

Bản án số: 78/2021/DS-PT

Ngày 28-5-2021

V/v Tranh chấp kiện đòi tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thư

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh

Ông Nguyễn Văn Nhân

- 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:
Ông Hà Văn Chuyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26, 29 tháng 4 năm 2021 và ngày 28 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 154/2020/TLPT ngày 29/7/2020 về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 178/2020/QĐPT-DS ngày 25 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lương Kế N, sinh năm 1976, địa chỉ cư trú: Ấp 5, xã Tân L, huyện P, tỉnh Bình Dương (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964, địa chỉ cư trú: Tổ 9, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Trần Hồng T1, sinh năm: 1981, địa chỉ cư trú: Ấp 1, phường T2, TP Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà T:

Luật sư HQ- Văn phòng luật sư H Bình Phước (vắng mặt).

Địa chỉ: 416 – QL 14, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm: 1975, địa chỉ cư trú: Khu phố 2, phường Chánh Phú H1, thị xã B, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

3.2. Chị Lục Thị Mỹ L, sinh năm: 1992, địa chỉ cư trú: Tổ 9, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

3.3. Anh Phạm Quốc H2, sinh năm: 1988, địa chỉ cư trú: Ấp Hiếu C1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

3.4. Ông Lục Văn T4, sinh năm: 1968. Địa chỉ cư trú: Tổ 9, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Do có kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 14/8/2018, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lương Kế N trình bày:

Năm 2018, ông N có nhận sang nhượng của bà Nguyễn Thị Mộng T3 thửa đất số 08, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.746,8m² tại: Tổ 9, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất có giấy CNQSD đất tên bà Nguyễn Thị Mộng T3. Ngày 31/5/2018 hồ sơ chuyển nhượng đất hoàn tất, thửa đất đã được điều chỉnh tại thay đổi tại trang 4 chuyển nhượng cho ông Lương Kế N. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị T còn sinh sống trên đất chưa chuyển đi. Ông N đã nhờ chính quyền địa phương can thiệp, hòa giải nhưng không T5 nên nay ông N khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị T phải trả lại đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.746,8m² tại: Tổ 9, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước cho ông Lương Kế N.

Đối với yêu cầu phản tố của bà T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Nguyễn Thị Mộng T3 chuyển nhượng cho ông Lương Kế N. Và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL615385 cấp ngày 28/11/2017 cho bà Nguyễn Thị Mộng T3 đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.746,8m² tại Tổ 9, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước; ngày 31/5/2018 điều chỉnh thay đổi tại trang 4 chuyển nhượng cho ông Lương Kế N. Ông N không đồng ý, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Nếu bà T tự nguyện dọn đi trả lại đất cho ông N thì ông N hỗ trợ cho bà T số tiền 100.000.000 đồng và cho bà T tự dỡ nhà và chặt cây trồng trên đất mang theo.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị T có yêu cầu phản tố và đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Trần Hồng T1 thống nhất trình bày:

Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lương Kế N. Bà T cho rằng cuối năm 2010 chồng cũ của bà là ông Lục Văn T4 có nhờ bà Huỳnh Thị Thu H3 giới thiệu ông Nguyễn Hữu N để vay số tiền 500.000.000 đồng, sau khi vay xong thì ông T4 cho ông P1 vay lại số tiền 250.000.000đ và bà H3 50.000.000đ thời hạn 01 năm. Khi vay tiền ông N vợ chồng bà T đã thế chấp sổ đỏ thửa đất gia đình đang ở tổ 9, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước cho bà H3 nhưng trên thực tế vợ chồng bà T và bà H3 có ký hợp đồng chuyển nhượng đất tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Phước và giao sổ đỏ thửa đất cho bà H3 giữ làm tin (là hợp

đồng giả tạo). Hai bên thỏa thuận khi nào vợ chồng bà T có tiền trả lại thì bà H3 trả lại sổ đỏ thửa đất. Ngày 31/7 và ngày 01/8/2012 bà H3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất của vợ chồng bà T cho ông Nguyễn Hữu N tại Văn phòng Công chứng C và ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 240114 ngày 07/9/2012. Ngày 22/4/2014 ông Nguyễn Hữu N ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho bà Phan Thị Thu H4 tại Văn phòng công chứng G, bà H4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 252065, ngày 06/5/2014. Ngày 13/8/2015, bà Phan Thị Thu H4 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho ông Trương Quốc T5 tại Văn phòng Công chứng C và ông T5 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 252065, ngày 28/3/2016. Năm 2017, ông Trương Quốc T5 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Mộng T3 tại Văn phòng Công chứng C, bà T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 615383, ngày 28/11/2017. Ngày 31/5/2018 bà T3 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho ông Lương Kế N và ông N được điều chỉnh tại Trang 4, giấy chứng nhận QSD đất là chủ sử dụng thửa đất.

