

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÓN QUẢN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Bản án số: 03/2025/DS - ST

Ngày: 14 – 03 – 2025

V/v “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”.

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓN QUẢN, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Đình Thuyền

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Quốc Vượng

2. Bà Đặng Thị Kim Tuyền

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Lan – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hón Quản.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hón Quản tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Hữu Hùng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ ngày 11 tháng 03 đến ngày 14 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hón Quản xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số 127/2023/TLST- DS ngày 20 tháng 07 năm 2023 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2025/QĐXX- ST ngày 03/01/2025; quyết định hoãn phiên tòa số 01/2025/QĐST-DS ngày 24/01/2025; quyết định hoãn phiên tòa số 02/2025/QĐST-DS ngày 24/02/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh P Đ T, sinh năm 1991 (Vắng mặt)

Chị P T T T, sinh năm 1993 (Vắng mặt)

Anh P T T, sinh năm 1998 (Vắng mặt)

Chị P T M L, sinh năm 1999 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp H Y, xã T H, huyện H Q, tỉnh Bình Phước.

Chị P T N T, sinh năm 1995 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp S L, xã Ph A, huyện H Q, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Ông P T L, sinh năm 1957 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H Y, xã T H, huyện H Q, tỉnh B P.

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan:

Bà P T A T, sinh năm 1969 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H Y, xã T H, huyện H Qu, tỉnh B P.

Bà N T U N, sinh năm 1964 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp S Q, xã T H, huyện H Q, tỉnh B Ph.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T, chị T, chị S, chị L, chị Thủy, bà T:

Chị H T T T, sinh năm 1996 (Có mặt)

Địa chỉ: F19 Đường số 3, phường T H, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L:

Chị Đ T T P, sinh năm 1999 (Có mặt)

Địa chỉ: Phòng 303, 16 Đ T, phường T Đ, quận 1, thành phố H C M.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T, chị T, chị S, chị L, chị Th, bà T:

Luật sư Ng Q C - Công ty Luật TNHH IFINITY Việt Nam (Vắng mặt không có lý do)

Luật sư Ng T M H- Công ty Luật TNHH IFINITY Việt Nam (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Phòng 303, Tòa nhà The Vital, 16 Đ T, phường T Đ, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N:

Ông Ng Ng Th, sinh năm 1993 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố P M, phường T P, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Ông N Đ D, sinh năm 1974 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố X L, phường T X, thành phố Đ X, tỉnh B P.

Người làm chứng:

Bà Đ T N D, sinh năm 1986 (Vắng mặt và có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 5, ấp H Y, xã T H, huyện Hón Quản, tỉnh Bình Phước.

Anh Đ Q Đ, sinh năm 1986 (Vắng mặt và có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 2, ấp Hưng Lập A, xã Tân Hưng, huyện Hón Quản, tỉnh Bình Phước.

Anh L Th H, sinh năm 1997 (Vắng mặt và có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 7, ấp S Q, xã T H, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn anh P Đ T; chị P T T T, anh P T T; chị P T M L, chị P T N T - Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị H T T T quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Anh P Đ T; chị P T T T, anh P T T, chị P T M L, chị P T N T là con của ông P T L và bà P T A T và là người có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 428, tờ bản đồ 05 diện tích 39504,4m² tọa lạc ấp Sóc Quả, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước. Đất được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sổ phát hành DG 197815, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 07178 ngày 22/7/2022 cấp cho hộ ông P T L.

Ngày 23/5/2023 bà N T U N để tìm đến nhà ông L và yêu cầu ông L thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Các con ông L hết sức bất ngờ trước yêu cầu của bà N và qua tìm hiểu thì được biết thông tin là vào ngày 16/4/2021 ông L và bà N có giao kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà N bằng giấy tay. Mặc dù các thành viên hộ gia đình không có bất kỳ thỏa thuận nào thể hiện đồng ý cho ông L đại diện các thành viên hộ gia đình để định đoạt tài sản chung và quyền sử dụng đất của hộ gia đình nói trên. Việc ông L tự ý định đoạt tài sản chung của hộ gia đình là quyền sử dụng đất tọa lạc ấp Sóc Quả, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước đã ảnh hưởng đến quyền và L ích hợp pháp của các thành viên trong hộ gia đình và vi phạm pháp luật. Theo quy định tại Điều 212 BLDS 2025 thì ông L không được quyền tự ý định đoạt đối với tài sản chung của hộ khi chưa được sự đồng ý của các thành viên trong hộ. Vì vậy ông L hoàn toàn không có đủ thẩm quyền ký hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2021. Ông L tự định đoạt tài sản của hộ gia đình là trái quy định của pháp luật, hành vi của ông L đã xâm phạm đến quyền và L ích hợp pháp của các thành viên hộ gia đình. Do đó nguyên đơn yêu cầu tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông Phan Thăng L và bà N T U N ký ngày 16/4/2021 vô hiệu.

Ngoài ra qua tìm hiểu nguyên đơn được biết tháng 01 năm 2021 ông L có giao dịch nhận cọc với bà N T U N để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình: Lần 01: Ngày 10/01/2021 đặt cọc số tiền 200.000.000đ; lần 2: Ngày 17/01/2021 đặt cọc số tiền 500.000.000đ. Ngoài ra ngày 16/4/2021 bà N có đến nhà và yêu cầu tạo áp lực với vợ ông L là bà P T A T ký Hợp đồng đặt cọc do bà N soạn sẵn sau đó bà N tự ý để lại một khoản tiền trên bàn và ra về, khoản tiền này không rõ là bao nhiêu được cho là tiền đặt cọc. Sau khi bà N ra về bà T có kể lại sự việc và giao số tiền lại cho ông L để giao trả cho bà N. Ông L đã nhận tiền và kiểm tra số tiền trên là 300.000.000đ. Việc ký hợp đồng đặt cọc và nhận cọc

nguyên đơn không biết và hoàn toàn không đồng ý và không nhận được bất kỳ L ích, khoản tiền nào từ các giao dịch cọc, ký hợp đồng đặt cọc

