợp pháp giữa bà Nguyễn Thị H và Anh Nguyễn Anh T là con trai của bà H. Do đó, quy trình cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H và Anh T là đúng theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DSST ngày 31/8/2018 của Toà án nhân dân huyện C đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Minh C.

Tuyên bố thỏa thuận sang nhượng nhà – đất ngày 06/11/2002 giữa ông Hoàng Minh C và bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 191 và thửa số 173, tờ bản đồ số 18, có diện tích 21.803,3m^2 toạ lạc ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước là vô hiệu.

Công nhận QSDĐ đối với thửa đất số 191 và thửa số 173, tờ bản đồ số 18 có diện tích 21.803,3m^2 và tài sản gắn liền với đất bao gồm 01 căn nhà cấp

4A, có diện tích 114,21m^2 toạ lạc tại ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước cho ông Hoàng Minh C.

Huỷ hợp đồng tặng cho ngày 18/3/2014 giữa bà Nguyễn Thị H và Anh Nguyễn Anh T đối với thửa đất số 191 và thửa số 173, tờ bản đồ số 18, có diện tích 21.803,3m^2 toạ lạc tại ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước.

UBND huyện C, tỉnh Bình Phước có trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ số BQ 219858 đối với thửa đất số 191 và thửa số 172, tờ bản đồ số 18, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH-01868, diện tích 21.803,3m^2 do UBND huyện C, tỉnh Bình Phước cấp ngày 02/4/2014 mang tên anh Nguyễn Anh T và cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ số 18 có diện tích 21.803,3m^2 và tài sản gắn liền với đất bao gồm 01 căn nhà cấp 4A, có diện tích là 114,21m^2 toạ lạc tại ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước cho ông Hoàng Minh C.

Ông Hoàng Minh C có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai sử dụng diện tích đất trên theo quy định pháp luật về đất đai.

Buộc bà H phải khôi phục lại tình trạng ban đầu đối với thửa đất số 191 và thửa số 173, tờ bản đồ số 18 có diện tích 114,21m^2 toạ lạc tại ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước cho ông Hoàng Minh C.

Buộc anh Nguyễn Anh T di dời 01 nhà tiền chế diện tích 130,5m^2 và 01 căn nhà tiền chế có diện tích 104m^2 ;01 căn nhà tiền chế diện tích 186,4m^2 ;01 đường dây điện; 01 cột điện và 01 bình điện hạ thế ra khỏi phần diện tích đất 21.803,3m^2 toạ lạc tại ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Minh C về việc yêu cầu bà H phải bồi thường cho ông Hoàng Minh C bao gồm các thiệt hại về nhà đất do bà H sử dụng trái phép trong 12 năm. Cụ thể giá trị bồi thường sử dụng đất là 560.000.000 đồng, giá trị sử dụng nhà là 216.000.000 đồng, tổng tiền bồi thường là 776.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 14/9/2018 bị đơn bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Anh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Minh C vì việc bà H nhận sang nhượng đất từ ông C là hợp pháp, diện tích đất tranh chấp bà đã canh tác, sử dụng từ năm 2002 đến nay.

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

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Qua xem xét các tài liệu chứng cứ thấy rằng Giấy thỏa thuận sang nhượng đất giữa ông C và bà H là không đúng quy định pháp về mặt hình thức nhưng chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác định bà H trả cho ông C số tiền chuyển nhượng 252.000.000 đồng. Hơn nữa, sau khi sang nhượng từ năm 2002 đến năm 2004 ông C không có ý kiến gì về việc bà H sinh sống, quản lý, sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất từ năm 2004 đến nay bà H đã trồng cây cao su, tặng cho lại tài sản tranh chấp cho con trai anh Nguyễn Anh T nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, Anh T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Minh C, công nhận quyền sử dụng đất cho bà H, Anh T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Anh T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà H, Anh T Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2] Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thống nhất thừa nhận vào năm 2002 giữa ông C và bà H có thỏa thuận sang nhượng diện tích đất 22.538m^2 tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước và 01 căn nhà cấp 4 trên đất, với giá chuyển nhượng là 252.000.000 đồng, việc chuyển nhượng được các bên lập thành văn bản là *"Giấy thỏa thuận sang nhượng"* (không đề ngày, tháng, năm) có chữ ký của cả ông C, bà H và phần ghi xác nhận của đại diện chính quyền địa phương là ông Lâm D – Chủ tịch UBND xã N. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án công nhận đây là sự thật, không phải chứng minh.