Bà T xác định vợ chồng bà và ông T4 chỉ vay của ông Nguyễn Hữu N 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) nhưng phải ký hợp đồng chuyển nhượng đất giả tạo cho bà Huỳnh Thị Thu H3 ngày 08/02/2012 tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Phước mục đích là để làm tin chứ không chuyển nhượng đất cho bà H3. Bà T3 ký hợp đồng chuyển nhượng đất mà bà H3 đã sang nhượng thửa đất của vợ chồng bà T cho người khác. Nhưng gia đình bà T vẫn sinh sống trên đất từ đó đến nay. Nay bà T có yêu cầu phản tố:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa hộ ông Lục Văn T4, bà Nguyễn Thị T với bà Huỳnh Thị Thu H3 ngày 08/02/2012 tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước, số công chứng 0168, quyền số 01TP/CC-SCC/HDGD do giả tạo.

- Tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.746,8m² tại: Tổ 9, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất có giấy CNQSD đất tên bà Nguyễn Thị Mộng T3, ngày 31/5/2018 điều chỉnh thay đổi tại trang 4 chuyển nhượng cho ông Lương Kế N giữa bà Huỳnh Thị Thu H3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu N, từ ông Nguyễn Hữu N chuyển nhượng cho bà Phan Thị Thu H4, từ bà Phan Thị Thu H4 chuyển nhượng cho ông Trương Quốc T5, từ ông Trương Quốc T5 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mộng T3 và từ bà Nguyễn Thị Mộng T3 chuyển nhượng cho ông Lương Kế N.

- Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL615385 cấp ngày 28/11/2017 cho bà Nguyễn Thị Mộng T3 đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.746,8m² tại Tổ 9, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, ngày

ngày 31/5/2018 điều chỉnh thay đổi tại trang 4 chuyển nhượng cho ông Lương Kế N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lục Thị Mỹ L, anh Phạm Quốc H2 trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Chị L là con ruột của bà Nguyễn Thị T và ông Lục Văn T4, cha mẹ Chị L ly hôn từ năm 2015. Theo Chị L thừa đất tranh chấp tại: Tổ 9, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước hiện nay bà T đang ở có nguồn gốc do ông, bà ngoại cho mẹ Chị L. Trên đất có 02 căn nhà, một căn là nhà của cha mẹ Chị L xây từ lâu (khoảng hơn 20 năm) và 01 nhà cấp 4 của vợ chồng Chị L và chồng là anh Phạm Quốc H2 xây năm 2011, vợ chồng Chị L được bà T cho đất để làm nhà ra ở riêng, mẹ cho đất chỉ nói miệng, không làm thủ tục tách sổ, cũng không có giấy tờ tặng cho đất. Vợ chồng Chị L tự bỏ tiền ra làm nhà trên đất hết tổng cộng 100.000.000 đồng, nhà không có xin phép xây dựng vì cũng không thấy ai nói gì và mọi người xung quanh đều không phải xin giấy phép để xây nhà ở. Từ khi làm nhà, sinh sống trên đất đến khoảng năm 2017 có ông T5 Két (không rõ tên họ đầy đủ là gì) có đến đòi giao nhà, đất vì ông cho biết thừa đất đang ở đứng tên ông T5 nhưng bà T và vợ chồng Chị L không giao trả nhà, sau đó nghe nói ông T5 đã sang nhượng thừa đất của chúng bà T3 cho ông N, sau đó ông N sang nhượng lại cho cô T3. Do bận công việc buôn bán ở chợ nên những lần có người đến xem đất, sang nhượng thừa đất, bà T, Chị L đều không biết chỉ nghe hàng xóm nói lại là có thấy người đến xem nhà, đất. Nay ông Lương Kế N khởi kiện yêu cầu bà T phải trả lại thừa đất 8, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.746,8m² tại: Tổ 9, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất có giấy CNQSD đất tên bà Nguyễn Thị Mộng T3, thay đổi trang 4 chuyển nhượng cho ông Lương Kế N ngày 31/5/2018 trên thừa đất có nhà của vợ chồng Chị L, Chị L yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, nếu Tòa án buộc bà T và vợ chồng Chị L trả đất thì yêu cầu ông N trả tiền căn nhà trên đất cho vợ chồng Chị L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lục Văn T4 trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ông T4 là chồng cũ của bà Nguyễn Thị T, ông T4 và bà T ly hôn năm 2015. Ông Lương Kế N khởi kiện yêu cầu bà T phải trả lại thừa đất 8, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.746,8m² tại Tổ 9, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất có giấy CNQSD đất tên bà Nguyễn Thị Mộng T3, thay đổi trang 4 chuyển nhượng cho ông Lương Kế N ngày 31/5/2018, ông T4 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N vì cách đây khoảng 8-9 năm (không nhớ cụ thể), ông T4 và vợ lúc đó là bà Nguyễn Thị T có vay của ông Nguyễn Hữu N số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm triệu đồng) và đã giao sổ đỏ thừa đất cho ông N giữ. Khi vay tiền ông N, ông T4 có đến Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước ký tên vào một tờ giấy nhưng không biết nội dung bên trong là gì, ông N có đưa cho vợ chồng ông T4 250.000.000 đồng tại Văn phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước. Sau đó ông