Việc tự ý thực hiện các giao dịch cọc ký hợp đồng đặt cọc đối với phần đất 15.000m² tại ấp Sóc Quả, xã Tân Hưng mà không hỏi ý kiến, không được sự đồng ý của nguyên đơn đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền L ích hợp pháp của nguyên đơn là các thành viên trong hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất. Các giao dịch nêu trên hoàn toàn không đủ điều kiện có hiệu lực vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết theo quy định Điều 117, Điều 212 Bộ luật dân sự 2015, Điều 167 Luật đất đai 2013. Hiện nay bà N đang lấn chiếm diện tích đất 15.000m² của hộ gia đình nguyên đơn, trồng cây trên đất, xây nhà tạm trên đất (khi vụ án tòa án đang thụ lý, giải quyết), cũng như tự ý thu hoạch đối với tài sản trên đất của hộ gia đình ông L. Hành vi này của gia đình bà N đã xâm phạm đến quyền sử dụng đất của hộ gia đình nguyên đơn. Vì vậy phía nguyên đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung yêu cầu: Tuyên vô hiệu giao dịch đặt cọc ngày 10/01/2021, giao dịch đặt cọc ngày 17/01/2021 giữa ông P T L và bà N T U N; Tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2021 giữa bà T và bà N; Buộc gia đình bà N chấm dứt hành vi lấn chiếm đất trái quy định của pháp luật của hộ gia đình nguyên đơn và tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất hộ gia đình nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của bà N: Bà N yêu cầu tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay ngày 10/01/2021; 17/01/2021; 16/4/2021 giữa bà N và ông P T L có hiệu lực pháp luật là hoàn toàn không có căn cứ. Bởi lẽ: Nguyên đơn có căn cứ khẳng định hoàn toàn không tồn tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết bởi ông P T L và bà N ngày 10/01/202; 17/01/2021 và 16/4/2021 như bà N trình bày.

Theo thông tin được biết ngày 16/4/2021 bà N T U N có yêu cầu bà P T A T ký hợp đồng đặt cọc mục đích sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất 428, tờ bản đồ 05 tọa lạc ấp Sóc Quả, xã Tân Hưng thuộc quyền sử dụng của hộ ông P T L. Việc bà T ký tên trên hợp đồng là do chịu tác động từ phía bà N yêu cầu ký thay cho chồng là ông P T L, hoàn toàn không được sự đồng ý từ ông P T L. Hơn nữa về mặt chủ thể bà P T A T hay ông P T L hoàn toàn không có quyền định đoạt quyền sử dụng đất nêu trên, mọi quyết định liên quan đến thửa đất trên phải có sự đồng ý thống nhất của tất cả các thành viên trong hộ.

Đối với yêu cầu tòa án công nhận phần diện tích đất 15.000m² nằm trong thửa đất 428, tờ bản đồ 05 diện tích 39.780m² tọa lạc ấp Sóc Quả, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước. Đất được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CK 828019 (được cấp đổi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 07178 ngày 22/7/2022 cấp cho hộ ông P T L) cho bà N là không có căn cứ vì: Thửa đất này thuộc quyền sử dụng của hộ ông P T L là tài sản chung của hộ và hoàn toàn không phải là tài sản riêng của ông L. Từ trước đến nay các thành viên hộ gia đình vẫn đang sinh sống quản lý, sử dụng tại thửa đất trên trong suốt quá trình chung sống họ đều có công sức đóng

góp T tạo, xây dựng đối với phần đất này. Vì vậy bà N cho rằng đây là quyền sử dụng đất đứng tên ông L đã chuyển nhượng cho bà N để yêu cầu Tòa án công nhận là hoàn toàn không có căn cứ, thông tin không đúng sự thật.

Đối với yêu cầu tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 428, tờ bản đồ 05 diện tích 39.780m² tọa lạc ấp Sóc Quả, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước. Đất được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 07178 ngày 22/7/2022 cấp cho hộ ông P T L và cấp lại cho bà N diện tích 15000m² là hoàn toàn không có cơ sở vì: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông P T L được thực hiện theo đúng trình tự pháp luật, đúng đối tượng. Hộ gia đình ông L đã canh tác, quản lý sinh sống ổn định và không chuyển nhượng cho bất kỳ ai. Việc yêu cầu kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là không có căn cứ, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền L ích hợp pháp của nguyên đơn. Vì vậy đề nghị tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà N.

- Bị đơn ông P T L, Người đại diện theo ủy quyền của ông L là chị Đ T T P quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Ông L và bà N không có quan hệ họ hàng gì; bà T là vợ ông L

Hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2021 bằng giấy tay do bà T ký với bà N nhằm đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất theo giấy chứng nhận CS 07178 do Sở tài nguyên và môi trường cấp cho hộ gia đình. Thời điểm đó căn cứ sổ hộ khẩu số 01425 hộ gia đình ông L gồm 07 nhân khẩu: Ông P T L, bà P T A T, ông P Đ T, bà P T T T, ông P T T, bà P T M L, bà P T N T. Từ trước đến nay các thành viên hộ gia đình vẫn đang sinh sống quản lý, sử dụng tại thửa đất trên trong suốt quá trình chung sống họ đều có công sức đóng góp T tạo, xây dựng đối với phần đất này. Do nguồn gốc đất của hộ gia đình nên ông L có cung cấp cho bà N biết thông tin này và có nói là sẽ thuyết phục các thành viên trong hộ gia đình đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nếu không thì không mua bán được. Bà N T U N đồng ý để ông L thuyết phục các thành viên trong gia đình nên bà N mới đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích là để ông L có thời gian thuyết phục các thành viên trong gia đình, đồng thời chuẩn bị được nguồn tài chính và sau đó hai bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Ông L đã nhận của bà N với tổng số tiền là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng). Số tiền này ông L nhận được thì bà T và tất cả các con đều không biết. Bà N đưa số tiền cho ông L lần lượt như sau: Ngày 10/01/2021 đưa 200.000.000đ; ngày 17/01/2021 đưa 500.000.000đ, ngày 16/4/2021 đưa 300.000.000đ.

