

Bản án số: 57/2022/DS-PT

Ngày: 20-6-2022

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; hủy giấy chứng nhận QSDĐ”

**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 Bùi Thanh Thảo

Các Thẩm phán:

Ông Lê Quang Ninh

Bà Lê Hồng Hạnh

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Ông Lê Văn Quang- Kiểm sát viên

Trong các ngày 08; ngày 15 và ngày 20 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 11/2022/TLPT ngày 09/02/2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; hủy giấy chứng nhận QSDĐ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2022/QĐPT-DS ngày 21 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Bà Mai Thị H, sinh năm 1981

Địa chỉ: số nhà 22, tổ 38B, ấp Thái Dũng, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp 3, xã T1, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

2. ***Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1955

Địa chỉ: ấp 2, xã T1, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

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

3.1 Ông Trần Văn L, sinh năm 1954

Địa chỉ: ấp 2, xã T1, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

3.2 Ông Võ Sỹ H2, sinh năm 1966

Địa chỉ: ấp Bình Tiến, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương

3.3 Ông Phạm Ngọc T, sinh năm 1978

Địa chỉ: số 002, Lô O, Chung cư N, P.7, Q.10, TP.HCM

3.4 Ông Hoàng Trung T1, sinh năm 1975

Địa chỉ: số 31/38, đường Hoàng Hoa Thám, phường 13, Quận Tân Bình, TP.HCM

3.5 Ủy ban nhân dân huyện Đ

3.6 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ

3.7 Văn phòng công chứng huyện Đ

Địa chỉ: Kp Tân An, TT Tân Phú, huyện Đ, tỉnh Bình Phước

3.8 Ông Hoàng Văn L1, sinh năm 1964

Địa chỉ: ấp 6, xã T1, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn T trình bày:

Năm 2018, bà Mai Thị H nhận sang nhượng từ ông Võ Sỹ H2 thửa đất số 38, tờ bản đồ số 19 xã T1 với diện tích 352,4 m², đất tọa lạc tại khu Suối Giai, ấp 2, xã T1, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (*sau đây gọi tắt là thửa đất có diện tích 352,4 m² thuộc thửa số 38 tờ bản đồ số 19 xã T1*). Đất đã được UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSD đất) số CH00814/xã T1 ngày 02/02/2015, được Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện Đ, tỉnh Bình Phước điều chỉnh trang 3, xác nhận chuyển nhượng cho bà Mai Thị H ngày 28/3/2018. Các bên đã thực hiện xong các quyền và nghĩa vụ đối với nhau.

Sau khi nhận và sử dụng đất, bà Mai Thị H nhiều lần bị bà Nguyễn Thị H1 cùng chồng là ông Trần Văn L tạo cớ tranh chấp quyền sử dụng đất; ban đầu là trồng cây, đào giếng, trồng cột điện trên đất bà H, được UBND xã T1 can thiệp thì bà H1, ông L đã chấp hành di dời trụ điện, nhổ bỏ cây trồng trên đất; sau đó, bà H1, ông L cho rằng đất này của bà H1, ông L nên đã ngăn cản không cho bà H sử dụng đất. Lý do đưa ra là bà H1, ông L nói chỉ chuyển nhượng cho chủ trước 88,6m nhưng thực tế sử dụng hơn; phần đất được cấp Giấy CNQSD đất cho bà H là do UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp không cho ông Võ Sỹ H2.

Sau khi phát sinh tranh chấp, bà H tìm hiểu thì được biết: Trước đây bà H1 sang nhượng đất cho ông Phạm Văn T, ông T sang nhượng cho nhiều người, trong đó có phần đất của bà Mai Thị H nhận sang nhượng lại; phần đất của bà H1, ông L tiếp giáp với đất bà H nhiều lần ông Trần Văn L ký giáp ranh, nhiều lần đổi Giấy CNQSD đất từ năm 2003 đến nay vẫn giữ nguyên ranh giới, thực tế sử dụng đất. Quá trình đo đạc để cấp Giấy CNQSD đất thì do Cán bộ đo đạc đo không chính xác nên diện tích cấp đất trong Giấy CNQSD đất sai, sau này đổi Giấy CNQSD đất nhiều lần, cơ quan tài nguyên môi trường biết nên đã tham mưu cho UBND huyện Đ điều chỉnh lại. Trong hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất cho ông L bà H1, ông Phạm

