

Bản án số: 646/2020/DS-PT
Ngày: 30 - 11 - 2020.
V/v: “*Tranh chấp QSDĐ, đề nghị
công nhận hợp đồng CNQSDĐ
và hợp đồng tặng cho QSDĐ,
tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ vô hiệu và
hủy giấy CNQSDĐ*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: Ông Vũ Ngọc Huynh

Ông Nguyễn Văn Tũu

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 357/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp QSDĐ, đề nghị công nhận hợp đồng CNQSDĐ và hợp đồng tặng cho QSDĐ, tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ vô hiệu và hủy giấy CNQSDĐ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3673/2020/QĐPT ngày 02 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Cụ Hà Văn H, sinh năm 1924 (vắng mặt)

Địa chỉ: tổ 1, Khu phố Phú T, Phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hà Văn Th, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: tổ 1, Khu phố Phú T, Phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Ông Bùi Viết L, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 7, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bùi Viết Đ, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 6, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

2. Bà Phạm Thị Đ22, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố Phú T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

3. Bà Mai Thị N, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố Phú C, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Mai Thị N: Ông Hồ Phương B, sinh năm 1982 - Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Thành Vinh, Đoàn Luật sư tỉnh Bình Phước; Địa chỉ: Số 703 Quốc lộ 14, phường Tân Bình, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt)

4. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố Phú C, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

5. Bà Phạm Thị V, sinh năm 1928 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố Phú T, Phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Đại diện ủy quyền của bà Vinh: Ông Hà Văn Th, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: tổ 1, Khu phố Phú T, Phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

6. Chị Bùi Thị Trà M, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 6, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

7. Bà Bùi Thị Nh, sinh năm 1971(vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 7, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

8. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trọng K, sinh năm 1962 – Chức vụ: Phó Giám đốc (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường Cách mạng tháng 8, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

9. UBND thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc H, sinh năm 1973 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Trà M

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cụ Hà Văn H - là ông Hà Văn Th trình bày:

Năm 1989, cụ Hà Văn H có khai hoang được diện tích khoảng 2ha đất, tọa lạc tại tổ 2, khu phố Phú T, phường T, thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đ),

tỉnh Bình Phước. Năm 2002, cụ H vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) đã cắt diện tích đất 2ha này chuyển nhượng cho nhiều người. Trong đó, ngày 16/7/2002 cụ H có chuyển nhượng cho ông Bùi Viết L diện tích 5m chiều rộng x 20m chiều dài, giá chuyển nhượng là năm triệu đồng, Hợp đồng có làm văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực, ông L đã nhận đất sau đó xây một căn nhà cấp 4 trên toàn bộ diện tích đất này. Diện tích đất của cụ H còn lại là một hình tam giác khoảng 54,4m². Ngày 01/8/2002, cụ H tặng cho con trai là ông Hà Văn Th diện tích 54,4 m² còn lại nêu trên, việc tặng cho được làm thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực. Sau đó, ngày 02/12/2003 ông Th cùng vợ là bà Phạm Thị Đ2 đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Đ với giá 4,5 triệu đồng, hợp đồng chuyển nhượng cũng không công chứng, chứng thực và đã giao đất cho bà Đ sử dụng. Đến năm 2004, bà Đ đã xây 01 căn nhà tạm trên diện tích đất này, năm 2006 nhà bà Đ bị sập. Đầu năm 2016, bà Đ tặng cho con gái là bà Mai Thị N diện tích đất 54,4m² nêu trên, Hợp đồng tặng cho được lập thành văn bản nhưng cũng không có công chứng, chứng thực. Tháng 6/2016, bà N tiến hành xây dựng không phép 01 căn nhà cấp 04 thì bị đình chỉ xây dựng, bà N và gia đình ông Th đã liên hệ UBND thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đ) để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị N để xin phép xây dựng bổ sung thì được UBND thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đ) thông báo diện tích đất 54,4m² đã bị ông Bùi Viết L kê khai xin cấp GCNQSDĐ, ngày 09 tháng 2 năm 2015 UBND thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đ) đã cấp cho ông L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 575920 đối với 138,4m² trong đó có cả 54,4 m² đất của bà N, nên hai bên đã xảy ra tranh chấp.

Trong thời gian có tranh chấp với bà N thì ngày 29 tháng 8 năm 2016 ông Bùi Viết L ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 138,4m² trong đó có cả diện tích đất 54,4 m² của bà N cho chị Bùi Thị Trà M, ngày 19/9/2016 chị M được Chi nhánh Văn phòng đất đai thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đ) điều chỉnh biến động tại trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 575920 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH10373/QSDĐ/425/QĐUB nội dung hộ ông Bùi Viết L chuyển nhượng cho chị Bùi Thị Trà M.

Ngày 11 tháng 7 năm 2016 cụ Hà Văn H khởi kiện: Yêu cầu Tòa án buộc ông Bùi Viết L phải trả lại cho cụ H diện tích 54,4m² và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 575920 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH10373/QSDĐ/425/QĐUB do UBND thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đ) cấp cho hộ ông Bùi Viết L.

