

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 112/2023/DS-PT

Ngày: 05-7-2023

*V/v tranh chấp quyền sử  
dụng đất; tranh chấp hợp  
đồng chuyển nhượng quyền  
sử dụng đất, hủy giấy chứng  
nhận quyền sử dụng đất và  
bồi thường thiệt hại ngoài  
hợp đồng*

**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 Viết Hùng

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Văn Bình

Ông Bùi Thanh Thảo

**- *Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Trong ngày 05 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 30/2023/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2023 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 25/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 61/2023/QĐXX-PT ngày 10/04/2023, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Trần Văn M; sinh năm: 1960 (có mặt)

Bà Nguyễn Thị B; sinh năm: 1968 (có mặt)

Cùng địa chỉ: thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: ông Trần Hồng T; sinh năm 1981; Địa chỉ: số A, QL A, phường TB, tHnh phố ĐX, tỉnh Bình Phước.

**2. Bị đơn:** Ông Đỗ Đình H; sinh năm: 1952 (có mặt)

Bà Vũ Thị Minh H1; sinh năm: 1956 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: thôn 4, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Bà H1 uỷ quyền cho ông H tham gia tố tụng.

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

- Ông Triệu Xuân Q; sinh năm: 1956 (có mặt)

- Bà Bàn Thị D; sinh năm: 1959 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 8, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo uỷ quyền ông Q, bà D: ông Đỗ Đình H, sinh năm, 1952, địa chỉ: thôn 4, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước(có mặt).

- Ủy ban nhân dân xã B, huyện B (vắng mặt)

Địa chỉ: thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước

- Chị Đặng Thị H2; sinh năm: 1987 (có mặt)

- Anh Trần Quang Đ, sinh năm: 1987 (có mặt)

Cùng địa chỉ: thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (có đơn xin xét xử vắng mặt).

**4. Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị B; bị đơn ông Đỗ Đình H, bà Vũ Thị Minh H1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Triệu Xuân Q, bà Bàn Thị D.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 06/8/2018 và trong quá trình xét xử ông Trần Văn M bà Nguyễn Thị B trình bày:*

Ngày 24/4/2010 vợ chồng ông Trần Văn M bà Nguyễn Thị B có nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Triệu Xuân Q bà Bàn Thị D diện tích 182m<sup>2</sup>, thửa đất số 1, tờ bản đồ số 00, tại thôn 4, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất đứng tên hộ ông Triệu Xuân Q. Đất có tứ ranh: phía Đông giáp đường quy hoạch chợ, phía Tây giáp đất ông Lâm, phía Nam giáp đường liên xã, phía Bắc giáp đất quy hoạch chợ B. Trên đất có 01 căn nH gỗ tạm diện tích khoảng 80m<sup>2</sup> và 01 căn nH xây diện tích 35m<sup>2</sup>. Hai bên thoả thuận giá sang nhượng 465.000.000đồng, ông M bà B đã thanh toán đủ tiền cho ông Q bà D. Năm 2012 ông M bà B đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất số BH 312855. Tại thời điểm nhận sang nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, phần diện tích đất và căn nhà xây

ông Q bà D đang cho người khác thuê đến hết tháng 4/2012. Hai bên thoả thuận hết hạn hợp đồng thì ông M bà B được quyền quản lý, sử dụng phần căn nhà xây. Còn diện tích đất và căn nhà gỗ (phần phía trước) ông M bà B đã nhận đất và nhà từ ngày 24/4/2010, ông M bà B đã quản lý sử dụng từ năm 2010 cho đến nay. Đến tháng 4/2012 ông M bà B đã yêu cầu ông Q bà D thanh lý hợp đồng cho người khác thuê thì vợ chồng ông Đỗ Đình H bà Vũ Thị Minh H1 đứng ra quản lý và cho người khác thuê, nhận tiền thuê và sử dụng. Ông H cho rằng đã nhận sang nhượng của vợ chồng ông Q bà D phần đất và căn nhà xây từ ngày 20/3/2004 nên ông H bà H1 đã cho người khác thuê từ tháng 5/2012. Vì vậy, ông M bà B đã nộp đơn khởi kiện đến UBND xã B yêu cầu ông H bà H1 phải trả lại diện tích đất khoảng 35m<sup>2</sup> và căn nhà xây trên đất. Ủy ban nhân dân xã B đã hoà giải nhưng không thành vì ông H đã trả lại đất và căn nhà xây cho ông Q bà D vào tháng 11/2015.

Vì vậy, ông M bà B khởi kiện ông H bà H1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc vợ chồng ông Đỗ Đình H bà Vũ Thị Minh H1 trả lại cho ông M bà B diện tích đất khoảng 35m<sup>2</sup> và tài sản trên đất là 01 căn nhà xây tại thôn 4, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông M bà B. Đất có tứ ranh: Đất có tứ ranh: phía Đông giáp đường quy hoạch chợ, phía Tây giáp đất ông L, phía Nam giáp đường liên xã, phía Bắc giáp đất quy hoạch chợ B.

- Buộc ông Đỗ Đình H bà Vũ Thị Minh H1 phải bồi hoàn khoản hoa lợi phát sinh từ ki ốt (tiền cho thuê căn nhà xây) tính từ tháng 5/2012 tạm tính cho đến nay là 78 tháng x 1.000.000đồng/ tháng = 78.000.000đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Hồng T trình bày bổ sung và thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện: Ngày 24/4/2010 khi hai bên thoả thuận sang nhượng có viết giấy tay, đến ngày 18/9/2012 vợ chồng ông M bà B và vợ chồng ông Q bà D ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định và được chứng thực tại UBND xã B. Khi ông M bà B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì tài sản trên đất là căn nhà xây (tạm gọi là ki ốt) do ông Q cho chị Nguyễn Thị H2 thuê để buôn bán. Ông Q bà D có thoả thuận đến hết tháng 4/2012 sẽ giao lại ki ốt cho ông M bà B quản lý, sử dụng. Nhưng đến tháng 5/2012 thì ông H bà H1 đứng ra quản lý và cho chị Trần Thị Quế C thuê vì ông H bà H1 cho rằng đã nhận sang nhượng đất của ông Q bà D từ năm 2001 với số tiền 78.000.000đồng nên ông H bà H1 toàn quyền quản lý và tiếp tục cho Đỗ Thị Thu H thuê. Ngày 15/5/2018 khi ông M bà B khởi kiện tại UBND xã B thì ông H bà H1 mới không cho thuê. Tuy nhiên, hiện nay ông M bà B xác định lại là ông M bà B không biết họ tên đầy đủ địa chỉ cụ thể những người thuê nhà vì chỉ nghe nói lại. Ông M xác nhận ông không trực tiếp thoả thuận việc sang nhượng đất cũng như giá cả với vợ chồng ông Q bà D, việc thoả thuận do con dâu Đặng Thị H2 thoả thuận. Hai bên không có đo đạc lại hiện trạng đất mà chỉ sang nhượng theo giấy chứng nhận QSD đất. Khi làm