Ngọc T đều có nội dung sai sót như do rậm rạp, do thay đổi mặt nước lòng hồ suối Giai nên diện tích không chính xác. Do vậy, việc bà H1, ông L cho rằng đất này thuộc quyền sử dụng của bà H1, ông L là không có cơ sở. Vì vậy, bà Mai Thị H khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đ công nhận cho bà Mai Thị H được quyền sử dụng thửa đất thửa đất có diện tích 352,4 m², thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 19 xã T1; buộc bà H1, ông L chấm dứt các hành vi lấn chiếm, ngăn cản trái phép bà Mai Thị H trong quá trình sử dụng đất.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày:**

Bà Nguyễn Thị H1 là vợ của ông Trần Văn L. Năm 2002, bà Nguyễn Thị H1 nhận sang nhượng từ bà Trần Thị Hiền thửa đất 16A, tờ bản đồ số 19 xã T1 với diện tích 7.070 m², được UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp Giấy CNQSD đất số 1573/QSDĐ ngày 06/10/2003. Năm 2003, bà Nguyễn Thị H1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H3, ông Huỳnh Trúc M và ông Phạm Ngọc T. Việc sang nhượng đã thực hiện xong các quyền và nghĩa vụ đối với nhau;

Đối với ông Phạm Ngọc T, bà Nguyễn Thị H1 chỉ chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc T phần đất có diện tích 4.800 m² với kích thước: Chiều ngang giáp đường: 88,6m, chiều ngang giáp suối 88,6m, chiều sâu hết thửa đất. Phần còn lại bà Nguyễn Thị H1 để sử dụng. Năm 2007, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ, tỉnh Bình Phước đo đạc lập bản đồ để sang tên cho ông T tự quá diện tích, kích thước mà bà Nguyễn Thị H1 đã chuyển nhượng cho ông T, cụ thể: chiều ngang phía giáp đường tăng 6,4m, phía giáp suối tăng 95m. Quá trình sử dụng đất, bà Nguyễn Thị H1 bị bà Mai Thị H, ông Lê Văn T nhiều lần vào lấn chiếm đất của bà Nguyễn Thị H1; qua tìm hiểu, phần đất mà UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp Giấy CNQSD đất cho bà Mai Thị H (trước đó là ông Võ Sỹ H2) là cấp không, lấn chiếm đất của bà Nguyễn Thị H1, không đúng với pháp luật. Do đó, bà Nguyễn Thị H1 làm đơn phản tố đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết là:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị H.
2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng CNQSD đất) giữa ông Võ Sỹ H2 với bà Mai Thị H, công nhận cho bà Nguyễn Thị H1 được quyền sử dụng thửa đất số 38, tờ bản đồ số 19 xã T1; buộc bà Mai Thị H trả lại toàn bộ mảnh đất có diện tích 352,4 m² nói trên cho bà Nguyễn Thị H1;

Ông Trần Văn L thống nhất với lời trình bày của vợ là bà Nguyễn Thị H1, không bổ sung yêu cầu nào khác.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Sỹ H2 trình bày:**

Năm 2018, ông Võ Sỹ H2 chuyển nhượng cho bà Mai Thị H thửa đất có diện tích 352,4 m² thuộc thửa số 38 tờ bản đồ số 19 xã T1. Đất đã được UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp Giấy CNQSD đất số CH00814/xã T1 ngày 02/02/2015, được Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện Đ, tỉnh Bình Phước điều chỉnh trang 3, xác nhận chuyển nhượng cho bà Mai Thị H ngày 28/3/2018. Các bên đã thực hiện xong các quyền và nghĩa vụ đối với nhau. Hiện nay giữa ông Võ Sỹ H2 và bà Mai Thị H không có tranh chấp gì.