T4 và bà T mâu thuẫn dẫn đến ly hôn, ông T4 phạm pháp nên ở tù. Bà T đã trả được khoản nợ vay của ông N hay chưa ông T4 không biết. Khi ông T4 và bà T ly hôn, hai bên tự thỏa thuận để lại thửa đất 8, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.746,8m² tại Tổ 9, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước cho con, không yêu cầu Tòa án giải quyết phân chia. Ông T4 cho rằng chưa chuyển nhượng thửa đất, nhà tại tổ 9, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước cho ai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lục Thị Ngọc G1, Lục Thị S trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Chị S và chị G1 là con của bà Nguyễn Thị T và ông Lục Văn T4. Trước đây Chị S và chị G1 có sinh sống trên thửa đất tại tổ 9, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước. Chị S, chị G1 xác định thửa đất tổ 9, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước là tài sản của cha mẹ. Chị S, chị G1 chỉ là thành viên trong hộ nay đã kết hôn và có gia đình riêng không còn sinh sống trên thửa đất trên. Nay ông N khởi kiện yêu cầu đòi đất, Chị S và chị G1 không có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu N trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ông N không có quan hệ họ hàng gì với hộ ông Lục Văn T4, bà Nguyễn Thị T. Khoảng năm 2012 ông N có quen biết bà Huỳnh Thị Thu H3 chuyên cho vay đáo hạn Ngân hàng nên ông N có cho vợ chồng ông Lục Văn T4, bà Nguyễn Thị T vay số tiền 500.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng. Ông N, ông T4, bà T và bà H3 có đi xuống Thành phố Hồ Chí Minh để ông N đưa 500.000.000 đồng trực tiếp trả tiền vào Ngân hàng cho vợ chồng bà T. Lúc đó hai bên có thỏa thuận miệng khi nào vợ chồng bà T vay lại được tiền từ Ngân hàng sẽ trả lại tiền vay cho ông N nếu không trả được nợ thì vợ chồng bà T đồng ý chuyển nhượng thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng cho ông N. Do thủ tục tại Ngân hàng lâu, ông N có việc nên về trước, bà H3 giữ giấy chứng nhận QSDĐ của bà T. Do vợ chồng bà T nợ xấu, Ngân hàng không cho vay nên ông N đã yêu cầu vợ chồng bà T làm thủ tục chuyển nhượng đất theo thỏa thuận nhưng sau khi tìm hiểu thì được biết vợ chồng bà T đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất cho bà H3, việc thỏa thuận giữa bà T và bà H3 ông N không biết. Nhưng bà T không trả được cho ông N số tiền 500.000.000đ nên ông N đã yêu cầu bà H3 phải làm thủ tục sang nhượng lại thửa đất của vợ chồng bà T cho ông N đứng tên. Ngoài ra, ông N còn cung cấp bản photo 01 giấy viết tay 01 giấy cam kết trong đó bà T và các con gồm Lục Thị Mỹ L, Lục Thị S và Lục Thị Ngọc G1 có cam kết bàn giao nhà, đất diện tích 2.748,8m² tại khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất có giấy CNQSD đất số AO 627228, sổ vào sổ H-03447 cho bà Huỳnh Thị Thu H3 và ông N. Ông N có đến nhà yêu cầu bà T bàn giao nhà đất nhưng hộ bà T không chịu bàn giao nhà, đất. Ông N có khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện C nhưng sau đó rút đơn vì việc thưa kiện kéo dài tốn thời gian, ông N cần tiền gấp nên đã thỏa thuận với bà Phan Thị Thu H4 sang nhượng