giấy sang nhượng đất ngày 24/4/2022 do chị H2 viết tại nhà ông D1 thôn trưởng, khi ký giấy vợ chồng ông M bà B không có mặt, sau khi chị H2 làm giấy sang nhượng với vợ chồng ông Q bà D thì mang giấy sang nhượng cho ông M. Sau khi đọc nội dung thì ông M bà B không đồng ý vì trong giấy sang nhượng chỉ đứng tên chị Đặng Thị H2 nên ông đã xóa tên chị H2 và điền tên vợ chồng ông M bà B vào giấy sang nhượng. Lý do thay tên người nhận sang nhượng là vì số tiền nhận sang nhượng đất là của vợ chồng ông M bà B, do không tin tưởng con dâu nên mới thay đổi. Số tiền 465.000.000 đồng nhận sang nhượng đất là của vợ chồng ông M, việc giao tiền ngày 24/4/2010 chị H2 giao còn những lần sau thì do ông M trực tiếp trả cho ông Q bà D. Vì vậy, đối với yêu cầu độc lập của ông Q bà D vợ chồng ông M không đồng ý vì việc chuyển nhượng là hợp pháp.

Đại diện theo uỷ quyền ông T yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc vợ chồng ông Q bà D và vợ chồng ông H bà H1 liên đới trả diện tích đất 42,5m<sup>2</sup> và tài sản trên đất là 01 căn nhà xây cấp 4 theo biên bản xem xét thẩm định tài sản của Toà án. Buộc vợ chồng ông Q bà D và vợ chồng ông H bà H1 liên đới trả số tiền cho thuê căn nhà xây (tạm gọi là ki ốt) là 96 tháng với số tiền 96.000.000 đồng. Ngoài ra ông không yêu cầu gì khác.

*Bị đơn ông Đỗ Đình H và bà Vũ Thị Minh H1 thống nhất trình bày:* Năm 1995 ông Q nhận sang nhượng đất của ông Điều M1 diện tích rộng 8m x chiều dài 45m tại thôn Đ, xã ĐN nay là thôn 3 xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước. Sau đó ông Q làm nhà gỗ diện tích 80m<sup>2</sup>, gia đình ông Q có 09 nhân khẩu. Đến tháng 6/2001 xây thêm 1 căn nhà cấp 4 diện tích 50m<sup>2</sup> có điện sinh hoạt, giếng nước liền kề, giáp phía sau chợ B. Ngày 11/12/2002 hộ ông Q được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất 182m<sup>2</sup>. Đến ngày 20/3/2004 hộ ông Triệu Xuân Q sang nhượng cho vợ chồng ông Đỗ Đình H 8x15m = 120m<sup>2</sup> và tài sản trên đất là 01 căn nhà xây cấp 4 lợp tôn và căn nhà gỗ lợp ngói, điện và giếng nước. Do vợ chồng ông Q bà D khó khăn nên cầm thế chấp giấy chứng nhận QSD đất, mặt khác chưa đủ các thành viên trong gia đình nên chưa thực hiện thủ tục tách giấy chứng nhận QSD đất theo quy định cho vợ chồng ông H bà H1. Biết hoàn cảnh ông Q khó khăn ông Trần Văn M đã nhiều lần điện hỏi mua đất nhưng ông Q bà D không sang nhượng. Ngày 24/4/2010 thông qua ông Chu Văn D1 vợ chồng ông Q bà D có thỏa thuận sang nhượng cho chị Đặng Thị H2 (là con dâu của ông M bà B) diện tích đất và căn nhà gỗ, hai bên không thỏa thuận về diện tích mà lấy bức tường giữa 02 căn nhà để làm ranh ước chừng chiều ngang 8,5m x chiều dài khoảng 24-25m số sổ 252. Vì thời điểm thỏa thuận làm giấy sang nhượng năm 2010 giấy chứng nhận QSD đất đang thế chấp tại Ngân Hàng B. Ông Q bà D có chỉ ranh cho ông D1 và chị H2 là cách tường xây 20cm trở về căn nhà gỗ, còn từ bức tường trở về sau có căn nhà xây cấp 4 ông Q bà D đã sang nhượng cho ông H vào năm 2004. Khi viết giấy sang nhượng đất năm 2010 chỉ có vợ chồng ông Q, chị H2 và ông Chu Văn D1, ngoài ra không có ai khác. Sau khi viết giấy sang nhượng và nhận cọc 200.000.000 đồng của chị H2 thì chị H2 là người viết giấy, sau đó ông M đã tự xóa tên chị H2 và viết tên vợ chồng ông M bà B. Năm 2012 ông M bà B yêu cầu ông Q bà D đến UBND

xã B để ký thủ tục sang nhượng theo quy định mà không đi đo đạc lại thực tế nên các bên xảy ra tranh chấp. Đối với diện tích đất có căn nhà xây cấp 4. Sau khi ông H bà H1 nhận sang nhượng do không thể làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất nên ông Q bà D và vợ chồng ông H bà H1 đã thoả thuận trả lại đất và căn nhà trên đất cho ông Q bà D vào năm 2015, ông Q bà D có trách nhiệm trả lại 98.000.000đồng cho ông H, ông H đã nhận 73.000.000đồng của vợ chồng ông Q bà D. Số tiền còn lại 25.000.000đồng ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, mà các bên tự thoả thuận. Vì vậy từ tháng 11/2015 cho đến nay ông H bà H1 không còn quản lý sử dụng đất và căn nhà xây trên đất, ông Q bà D là người quản lý sử dụng từ năm 2015 cho đến nay. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông M bà B về việc buộc ông H bà H1 trả lại đất và bồi thường thiệt hại phát sinh do không cho thuê được từ căn nhà ông H bà H1 không đồng ý.

Ngày 21/01/2020 bị đơn ông Đỗ Đình H bà Vũ Thị Minh H1 có đơn phản tố, yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc ông M bà B phải bồi thường thiệt hại về danh dự số tiền 19.500.000đồng; phạt Hành chính ông Trần Hồng T do lỗi mua chuộc, dụ dỗ khách hàng dùng chứng từ áp đặt lừa dối khởi kiện ông H bà H1 sai sự thật. Đề nghị Toà án áp dụng thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự đối với nguyên đơn ông M bà B.