Tài liệu trong hồ sơ vụ án có 03 *"Giấy thỏa thuận sang nhượng"* cụ thể: 01 Giấy không có dấu mộc của UBND xã N (bút lục 80), bản photo, theo ông C đây là giấy thật; 01 Giấy không có mộc nhưng có chứng thực bản sao đúng với bản chính ngày 12/9/2007 của UBND xã N (bút lục 81), bản photo, theo ông C đây là giấy giả mạo; 01 Giấy có mộc của UBND xã N (bút lục 226), bản photo, theo ông C đây là giấy giả mạo. Quá trình giải quyết vụ án ông C, bà H thừa nhận khi thỏa thuận sang nhượng ông C có viết thành 02 Giấy thỏa

thuận sang nhượng. Hiện nay, 01*"Giấy thỏa thuận sang nhượng"* bản gốc do ông C đang giữ.

Mặc dù, các Giấy thỏa thuận sang nhượng ký kết giữa ông C và bà H không đề ngày, tháng, năm nhưng theo lời trình bày của ông C và Đơn xin xác nhận về việc hủy bỏ Giấy thỏa thuận sang nhượng của ông C tại UBND xã N ngày 07/11/2002 thì có cơ sở xác định ông C và bà H ký kết các Giấy sang nhượng đất nêu trên là vào ngày 06/11/2002.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà H thấy rằng:

[3] Về hình thức:

Qua xem xét cả 03 *"Giấy thỏa thuận sang nhượng"* (tất cả là bản photo) thấy rằng: Đối với Giấy thỏa thuận sang nhượng do ông C cung cấp và cho là giấy thật (bút lục 80), mặc dù việc thỏa thuận chuyển nhượng có xác nhận của chính quyền địa phương nhưng lại không được đóng dấu chứng thực theo đúng quy định pháp luật tại Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 18/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực; Đối với Giấy có đóng dấu của UBND xã N, huyện C (bút lục 226), như phân tích phía trên thời điểm ông C và bà H ký kết Giấy sang nhượng đất là ngày 06/11/2002, theo quy định tại Nghị định số 17/2003/NĐ-CP ngày 20/3/2002 của Chính phủ về việc thành lập các huyện C, huyện B thì ngày 04/4/2003 mới thành lập huyện C nhưng dấu xác nhận trong Giấy sang nhượng trên lại là UBND xã N, huyện C là không đúng quy định về thời điểm chứng thực quy định tại Điều 10 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 18/12/2000; Đối với Giấy sang nhượng do bà H cung cấp không có dấu mộc nhưng lại có chứng thực bản sao đúng với bản chính ngày 12/9/2007 của UBND xã N, huyện C thì quá trình giải quyết vụ án bà H, đại diện chính quyền địa phương UBND xã N là ông Lâm T thừa nhận tại thời điểm chứng thực, bản chính của Giấy sang nhượng đất không có nhưng UBND xã N vẫn tiến hành chứng thực bản sao đúng với bản chính là không đúng quy định tại Nghị định số 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 của Chính phủ về việc cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký. Như vậy, cả 03*"Giấy thỏa thuận sang nhượng"* nêu trên đều không được chứng thực theo đúng quy định tại các Điều 691, 692, 705, 706, 707 Bộ luật dân sự năm 1995 và Luật đất đai năm 1993.