lại thửa đất của vợ chồng bà T mà ông N đang đứng tên cho bà H4 để bà H4 trả lại cho ông N 500.000.000 đồng. Hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng công chứng G, sổ đỏ thửa đất ông N đã giao cho bà H4. Nhưng đến nay bà H4 vẫn chưa trả lại tiền cho ông N. Nay Tòa án nhân dân huyện C giải quyết vụ án ông Lương Kế N kiện bà Nguyễn Thị T liên quan đến thửa đất ông N từng nhận sang nhượng của hộ bà T, ông N không có ý kiến tranh chấp gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Ông N có xin được giải quyết vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thu H3, bà Phan Thị Thu H4 trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho bà H3, bà H4 tại địa chỉ cư trú theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bà H3, bà H4 không có ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án.

Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước trong quá trình giải quyết vụ án có văn bản trình bày ý kiến như sau:

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 627228 ngày 15/01/2009 cho hộ ông Lục Văn T4, bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.746,8m² tại: Tổ 9, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước là đúng trình tự, pháp luật quy định. Trên cơ sở hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Thu H3 nộp ngày 19/7/2012, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Lục Văn T4, bà Nguyễn Thị T với bà Huỳnh Thị Thu H3 do Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước thực hiện ngày 08/02/2012. Văn phòng đăng ký đất đai huyện xác nhận biến động chuyển nhượng đất cho bà Huỳnh Thị Thu H3 tại trang 4 Giấy CNQSD đất là đúng trình tự, thủ tục luật đất đai quy định.

Về trình tự, thủ tục đăng ký biến động nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 8, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.746,8m² tại khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước của bà Huỳnh Thị Thu H3 nhận chuyển nhượng đất từ hộ ông Lục Văn T4, bà Nguyễn Thị T. Trên cơ sở hồ sơ đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Thu H3, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Lục Văn T4, bà Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Thị Thu H3 được Phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Phước chứng thực ngày 08/02/2012, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 15/01/2009 của hộ ông Lục Văn T4, bà Nguyễn Thị T, Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã kiểm tra và xác nhận tại trang 4 của Giấy chứng nhận QSD đất nội dung biến động chuyển nhượng QSD đất cho bà Huỳnh Thị Thu H3 là đúng trình tự thủ tục được quy định tại điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

Tương tự về trình tự, thủ tục đăng ký biến động nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 8, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.746,8m² tại khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước từ bà Huỳnh Thị Thu H3 cho ông Nguyễn Hữu N, từ ông Nguyễn Hữu N cho bà Phan Thị Thu H4, từ bà Phan Thị Thu H4 cho ông Trương Quốc T5, từ ông Trương Quốc T5 cho bà Nguyễn Thị Mộng T3 và từ bà Nguyễn

Thị Mộng T3 cho ông Lương Kế N đều được UBND huyện C thực hiện đúng trình tự thủ tục được quy định tại điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai. Điều 79, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Trường hợp chuyển nhượng đất nguyên thửa không bắt buộc phải thực hiện đo đạc, cắm mốc theo quy định pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng đất.

Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện C có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Quốc T5 trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ngày 13 tháng 8 năm 2015 ông T5 có nhận sang nhượng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.746,8m² đất tại khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước của bà Phan Thị Thu H4 ở Đ (không nhớ địa chỉ cụ thể). Khi sang nhượng đất vì nhận sang nhượng nguyên thửa nên ông T5 không có đo đạc, bà H4 có chỉ ranh đất và giao đất cho ông T5. Lúc đó ông T5 thấy trên đất có 02 nhà cấp 4 trên đất là của chủ cũ, chưa dọn đi. Do khi ông T5 nhận bàn giao nhà, đất vì nhà đóng cửa, không có người ở nhà nên không gặp người sống trong nhà, đất. Do ông T5 không có nhu cầu ở trên đất nên không thường xuyên vào đất, cũng không có đầu tư gì trên đất từ khi mua của bà H4. Năm 2017, ông T5 có yêu cầu bà Nguyễn Thị T là người ở trên đất phải dọn đi, trả nhà đất cho ông T5 nhưng bà T không đi. Ông T5 đã nộp đơn khởi kiện bà T tại Tòa án nhân dân huyện C nhưng sau đó ông T5 tìm được người mua nhà, đất là bà Nguyễn Thị Mộng T3 (địa chỉ ở ấp 2, thị trấn C) nên ông T5 đã rút đơn kiện, Tòa án nhân dân huyện C đã đình chỉ vụ án và ông T5 đã làm thủ tục sang nhượng toàn bộ thửa đất này cho bà T3. Khi sang nhượng nhà, đất cho bà T3, ông T5 có nói rõ tình trạng là chủ đất cũ bà Nguyễn Thị T còn ở trên đất, không chịu dọn đi.