Tại phiên tòa, ông H trình bày: Lý do vợ chồng ông H bà H1 trả lại diện tích đất 42,5m<sup>2</sup> và căn nhà trên đất cho vợ chồng ông Q bà D vì sau khi nhận sang nhượng đất ông H đã nhiều lần liên hệ với cán bộ địa chính xã để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất nhưng không làm được, hiện nay ông đã làm đơn khiếu nại về việc liên quan đến thủ tục trên, ông sẽ cung cấp các tài liệu liên quan cho Toà án. Mặt khác, do năm 2018 ông M tranh chấp nên vợ chồng ông H bà H1 quyết định trả lại đất cho ông Q bà D. Vì vậy, ông không liên quan đến việc quản lý sử dụng và cho thuê căn nhà xây trên. Đối với yêu cầu phản tố, ông H giữ nguyên và thay đổi nội dung yêu cầu cụ thể: Yêu cầu ông M bà B bồi thường thiệt hại về danh dự, nhân phẩm, uy tín của vợ chồng ông H do hành vi khởi kiện của ông M bà B gây ra là 29.800.000đồng; xử phạt Hành chính đối với Luật sư T vì có Hành vi xúi giục người khác khởi kiện và sử dụng chứng cứ giả tạo. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Triệu Xuân Q bà Bàn Thị D thống nhất trình bày:* Vợ chồng ông bà không có bà con gì với vợ chồng ông Trần Văn M bà Nguyễn Thị B. Đối với vợ chồng ông Đỗ Đình H bà Vũ Thị M H1 là anh em kết nghĩa với vợ chồng ông bà rất lâu.

Diện tích đất 182m<sup>2</sup> của vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2002. Đến năm 2005 thì vợ chồng ông thế chấp sổ đỏ để vay tiền Ngân Hàng Nông nghiệp PTNT B, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đến năm 2010 khi sang nhượng đất cho ông Trần Văn M thì vợ chồng ông bà mới trả tiền ngân hàng và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân Hàng B thì cả hai vợ chồng ông bà cùng đi. Do khó khăn nên năm 2010 vợ chồng ông Q bà D sang nhượng diện tích đất trên nhưng

chỉ sang nhượng từ bức tường xây trở về căn nhà gỗ. Lúc đầu ông M có hỏi mua đất của vợ chồng ông nhưng vợ chồng ông không đồng ý vì ông Q cho rằng ông M là người không tốt. Sau đó thì ông Chu Văn D1 lúc này làm thôn trưởng thôn 3, xã B hỏi vợ chồng ông Q mua đất, thì vợ chồng ông bà đồng ý. Vào ngày 24/4/2010 vợ chồng ông Q đến nhà ông D1 làm giấy sang nhượng đất đối với diện tích nói trên, trước khi viết giấy sang nhượng vợ chồng ông Q có chỉ ranh cho ông D1 nhưng không tiến hành đo đạc lại, Cụ thể chỉ sang nhượng phần đất từ bức tường làm ranh trở về phía trước phần đất có căn nhà gỗ. Khi viết giấy sang nhượng tại nhà ông D1 thì có mặt vợ chồng ông Q, cháu ông D1 là chị Đặng Thị H2 và ông D1, ngoài ra không còn ai khác. Hai bên thỏa thuận việc sang nhượng theo nội dung giấy sang nhượng viết tay ngày 24/4/2010. Hai bên căn cứ vào sổ đỏ photo ghi diện tích sang nhượng như sổ đỏ nhưng thực tế hai bên không đo đạc lại. Giá sang nhượng 465.000.000đồng, tại thời điểm sang nhượng giấy chứng nhận QSD đất của vợ chồng ông Q đang thế chấp tại Ngân hàng B. Giấy sang nhượng viết tay ngày 24/4/2010 là do chị H2 viết, vợ chồng ông có đọc nội dung và ký tên. Ông D1 có ký xác nhận của ban quản lý thôn. Số tiền sang nhượng vợ chồng ông Q nhận 03 lần: lần 01 tại nhà ông D1 vợ chồng tôi nhận 200.000.000đồng, số tiền này do ông D1 và chị H2 đưa. Vợ chồng ông Q không biết tiền của ai. Lần 02 nhận tại nhà ông M số tiền 165.000.000đồng, lúc này vợ chồng ông mới biết là đất sang nhượng cho vợ chồng ông Trần Văn M, vợ chồng ông Q đồng ý sang nhượng cho ông M là vì có ông D1 làm trưởng thôn đã xác nhận, do tin tưởng ông D1 nên đồng ý sang nhượng đất cho vợ chồng ông M. Khi nhận số tiền này ông Q có viết giấy biên nhận ngày 24/5/2010, chữ ký trong giấy biên nhận ngày 24/5/2010 là của ông Q. Lần 03 vợ chồng ông bà nhận tiền 100.000.000đồng vào ngày 18/9/2010 tại UBND xã B khi vợ chồng tôi và vợ chồng ông M đến UBND xã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Vợ chồng ông Q đã giao sổ đỏ cho ông M để sang tên. Tuy nhiên vợ chồng ông Q không biết vì sao đến năm 2012 thì ông M gọi vợ chồng tôi ký lại hợp đồng sang nhượng đất trên tại UBND xã B. Khi ký hợp đồng sang nhượng năm 2012 tại UBND xã B thì ông M có hứa sẽ ký để vợ chồng ông làm sổ phần 35m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông nhưng hai bên không làm biên bản gì, chỉ thỏa thuận miệng. Lúc đó có vợ chồng ông, ông M và ông T (địa chính xã), ngoài ra không có ai khác. Từ năm 2010 cho đến nay vợ chồng ông không có khiếu nại gì UBND xã B vì tin tưởng ông M.

Tại thời điểm sang nhượng năm 2010 thì phần căn nhà và đất 35m<sup>2</sup> vợ chồng ông Q đang cho chị L thuê bán trái cây, thời gian cho thuê không nhớ vì đã lâu, khi cho chị L thuê hai bên có làm giấy tờ thuê vợ chồng ông Q là người đứng ra cho thuê, giá thuê 1.000.000đồng/01 tháng. Sau khi hết hạn hợp đồng thì vợ chồng ông tiếp tục cho chị H3 thuê để làm may đồ, thời gian thuê khoảng 02 năm, khi cho thuê cũng làm văn bản nhưng hiện nay đã mất. Đến khi ông M khởi kiện vợ chồng ông Q, hòa giải tại xã B vào tháng 6/2018 thì vợ chồng ông bà lấy lại diện tích đất và căn nhà 35m<sup>2</sup>. Vợ chồng ông Q không thỏa thuận với ông M về việc khi nào hết hạn hợp đồng cho thuê nhà thì trả lại cho ông M, vì đất và nhà 35m<sup>2</sup> vợ chồng ông không sang nhượng cho ông M. Diện tích đất

182m<sup>2</sup> thì vợ chồng tôi không xác định được phần đất và căn nhà 35m<sup>2</sup> có phải nằm trong diện tích được cấp sổ hay không. Ông Q bà D chỉ xác định khi sang nhượng đất cho ông M không sang nhượng phần đất 35m<sup>2</sup>. Lý do năm 2002 vợ chồng ông Q xây bức tường giữa hai thửa đất là vì để làm ranh giới và chia rõ phần đất phía trước có căn nhà gỗ và phần phía sau có căn nhà xây để vợ chồng ông Q cho thuê.