Nguồn gốc thửa đất này do ông Võ Sỹ H2 nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Ngọc T; sau khi nhận đất và sử dụng thì giữa ông Võ Sỹ H2 và bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Văn L không có tranh chấp gì; giữa các bên có hàng rào bằng cột

bê tông đóng hai đầu thửa đất, trên đất 03 cây điều trên 20 tuổi. Sau khi giao đất cho bà Mai Thị H thì ông Võ Sỹ H2 được biết bà Mai Thị H nhiều lần bị bà Nguyễn Thị H1 cùng chồng là ông Trần Văn L tạo có tranh chấp quyền sử dụng đất; ban đầu là trồng cây, trồng cột điện, làm nhà tạm trên đất bà H, UBND xã T1 mời ông Võ Sỹ H2 lên giải quyết và can thiệp thì bà H1, ông L đã chấp hành di dời trụ điện, cưa bỏ cây trồng trên đất; sau đó, bà H1, ông L cho rằng đất này của bà H1, ông L nên đã ngăn cản không cho bà H sử dụng đất. Lý do đưa ra là bà H1, ông L nói chỉ chuyển nhượng cho chủ trước 88,6m nhưng thực tế sử dụng hơn; phần đất được cấp Giấy CNQSD đất cho bà H là do UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp không cho ông Võ Sỹ H2.

Hợp đồng CNQSD đất giữa ông Phạm Ngọc T và ông Võ Sỹ H2, giữa ông Võ Sỹ H2 và bà Mai Thị H được thực hiện theo trình tự mà pháp luật quy định, giữa các thửa đất có ranh giới rõ ràng; bà H1 ông L là người trực tiếp chỉ ranh đất cho ông Võ Sỹ H2 và ông T, ông T1 khi ông T, ông T1 (thông qua ông Hoàng Văn L1 ở Tân Lập đại diện) giao đất cho ông Võ Sỹ H2. Trong quá trình sử dụng đất, năm 2018, ông L bà H1 có chặt điều trên đất của ông Võ Sỹ H2, ông Võ Sỹ H2 làm đơn tố cáo ra Công an xã T1, Công an xã T1 giải quyết buộc bà H1 ông L phải bồi thường thiệt hại về cây điều của ông Võ Sỹ H2 với giá 500.000 đồng (thiệt hại thực tế là 1.200.000 đồng). Từ đó, ông Võ Sỹ H2 cam đoan việc sử dụng đất của ông Võ Sỹ H2, của bà H là đúng quy định, đúng ranh giới, mốc tọa độ được xác định theo Giấy CNQSD đất đã được UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp.

Nay Tòa án nhân dân huyện Đ xác định ông Võ Sỹ H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì ông Võ Sỹ H2 khẳng định giữa ông Võ Sỹ H2 và các bên không có tranh chấp gì, tranh chấp giữa bà H và bà H1 xảy ra sau khi ông Võ Sỹ H2 đã bàn giao đất và thực hiện xong các nghĩa vụ của mình; nên ông Võ Sỹ H2 đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị H, công nhận cho bà Mai Thị H được quyền sử dụng thửa đất có diện tích 352,4 m², thuộc thửa số 38, TĐĐ số 19 xã T1.

Do giữa tỉnh Bình Dương và tỉnh Bình Phước có quy định nghiêm ngặt về phòng chống dịch Covid - 19, đi lại khó khăn nên ông Võ Sỹ H2 xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc T, ông Hoàng Trung T1 trình bày:**

Ông Hoàng Trung T1, ông Hoàng Văn L1, ông Phạm Ngọc T cùng nhau nhận chuyển nhượng phần đất có chiều ngang hơn 90m mặt đường của ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị H1 tại Suối Giai, ấp 2, xã T1, huyện Đ, tỉnh Bình Phước và thỏa thuận như sau:

Ông Hoàng Văn L1 là người đứng tên ký trực tiếp thỏa thuận và mua bán với ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị H1, ông Hoàng Trung T1 và ông Phạm Ngọc T chỉ việc cấp phần hùn 83% để nhận sang nhượng mà không rõ luôn là diện tích bao nhiêu, chỉ là tầm khoảng hơn 90m chiều ngang với giá tiền là 300.000.000 đồng. Hiện bản chính giấy tờ tay mua bán do ông Hoàng Văn L1 giữ. Ông Hoàng Văn L1 trực tiếp làm thủ tục sang tên trong Giấy CNQSD đất cho ông Phạm Ngọc T theo diện tích đã nhận sang nhượng. Ông Phạm Ngọc T, là người đứng tên trong Giấy CNQSD đất vì ông T là người có phần hùn nhiều nhất. Sau khi làm thủ tục,

UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất đứng tên ông Phạm Ngọc T theo đúng diện tích đã nhận chuyển nhượng.