Nay ông N khởi kiện bà Nguyễn Thị T đòi lại nhà, đất mà trước đây ông T5 đã sang nhượng cho bà T3 và bà T3 sang nhượng cho ông N, Ông T5 không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mộng T3 trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Năm 2017, bà T3 có nhận sang nhượng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.746,8m² đất tại khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước của ông Trương Quốc T5, địa chỉ: Khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước. Khi sang nhượng đất vì nhận sang nhượng nguyên thửa nên bà T3 không có đo đạc, ông T5 có dẫn bà T3 đến chỉ ranh đất và giao đất cho bà T3. Lúc đó bà T3 thấy trên đất có 02 nhà cấp 4 trên đất. Ông T5 có nói của bà T là chủ cũ, chưa dọn đi. Do khi bà T3 nhận bàn giao nhà, đất thì thấy nhà đóng cửa, không có người ở nhà nên bà T3 không gặp người sống trong nhà, đất của bà T3. Do bà T3 không có nhu cầu ở trên đất nên không thường xuyên vào đất, bà T3 cũng không có đầu tư gì trên đất từ khi mua của ông T5

đến khi sang nhượng lại cho ông Lương Kế N. Đến khoảng tháng 4/2018, ông Lương Kế N có nhu cầu sang nhượng lại nhà, đất của bà T3 nên bà T3 đã sang nhượng lại cho ông N với giá là 1.160.000.000 đồng (Một tỷ một trăm sáu mươi triệu đồng), bà T3 đã nhận đủ tiền và hai bên đã hoàn tất thủ tục sang nhượng nhà và đất thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.746,8m² đất tại khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước cho ông Lương Kế N. Bà T3 cũng đã hoàn tất việc bàn giao nhà, đất cho ông N.

Bà T3 đã có chồng tên Nguyễn Anh Đ2 nhưng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.746,8m² đất tại khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước là tài sản riêng của bà T3, không liên quan đến chồng bà T3.

Nay ông N khởi kiện bà Nguyễn Thị T đòi lại nhà, đất mà bà T3 đã sang nhượng cho ông N, bà T3 không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Phước trong quá trình giải quyết vụ án có văn bản trình bày như sau:

Qua kiểm tra, đối chiếu hồ sơ lưu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 08/02/2012 số công chứng 0168, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD thể hiện: Hộ ông Lục Văn T4, bà Nguyễn Thị T gồm có các thành viên: Ông T4, bà T, Chị L, chị G1 và Chị S đã ký tên, ghi rõ họ tên, lấn tay trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 08/02/2012 tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước tự nguyện sang nhượng thửa đất số AO 627228 ngày 15/01/2009 cho hộ ông Lục Văn T4, bà Nguyễn Thị T cho bà Huỳnh Thị Thu H3. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Lục Văn T4, bà Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Thị Thu H3 công chứng tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước có cơ sở pháp lý và tuân thủ đúng trình tự, quy định pháp luật tại thời điểm ký kết hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng C, tỉnh Bình Phước trong quá trình giải quyết vụ án có văn bản trình bày như sau:

Lúc 16 giờ ngày 31/7/2012 ông Nguyễn Hữu N có yêu cầu Văn phòng Công chứng C công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.746,8m² tại khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất có giấy chứng nhận QSD đất số AO 627228, cấp ngày 15/01/2009 điều chỉnh tại trang 4 ngày 25/7/2012 tên người sử dụng đất là bà Huỳnh Thị Thu H3, giữa bên chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị Thu H3, bên nhận quyền nhượng là ông Nguyễn Hữu N. Sau khi kiểm tra thửa đất không có thông tin ngăn chặn, Văn phòng Công chứng C công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005165, quyền số 7/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 13/8/2015 ông Trương Quốc T5 có yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.746,8m² tại khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất đứng tên bà

Phan Thị Thu H4, bên chuyển nhượng đất là bà Phan Thị Thu H4, bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Quốc T5.

Ngày 16/5/2019 ông Lương Kế N có yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất nêu trên theo giấy chứng nhận QSD đất số CL 615385, sổ vào sổ CS 02737 do Sở Tài nguyên – môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/11/2017 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Mộng T3, bên nhận chuyển nhượng là ông Lương Kế N. Văn phòng Công chứng C công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009832, quyền số 5/2018/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất nêu trên.