Đến ngày 16/4/2021 là đợt đưa tiền lần 3 thì ông L nhận thấy các con không đồng ý về việc ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bất kỳ ai. Do đó tại thời điểm ngày 16/4/2021 ông L không đồng ý ký hợp đồng đặt cọc nên mới đi ra ngoài mặc dù có hẹn trước với bà N, nhưng

không hiểu giữa bà T và bà N trao đổi như thế nào, bà N có gây sức ép gì hay không mà bà T lại ký thay ông L.

Ngày 23/5/2023 bà N tìm đến nhà ông L để yêu cầu ông L thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, mặc dù ông L đã cố gắng thuyết phục bà T, các con nhưng họ không đồng ý. Đến thời điểm hiện nay, giữa ông L và các thành viên trong hộ (các con ông L) không tìm được tiếng nói chung, không có P án để giải quyết vấn đề nên các con ông L đã khởi kiện ông L đến tòa án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2021 vô hiệu và yêu cầu khởi kiện bổ sung thì ông L đồng ý và hoàn trả lại số tiền đã nhận của bà N là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng). Số tiền này ông L không đưa cho bà T và các con, ông hoàn toàn sử dụng số tiền này vào mục đích cá nhân.

Đối với yêu cầu độc lập của bà N:

+ Bà N yêu cầu tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay ngày 10/01/2021; 17/01/2021; 16/4/2021 giữa bà N và ông P T L có hiệu lực pháp luật :

Bị đơn khẳng định là giữa bị đơn – ông P T L và bà Nguyễn Thị Út N không tồn tại bất cứ thỏa thuận nào liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay ký kết bất cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào như lời trình bày của bà N. Bị đơn chỉ biết duy nhất là có Hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2021 bằng giấy tay, được ký giữa bà P T A T với bà N T U N thì bị đơn hoàn toàn không biết và không đồng ý, vì các thành viên trong hộ gia đình (là các con của bị đơn) không đồng ý chuyển nhượng đất này cho bất kỳ ai, nên bị đơn không đồng ý, và không ký hợp đồng đặt cọc này. Thực tế bị đơn nhận được thông tin là sau khi nguyên đơn khởi kiện tại tòa thì bà N có hành vi xây dựng trái phép. Bà N có hành vi chiếm giữ trái phép thửa đất tranh chấp

+ Đối với yêu cầu tòa án công nhận phần diện tích đất 15.000m² nằm trong thửa đất 428, tờ bản đồ 05 diện tích 39.780m² tọa lạc ấp Sóc Quả, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước. Đất được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CK 828019 (được cấp đổi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 07178 ngày 22/7/2022 cấp cho hộ ông P T L) cho bà N:

Bị đơn với tư cách là chủ hộ gia đình theo sổ hộ khẩu số 01425 (Có 07 thành viên hộ gia đình) thì không đồng ý chuyển nhượng đất trên cho bất kỳ ai và không ký bất cứ hợp đồng chuyển nhượng nào. Do thực tế bị đơn không có ý chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không xác lập, thực hiện. Do đó không có cơ sở để tòa án công nhận phần diện tích đất trên cho bà N.

+ Đối với yêu cầu tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 428, tờ bản đồ 05 diện tích 39.780m² tọa lạc ấp Sóc Quả, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước. Đất được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 07178 ngày 22/7/2022 cấp cho hộ ông P T L và cấp lại cho bà N diện tích 15000m²: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 428, tờ bản đồ 05 diện tích 39.780m² tọa lạc ấp Sóc Quả, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước cấp ngày 2/7/2022 cho hộ ông P T L là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Hộ gia đình ông L không chuyển nhượng cho bất kỳ ai nên theo quy định pháp luật không thuộc trường hợp thu hồi. Vì vậy bị đơn đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà N, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà T, Người đại diện theo ủy quyền của bà T là chị T quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Ngày 16/4/2021 bà N và một số người lạ mặt đến nhà đưa Hợp đồng đặt cọc đã viết sẵn do bà N đem tới vì bà N và những người lạ mặt này tạo áp lực và sợ hàng xóm dị nghị nên bà T ký vào giấy bà T cũng không đọc hết nội dung. Bà T có viết tên và điểm chỉ vào giấy này. Bà T không biết mục đích viết giấy để làm gì. Do bà N đến nhà bà T tạo áp lực, ép nên bà T ký tên, điểm chỉ để bà N đi về. Chữ “Phan Thắng L” không phải do bà T viết và không biết ai viết.

Nay nguyên đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung yêu cầu tuyên bố 03 hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì bà T đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của bà N bà T ý kiến:

+Bà T không biết đến sự tồn tại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2021, 17/01/2021, 16/04/2021 giữa bà N và ông P T L theo lời trình bày của bà N.

Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2021 bà T có ý kiến: Ngày 16/4/2021 bà N có yêu cầu bà T ký hợp đồng đặt cọc mục đích nhằm đảm bảo việc sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 428, tờ bản đồ 05 tọa lạc ấp Sóc Quả, xã Tân Hưng, đất cấp cho hộ ông P T L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07178 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 22/7/2022. Việc bà T ký tên trên hợp đồng là do chịu tác động từ phía bà N, yêu cầu ký thay cho chồng là ông P T L, hoàn toàn không được sự đồng ý của ông L là các thành viên trong hộ. Đồng thời bà T cũng không nhận được bất kỳ khoản tiền nào từ bà N. Vì vậy bà T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu độc lập của bà N.