[4] Về nội dung:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm cả ông C, bà H đều thừa nhận việc ông bà cùng nhau thỏa thuận sang nhượng và lập *"Giấy thỏa thuận sang nhượng"* là có thật. Mặc dù, tại phiên tòa phúc thẩm ông C cho rằng chữ ký ông C trong các Giấy sang nhượng do bà H cung cấp không phải

là của ông nhưng qua đối chiếu giấy bà H cung cấp và giấy gốc do ông C cung cấp tại phiên tòa thì nội dung thỏa thuận và phần ghi xác nhận là hoàn toàn giống nhau. Tuy nhiên, phía nguyên đơn ông C cho rằng sau khi các bên lập Giấy sang nhượng đất bà H không trả cho ông số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng như thỏa thuận nên ngay ngày hôm sau ông đã đến UBND xã N để xác nhận về việc hủy bỏ thỏa thuận sang nhượng đất giữa ông và bà H, việc hủy bỏ ông có làm "*Đơn xin xác nhận*" ngày 07/11/2002 (bút lục 79) và có xác nhận của UBND xã N là ông Lâm D - chủ tịch xã nên ông khẳng định ông không chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 22.538m^2. Tuy nhiên, xét thấy lời trình bày của ông C là không có cơ sở bởi lẽ:

Thứ nhất, trước đây và tại phiên tòa phúc thẩm ông C đều thừa nhận việc hủy bỏ thỏa thuận sang nhượng đất giữa ông C, bà H là ông C tự ý hủy bỏ, ông cũng thừa nhận khi hủy bỏ sang nhượng ông không biết bà H đang ở đâu nên ông không thông báo cho bà H biết nên việc ông C tự ý hủy bỏ thỏa thuận sang nhượng là không đúng quy định tại Điều 418, 419 Bộ luật dân sự năm 1995. Hơn nữa, việc xác nhận của UBND xã N, huyện C trong Đơn xin xác nhận hủy bỏ thỏa thuận sang nhượng cũng không đúng quy định tại Nghị định số 17/2003/NĐ-CP ngày 20/3/2002; Điều 10 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 18/12/2000 vì tại thời điểm xác nhận huyện C chưa được thành lập nên việc hủy bỏ thỏa thuận sang nhượng đất của ông C là không có giá trị pháp lý.

Thứ hai, theo nội dung Giấy sang nhượng thì giá chuyển nhượng là 252.000.000 đồng, trong nội dung Giấy sang nhượng không thể hiện việc các bên thỏa thuận thanh toán tiền chuyển nhượng cụ thể như thế nào, đã trả hay chưa mà chỉ có nội dung ông C ghi *"Trong thời hạn hai tháng, chúng tôi có trách nhiệm làm thủ tục ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H được toàn quyền quản lý, sử dụng lâu dài"*. Ông C cho rằng bà H chưa trả cho ông số tiền nào, còn bà H trình bày là bà đã trả đủ cho ông C số tiền 252.000.000 đồng trước khi các bên ký Giấy sang nhượng đất cụ thể: Ngày 19/7/2002 bà thanh toán cho ông C 132.000.000 đồng, buổi sáng trả 15.000.000 đồng; buổi chiều trả 117.000.000 đồng; Số tiền 120.000.000 đồng còn lại bà cấn trừ vào khoản tiền ông C vay bà trước đó được thể hiện qua Thư tay ngày 27/01/2002 ông C gửi bà H (bút lục 227). Xét thấy, đối với khoản tiền 132.000.000 đồng trả ngày 19/7/2002, mặc dù bà H thừa nhận khi trả bà không lập biên nhận gì nhưng lời khai của bà phù hợp với nội dung Giấy xác nhận ngày 19/7/2002 (bút lục 228) do ông C ghi là *"Hôm nay ngày 19/7/2002 tôi xác nhận tháng 11 hoặc tháng 12 tới đây, tôi đồng ý giao cho chị H 02ha đất trong khu lô cao su"* nên lời trình bày của bà H về việc bà đã trả cho ông C số tiền 132.000.000 đồng cho ông C là có cơ sở. Đối với khoản tiền 120.000.000 đồng: Theo Thư tay ngày 27/01/2002 có thể hiện nội dung ông C