Trong các năm từ 2014 - 2017, ông Hoàng Trung T1 có giao dịch để sang nhượng cho bà Vũ Thị Điều, ông Võ Sỹ H2, ông Nguyễn Minh Tâm,... và tách thửa cho ông Hoàng Văn L1 10m ngang mặt đường. Tất cả các giao dịch, ông Phạm Ngọc T làm thủ tục sang tên lại cho những người nhận sang nhượng tiếp theo. Sau đó, người nhận sang nhượng lại cho ai thì ông Thông, ông Tkhông được biết.

Nay giữa ông Võ Sỹ H2, bà Mai Thị H với ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị H1 có xảy ra tranh chấp đối với thửa đất ông T, ông T1 đã sang nhượng thì ông T, ông T1 không có ý kiến gì vì các bên đã hoàn tất nghĩa vụ giao đất, làm thủ tục sang tên trong Giấy CNQSD đất theo quy định. Đề nghị Tòa án trực tiếp làm việc với ông Hoàng Văn L1 để thu thập thêm chứng cứ. Do bận công việc, ông Hoàng Trung T1, ông Phạm Ngọc T xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn L1 trình bày:***

Ông Hoàng Trung T1, ông Phạm Ngọc T và ông Hoàng Văn L1 là anh em họ hàng; trong năm 2007, ông Hoàng Văn L1 biết ông T, ông T1 có nhu cầu nhận sang nhượng đất tại ấp 2, xã T1, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Văn L có nhu cầu sang nhượng đất. Do đó, ông Hoàng Văn L1 đã trực tiếp thay mặt ông T, ông T1 thỏa thuận, nhận sang nhượng từ bà H1, ông Trần Văn L phần đất có chiều ngang đường nhựa là 95m, chiều sâu từ đường nhựa đến tiếp giáp suối với giá 300.000.000 đồng. Ông Hoàng Văn L1 trực tiếp thỏa thuận, trả tiền, cắm mốc ranh giới trên thực địa và ký giấy tay sang nhượng. Sau khi ký hợp đồng có công chứng và làm thủ tục sang tên trên Giấy CNQSD đất thì ông Phạm Ngọc T mới trực tiếp ký kết với ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H1.

Tại Công văn số 536/CNVPĐKĐĐ.ĐP NGÀY 16/7/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác định:

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ nhận được Thông báo của Tòa án về việc bà Nguyễn Thị H1 khởi kiện liên quan đến việc cấp Giấy CNQSD đất. Hồ sơ đăng ký cấp Giấy CNQSD đất đã được cung cấp cho Tòa án; không có ý kiến, yêu cầu gì liên quan đến vụ án và đề nghị Tòa án căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án theo quy định. Đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Công văn số 189/UBND-NC ngày 26/01/2021 của UBND huyện Đ xác định:

1. Về trình tự thủ tục cấp Giấy CNQSD đất số 1573/QSDĐ, ký cấp ngày 06/10/2003 đứng tên bà Nguyễn Thị H1:

Qua kiểm tra hồ sơ địa chính, xác định: Hộ bà Trần Thị Hiền, địa chỉ: Ấp 2, xã T1, huyện Đ, tỉnh Bình Phước sử dụng Thửa đất số 16, Tờ bản đồ số 19, xã T1, diện tích 15.738 m² (có 400m² đất thổ cư, còn lại 15.338m² đất CLN) đã được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số 11063/QSDĐ/2319/QĐ-UBND (H), ký cấp ngày 12/12/2002. Trong quá trình sử dụng đất, bà Trần Thị Hiền đã làm thủ tục đo đạc tách

thành 02 thửa (Thửa số 16 và Thửa số 16A) và đã chuyển nhượng Thửa số 16A, diện tích 7.070m² cho bà Nguyễn Thị H1, hợp đồng được UBND xã T1 xác nhận ngày 11/9/2003. Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số 1573/QSDĐ, ký cấp ngày 06/10/2003 mang tên bà Nguyễn Thị H1. Qua kiểm tra rà soát thì việc UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số 1573/QSDĐ, ký cấp ngày 06/10/2003 mang tên hộ bà Nguyễn Thị H1 cấp đúng trình tự thủ tục, đúng quy định pháp luật đất đai.