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà N T U N, Người đại diện theo ủy quyền của bà N là ông Nguyễn Ngọc Thiệu, ông Nguyễn Đức Dũng quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Ngày 10/1/2021 bà N và hộ ông P T L có thỏa thuận chuyển nhượng 01 phần diện tích: 15000m² nằm trong thửa đất tọa lạc tại ấp Sóc Quả, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước; thửa đất số: 428; tờ bản đồ số: 05; Số: CK 828019; diện tích: 39780,0m²; do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/9/2017 cho hộ ông P T L, khi ký hợp đồng chuyển nhượng (viết tay) thì hộ ông L có đưa cho bà N 01 Hợp uỷ quyền số: 03735, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Hớn Quản chứng nhận ngày 14/11/2017. Giá chuyển nhượng là 1.170.000.000đ và ngày 10/01/2021 có viết giấy tay chuyển nhượng và thanh toán 200.000.000đ, ngày 17/01/2021 bên bà N đã thanh toán 500.000.000đ và làm Giấy sang nhượng viết tay, ngày 16/4/2021 tiếp tục thanh toán 300.000.000đ và viết Hợp đồng mua bán. Giấy ngày 16/4/2021 hai bên thống nhất và lập thành 2 bản mỗi bên giữ 01 bản. Khi viết giấy này ông L cung cấp thông tin cá nhân cho bà Út N và bà Út N viết giấy tại nhà ông L. Giấy chuyển nhượng ngày 10/01/2021 và giấy chuyển nhượng ngày 17/01/2021 đã bị thất lạc và chỉ còn giữ giấy chuyển nhượng ngày 16/4/2024. Cả 03 giấy ông L có viết, ông L ký tên: “P T L” vào giấy ngày 16/4/2021. Tổng số tiền tôi thanh toán cho hộ ông L 1.000.000.000đ và số tiền còn lại là 170.000.000đ sẽ được thanh toán sau khi hộ ông L sang tên cho bà N. Giấy chuyển nhượng ngày 16/4/2024 do bà N nhờ con dâu làm nhưng do không hiểu biết nên đã làm giấy với tiêu đề hợp đồng đặt cọc chứ thực tế bà N và hộ gia đình ông L thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 22/7/2022 thửa đất số: 428; tờ bản đồ số: 05; Số: CK 828019; diện tích: 39780,0m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp đổi lại thành thửa đất số: 428; tờ bản đồ số: 05; Số: DG 197815; diện tích: 39504,4m². Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông L đã bàn giao đất cho bà N canh tác từ năm 2021 đến nay. Trong quá trình canh tác, sử dụng, thu hoạch cây điều trên thửa đất thì bà N có cắt bỏ một số cây điều đã lâu năm và trồng mới một số cây điều không có ai phản đối hay tranh chấp gì. Phần diện tích đất bà N nhận chuyển nhượng nói trên bà N cũng đã cắt N ra và chia cho các con canh tác, sử dụng và không có ai tranh chấp hay phản đối gì. Hiện tại ông L chưa sang tên cho bà N do đất ông L biến động phải đổi sổ. Bà N có nộp đơn ra UBND xã Tân Hưng để hòa giải, tại buổi hòa giải bên ông L trình bày chờ tới ngày 15/3/2023 con trai là P Đ T đi Nhật bản về sẽ làm lại hợp đồng uỷ quyền và sẽ làm thủ tục tách thửa, sang tên cho bà N. Tới ngày 15/3/2024 sau khi anh T con trai ông L về nước thì bà N có nhắc ông L đi làm thủ tục sang tên nhưng ông L nói ông L không bán nữa và yêu cầu trả lại tiền đã nhận cho bà N. Hợp đồng ngày 16/4/2021 do bà N, vợ ông L và ông L ký tên. Quá trình canh tác quản lý sử dụng đất bà N có xây dựng một căn nhà tạm để phục vụ sản xuất nông nghiệp. Khi xây dựng thì UBND xã Tân Hưng không có ý kiến gì.

Hiện nay, nguyên đơn khởi kiện ông P T L ra Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản yêu cầu:

- Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P T L và bà N T U N ngày 16/4/2021 vô hiệu. Ý kiến của bà N là: Bà N yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P T L và bà N T U N ngày 16/4/2021 vô hiệu. Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà N cũng không đồng ý.

Qua những điều trình bày trên, bà N có ý kiến và có yêu cầu độc lập như sau:

+ Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) ngày 10/1/2021 giữa bà N T U N và ông P T L có hiệu lực pháp luật.

+ Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) ngày 17/1/2021 giữa bà N T U N và ông P T L có hiệu lực pháp luật.

+ Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) ngày 16/4/2021 giữa bà N T U N và ông P T L có hiệu lực pháp luật.

+ Yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất theo sơ đồ đo đạc 14.956,5m² nằm trong thửa đất tọa lạc tại ấp Sóc Quả, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước; thửa đất số: 485 (số cũ 428); tờ bản đồ số: 09 (số cũ 05) ; Số: CK 828019; diện tích: 39780,0m²; do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/9/2017 cho ông P T L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp đổi lại thành thửa đất số: 428; tờ bản đồ số: 05; Số: DG 197815; diện tích: 39504,4m² ngày 22/7/2022 cho tôi N T U N.

+ Đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất tọa lạc tại ấp Sóc Quả, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước; thửa đất số: 428; tờ bản đồ số: 05; Số: GD 197815; diện tích: 39504,4m²; do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 22/7/2022 cho hộ ông P T L và cấp lại cho tôi N T U N với diện tích 15000m² theo đúng chủ sở hữu hợp pháp.

Người làm chứng bà Đ T N D vắng mặt. Tuy nhiên tại biên bản lấy lời khai ngày 15/12/2023 bà D trình bày:

Bà D và bà N, ông L không có quan hệ họ hàng gì mà chỉ quen biết ngoài xã hội. Tôi thấy bà N nhận chuyển nhượng (mua đất của ông P T L một phần thửa đất số: 428; tờ bản đồ số: 05 tọa lạc tại ấp Sóc Quả, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước từ năm 2021. Sau khi mua đất bà N canh tác, trồng điều, quản lý, sử dụng đất cho đến nay. Từ năm 2021 bà N có thuê mướn bà D lượm điều cho bà N. Do công việc bận bịu nên bà D xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng anh Đ Q Đ vắng mặt. Tuy nhiên tại biên bản lấy lời khai ngày 15/12/2023 anh Đ trình bày:

Anh Đ và bà N, ông L không có quan hệ họ hàng gì mà chỉ quen biết ngoài xã hội. Năm 2022 bà N có thuê anh Đ cưa tỉa cây Điều tại thửa đất bà N nhận chuyển

nhượng của ông P T L tại ấp Sóc Quả, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước. Do công việc bận bịu nên anh Đ xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng anh L T H vắng mặt. Tuy nhiên tại biên bản lấy lời khai ngày 15/12/2023 anh Hòa trình bày:

Anh H và bà N, ông L không có quan hệ họ hàng gì mà chỉ quen biết ngoài xã hội. Anh H thấy bà N có mua đất của ông P T L mà anh T đang khởi kiện. Đất bà N mua có trồng điều và tới mùa thu hoạch điều tính tới năm 2023 là 3 năm (03 mùa điều), chồng bà N là ông V V Nh cùng 02 con trai bà N chờ điều sau khi thu hoạch ra bán điều cho anh H. Anh H là chủ đại lý thu mua điều tại ấp Sóc Quả, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước . Do công việc bận bịu nên anh Hòa xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp của anh T, chị T, chị S, chị L, chị Thủy, bà T: Luật sư N Q C quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa vắng mặt, cũng không gửi bản luận cứ cho HĐXX nên không trình bày ý kiến.