nhờ bà H đưa cho ông C nhỏ (tức ông Nguyễn Minh C) số tiền 120.000.000 đồng để kịp giao cho chủ vườn cây, ông Hoàng Minh C thừa nhận chữ viết trong Thư tay là của ông nhưng ông cho rằng số tiền 120.000.000 đồng là ông gợi ý cho bà H và ông Nguyễn Minh C cùng nhau góp vốn mua cây cao su ở xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, qua xem xét nội dung Thư tay không có căn cứ thể hiện được số tiền 120.000.000 đồng là tiền bà H cùng góp vốn với ông Nguyễn Minh C để mua cây cao su. Tại biên bản hòa giải ngày 15/2/2004 tại UBND xã N (bút lục 50) ông Nguyễn Minh C (Châu nhỏ) khai: Bà H có tham gia mua bán cao su cùng ông C (nhỏ) nhưng số tiền bà H đưa cho ông C (nhỏ) là 85.000.000 đồng, sau đó thua lỗ thì ông C (nhỏ) đã đưa lại cho bà H 25.000.000 đồng, điều này cũng được em trai ông Hoàng Minh C là ông Hoàng Minh T thừa nhận; Tại biên bản lấy lời khai ông Hoàng Minh T ngày 09/11/2016 (bút lục 268) ông T lại khai ông T không biết việc mua bán, làm ăn gì giữa ông C (nhỏ) và bà H, việc hùn vốn làm ăn giữa ông C (nhỏ) và bà H không liên quan đến Hoàng Minh C; Tại biên bản lấy lời khai ông C nhỏ (bút lục 862) ông Nguyễn Minh C lại khai ông và bà H, ông Hoàng Minh C có hùn vốn làm ăn chung nhưng bị thua lỗ rồi không hùn hạp nữa, việc thua lỗ do ông Hoàng Minh C chịu còn ông C và bà H xử lý với nhau như thế nào thì ông không biết. Như vậy, lời khai giữa ông Hoàng Minh C và những người làm chứng là ông C (nhỏ), ông T đều thống nhất là bà H có góp vốn làm ăn với ông C nhưng đối với số tiền 120.000.000 đồng thì các bên đều không thống nhất, hiện nay ông C lại không đưa ra được chứng cứ nào khác chứng minh số tiền 120.000.000 đồng trong Thư tay là tiền góp vốn mua cây cao su nên việc bà H cho rằng ông Hoàng Minh C vay bà H số tiền 120.000.000 đồng và hai bên đã cấn trừ vào số tiền chuyển nhượng đất là có cơ sở.

Thứ ba, sau khi ông C và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà H đã chuyển đến diện tích đất tranh chấp sinh sống từ năm 2002 nhưng trong khoảng thời gian 02 năm ông C không có bất kỳ ý kiến phản đối gì mà đến năm 2004 ông C mới làm đơn đề nghị UBND xã N xử lý việc bà H sử dụng đất của ông (bút lục 89). Ông C cho rằng do năm 2002 bà H chuyển đến ở là do bà xin ông ở nhờ để bán sương sáo nên ông không có ý kiến, nhưng năm 2004 bà H có hành vi chiếm nhà đất nên ông mới khiếu nại nhưng ông C không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh việc bà H xin ở nhờ. Trong khi đó, tại phiên tòa phúc thẩm chính ông C lại cho rằng bà H đã chuyển đến đất tranh chấp ở trước khi các bên ký kết hợp đồng khoảng 03 tháng nhưng sau khi ký hợp đồng bà H không trả tiền cọc và đã bỏ trốn nên ông mới hủy bỏ hợp đồng nhưng thời gian sau đó ông C lại không ý kiến gì việc bà H vẫn tiếp tục sinh sống trên đất tranh chấp là có sự mâu thuẫn. Trên thực tế, từ năm 2002 đến năm 2004 bà H đã sống tại căn nhà cấp 4, trồng mì, cho Công ty điện lực thuê nhà và thu tiền thuê nhà, năm 2004 bà H tiến hành

trồng cây cao su và thu hoạch mủ cao su cho đến nay. Năm 2014 bà H đã tặng cho con trai là anh Nguyễn Anh T toàn bộ diện tích đất tranh chấp, Anh T đã làm nhà xưởng để kinh doanh sản xuất gỗ cho đến nay.