2. Về trình tự thủ tục cấp Giấy CNQSD đất số (H) 02833/QĐ-UBND, ký cấp ngày 17/7/2007 cấp cho ông Phạm Ngọc T:

Do không còn nhu cầu sử dụng bà Nguyễn Thị H1 làm thủ tục đo đạc tách thửa để chuyển nhượng cho các hộ gia đình, cá nhân, trong đó: Ông Phạm Ngọc T nhận chuyển nhượng Thửa đất số 30, Tờ bản đồ 19, diện tích 5.847 m². Hợp đồng CNQSD đất được UBND xã T1 chứng thực ngày 14/5/2007. Hồ sơ đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ thẩm định, ông Phạm Ngọc T cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính; Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ ban hành Tờ trình số 964/TTr-TNMT ngày 02/7/2007 đề nghị UBND huyện cấp Giấy CNQSD đất. Ngày 17/7/2007, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 1790/QĐ-UBND về việc điều chỉnh diện tích trong Giấy CNQSD đất số 1573/QSDĐ, ký cấp ngày 06/10/2003 mang tên hộ bà Nguyễn Thị H1 và cấp Giấy CNQSD đất cho các hộ nhận chuyển nhượng một phần Thửa đất số 16A, Tờ bản đồ 19 trong đó có ông Phạm Ngọc T. Ngày 17/7/2007, UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số (H) 02833/QĐ-UBND mang tên ông Phạm Ngọc T với diện tích 5.874m² (trong đó có 120m² đất thổ cư, còn lại 5.754m² đất CLN) thuộc Thửa số 30, Tờ bản đồ số 19, xã T1.

Qua kiểm tra hồ sơ, xác định: Trước khi chuyển nhượng, Đội Đo đạc bản đồ thuộc Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đ tiến hành đo đạc và lập biên bản. Tại Biên bản đo đạc chỉnh lý hồ sơ địa chính khu đất do Đội Đo đạc bản đồ thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ lập ngày 27/4/2007 thì cả bà Nguyễn Thị H1 và chồng là ông Trần Văn L cùng với ông Phạm Ngọc T đã thống nhất về hình thể, diện tích, hiện trạng sử dụng đất cùng ký tên xác nhận tại biên bản này và cả tại Bản trích lục bản đồ địa chính khu đất chuyển nhượng do Đội Đo đạc bản đồ lập ngày 04/5/2007. Xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Nguyễn Thị H1 và ông Phạm Ngọc T đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về điều kiện và hình thức của hợp đồng, nội dung thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, khách quan, Hợp đồng CNQSD đất được UBND xã T1 chứng thực hợp lệ, thỏa thuận giữa các bên về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ tài chính, bên chuyển nhượng đã làm thủ tục tách Giấy CNQSD đất theo đúng quy định. Qua kiểm tra rà soát việc UBND huyện cấp Giấy CNQSD đất số (H) 02833/QĐ-UBND, ký cấp ngày 17/7/2007 cấp cho ông Phạm Ngọc T là cấp đúng trình tự thủ tục, đúng quy định của pháp luật đất đai.

3. Về trình tự thủ tục cấp Giấy CNQSD đất số (CH) 00814/xã T1, ký cấp ngày 02/5/2015 đứng tên ông Võ Sỹ H2:

Do không còn nhu cầu sử dụng, ông Phạm Ngọc T làm thủ tục đo đạc tách các thửa để chuyển nhượng cho các hộ gia đình, cá nhân, trong đó: Ông Võ Sỹ H2 nhận chuyển nhượng Thửa đất số 38, Tờ bản đồ 19, diện tích 352,4 m² (tách từ Thửa đất số

30) theo tờ Bản đồ chỉnh lý hồ sơ địa chính khu đất được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ xác nhận ngày 25/12/2014; đến ngày 29/12/2014, ông Phạm Ngọc T cùng vợ là bà Châu Mỹ Dung lập Hợp đồng CNQSD đất thửa đất trên cho ông Võ Sỹ H2 hợp đồng được Văn phòng công chứng Đồng Phú chứng nhận vào ngày 29/12/2014. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ cũng đã thẩm định hồ sơ; Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ ban hành Tờ trình số 128/TTr-TNMT ngày 22/01/2015 đề nghị UBND huyện thu hồi, cho phép chuyển mục đích và cấp Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các hộ trong đó có ông Võ Sỹ H2, ông Hùng đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính được Chi cục Thuế huyện Đ xác nhận ngày 29/01/2015. Ngày 02/02/2015, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 277/QĐ-UBND về việc thu hồi, cho phép chuyển mục đích và cấp Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 02/02/2015, UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số (CH) 00814/xã T1, diện tích 352,4m² (trong đó có 100,0m² đất thổ cư, còn lại 252,4m² đất CLN) thuộc Thửa số 38, Tờ bản đồ số 19, xã T1 mang tên ông Võ Sỹ H2.