Người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp của anh T, chị T, chị S, chị L, chị Thủy, bà T: Luật sư N T M H trình bày:

Thửa đất 428, tờ bản đồ 05 tại ấp Sóc Quả, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước là tài sản của hộ gia đình ông L nên việc ông L hay bà T tự quyết định giao dịch cọc để đảm bảo việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trái quy định pháp luật.

Hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2021 đã bị vô hiệu do vi phạm quy định pháp luật, xác lập do bị ép buộc, không trên tinh thần tự nguyện, cụ thể như sau:

- Chủ thể giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2021 không có thẩm quyền để định đoạt tài sản chung của hộ gia đình.

- Ông P T L và bà Nguyễn Thị Ánh T không được các thành viên trong hộ gia đình ủy quyền để giao dịch cọc, nhận tiền cọc nhưng vẫn cố tình thực hiện, bản thân bà N biết rõ nhưng vẫn đồng thuận giao dịch cọc với ông L nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên đối với giao dịch cọc liên quan đến thửa đất 428.

- Bản chất của việc giao dịch giữa bà N với ông L là để đảm bảo việc ký kết hợp đồng, là một biện pháp bảo đảm theo quy định pháp luật dân sự, không phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phù hợp với nội dung hợp đồng đặt cọc không ghi rõ vị trí đất sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy yêu cầu khởi kiện và khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đề nghị HĐXX chấp nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của bà N do bà N không cung cấp được bất kỳ chứng cứ nào chứng minh có việc chuyển nhượng giữa các bên nên không có cơ sở để chấp nhận.

**** Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:***

Về tố tụng: Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về việc thu thập chứng cứ, giải quyết vụ án từ khi, nhận đơn, thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử mở phiên tòa. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Giữa ông L và bà N có thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất 428; tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Sóc Quả, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước. Hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng mà chỉ có hợp đồng với tiêu đề “ Hợp đồng đặt cọc”. Ông Thiệu, bà N xác định giấy tờ tay chuyển nhượng 02 lần trước ngày 16/4/2021 không còn. Ông L đã được bà T và các con ủy quyền nên có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng với tiêu đề “ Hợp đồng đặt cọc” nhưng các bên tham gia ký kết hợp đồng không thỏa thuận tài sản đặt cọc là gì, không có thỏa thuận thời hạn đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất 15.000m². Như vậy giấy ngày 16/4/2021 có nội dung là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có nội dung hợp đồng đặt cọc ngoài thỏa thuận phạt cọc. Quá trình hòa giải tại UBND xã Tân Hưng phía ông L và bà N không đề cập vấn đề cọc, phía gia đình ông L nhận tiền đất từ phía bà N trước khi các bên tranh chấp. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà N, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các nội dung khác đề nghị Hội đồng xét xử (Viết tắt là HĐXX) giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đơn yêu cầu độc lập của người có quyền L, nghĩa vụ liên quan thì quan hệ pháp luật của vụ án này là “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tài sản tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước theo khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa những người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà T vắng mặt nhưng đã ủy quyền lại cho chị T; bị đơn ông L vắng mặt nhưng đã ủy quyền lại cho chị Đ T T P, những người làm chứng bà Đỗ Thị Ngọc Dung anh Đoàn Quốc Đại, anh Lê Thái Hòa vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, nguyên đơn anh T, chị T, chị S, chị L, chị Thủy vắng mặt nhưng đã ủy quyền lại cho chị H T T T; Người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp của đương sự luật sư Nguyễn Quốc Cường vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành tiếp tục xét xử vụ án.

Về nội dung vụ án:

[2] Xét hợp đồng với tiêu đề “ Hợp đồng đặt cọc” ngày 16/04/2021 viết giấy tay giữa ông P T L, bà P T A T, bà Ph T Ú N đối diện tích đất 15.000m² thuộc một phần thửa đất số thửa đất số: 428; tờ bản đồ số: 05; Số: CK 828019; diện tích: 39780,0m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp đổi lại thành thửa đất số: 428; tờ bản đồ số: 05; Số: DG 197815; diện tích: 39504,4m². Phía nguyên đơn, bị đơn, người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà T cho rằng đây chỉ là hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên phía người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà N cho rằng đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. HĐXX xét thấy ngày 16/4/2021 các bên đương sự gồm bà T, bà N đều xác lập hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất nói trên. Trước khi xác lập hợp đồng này phía nguyên đơn, bị đơn, người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà T cho rằng ngày 10/01/2021 đặt cọc số tiền 200.000.000đ và ngày 17/01/2021 đặt cọc số tiền 500.000.000đ và đều không làm giấy tờ. Phía người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà N cho rằng ngày 10/01/2021 lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay và giao số tiền 200.000.000đ và ngày 17/01/2021 lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay và giao số tiền 500.000.000đ; ngày 16/4/2021 lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay và giao số tiền 300.000.000đ. Nội dung của 03 hợp đồng này là như nhau. Như vậy việc các bên đều thừa nhận bà N đã giao tổng số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) cho phía gia đình ông L là sự thật và không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 28/7/2023 (*bút lục 51*) người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Đ T T P thừa nhận: “Ngày 10/01/2021 đến ngày 17/01/2021 ông L và bà N chưa ký hợp đồng đặt cọc vì ông L không biết là có thuyết phục được bà T và các con hay không nên mới lập ra giấy xác nhận là đến thời điểm ngày 17/01/2021 thì ông L nhận của bà N tổng số tiền là 700.000.000đ. Mặc dù tên là Giấy chứng nhận sang nhượng đất nhưng mục đích của ông L là