Tại thời điểm công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thửa đất chuyển nhượng không có quyết định kê biên, ngăn chặn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên trong giao dịch đều hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc, việc công chứng các hợp đồng trên phù hợp với quy định pháp luật hiện hành về công chứng do đó bà Nguyễn Thị T có yêu cầu hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng đất mà Văn phòng Công chứng C đã thực hiện nêu trên, Văn phòng không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật. Văn phòng Công chứng C có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng G trong quá trình giải quyết vụ án có văn bản trình bày như sau:

Ngày 22/4/2014 Văn phòng Công chứng G có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của bà Phan Thị Thu H4 đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.746,8m² tại khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất có giấy chứng nhận QSD đất số BK 249114 cấp ngày 07/9/2012 cho ông Nguyễn Hữu N giữa bên chuyển nhượng đất là ông Nguyễn Hữu N, bên nhận quyền nhượng đất là bà Phan Thị Thu H4. Sau khi kiểm tra giấy tờ do các bên cung cấp, kiểm tra năng lực hành vi dân sự của các bên, thửa đất chuyển nhượng không bị ngăn chặn nên Văn phòng Công chứng G đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 000000436 ngày 22/4/2014.

Ngày 04/11/2017 có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của ông Trương Quốc T5 đối với thửa đất nêu trên, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU252065, sổ vào sổ CH 04487 cấp ngày 06/5/2014 người chủ sử dụng đất là ông Trương Quốc T5, bên nhận quyền nhượng đất là bà Nguyễn Thị Mộng T3. Sau khi kiểm tra giấy tờ do các bên cung cấp, kiểm tra năng lực hành vi dân sự của các bên, thửa đất chuyển nhượng không bị ngăn chặn nên Văn phòng Công chứng G đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 00006766 ngày 04/11/2017.

Như vậy, khi công chứng 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, Văn phòng Công chứng G đã tuân thủ các trình tự, thủ tục theo pháp luật.

Văn phòng Công chứng G có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Kế N.

Buộc bà Nguyễn Thị T, vợ chồng chị Lục Thị Mỹ L, anh Phạm Quốc H2 giao cho ông Lương Kế N thửa đất số 8, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.746,8m² tại: Tổ 9, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 615383, ngày 28/11/2017, ngày 31/5/2018 được điều chỉnh tại Trang 4, giấy chứng nhận QSD đất chuyển nhượng cho ông Lương Kế N cùng toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất trên.

Buộc ông Lương Kế N có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị T giá trị tài sản, cây trồng trên đất là 94.150.500 đồng (Chín mươi bốn triệu một trăm năm mươi ngàn năm trăm đồng), trả cho vợ chồng chị Lục Thị Mỹ L, anh Phạm Quốc H2 giá trị căn nhà trên đất là 66.862.000 đồng (Sáu mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi hai ngàn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số AO 627228 ngày 15/01/2009 cho hộ ông Lục Văn T4, bà Nguyễn Thị T cho bà Huỳnh Thị Thu H3 giữa bà Nguyễn Thị Thu Hương chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu N, từ ông Nguyễn Hữu N chuyển nhượng cho bà Phan Thị Thu H4, từ bà Phan Thị Thu H4 chuyển nhượng cho ông Trương Quốc T5, từ ông Trương Quốc T5 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mộng T3 và từ bà Nguyễn Thị Mộng T3 chuyển nhượng cho ông Lương Kế N. Đồng thời tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL615385 cấp ngày 28/11/2017 cho bà Nguyễn Thị Mộng T3 đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.746,8m² tại Tổ 9, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, ngày 31/5/2018 điều chỉnh thay đổi tại trang 4 chuyển nhượng cho ông Lương Kế N.

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

Ngày 10/6/2020 bị đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 29/6/2020 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/6/2020 kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 28/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện C. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm theo hướng hủy án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng, chưa làm việc bà H3 để xác định có sự việc sang nhượng đất giữa hộ bà T với bà H3 hay không.

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

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm đã quá thời hạn xét xử. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước trong thời hạn luật định, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về quan hệ tranh chấp: Ông Lương Kế N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T3, sau khi nhận chuyển nhượng bà T (chủ cũ) còn sinh sống trên đất. Trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H3, ông N đã có giấy cam kết viết ngày 12/6/2012 gia đình bà T cam kết đồng ý bàn giao tài sản là thửa đất số 8, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.746,8m² tại: Tổ 9, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước cho bà Huỳnh Thị Thu H3 và ông Nguyễn Hữu N. Tuy nhiên, trong quá trình chuyển nhượng đất từ ông N, bà H4, ông T5, bà T3, ông N thì gia đình bà T vẫn ở trên đất. Do vậy, giữa ông N và bà T có phát sinh tranh chấp theo quy định tại khoản 2 Điều 26 BLTTDS.