Đối với phần diện tích 35m<sup>2</sup>, vào năm 2004 vợ chồng ông sang nhượng cho ông Đỗ Đình H với số tiền 78.000.000đồng. khi sang nhượng hai bên có làm giấy tay, khi sang nhượng thì phần 35m<sup>2</sup> thì đất này chưa có sổ đỏ, phần đất này hiện nay chưa có sổ đỏ. Do không làm được sổ nên tháng 11/2015 vợ chồng ông H đã trả lại đất này cho vợ chồng ông Q, vợ chồng ông Q bà D đã trả tiền 78.000.000đồng cho ông H. Ông H có viết giấy xác nhận đã nhận đủ 78.000.000đồng của vợ chồng H. Nên từ năm 2015 phần đất 35m<sup>2</sup> là của vợ chồng ông Q bà D. Lý do trước năm 2010 đất 35m<sup>2</sup> vợ chồng ông Q bà D đã sang nhượng cho ông H nhưng vợ chồng ông Q vẫn cho thuê là vì ông H cho vợ chồng ông đứng ra cho thuê vì hoàn cảnh gia đình khó khăn nhưng giữa vợ chồng ông Q và ông H không làm văn bản thỏa thuận về việc giao cho vợ chồng ông đứng ra cho thuê. Số tiền cho thuê từ năm 2010 đến năm 2018 là do vợ chồng ông Q nhận và sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông M bà B về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2010: Vợ chồng ông Q bà D đồng ý sang nhượng phần đất từ bức tường làm ranh trở về trước có căn nhà gỗ. Do đó, phần sang hợp đồng sang nhượng này vợ chồng ông không có ý kiến gì. Đối với diện tích đất và căn nhà 35m<sup>2</sup> là của vợ chồng ông Q, vợ chồng ông Q không sang nhượng cho ông M, B. Diện tích đất 35m<sup>2</sup> và căn nhà xây là của vợ chồng tôi không phải của vợ chồng ông Đỗ Đình H. Từ năm 2010 cho đến nay vợ chồng tôi là người quản lý căn nhà này.

Ngày 4 tháng 6 năm 2019, vợ chồng ông Triệu Xuân Q bà Bàn Thị D nộp đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2012 giữa vợ chồng ông Triệu Xuân Q bà Bàn Thị D và vợ chồng ông Trần Văn M bà Nguyễn Thị B. Vì ông M bà B lừa dối vợ chồng ông, vợ chồng ông sang nhượng đất cho chị H2 chứ không sang nhượng cho ông M bà B;

- Hủy giấy chứng nhận QSD đất BH 312855 do UBND huyện B cấp ngày 08/11/2012 cho ông M bà B đối với diện tích đất 182m<sup>2</sup> thửa đất số 01 tờ bản đồ 00. Buộc ông M bà B trả lại diện tích đất và căn nhà gỗ trên đất cho vợ chồng ông Q. Vợ chồng ông Q bà D có trách nhiệm trả lại cho ông M bà B số tiền 465.000.000đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, ông Q bà D khai bổ sung: Lý do vợ chồng ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/4/2010 và 18/9/2012 vì vợ chồng ông M bà B đã lừa dối vợ chồng ông ký thủ tục sang nhượng, vợ chồng ông bà chỉ sang nhượng cho ông Chu Văn D1. Mặt khác, tại thời điểm ký sang nhượng các con

của ông không ký. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã B vắng mặt tại phiên toà, tuy nhiên theo nội dung Công văn số 16/UBND ngày 07/01/2020 UBND xã trình bày:* Hợp đồng số 153 quyền số 01/2012/HĐGD ký ngày 18/9/2012 tại UBND xã B giữa bên mua là ông M bà B và bên bán là ông Q bà D được lập theo đúng trình tự quy định của pháp luật, hợp đồng được lập tại bộ phận một cửa của xã có mặt 2 bên sang nhượng và có đọc cho 02 bên cùng nghe nhất trí ký tên điểm chỉ. Do đó, việc ông Q bà D cho rằng bị lừa dối, ép buộc là không đúng. Nếu như ông Q bà D bị lừa dối lý do vì sao ông M bà B sử dụng thời gian dài 6-7 năm mà không đi khởi kiện mà đến khi ông M khởi kiện đòi lại căn nhà thì ông Q mới cho rằng mình bị lừa dối. Việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/9/2012 tại UBND xã B thì tại Điều 249 của Bộ luật dân sự năm 2015 về thời hiệu khởi kiện giải quyết tranh chấp hợp đồng đã hết nên yêu cầu của ông Q bà D là không có căn cứ. Về nội dung hợp đồng việc lập hợp đồng giao kết hợp đồng do 2 bên tự nguyện và được ký tại bộ phận 01 của UBND xã trong ngày, việc ông Q cho rằng cán bộ địa chính lừa dối qua mặt là vu không cán bộ làm ảnh hưởng uy tín của cán bộ. Về số liệu trên giấy chứng nhận QSD đất và sơ đồ có sai lệch do trước đây đo đạc độc lập làm thủ công do đó có sai sót về số liệu, đến nay việc chỉnh lý sai sót đó vẫn được thực hiện bằng việc đổi số từ số liệu độc lập sang số liệu chính quy. Nhưng cơ bản trên giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Q và bản mô tả sơ đồ vị trí thửa đất ký ngày 04/12/2002 do đó, diện tích đất phía sau nhà ông Q đều thuộc đất đã quy hoạch chợ. Trong hồ sơ gốc thể hiện chiều ngang thửa đất 7m x chiều dài 22m + từ tim đường vào, do đó diện tích thửa đất 182m<sup>2</sup> là không chính xác mà phải là 154m<sup>2</sup>. Mặt khác, khi quy hoạch tách xã B từ xã ĐN thì ông Q đã bị thu hồi phần diện tích đất phía sau và đã được đền bù cũng như cấp đất tái định cư khu vực chợ. Do đó, phần đất diện tích đất ông M yêu cầu trả lại là chính đáng. Phần diện tích của ông Q bị thu hồi là 180m<sup>2</sup> hiện tại UBND xã không có dữ liệu về hồ sơ quy hoạch chợ B cũng như hồ sơ đền bù, giải phóng mặt bằng chính thức.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện B vắng mặt tại phiên toà nhưng qua công văn số 1270 ngày 06/7/2021 có nội dung:* về việc có sự chênh lệch diện tích đất trong giấy chứng nhận QSD đất số CH00483 cấp ngày 08/11/2012 cho ông Trần Văn M bà Nguyễn Thị B so với diện tích đất thực tế sử dụng. Giấy chứng nhận QSD đất số CH 00483 cấp ngày 08/11/2012 là do ông Trần Văn M bà Nguyễn Thị B nhận chuyển nhượng nguyên thửa từ giấy chứng nhận QSD đất số 252/QSDĐ, do UBND huyện B cấp ngày 11/12/2002 cho hộ ông Triệu Xuân Q. Sơ đồ cấp giấy CNQSD đất cấp cho ông Q trước đây được đo đạc bằng phương pháp thủ công (thước dây), số liệu diện tích chưa chính xác, do đó mới có sự chênh lệch giữa diện tích trong giấy chứng nhận QSD đất so với diện tích đất thực tế sử dụng. Phần diện tích đất 35m<sup>2</sup> có căn nhà xây (gồm các điểm 4,4,5,7) ông Q bà D đang sử dụng hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ai. Vì phần diện tích đất này nằm trong khu đất đã