Qua kiểm tra rà soát hồ sơ địa chính, xác định: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Phạm Ngọc T cùng vợ là bà Châu Mỹ Dung với ông Võ Sỹ H2 đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về điều kiện và hình thức của hợp đồng, nội dung thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, khách quan, Hợp đồng CNQSD đất đã được Văn phòng công chứng Đồng Phú chứng nhận hợp lệ, thỏa thuận giữa các bên về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ tài chính, bên chuyển nhượng đã làm thủ tục tách Giấy CNQSD đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai, bên nhận chuyển nhượng đã làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất theo quy định. Như vậy, căn cứ hồ sơ địa chính nêu trên UBND huyện cấp Giấy CNQSD đất số (CH) 00814/xã T1, ký cấp ngày 02/5/2015 mang tên ông Võ Sỹ H2 được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

4. Về trình tự thủ tục đăng ký biến động sang tên cho bà Mai Thị H ngày 28/3/2018: Do không còn nhu cầu sử dụng, ngày 09/03/2018, ông Võ Sỹ H2 cùng vợ là bà Phạm Thị Tươi lập Hợp đồng CNQSD đất đối với Thửa đất số 38, Tờ bản đồ số 19, diện tích 352,4 m² cho bà Mai Thị H, hợp đồng được Văn phòng công chứng Đồng Phú chứng nhận vào ngày 09/03/2018; hồ sơ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thẩm định và lập Phiếu chuyển số 2761/PC-TTĐC ngày 16/3/2018 chuyển thông tin đến Chi cục Thuế huyện Đ để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và bà Mai Thị H cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính được Chi cục Thuế huyện Đ xác nhận ngày 23/03/2018; đồng thời cũng đã đăng ký biến động sang tên cho bà Mai Thị H ngày 28/3/2018 theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số 02833 ký cấp ngày 17/7/2007 cho ông Phạm Ngọc T, Giấy CNQSD đất số CH 00814/ xã T1 ngày 02/5/2015 đứng tên ông Võ Sỹ H2, đăng ký biến động sang tên cho bà Mai Thị H ngày 28/3/2018; Giấy CNQSD đất số 1573/QSDĐ ký cấp ngày 06/10/2003 đứng tên bà Nguyễn Thị H1 (kể cả sự điều chỉnh, thu hồi, cấp mới Giấy CNQSD đất cho những người nói trên sau thời điểm cấp Giấy CNQSD đất này) đều được UBND huyện Đ thực hiện đúng trình tự thủ tục, đúng quy định pháp luật đất đai.

Việc đương sự cho rằng qua đo đạc thực tế thì vị trí hiện trạng thực tế kích thước của các cạnh của các thửa đất nêu trên có sự sai lệch so với Giấy CNQSD đất

đã cấp. Qua kiểm tra, rà soát thì UBND huyện Đ xác định nguyên nhân vị trí hiện trạng thực tế, kích thước các cạnh của các thửa đất nói trên có sự sai lệch so với Giấy CNQSD đất đã được cấp là do các đương sự sử dụng đất không đúng so với Giấy CNQSD đất đã được cấp.

Tại văn bản số 15/VPCC ngày 07/7/2021, Văn phòng công chứng Đồng Phú trình bày:

Ngày 29/12/2014, Văn phòng công chứng Đồng Phú nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng CNQSD đất giữa ông Phạm Ngọc T và ông Võ Sỹ H2. Sau khi nhận được đủ hồ sơ và tài liệu kèm theo, nhận thấy đủ điều kiện công chứng nên Văn phòng Công chứng Đồng Phú chứng thực Hợp đồng CNQSD đất giữa ông Phạm Ngọc T và ông Võ Sỹ H2. Hợp đồng được công chứng số 005773 quyền số 04/TP/CC-SCC.HĐGD ngày 09/12/2014 được Văn phòng công chứng Đồng Phú chứng nhận đúng quy trình, thủ tục, thẩm quyền được quy định trong Luật công chứng năm 2014.