xác nhận đã nhận số tiền trên của bà N”. Mặc dù phía bị đơn trình bày mục đích viết giấy là để xác nhận đã nhận số tiền 700.000.000đ. Tuy nhiên phía bị đơn ông L không đưa ra được chứng cứ chứng minh ngày 17/01/2021 viết “Giấy chứng nhận sang nhượng đất” chỉ nhằm mục đích xác nhận đã nhận số tiền 700.000.000đ . Ngoài ra tại biên bản xác minh ngày 03/12/2024 tại UBND xã Tân Hưng thể hiện: “*Thửa đất 428, tờ bản đồ 05 tọa lạc ấp Sóc Quả, xã Tân Hưng, huyện Hón Quản, tỉnh Bình Phước sau khi bà N T U N nhận chuyển nhượng từ hộ ông P T L năm 2021 thì bà N T U N đã nhận đất và quản lý sử dụng đất, thu hoạch điều từ năm 2021 đến nay. Năm 2021 UBND xã Tân Hưng không nhận được đơn tranh chấp hay khiếu nại, kiến nghị liên quan đến thửa đất này. Đối với căn nhà tạm xây gạch trên đất do bà N T U N sau khi nhận đất tạo dựng, xây dựng năm 2023 nhằm mục đích phục vụ sản xuất nông nghiệp và được phép xây dựng theo quy định của pháp luật đất đai. Vì vậy Ủy ban nhân dân xã Tân Hưng không tiến hành xử phạt hành chính*”. Tại văn bản sửa đổi, bổ sung ngày 05/3/2025 của UBND xã Tân Hưng thể hiện: “*Bà N T U N đã nhận sang nhượng một phần thửa đất 428, tờ bản đồ 05 tọa lạc ấp Sóc Quả, xã Tân Hưng, huyện Hón Quản, tỉnh Bình Phước của hộ ông P T L vào thời gian nào địa P không biết. Sau khi nhận sang nhượng bà N T U N đã nhận đất, quản lý sử dụng đất, thu hoạch điều vào thời gian nào địa P cũng không biết và không rõ sự việc này. Qua xác minh hiện trạng sử dụng đất được biết bà N T U N hiện đang canh tác tài một phần thửa 428, tờ bản đồ số 5. Tuy nhiên việc bà N canh tác bắt đầu từ lúc nào thì tôi không rõ*”. HĐXX xét thấy theo hợp đồng ngày 16/4/2021 các bên thỏa thuận: “*Bên B (bà N) được toàn quyền sử dụng đất + thu hoạch kể từ khi đặt cọc lần 1 (Từ ngày 10/01/2021)*”. Ngoài ra tại trang 3 văn bản giải trình nội dung vi bằng đề ngày 10/02/2025 do đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà T giải trình đoạn video để lập vi bằng thể hiện lời nói của bị đơn ông L: “*Ông L: Thôi...thôi...thôi, cái gì muốn xuống...xuống...xuống...xuống... đó...tại vì bây giờ không phải là tôi không sang không nhượng....tôi làm hết rồi...*”. Vì vậy có cơ sở khẳng định bà N đã nhận đất canh tác, sử dụng từ năm 2021 và sự việc ngày 17/01/2021 ông L viết giấy chứng nhận sang nhượng đất cho bà N là sự thật khách quan cần được công nhận. Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “*Đặt cọc là việc một bên (gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc tài sản có giá trị như kim khí quý, đá quý, hoặc vật có giá trị khác trong một thời gian nhất định để bảo đảm việc giao kết hoặc thực hiện hợp đồng*”. Tuy nhiên “Giấy đặt cọc ngày 16/4/2021” không ghi “*bên đặt cọc:*” và “*bên nhận cọc*” mà ghi “*Đại diện bên bán ông P T L, đại diện bên mua bà N T U N; bên B đã giao cho bên A số tiền.....*”.. Mặt khác xét nội dung của hợp đồng với tiêu đề: Hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2021”: Hợp đồng được ghi với tiêu đề “*Hợp đồng đặt cọc*” nhưng các bên tham gia ký kết hợp đồng không thỏa thuận tài sản đặt cọc là gì, không có thỏa thuận thời hạn đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất 15.000m². Như vậy giấy ngày 16/4/2021 có nội dung là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có nội dung hợp đồng đặt cọc ngoài thỏa thuận phạt cọc. Mặt khác do ngày

17/01/2021 ông L viết giấy sang nhượng đất cho bà N nên ngày 16/4/2021 bà N giao tiếp cho bên bán (ông L) số tiền 200.000.000đ nên “Giấy đặt cọc ngày 16/4/2021” về bản chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thay thế cho “Giấy chứng nhận sang nhượng đất” do ông L đã lập trước đó.

Đối với số tiền 200.000.000đ bên bà N giao cho ông L ngày 10/01/2021: Phía nguyên đơn, bị đơn, bàT cho rằng ngày 10/01/2021 chỉ giao số tiền 200.000.000đ. Tuy nhiên bà N cho rằng có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không còn giữ do ngày 17/01/2021 ông L viết giấy “Giấy chứng nhận sang nhượng đất”. Do sự kiện ngày 17/01/2021 ông L viết giấy “Giấy chứng nhận sang nhượng đất” được HĐXX công nhận và 03 lần bà N giao tiền cho bên bán có liên quan đến nhau cùng hướng tới việc chuyển nhượng đất và để “thanh toán” tiền chuyển nhượng đất nên lời khai của bà N về việc ngày 10/01/2021 có làm hợp đồng chuyển nhượng đất với ông L là có cơ sở và được HĐXX chấp nhận. Vì vậy phía nguyên đơn, bị đơn, bàT cho rằng chỉ có hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2021 mà không có hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/01/2021 và 17/01/2021, 16/4/2021 là không có cơ sở.

Đối với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của ông L, bàT cho rằng hợp đồng ngày 16/4/2021 chỉ có bàT ký do bị bà N ép buộc, ông L không đồng ý chuyển nhượng, không ký và chữ ký trong hợp đồng không phải của ông L: HĐXX xét thấy quá trình giải quyết vụ án tòa án đã thông báo cho phía bàT (Thông qua người đại diện theo ủy quyền là bà T) cung cấp chứng cứ bàT bị ép buộc ký nhưng phía bàT không cung cấp được chứng cứ chứng minh bị ép buộc; ông L, người đại diện theo ủy quyền của ông L là bà P cũng không có đơn yêu cầu Tòa án giám định chữ ký. Mặt khác số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) phía ông L đã nhận từ bà N thì ông L đã tiêu xài sử dụng vào mục đích cá nhân nên ông L cũng đồng ý với việc sang nhượng đất cho bà N. Vì vậy lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông L, bàT là không có cơ sở.