thu hồi quy hoạch chợ xã B năm 1998, trong đó có phần diện tích thu hồi quy hoạch đường thoát hiểm. Theo kết quả xác minh hồ sơ lưu trữ thì phần diện tích đất có căn nhà xây khoảng 35m<sup>2</sup> hiện nay ông Q bà D đang sử dụng nằm trong phần diện tích là 180m<sup>2</sup> đã được Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng chợ B bồi thường cho hộ ông Triệu Xuân Q với số tiền là 161.280 đồng. Ý kiến của UBND huyện về phần diện tích đất mà ông Q bà D đang sử dụng: phần diện tích đất này nằm trong diện tích 180m<sup>2</sup> đã được Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng chợ B bồi thường cho hộ ông Triệu Xuân Q, hiện nay thuộc đất công do Nhà nước quản lý. Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Trần Văn M bà Nguyễn Thị B ngày 08/11/2012 là đúng trình tự theo quy định pháp luật. Vì phần đất này là do ông M bà B nhận chuyển nhượng nguyên thừa đất từ giấy chứng nhận số 252 do UBND huyện B cấp ngày 11/12/2002 cho hộ ông Triệu Xuân Q, thời điểm lập hồ sơ thủ tục chuyển quyền sử dụng đất không có phát sinh tranh chấp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng chị Đặng Thị H2 và anh Trần Quang Đồng vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên qua bản tự khai có trong hồ sơ bà H2 trình bày:* chị là con dâu của ông M bà B. Anh Trần Quang Đồng là chồng của chị H2. Ông Chu Văn D1 là cậu ruột của chị và thời điểm đó là trưởng thôn thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Năm 2005 chị H2 kết hôn với anh Đồng và chung sống với bố mẹ chồng là ông M bà B. Đến năm 2011 thì vợ chồng chị ra sống riêng. Trong năm 2010 chị có nghe thông tin vợ chồng ông Q bà D sang nhượng diện tích đất tại thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước nên chị về nói với bố mẹ chồng là ông M bà B mua đất để cho vợ chồng chị ở riêng. Sau đó, bố mẹ chồng chị thỏa thuận giá cả với ông Q bà D. Diện tích đất sang nhượng là 182m<sup>2</sup>, tại thời điểm nhận sang nhượng trên đất có 02 căn nhà (01 căn nhà gỗ phía trước, 01 căn nhà xây phía sau) giá nhận sang nhượng là 465.000.000đồng. Ông Q bà D là người trực tiếp thỏa thuận nội dung sang nhượng với chị tại nhà thôn trưởng là ông Chu Văn D1. Do không nắm rõ các quy định nên bố mẹ chồng chị nói chị xuống nhà thôn trưởng làm giấy tờ sang nhượng, giấy sang nhượng đất ngày 24/4/2010 âm lịch là chữ của chị viết tại nhà thôn trưởng ông D1. Khi viết giấy sang nhượng tay thì chỉ có chị, vợ chồng Q bà D và ông D1 (trưởng thôn), ngoài ra không còn ai khác. Không có việc ông D1 giới thiệu chị mua đất và chỉ ranh đất. Chữ ký “bên sang nhượng” là của ông Q bà D. Vợ chồng ông Q bà D có chỉ cho chị là chiều dài hết căn nhà xây phía sau. Diện tích đất trong giấy sang nhượng viết tay là do ông Q bà D đọc cho chị ghi, tại thời điểm đó đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do ông Q bà D vay tiền Ngân hàng Nông Nghiệp B nên chưa bàn giao cho bố mẹ chồng chị. Sau khi viết giấy sang nhượng thì vợ chồng ông Q bà D đến nhà ông M để nhận tiền cọc 200.000.000đồng. Còn việc giao nhận sổ đỏ, giao nhận tiền còn lại sau này do ông M thực hiện chị không biết vì chị không phải là người nhận sang nhượng đất. Khi làm giấy sang nhượng viết tay, chị có nói với ông Q bà D người mua đất là bố mẹ chị nên chị để trống dòng chữ người nhận sang nhượng, sau đó bố chị ông M điền tên vào. Khi nhận sang

nhượng đất thì phần đất có căn nhà xây phía sau đang có người thuê làm tóc tên là H2, hiện nay đang sống ở thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước. Tại nhà ông D1 thì ông Q bà D có nói với chị là hiện tại phần căn nhà xây và đất phía sau (35m<sup>2</sup>) đang cho người ta thuê nên ông Q xin cho thuê hết hạn thì ông Q sẽ bàn giao. Hoặc nếu gia đình chị cần làm gì thì báo với ông Q trước thời hạn nhất định để ông Q báo với người ta trả lại nhà, đất. Việc thỏa thuận này không làm văn bản chỉ thỏa thuận miệng, Tuy nhiên có sự chứng kiến của ông D1 trưởng thôn. Ngoài ra không còn ai khác. Sau đó ông Q về nhận tiền cọc ở nhà ông M thì chị có nói lại sự việc nhà phía sau ông Q đang cho thuê, ông M đồng ý mua. Lúc đó có cả ông Q bà D, bố mẹ chị và chị. Ngoài ra không còn ai khác. Thời hạn chấm dứt ông Q cho thuê chị không biết, ông Q không nói. Đến sau này vào thời gian nào chị không nhớ thì thấy người khác thuê là bà Chi rồi đến H thì chị có nói với ông M. Ông M có điện thoại cho ông Q nhưng ông Q cố tình trốn tránh nên ông M làm đơn khởi kiện. Diện tích đất phía trước vợ chồng chị quản lý từ năm 2010 cho đến nay. Còn phần đất phía sau đang tranh chấp. Việc làm thủ tục sang tên, chị không biết. Vì ông M bà B là người mua. Vợ chồng chị không tranh chấp gì trong vụ án vì không liên quan.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 25/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước quyết định:*

[1]. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn M bà Nguyễn Thị B về việc buộc vợ chồng ông Đỗ Đình H bà Vũ Thị M H1 trả lại cho ông M bà B diện tích đất khoảng 42,5m<sup>2</sup> và tài sản trên đất là 01 căn nhà xây tại thôn 4, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất có tứ ranh: Đất có tứ ranh: phía Đông giáp đường quy hoạch chợ, phía Tây giáp đất ông L, phía Nam giáp đường liên xã, phía Bắc giáp đất quy hoạch chợ B.