Ngày 09/3/2018, Văn phòng công chứng Đồng Phú nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng CNQSD đất giữa ông Võ Sỹ H2 và bà Mai Thị H. Sau khi nhận được đủ hồ sơ và tài liệu kèm theo, nhận thấy đủ điều kiện công chứng nên Văn phòng Công chứng Đồng Phú chứng thực Hợp đồng CNQSD đất giữa ông Võ Sỹ H2 và bà Mai Thị H. Hợp đồng được công chứng số 002167 quyền số 01/TP/CC-SCC.HĐGD ngày 09/3/2018 được Văn phòng công chứng Đồng Phú chứng nhận đúng quy trình, thủ tục, thẩm quyền được quy định trong Luật công chứng năm 2014.

Do vậy, Văn phòng Công chứng Đồng Phú không đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Thị H1 đề nghị Tòa án hủy các Hợp đồng CNQSD đất nói trên; đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị H.

Buộc Nguyễn Thị H1, ông Trần Văn L phải trả lại cho bà Mai Thị H thửa đất có diện tích 352,4 m², thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 19 xã T1, đất tọa lạc tại khu Suối Giai, ấp 2, xã T1, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; vị trí, kích thước, tọa độ thửa đất được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00814/ xã T1 ngày 02/02/2015 của UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp cho ông Võ Sỹ H2, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận sang tên cho bà Mai Thị H ngày 28/3/2018.

Buộc bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Văn L di dời 04 cây dừa, 05 cây sầu riêng, 01 cây mít trồng trên đất, di dời hàng rào lưới B40 dài 06 m; chấm dứt các hành vi lấn chiếm, ngăn cản trái phép bà Mai Thị H trong quá trình sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 352,4 m², thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 19 xã T1.

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Sỹ H2 và bà Mai Thị H đối với Thửa đất số 38, Tờ bản đồ số 19, diện tích 352,4 m², hợp đồng được Văn phòng công chứng Đồng Phú chứng thực vào ngày 09/03/2018; bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị H1 về việc đề nghị công nhận cho bà Nguyễn Thị H1 được quyền sử

dụng thửa đất số 38, tờ bản đồ số 19 xã T1, đất tọa lạc tại khu Suối Giai, ấp 2, xã T1, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị H1 đòi buộc bà Mai Thị H trả lại toàn bộ mảnh đất có diện tích 352,4 m² nói trên cho bà Nguyễn Thị H1.

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

Vào các ngày 30/11/2021, 13/12/2021 và ngày 16/12/2021 bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L có đơn kháng cáo và đơn kháng cáo bổ sung bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét hủy bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

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

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

- Về 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 khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L, hủy Bản án sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà H1 và ông L làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp quy định tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà H1, ông L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Năm 2002, bà Nguyễn Thị H1 nhận sang nhượng từ bà Trần Thị Hiền thửa đất 16A, tờ bản đồ số 19 xã T1 với diện tích 7.070 m², được UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSD đất) số 1573/QSDĐ ngày 06/10/2003. Năm 2003, bà Nguyễn Thị H1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H3, ông Huỳnh Trúc M và ông Phạm Ngọc T.

Đối với phần đất ông Phạm Ngọc T nhận chuyển nhượng là thửa đất số 30, tờ bản đồ 19, diện tích 5.847 m². Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã T1 chứng thực ngày 14/5/2007. Ngày 17/7/2007, UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số (H) 02833/QĐ-UBND mang tên ông Phạm Ngọc T với diện tích

5.874m² (trong đó có 120m² đất thổ cư, còn lại 5.754m² đất CLN) thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 19, xã T1, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Theo bà Nguyễn Thị H1 và ông Trần Văn L trình bày, chỉ chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc T phần đất có chiều ngang giáp đường 88,6m, chiều ngang giáp suối 88,6m, chiều sâu hết thửa đất nên phần diện tích đất còn lại chiều ngang mặt đường khoảng 16,5m phải là của bà H1 và ông L sử dụng. Tuy nhiên quá trình sử dụng đất, ông T đã nhiều lần thực hiện thủ tục điều chỉnh biên động, chuyển nhượng cho nhiều người, tách nhập nhiều lần và đã lấn sang đất của vợ chồng bà khoảng 6.5m, dẫn đến phần đất mà UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp Giấy CNQSD đất cho bà Mai Thị H (mà trước đó ông T chuyển nhượng cho ông Võ Sỹ H2) là cấp không đúng quy định pháp luật, lấn chiếm đất của bà H1, ông L. Cụ thể, bà cho rằng ông T và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, UBND huyện Đ đã thực hiện thủ tục điều chỉnh biên động, tách nhập đối với phần đất của thửa số 30, tờ bản đồ 19 không đúng với pháp luật để bán cho nhiều người, vượt diện tích 5.847m², tức mất đi diện đất còn lại của bà H1 ông L khoảng 6,5m chiều ngang mặt đường. Do đó, bà Nguyễn Thị H1 làm đơn phản tố đề nghị Tòa án:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị H.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng CNQSD đất) giữa ông Võ Sỹ H2 với bà Mai Thị H, công nhận cho bà Nguyễn Thị H1 được quyền sử dụng thửa đất số 38, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại: xã T1, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; Buộc bà Mai Thị H trả lại toàn bộ thửa đất có diện tích 352,4m² nói trên cho bà Nguyễn Thị H1.