Về vấn đề đất cấp cho hộ gia đình ông L: Xét thấy thửa đất số 428, tờ bản đồ 05 diện tích 39504,4m² tọa lạc ấp Sóc Quả, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước tại thời điểm các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2021 hộ ông P T L (gồm có 07 thành viên) được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sổ sổ phát hành CK 828019, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 07533 ngày 19/09/2017 (ngày 22/7/2022 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ phát hành DG 197815, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 07178 cho hộ ông P T L). Phía nguyên đơn, bị đơn, bàT cho rằng tại thời điểm năm 2021 khi bà N ký kết hợp đồng có đối tượng là quyền sử dụng đất nêu trên thì các con ông L đều không biết, ông L tự ý định đoạt tài sản chung của hộ gia đình mà chưa được sự đồng ý của các con nên hợp đồng ký kết với bà N đều vô hiệu. Tuy nhiên theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 03735 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2017 do văn phòng

công chứng Hón Quản (Nay là văn phòng công chứng Trần Quang Trung) chứng nhận ngày 14/11/2017 và cung cấp cho tòa án thể hiện: “ *Bên ủy quyền: Bà P T A T; ông P Đ T, bà P T T T; bà P T N T; ông P T T, bà P T M L; bên được ủy quyền ông P T L. Phạm vi ủy quyền: Bên B (ông L) được quyền thay mặt và nhân danh bên A thực hiện các công việc sau: cho thuê- thanh lý hợp đồng cho thuê; **chuyển nhượng**- tặng cho/hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng- hủy bỏ hợp đồng tặng cho.... đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 828019, số vào sổ cấp GCN: CS 07533 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/09/2017, cụ thể như sau: - Thửa đất 428- Tờ bản đồ 05; Đại chỉ thửa đất : Ấp Sóc Quả, xã Tân Hưng, huyện Hón Quản, tỉnh Bình Phước- Diện tích 39780 m²). Như vậy tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2021 giữa ông L và bà N thì ông L đã được vợ (bà T) và các con (đồng nguyên đơn) ủy quyền nhiều nội dung trong đó có ủy quyền chuyển nhượng đối với thửa đất số 428 nên ông L có quyền tự mình định đoạt đối với thửa đất này mà không cần hỏi ý kiến của các thành viên khác trong hộ gia đình. Vì vậy lời trình bày của bà N khi bà N nhận chuyển nhượng đất của hộ gia đình ông L thì vợ ông L và các con ông L đã ủy quyền cho ông L chuyển nhượng là có cơ sở.*

Xét nội dung 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện, thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên các bên tham gia giao dịch đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Về hình thức hợp đồng:

Theo quy định tại Điều 502. Bộ luật Dân sự 2015 “1. *Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.* 2. *Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.*” Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 cũng quy định: “3. *Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau: a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này... ”.*

Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà N thì các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng đất bằng văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực. Tuy nhiên theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây: 1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một*

bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. 2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”

Do bà N đã thanh toán số tiền chuyển nhượng đất cho ông L, bà T và bà N đã nhận đất (Trong hợp đồng ngày 16/4/2021 thể hiện bên bà N được toàn quyền sử dụng đất, thu hoạch từ ngày 10/01/2021), cất nhà, trồng cây, thu hoạch điều, sinh sống ổn định trên đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, phía ghê gia đình ông L không có ai phản đối, diện tích đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các bên tham gia ký kết hợp đồng đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch (bà N đã trả cho ông L, bà T 1.000.000.000đ trong tổng số 1.170.000.000đ tiền chuyển nhượng đất). Ngoài ra phần đất chuyển nhượng có diện tích trên 1000m² đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước và phù hợp với án lệ số 55/2022/AL của tòa án nhân dân tối cao. Vì vậy HĐXX công nhận hiệu lực của giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2021; 17/01/2021; 16/4/2021 giữa ông P T L và bà N T U N; công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất theo sơ đồ đo đạc 14956,5m² nằm trong thửa đất 428, tờ bản đồ 05 diện tích 39.780m² tọa lạc ấp Sóc Quả, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước. Đất được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CK 828019 (được cấp đổi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 07178 ngày 22/7/2022 cấp cho hộ ông P T L) cho bà N.

Do bà N được HĐXX công nhận quyền sử dụng đất, thửa đất trên đủ điều kiện tách thửa theo quy định nên HĐXX cần kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 428, tờ bản đồ 05 diện tích 39.780m² tọa lạc ấp Sóc Quả, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước. Đất được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 07178 ngày 22/7/2022 cấp cho hộ ông P T L và cấp lại cho bà N diện tích 14956,5m²

Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/12/2023 thì tài sản trên phần diện tích đất bà N nhận chuyển nhượng gồm có: 234 cây điều (trong đó 11 cây điều 02 năm tuổi; 96 cây điều 10 năm tuổi, 69 cây điều 4 năm tuổi, 58 cây điều 20 năm tuổi); 06 cây mít; 04 cây chôm chôm; 02 cây xoài; 11 cây xà cừ; 03

cây tràm; 01 bụi tầm vông; 01 căn nhà tạm bằng gạch xây dựng năm 2023 rộng 3m, dài 4,5m.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của Nguyên đơn anh P Đ T; chị P T T T, anh P T T; chị P T M L, Chị P T N T về việc buộc gia đình bà N chấm dứt hành vi lấn chiếm đất trái quy định của pháp luật của hộ gia đình nguyên đơn và tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất hộ gia đình nguyên đơn: HĐXX xét thấy theo biên bản xác minh tại UBND xã Tân Hưng và xác minh thực tế thể hiện bà N đã nhận đất canh tác, xây nhà trên đất để phục vụ sản xuất nông nghiệp nên UBND xã Tân Hưng không xử phạt. Ngoài ra yêu cầu độc lập của bà N được HĐXX chấp nhận vì vậy yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn là không có căn cứ.