Tạm giao diện tích đất 42,5m<sup>2</sup>. Đất có tứ ranh: phía Đông giáp đường quy hoạch chợ, phía Tây giáp đất ông L, phía Nam giáp đất ông M bà B, phía Bắc giáp đất quy hoạch chợ B và căn nhà xây trên đất cho vợ chồng ông Triệu Xuân Q bà Bàn Thị D tiếp tục sử dụng, quản lý cho đến khi Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản mới.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn M bà Nguyễn Thị B về việc buộc vợ chồng ông Đỗ Đình H bà Vũ Thị Minh H1 và vợ chồng ông Triệu Xuân Q bà Bàn Thị D phải bồi thường thiệt hại phát sinh từ việc cho thuê căn nhà xây với số tiền 94.500.000đồng.

[3]. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ Đình H bà Vũ Thị Minh H1 về việc yêu cầu ông M bà B bồi thường thiệt hại về danh dự, nhân phẩm, uy tín của vợ chồng ông H bà H1 do hành vi khởi kiện của ông M bà B gây ra là 29.800.000đồng.

Bác yêu cầu của bị đơn ông Đỗ Đình H bà Vũ Thị Minh H1 về việc xử phạt hành chính đối với ông Trần Hồng T do có hành vi xúi giục người khác khởi kiện và sử dụng chứng cứ giả tạo.

[4]. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Triệu Xuân Q bà Bàn Thị D về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2012 giữa vợ chồng ông Triệu Xuân Q bà Bàn Thị D và vợ chồng ông Trần Văn M bà Nguyễn Thị B.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2012 giữa vợ chồng ông Triệu Xuân Q bà Bàn Thị D và vợ chồng ông Trần Văn M bà Nguyễn Thị B được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực đối với diện tích đất khoảng 144,6m<sup>2</sup> và tài sản trên đất là 01 căn nhà gỗ, tại thôn 4, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước là hợp pháp. Đất có tứ ranh: Đất có tứ ranh: phía Đông giáp đường quy hoạch chợ, phía Tây giáp đất ông L, phía Nam giáp đường liên xã, phía Bắc giáp đất quy hoạch chợ B (căn nhà xây 42,5m). *(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 13/5/2019 và ngày 26/12/2019 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình A).*

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi một phần giấy chứng nhận QSD đất số CH 00483 cấp ngày 08/11/2012 cho ông Trần Văn M bà Nguyễn Thị B theo quy định của pháp luật. Ông M bà B có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận nêu trên.

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/8/2022 nguyên đơn ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn; ngày 31/08/2022 bị đơn ông Đỗ Đình H, bà Vũ Thị Minh H1 có đơn kháng cáo đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại về danh dự nhân phẩm; ngày 31/08/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Triệu Xuân Q, bà Bàn Thị D có đơn kháng cáo đề nghị HĐXX sửa một phần bản án sơ thẩm.

### ***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Nguyễn đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bị đơn rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

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

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308; Chấp nhận yêu cầu rút kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Đình H, bà Vũ Thị Minh H1, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của ông H, bà H1; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Triệu Xuân Q, bà Bàn Thị D. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

### **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, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Đỗ Đình H, bà Vũ Thị Minh H1 rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Xét thấy việc rút kháng cáo của bị đơn ông H, bà H1 là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật. Do đó cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Đình H, bà Vũ Thị Minh H1.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị B; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Triệu Xuân Q, bà Bàn Thị D, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu buộc vợ chồng ông Q bà D và vợ chồng ông H bà H1 liên đới trả lại diện tích đất 42,5m<sup>2</sup> và tài sản trên đất là 01 căn nhà xây cấp 4. Đất có tứ ranh: phía Đông giáp đường quy hoạch chợ, phía Tây giáp đất ông L, phía Nam giáp đường liên xã, phía Bắc giáp đất quy hoạch chợ B.

Căn cứ vào lời khai của các đương sự và tài liệu có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử xác định: Nguyên đơn ông M bà B và vợ chồng ông Q bà D đều thừa nhận có sự việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 182m<sup>2</sup>, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, tại thôn 4, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước vào các ngày 24/4/2010 và ngày 19/8/2012. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cán bộ địa chính và các bên đều không đi kiểm tra và đo đạc lại hiện trạng diện tích đất. Việc ký thủ tục chuyển nhượng dựa trên diện tích đất trên sổ. Ông M bà B cho rằng việc năm 2010 vợ chồng ông nhận sang nhượng diện tích đất 182m<sup>2</sup> trong đó có cả phần đất 42,5m<sup>2</sup> và căn nhà xây trên đất. Lý do ông Q bà D chưa bàn giao diện tích 42,5m<sup>2</sup> và căn nhà xây là vì thời điểm nhận sang nhượng vợ chồng ông Q bà D đang cho bà H2 thuê, ông Q bà D thỏa thuận