Xét kháng nghị Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước về việc “*Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện do ông N yêu cầu kiện đòi tài sản là bất động sản nhưng bản án sơ thẩm giải quyết tài sản trên đất*”. Thấy, đơn khởi kiện của ông N yêu cầu kiện đòi tài sản là đất, tài sản gắn liền với đất là bất động sản bao gồm nhà cửa, cây cối của gia đình bà T nên khi di chuyển hoặc tháo dỡ là làm mất đi giá trị sử dụng. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm ông N đồng ý hỗ trợ các chi phí tháo dỡ cho gia đình bà T nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết về phần tài sản trên đất là phù hợp.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến trả lời của UBND huyện C về nguồn gốc thửa đất và quá trình đăng ký biến động của thửa đất số 8, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.746,8m² tại: Tổ 9, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước (sau đây gọi là thửa đất tranh chấp), cụ thể:

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 627228 ngày 15/01/2009 cho hộ ông Lục Văn T4, bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.746,8m² tại: Tổ 9, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình

Phước là đúng trình tự, pháp luật quy định. Trên cơ sở hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Thu H3 nộp ngày 19/7/2012, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Lục Văn T4, bà Nguyễn Thị T với bà Huỳnh Thị Thu H3 do Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước thực hiện ngày 08/02/2012. Văn phòng đăng ký đất đai huyện xác nhận biến động chuyển nhượng đất cho bà Huỳnh Thị Thu H3 tại trang 4 Giấy CNQSD đất là đúng trình tự, thủ tục luật đất đai quy định.

Tại Văn bản trả lời của Phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Phước và các tài liệu, chứng cứ gửi kèm cũng thể hiện hộ ông Lục Văn T4, bà Nguyễn Thị T gồm có các thành viên: Ông T4, bà T, Chị L, chị G1 và Chị S đã ký tên, ghi rõ họ tên, lấn tay trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 08/02/2012 tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước tự nguyện sang nhượng thửa đất số AO 627228 ngày 15/01/2009 cho bà Huỳnh Thị Thu H3.

Xét giá chuyển nhượng đất tại thời điểm giao dịch: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0168, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/02/2012, giá thửa đất là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), giá này phù hợp với trình bày của ông N. Theo Công văn số 425/TCKH ngày 08/10/2019 của Phòng Tài chính – kế hoạch huyện C thì giá thửa đất tranh chấp thời điểm năm 2012 được áp dụng theo Quyết định số 67/2011/QĐ-UBND ngày 21/12/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước năm 2012. Theo đó đất tranh chấp thuộc khu vực 1, vị trí 1, hệ số 1, đất nông nghiệp có giá $40.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 2.116,8\text{m}^2$, đất thổ cư thuộc loại đường phố (khu vực) 4, vị trí 1, hệ số 0.4 có giá $650.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 300\text{m}^2$, thành tiền là 175.872.000 đồng. Bà T cho rằng giá thửa đất tranh chấp theo thị trường thời điểm 2012 khoảng 20.000.000 đồng đến 25.000.000 đồng/1m ngang mặt tiền, thửa đất có 40m ngang mặt tiền. Như vậy, giá thị trường khoảng 800.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng nhưng bà T không có tài liệu, chứng cứ vào chứng minh cho trình bày của mình là có căn cứ và hợp pháp. Như vậy, giá trị thửa đất tại thời điểm năm 2012 do các bên thỏa thuận 500.000.000 đồng là phù hợp với giá thị trường tại địa phương.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà H3 là giả tạo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện có việc giả tạo trong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Lục Văn T4 cho rằng có cùng vợ, con đến Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước ký một số giấy tờ nhưng không rõ nội dung gì. Ông T4 không thừa nhận chữ ký chữ viết tên của mình trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 08/02/2012 nhưng không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết. Các con của ông T4 và bà T là Chị L, Chị S và chị G1 đều thừa nhận chữ ký, chữ viết tên của mình trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 08/2/2012 do đó trình bày của bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 08/02/2012 tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước bị giả tạo là không có căn cứ.

Mặc khác, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Thu H3 các thành viên trong hộ gia đình bà T đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký, không bị ép buộc.