Qua xem xét các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ nhận thấy cấp sơ thẩm còn thiếu sót, chưa làm rõ một số nội dung sau:

[2.1] Tài liệu hồ sơ vụ án thể hiện sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà H1, ông T có chuyển nhượng cho nhiều người, trong đó có chuyển nhượng cho ông Võ Sỹ H2 và quá trình sử dụng thửa đất số 30, tờ bản đồ 19, diện tích 5.847m², tọa lạc tại: ấp 2, xã T1, huyện Đ, tỉnh Bình Phước ông T có xin điều chỉnh biên động. Tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ toàn bộ hồ sơ biên động sử dụng đất của ông T, cũng như hồ sơ mà ông T chuyển nhượng cho người khác và hồ sơ ông T xin điều chỉnh biên động để làm cơ sở xem xét đánh giá.

[2.2] Theo thông tin trên bản đồ đo đạc địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 10/11/2020 có giải thích phần diện tích đất 5.849,5m² thuộc thửa số 58, 59, 60 của ông T, bà H, bà H1 là thửa mới, cụ thể “*được tách nhập từ các thửa 25, 41, 44, 43, 40, 39, 38, 37, 35 theo bản đồ 2009*”. Như vậy, đã có thay đổi lớn về số thửa đất do biên động tách nhập từ quá trình sử dụng thửa đất số 30, tờ bản đồ 19, diện tích 5.847m² của ông T. Do đó cần thiết phải thu thập đầy đủ tài liệu về điều chỉnh số thửa đất để làm cơ sở xem xét đánh giá.

[2.3] Thông tin trên bản đồ đo đạc địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 10/11/2020 chỉ thể hiện vị trí, tọa độ phần diện tích đất tranh chấp là 423,5m² là chưa đủ cơ sở để đánh giá; bởi lẽ chưa thể hiện được vị trí, tọa độ theo thực trạng sử dụng và vị trí, tọa độ theo Giấy CNQSDĐ của bà H, bà H1, ông T.

[2.4] Trong hồ sơ có 02 giấy giao nhận tiền (giấy viết tay) một giấy không ghi ngày tháng thể hiện ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H1 nhận số tiền

250.000.000 đồng và một giấy giao nhận tiền ngày 22/4/2007 thể hiện ông Trần Văn L nhận số tiền của ông Hoàng Văn L1 là 300.000.000 đồng, trong đó có 95m chiều ngang và có 01 căn nhà chiều ngang 5m. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H1 khẳng định giấy viết tay ngày 22/4/2007 là giấy viết không đúng ngày, không đúng sự thật. Giấy này là ông L viết, ký nhận thêm sau do ông Hoàng Văn L1 nhờ vì trên đất không có nhà, còn bà H1 không ký nhận. Trong khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H1 với ông T (được UBND xã T1 chứng thực không có ông Hoàng Văn L1) chiều ngang mặt tiền đường 88,6m. Những mâu thuẫn này Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần phải làm rõ thêm.

[2.5] Ngoài ra, theo khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, đối với tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch nên việc tính án phí có giá ngạch của Tòa án cấp sơ thẩm là không phù hợp.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để khẳng định cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ dẫn đến đánh giá chứng cứ chưa được khách quan, toàn diện gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy Bản án số 13/2021/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét lại khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L không phải chịu.

[5] Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: Sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H1 và ông Trần Văn L không phải chịu.

Hoàn trả lại cho bà H1 số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018704 ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Hoàn trả lại cho ông L số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018703 ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:

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

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

Bùi Thanh Thảo