tháng 5/2012 hết hợp đồng sẽ bàn giao. Tuy nhiên, phía người liên quan ông Q bà D không thừa nhận, đồng thời phía nguyên đơn ông M bà B không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện có việc thỏa thuận đến tháng 5/2012 khi hết hạn hợp đồng cho thuê thì vợ chồng ông Q bà D sẽ giao trả lại diện tích đất trên cho ông M bà B. Ngoài ra, theo giấy sang nhượng ngày 20/3/2004 mà bị đơn ông H cung cấp thể hiện vào năm 2004 vợ chồng ông Q bà D đã sang nhượng diện tích đất 42,5m<sup>2</sup> và căn nhà xây trên đất cho ông H bà H1, ông H bà H1 đã nhiều lần liên hệ cán bộ địa chính xã B để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận nhưng không được cấp. Do không thể làm thủ tục cấp sổ nên ông H bà H1 và ông Q bà D đã thống nhất trả lại diện tích đất trên và vợ chồng ông Q bà D có nghĩa vụ hoàn trả số tiền nhận sang nhượng là 98.000.000đồng; vợ chồng ông Q bà D đã nhận lại đất và trả được 73.000.000đồng cho ông H bà H1. Sau khi nhận sang nhượng thấy hoàn cảnh ông Q bà D khó khăn và là anh em kết nghĩa nên ông H bà H1 đã cho ông Q bà D quản lý và cho thuê 1.000.000đồng/tháng để lấy tiền trang trải cuộc sống thể hiện qua lời khai của người thuê nhà. Như vậy, từ năm 2004 đến năm 2015 diện tích đất 42,5m<sup>2</sup> và căn nhà xây trên đất do vợ chồng ông Q bà D quản lý, sử dụng. Đồng từ từ năm 2015 cho đến nay ông Q bà D cũng là người quản lý, sử dụng và cho thuê phần diện tích 42,5m<sup>2</sup> nhưng ông M, bà B cũng như anh Đồng, chị H2 là người sử dụng phần diện tích căn nhà gỗ cũng không có ý kiến gì về việc quản lý, sử dụng và cho thuê lại phần diện tích nhà xây của ông Q, bà D. Năm 2001 vợ chồng ông Q bà D có xây bức tường làm ranh giữa diện tích đất 42,5m<sup>2</sup> và phần đất có căn nhà gỗ với mục đích vợ chồng ông sẽ sang nhượng phần diện tích đất có căn nhà gỗ, còn diện tích đất 42,5m<sup>2</sup> và căn nhà xây để ở, lời khai này là phù hợp. Mặt khác, theo nội dung công văn số 1270/UBND –TD ngày 06/7/2021 của Ủy ban nhân dân huyện B trả lời: phần diện tích khoảng 35m<sup>2</sup> có căn nhà xây (gồm các điểm 1,4,5,7) ông Q bà D đang sử dụng hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Vì phần diện tích đất này nằm trong phần diện tích 180m<sup>2</sup> đã thu hồi quy hoạch chợ xã B năm 1998, trong đó có phần diện tích thu hồi quy hoạch đường thoát hiểm. Diện tích đất có căn nhà xây khoảng 35m<sup>2</sup> nằm trong phần diện tích 180m<sup>2</sup> đã được Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng chợ B bồi thường cho hộ ông Triệu Xuân Q với số tiền 161.280 đồng. Do đó, đất này thuộc đất công do Nhà nước quản lý.

Từ những phân tích trên, xác định không có việc thỏa thuận sang nhượng phần diện tích 42,5m<sup>2</sup> và căn nhà xây trên đất giữa vợ chồng ông M bà H1 và vợ chồng ông Q bà D; diện tích đất thuộc đất công do Nhà nước quản lý. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông M bà B yêu cầu ông H bà H1 và ông Q bà D trả lại phần diện tích đất 42,5m<sup>2</sup> và căn nhà xây trên đất là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với việc năm 2001 vợ chồng ông Q bà D xây tường, làm nhà và quản lý, sử dụng diện tích đất 42,5m<sup>2</sup> là hành vi vi phạm trong lĩnh vực đất đai. Tuy nhiên, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa có văn bản thể hiện quan điểm đối với diện tích đất trên nên cần Tạm giao diện tích đất 42,5m<sup>2</sup> và căn nhà xây trên

đất cho vợ chồng ông Q bà D tiếp tục sử dụng, quản lý cho đến khi Cơ quan Nhà nước thu hồi.

[2.2]. Về yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản từ việc không được cho thuê căn nhà xây của nguyên đơn từ năm 2010 cho đến nay là 94.500.000đồng. Như đã phân tích ở trên, diện tích đất 42,5m<sup>2</sup> có căn nhà xây trên đất là đất công thuộc quản lý của Nhà nước từ năm 1998. Vợ chồng ông Q bà D xây nhà trên đất năm 2001 và sau đó cho thuê, đó là hành vi vi phạm trong lĩnh vực đất đai do Nhà nước quản lý. Mặt khác, không có việc vợ chồng ông Q bà D sang nhượng cho ông M bà H1. Vì vậy, việc yêu cầu ông Q bà D và ông H bà H1 liên đới bồi thường thiệt hại tài sản với số tiền 94.500.000đ là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3]. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông H bà H1: Tại phiên tòa, do ông H rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo về phần này nên Hội đồng xét xử không xem xét lại.

[2.4]. Xét yêu cầu độc lập của người liên quan vợ chồng ông Triệu Xuân Q bà Bàn Thị D về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2012 giữa vợ chồng ông Triệu Xuân Q bà Bàn Thị D và vợ chồng ông Trần Văn M bà Nguyễn Thị B:

Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2012 đã được Ủy ban nhân dân xã B, huyện B chứng thực theo quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ Điều 121 của Bộ luật dân sự về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 18/9/2012 là hợp pháp.

Xét về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2012 giữa giữa vợ chồng ông Triệu Xuân Q bà Bàn Thị D và vợ chồng ông Trần Văn M bà Nguyễn Thị B đối với diện tích đất 182m<sup>2</sup>, thửa đất số 1, tờ bản đồ số 00, tại thôn 4, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước: Căn cứ vào giấy sang nhượng viết tay ngày 24/4/2010 âm lịch, hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/9/2012, các biên nhận giao tiền mà nguyên đơn ông M cung cấp; Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa vợ chồng ông Q bà D cho rằng ông bà bị lừa dối, ông bà không sang nhượng diện tích đất 144,6m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông M bà B mà chỉ sang nhượng cho chị Nguyễn Thị H2 (cháu ông Chu Văn D1). Tại phiên tòa, nguyên đơn ông M thừa nhận ông không trực tiếp thỏa thuận việc sang nhượng đất với vợ chồng ông Q bà D, việc thỏa thuận do con dâu Đặng Thị H2 thỏa thuận. Hai bên không có đo đạc lại hiện trạng đất mà chỉ sang nhượng theo giấy chứng nhận QSD đất. Khi làm giấy sang nhượng đất ngày 24/4/2022 do chị H2 viết tại nhà ông D1 thôn trưởng, khi ký giấy vợ chồng ông M bà B không có mặt. Sau khi chị H2 làm giấy sang nhượng với vợ chồng ông Q bà D thì mang giấy sang nhượng cho ông M. Sau khi đọc nội dung thì ông M bà B không đồng ý vì trong giấy sang nhượng chỉ đứng tên chị Đặng Thị H2 nên ông đã xoá tên chị H2 và điền tên vợ chồng ông M bà B vào giấy sang nhượng. Lý do thay tên người nhận sang nhượng là vì số tiền nhận sang nhượng đất là của vợ chồng ông M bà B, do không tin tưởng con dâu nên mới thay đổi. Tuy nhiên, quá trình giao

trả tiền sang nhượng số tiền 465.000.000đồng, lần 01 ngày 24/4/2010 trả 200.000.000đồng do chị H2 trả, lần 02 ông M trả 100.000.000đồng tại nhà ông M, lần 3 trả 165.000.000đồng tại nH ông M. Các lần giao tiền đều có biên nhận, giấy biên nhận tiền do ông Q viết. Mặt khác, khi ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/8/2012 tại Ủy ban nhân dân xã B ông Q bà D đều thừa nhận tự nguyện ký vì ông M năn nỉ nhiều lần. Quá trình UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng ông M bà B, từ năm 2012 cho đến năm 2018 vợ chồng ông Q bà D và các con của ông bà đều không có ý kiến khiếu nại gì về việc cấp giấy chứng nhận QSD đất. Vợ chồng ông Q bà D đã nhận đủ số tiền nhận sang nhượng của ông M bà B. Tuy nhiên tại thời điểm chuyển nhượng năm 2012 các con ông Q bà D không ký vào hợp đồng chuyển nhượng, bà Bàn Thị T1 là con có biết việc chuyển nhượng (thể hiện tại lời khai tại bút lục số 168) và cũng không có ý kiến khiếu nại gì. HĐXX xét thấy nguồn gốc đất do gia đình ông Q bà D khai hoang năm 1994 thời điểm đấy các con của ông Q bà D còn nhỏ, do vậy không có công sức đóng góp để xây dựng tài sản trên. Do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc các con bà D ông Q không ký không làm thay đổi bản chất của sự việc là có căn cứ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/8/2012 giữa vợ chồng ông Q bà D và vợ chồng ông M bà B có hiệu lực pháp luật.