Do yêu cầu khởi kiện của bà N được chấp nhận nên bà N T U N có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Do yêu cầu độc lập của người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà N T U N được chấp nhận nên yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn không được HĐXX chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, yêu cầu độc lập của người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà N T U N được chấp nhận nên theo quy định nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 37.971.000đ (Bao gồm chi phí: Xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, đo đạc). Do bà N đã nộp tạm ứng 40.000.000đ theo phiếu thu ngày 24/11/2023 tại Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (Bà N đã nhận lại số tiền còn dư là 2.029.000đ thông qua người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Ngọc Thiệu) nên nguyên đơn anh P Đ T; chị P T T T, anh P T T; chị P T M L, chị P T N T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà N số tiền 37.971.000đ.

[5] Án phí: Do yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn không được chấp nhận, theo quy định nguyên đơn phải chịu án phí. Yêu cầu độc lập của bà N được chấp nhận nên bà N không phải chịu án phí. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà N.

[6] Quan điểm của người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp của đương sự không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không được chấp nhận.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa về mặt tố tụng phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về nội dung phù hợp với nhận định của HĐXX

nên được chấp nhận.

Bởi các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 146, 147, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các điều 116, 117, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 129, Điều 207, 208, 209 BLDS 2015, Án lệ số 55 của Tòa án nhân dân tối cao; Điều 220 Luật đất đai năm 2024.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn anh P Đ T, chị P T T T, anh P T T, chị P T M L, Chị P T N T về việc yêu cầu tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2021 giữa ông P T L và bà N T U N.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện bổ sung của Nguyên đơn anh P Đ T, chị P T T T, anh P T T, chị P T M L, chị P T N T về việc yêu cầu tòa án tuyên vô hiệu giao dịch đặt cọc ngày 10/01/2021, giao dịch đặt cọc ngày 17/01/2021 giữa ông P T L và bà N T U N;

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện bổ sung của Nguyên đơn anh P Đ T, chị P T T T, anh P T T, chị P T M L, chị P T N T về việc buộc gia đình bà N T U N chấm dứt hành vi lấn chiếm đất trái quy định của pháp luật của hộ gia đình nguyên đơn và tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất hộ gia đình nguyên đơn.

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà N T U N:

+ Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) ngày 10/01/2021 giữa bà N T U N và ông P T L có hiệu lực pháp luật.

+ Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) ngày 17/1/2021 giữa bà N T U N và ông P T L có hiệu lực pháp luật.

+ Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) ngày 16/4/2021 giữa bà N T U N và ông P T L có hiệu lực pháp luật.

+ Công nhận quyền sử dụng đất của bà N T U N đối với diện tích 14956,5m² (đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 485, tờ bản đồ số 09 (số cũ: thửa đất số 428 tờ bản đồ số 05); Địa chỉ: Ấp Sóc quả, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước. Trên thửa đất được công nhận gồm có các tài

sản: 234 cây điều (trong đó 11 cây điều 02 năm tuổi; 96 cây điều 10 năm tuổi, 69 cây điều 4 năm tuổi, 58 cây điều 20 năm tuổi); 06 cây mít; 04 cây chôm chôm; 02 cây xoài; 11 cây xà cừ; 03 cây tràm; 01 bụi tầm vông; 01 căn nhà tạm bằng gạch xây dựng năm 2023 rộng 3m, dài 4,5m.

Kiến nghị Sở Tài nguyên & Môi trường (nay là sở Nông nghiệp & Môi trường) tỉnh Bình Phước thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 197815 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự được công nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của Luật đất đai.

Bà N T U N có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc do công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Tấn Thành đo vẽ được Sở Tài nguyên & Môi trường (nay là sở Nông nghiệp & Môi trường) tỉnh Bình Phước thẩm định ngày 06/6/2024).

2. Chi phí tố tụng và án phí:

Nguyên đơn anh P Đ T; chị P T T T, anh P T T; chị P T M L, chị P T N T chịu 37.971.000đ *(Ba mươi bảy triệu chín trăm bảy mươi một ngàn đồng)* chi phí tố tụng (Bao gồm chi phí: Xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, đo đạc). Do bà N đã nộp 40.000.000đ theo phiếu thu ngày 24/11/2023 tại Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (bà N đã nhận lại số tiền còn dư là 2.029.000đ thông qua người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Ngọc Thiệu) nên buộc nguyên đơn anh P Đ T; chị P T T T, anh P T T; chị P T M L, chị P T N T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà N T U N số tiền 37.971.000đ.

Anh P Đ T, chị P T T T, anh P T T; chị P T M L, chị P T N T chịu 1.200.000đ *(Một triệu hai trăm ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0014725 ngày 20/7/2023 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước và trừ vào số tiền đã nộp 900.000đ (Chín trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0005450 ngày 29/8/2024 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước. Nguyên đơn không phải nộp thêm.

Bà N T U N không phải chịu án phí.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản hoàn trả lại cho bà N T U N số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0014756 ngày 07/09/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hớn Quản.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản hoàn trả lại cho bà N T U N số tiền 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0014760 ngày 21/09/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hớn Quản.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người được nguyên đơn ủy quyền; bị đơn, người được bị đơn ủy quyền; người được người có quyền L, nghĩa vụ liên quan ủy quyền và người có quyền L, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

*** Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Hớn Quản
- Các đương sự
- CCTHADS huyện Hớn Quản
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đỗ Đình Thuyền

*** Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Hớn Quản
- Các đương sự
- CCTHADS huyện Hớn Quản
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đỗ Đình Thuyền

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Thị Kim Tuyến Phạm Quốc Vượng

Đỗ Đình Thuyền

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Thị Kim Tuyến Phạm Quốc Vượng

Đỗ Đình Thuyên

*** Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Hớn Quản
- Các đương sự
- CCTHADS huyện Hớn Quản
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đỗ Đình Thuyên

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Thị Kim Tuyền Phạm Quốc Vượng

Đỗ Đình Thuyền

*** Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Hớn Quản
- Các đương sự
- CCTHADS huyện Hớn Quản
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đỗ Đình Thuyền

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