Tại Giấy viết tay “*Giấy cam kết đề ngày 12/6/2012*” thể hiện nội dung bà T và các con Lục Thị Mỹ L, Lục Thị Ngọc G1 và Lục Thị S đồng ý bàn giao thửa đất tranh chấp cho ông N và bà H3. Như vậy, có việc thỏa thuận sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H3, ông N. Đồng thời gia đình bà T biết việc thửa đất đã chuyển nhượng cho bà H3, ông N, phải cam kết bàn giao đất và nhà. Qua các lần chuyển nhượng đất thì các chủ đất gồm ông N, ông T5 đều đến yêu cầu gia đình bà T bàn giao đất và có khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện C, bà T biết được sự việc đang xảy ra tranh chấp nhưng bà T không có ý kiến phản đối hoặc có hành động để ngăn cản, bà T mặc nhiên để việc chuyển nhượng đất qua nhiều người, diễn ra trong thời gian dài từ năm 2012 đến nay. Cũng từ năm 2012 đến nay bà T không trả số tiền 500.000.000 đồng cho ông N. Trong quá trình tố tụng tại sơ thẩm và phúc thẩm, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà H3 nhưng bà H3 không tham gia tố tụng. Tại biên bản xác minh ngày 20/5/2021 bà H3 có đăng ký hộ khẩu thường trú tại ấp C1, xã T6, huyện Đ1, tỉnh Bình Phước nhưng hiện nay không còn sinh sống tại địa phương, đi đâu không rõ. Do vậy, nội dung trình bày của bà T cho rằng không giao dịch chuyển nhượng đất cho bà H3 và ông N là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên, cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung có việc sang nhượng đất giữa hộ bà T và bà H3, ông N hay không, giá trị chuyển nhượng, hình thức giao tiền như thế nào, không làm thay đổi nội dung của vụ án. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước về phần này không được chấp nhận.

Đối với phần án phí: Tòa án cấp sơ thẩm không căn cứ 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 mà căn cứ vào Điều 27 của 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 là không đầy đủ. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm về phần này cho phù hợp.

[7] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

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

Vì các lý do nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân tỉnh Bình Phước.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 228, Điều 266, Điều 267 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 122, 689, 692 Bộ Luật dân sự năm 2005; Điều 116, 117, 119, 158, 161, 163, 164, 166, 169, 189, 500, 501, 502, 503 Bộ Luật dân sự năm 2015;

Điều 79, Nghị định 143/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2013; Điều 135, Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Kế N.

Buộc bà Nguyễn Thị T, vợ chồng chị Lục Thị Mỹ L, anh Phạm Quốc H2 giao cho ông Lương Kế N thửa đất số 8, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.746,8m² tại: Tổ 9, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 615385, ngày 28/11/2017, ngày 31/5/2018 được điều chỉnh tại Trang 4, giấy chứng nhận QSD đất chuyển nhượng cho ông Lương Kế N cùng toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất trên.

Buộc ông Lương Kế N có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị T giá trị tài sản, cây trồng trên đất là 94.150.500 đồng (Chín mươi bốn triệu một trăm năm mươi ngàn năm trăm đồng), trả cho vợ chồng chị Lục Thị Mỹ L, anh Phạm Quốc H2 giá trị căn nhà trên đất là 66.862.000 đồng (Sáu mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi hai ngàn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2012 tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước, số công chứng 0168, quyền số 01TP/CC-SCC/HDGD giữa hộ ông Lục Văn T4, bà Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Thị Thu H3; các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu Hương chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu N; ông Nguyễn Hữu N chuyển nhượng cho bà Phan Thị Thu H4; bà Phan Thị Thu H4 chuyển nhượng cho ông Trương Quốc T5; ông Trương Quốc T5 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mộng T3 và bà Nguyễn Thị Mộng T3 chuyển nhượng cho ông Lương Kế N.

Không chấp nhận tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL615385 cấp ngày 28/11/2017 cho bà Nguyễn Thị Mộng T3 đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.746,8m² tại tổ 9, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, ngày 31/5/2018 điều chỉnh thay đổi tại trang 4 chuyển nhượng cho ông Lương Kế N.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Lương Kế N phải chịu án phí là 8.050.625 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009609 ngày 28/8/2018. Ông Lương Kế N phải chịu 7.750.625 đồng (Bảy triệu bảy trăm năm mươi ngàn sáu trăm hai mươi lăm đồng).

Bị đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Bị đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000đ được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo biên lai thu số 0003548 ngày 14/5/2019. Hoàn trả cho bà T số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

[2]. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004329 ngày 17/6/2020 tại Chi cục thi hành án huyện C, tỉnh Bình Phước.

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

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

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Văn Thư