Do vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu độc lập của người liên quan ông Q bà D về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/8/2012 giữa vợ chồng ông Q bà D và vợ chồng ông M bà B và Huỷ giấy chứng nhận QSD đất số CH 00483 do UBND huyện B cấp cho ông M bà B ngày 08/11/2012.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị B và yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Triệu Xuân Q, bà Bàn Thị D.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông M là người trên 60 tuổi, bà B là người khuyết tật có giấy xác nhận. Mặc dù tại cấp sơ thẩm ông M bà B không có đơn xin miễn nộp án phí theo quy định. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm ngày 24/6/2023 ông M bà B có đơn xin miễn giảm án phí nên được xem xét miễn giảm theo điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội. Vì vậy, cần sửa bản án sơ thẩm về phần này nên cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông M, bà B.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông M, bà B, Bị đơn ông Đỗ Đình H, bà Vũ Thị Minh H1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Triệu Xuân Q, bà Bàn Thị D là người trên 60 tuổi thuộc trường hợp miễn án phí nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 308, Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 việc rút toàn bộ kháng cáo bị đơn ông Đỗ Đình H, bà Vũ Thị Minh H1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Đình H, bà Vũ Thị Minh H1.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị B; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Triệu Xuân Q, bà Bàn Thị D.

Áp dụng các Điều 121, 122, 123, 604, 605, 697, 698, 699, 700 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng 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.

Sửa Bản án dân sự số 43/2022/DS-ST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước về phần án phí.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn M bà Nguyễn Thị B về việc buộc vợ chồng ông Đỗ Đình H bà Vũ Thị Minh H1 trả lại cho ông M bà B diện tích đất khoảng 42,5m<sup>2</sup> và tài sản trên đất là 01 căn nhà xây tại thôn 4, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất có tứ ranh: Đất có tứ ranh: phía Đông giáp đường quy hoạch chợ, phía Tây giáp đất ông Lâm, phía Nam giáp đường liên xã, phía Bắc giáp đất quy hoạch chợ B.

Tạm giao diện tích đất 42,5m<sup>2</sup>. Đất có tứ ranh: phía Đông giáp đường quy hoạch chợ, phía Tây giáp đất ông L, phía Nam giáp đất ông M bà B, phía Bắc giáp đất quy hoạch chợ B và căn nhà xây trên đất cho vợ chồng ông Triệu Xuân Q bà Bàn Thị D tiếp tục sử dụng, quản lý cho đến khi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có văn bản mới.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn M bà Nguyễn Thị B về việc buộc vợ chồng ông Đỗ Đình H bà Vũ Thị Minh H1 và

vợ chồng ông Triệu Xuân Q bà Bàn Thị D phải bồi thường thiệt hại phát sinh từ việc cho thuê căn nhà xây với số tiền 94.500.000đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ Đình H bà Vũ Thị Minh H1 về việc yêu cầu ông M bà B bồi thường thiệt hại về danh dự, nhân phẩm, uy tín của vợ chồng ông H bà H1 do Hnh vi khởi kiện của ông M bà B gây ra là 29.800.000đồng. Cũng như không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Đỗ Đình H bà Vũ Thị Minh H1 về việc xử phạt Hành chính đối với ông Trần Hồng T do có Hnh vi xúi giục người khác khởi kiện và sử dụng chứng cứ giả tạo.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Triệu Xuân Q bà Bàn Thị D về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2012 giữa vợ chồng ông Triệu Xuân Q bà Bàn Thị D và vợ chồng ông Trần Văn M bà Nguyễn Thị B.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2012 giữa vợ chồng ông Triệu Xuân Q bà Bàn Thị D và vợ chồng ông Trần Văn M bà Nguyễn Thị B được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực đối với diện tích đất khoảng 144,6m<sup>2</sup> và tài sản trên đất là 01 căn nhà gỗ, tại thôn 4, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước là hợp pháp. Đất có tứ ranh: Đất có tứ ranh: phía Đông giáp đường quy hoạch chợ, phía Tây giáp đất ông L, phía Nam giáp đường liên xã, phía Bắc giáp đất quy hoạch chợ B (căn nhà xây 42,5m). (Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 13/5/2019 và ngày 26/12/2019 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình A).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi một phần giấy chứng nhận QSD đất số CH 00483 cấp ngày 08/11/2012 cho ông Trần Văn M bà Nguyễn Thị B theo quy định của pháp luật. Ông M bà B có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận nêu trên.

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

5. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Buộc vợ chồng ông Trần Văn M bà Nguyễn Thị B nộp 17.680.652 đồng (Mười bảy triệu sáu trăm tám mươi nghìn sáu trăm năm mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Tuy nhiên ông M, bà B được miễn nộp theo quy định. Ông M, bà B được hoàn trả lại 4.450.000đồng số tiền tạm ứng án

phí đã nộp theo biên lai số 0022293 ngày 17/8/2018 của Chi cục thi Hình án dân sự huyện B.

Buộc ông Đỗ Đình H và bà Vũ Thị Minh H1 phải nộp án phí DSST 1.470.000 đồng đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về danh dự nhân phẩm. Tuy nhiên ông bà được miễn nộp theo quy định.

Buộc ông Triệu Xuân Q và bà Bàn Thị D phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tuy nhiên ông bà được miễn nộp theo quy định.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí được hoàn trả lại 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000603 ngày 06/9/2022 của Chi cục Thi Hình án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước. Bị đơn ông Đỗ Đình H, bà Vũ Thị Minh H1 không phải chịu án phí được hoàn trả lại 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000600 ngày 31/8/2022 của Chi cục Thi Hình án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Triệu Xuân Q, bà Bàn Thị D không phải chịu án phí được hoàn trả lại 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000601 ngày 31/8/2023 của Chi cục Thi Hình án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

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

*Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

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

**Nơi nhận:**

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

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

**Nguyễn Viết Hùng**