[5] Như vậy, mặc dù *"Giấy thỏa thuận sang nhượng"* ký kết giữa ông C, bà H là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất không được chứng thực theo đúng quy định Bộ luật dân sự 1995, Luật đất đai năm 1993, nhưng như phân tích tại mục [4] và căn cứ điểm b.3, tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà H nêu trên vẫn có hiệu lực pháp luật nên việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà H vi phạm nghiêm trọng về mặt hình thức do không được chứng thực đúng quy định, không làm theo mẫu và bà H chưa thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông C và tuyên hủy *"Giấy thỏa thuận sang nhượng"* ký kết giữa ông C, bà H; hủy Giấy CNQSDĐ cấp cho Anh T là đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, không phù hợp với các tình tiết khách quan trong vụ án.

Ngoài ra, việc bản án sơ thẩm tuyên hủy cả hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/3/2014 giữa bà H và Anh T trong khi ông C, bà H, Anh T không yêu cầu là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của các đương sự và tuyên bà H phải khôi phục lại tình trạng ban đầu đối với diện tích đất chuyển nhượng 21.803,3m^2 và căn nhà cấp 4 của ông C như ban đầu trong khi trên đất hiện nay có cây cao su do bà H trồng từ năm 2004, 20 bụi chuối, 21 cây mít, 01 cây mãng cầu, 01 cây bưởi, 02 cây ổi, 01 cây dừa là không thể thi hành án được. Tuy nhiên, do yêu cầu khởi kiện của ông C không được chấp nhận nên không làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, Anh T nên chỉ nêu ra để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

Như vậy, yêu cầu kháng cáo của bà H, Anh T là có cơ sở nên được chấp nhận.

Do sửa án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm được tính lại như sau:

Nguyên đơn ông Hoàng Minh C phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu tuyên hủy Giấy thỏa thuận sang nhượng nhà và đất giữa ông C, bà H và yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất 21.803,3m^2 của ông C không được chấp nhận là 300.000 đồng và phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ không được chấp nhận là 300.000 đồng. Đối với yêu cầu buộc bà H bồi thường thiệt hại về nhà đất số tiền 776.000.000 đồng do ông C đã rút yêu cầu nên ông C không phải chịu án phí.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Anh T không phải chịu.

Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Anh T không phải chịu.

Chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn ông Hoàng Minh C phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền ông C đã nộp.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Anh T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DSST ngày 31/8/2018 của Toà án nhân dân huyện C.

Căn cứ các Điều 418, 419, 691, 692, 705, 706, 707 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 50 Luật đất đai năm 1993; Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 18/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực; Nghị định số 17/2003/NĐ-CP ngày 20/3/2002 của Chính phủ; Nghị định số 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 của Chính phủ về việc cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Không chấp nhận 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 H ngày 06/11/2002 vô hiệu và yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất 21.803,3m^2, thuộc thửa số 191, 173, tờ bản đồ số 18, toạ lạc tại ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước là của ông Hoàng Minh C.

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 21.803,3m^2, thuộc thửa số 191, 173, tờ bản đồ số 18, toạ lạc tại ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Minh C về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải bồi thường cho ông Hoàng Minh C bao gồm các thiệt hại về nhà đất do bà H sử dụng trái phép trong 12 năm. Cụ thể giá trị bồi thường sử dụng đất là 560.000.000 đồng, giá trị sử dụng nhà là 216.000.000 đồng, tổng tiền bồi thường là 776.000.000 đồng.

Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn ông Hoàng Minh C phải chịu án phí đối với yêu cầu tuyên hủy Giấy thỏa thuận sang nhượng nhà và đất giữa ông C, bà H và yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất 21.803,3m^2 của ông C không được chấp nhận là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được chấp nhận và 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp 17.720.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008255 ngày 12/9/2016. Chi cục thi hành án dân sự huyện C hoàn trả lại cho ông C số tiền tạm ứng án phí còn lại là 17.120.000 đồng *(Mười bảy triệu một trăm hai mươi nghìn đồng)*

Án phí phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Anh T không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự huyện C hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Anh T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009638, số 0009639 ngày 18/9/2016.

Chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn ông Hoàng Minh C phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000 đồng, được khấu vào số tiền ông C đã nộp.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Thư