Ngày 15 tháng 12 năm 2016, cụ H có đơn xin thay đổi và bổ sung yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 54,4 m² thuộc quyền sử dụng của chị Mai Thị N và huỷ GCNQSDĐ số BP 575920 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH10373/QSDĐ/425/QĐUB do UBND thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đ) cấp cho hộ ông Bùi Viết L; Huỷ việc điều chỉnh biến động tại trang 03 sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 575920 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH10373/QSDĐ/425/QĐUB về nội dung ông Bùi Viết L chuyển nhượng cho chị Bùi Thị Trà M.

Bị đơn ông Bùi Viết L trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 05/3/2020 (Bút lục 320):

Ông L và ông Đ là anh em họ hàng, ông L không nhận chuyển nhượng diện tích đất 54,4m² của cụ Hà Văn H. Việc nhận chuyển nhượng đất của cụ H là do ông Đ mượn sổ hộ khẩu của ông L để nhận chuyển nhượng của cụ H. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của cụ H thì ông Đ tự ý đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông L, chữ ký trong hồ sơ cấp đất không phải chữ ký của ông L. Việc Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông L thì ông L hoàn toàn không biết gì hết. Đến ngày 29/8/2016 ông Đ có mang Hợp đồng chuyển nhượng đến nhà ông L và nhờ vợ chồng ông ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Bùi Thị Trà M, lúc đó vợ chồng ông L mới biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của ông.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của cụ H và yêu cầu độc lập của chị Mai Thị N thì ông L đồng ý và không có ý kiến trình bày gì thêm. Ông L xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án cho đến khi kết thúc vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Mai Thị N và bà Lê Thị Đ trình bày:

Bà N và bà Đ là mẹ con thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hà Văn Th. Nay bà N yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay lập ngày 02/12/2003 giữa ông Hà Văn Th, bà Phạm Thị Đ2 với bà Lê Thị Đ là hợp pháp, công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Đ với bà N là hợp pháp; Yêu cầu tuyên một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Bùi Viết L với chị Bùi Thị Trà M được công chứng số 5275 ngày 29/8/2016 vô hiệu và huỷ GCNQSDĐ số BP 575920 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH10373/QSDĐ/425/QĐUB của hộ ông Bùi Viết L; Huỷ điều chỉnh biên động tại trang 03 sau khi cấp GCNQSDĐ số BP 575920 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH10373/QSDĐ/425/QĐUB về nội dung chuyển nhượng cho chị Bùi Thị Trà M, sinh năm 1991, ký ngày 19/9/2016; Công nhận diện tích đất 54,4 m² theo sơ đồ đo đạc ngày 27/4/2017 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Tấn Thành, đất tọa lạc tại tổ 2, khu phố Phú T, phường T, thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đ) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Trà M trình bày:

Diện tích đất 138,4m² thuộc thửa số 87, tờ bản đồ số 32a, tọa lạc tại tổ 2, khu phố Phú T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, hiện nay chị M đã được Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ, giấy CNQSDĐ của chị M đến đâu là quyền sử dụng của chị M đến đó. Nguồn gốc đất của chị M là do nhận chuyển nhượng của ông Bùi Viết L. Hợp đồng được công chứng hợp pháp, trước khi chuyển nhượng trên đất có 01 nhà cấp 4 do ông Bùi Viết L xây. Diện tích đất 54,4m² đang tranh chấp nằm trong tổng diện tích chị M được cấp GCNQSDĐ nên chị M đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị N. Việc khởi kiện

của nguyên đơn đối với ông Bùi Viết L thì chị M không có liên quan gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị M và ông Bùi Viết L và công nhận diện tích 54,4 m² thuộc quyền sử dụng của bà N đồng thời hủy sổ đỏ của chị M, về phần bồi thường thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị M với ông Bùi Viết L bị vô hiệu nếu có sau này chị M sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác, chị M không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Đ2 trình bày: Bà là vợ của ông Hà Văn Th, bà thông nhất với lời trình bày của ông Th và không có ý kiến, yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ – Người đại diện theo ủy quyền ông Trần Trọng K trình bày: vẫn giữ nguyên lời trình bày của mình từ Tòa án cấp sơ thẩm cũng như phúc thẩm và không có ý kiến gì khác. Cụ thể: Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5275 ngày 29/8/2016 được Văn phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Phước chuyển quyền sử dụng đất từ ông Bùi Viết L, bà Bùi Thị Nh chuyển nhượng cho chị Bùi Thị Trà M đối với diện tích đất 138,4m² thuộc thửa số 87, tờ bản đồ số 32a đất tọa lạc tại tổ 2, khu phố Phú T, phường T, thành phố Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đúng quy định. Do người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, mà chỉ yêu cầu điều chỉnh việc chuyển nhượng tại trang 03. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh tại trang 03 là đúng theo quy định tại thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014. Tuy nhiên, do UBND thị xã Đồng Xoài cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L không đúng với giấy chuyển nhượng đất năm 2002 giữa cụ Hà Văn H với ông Bùi Viết L. Tại Giấy sang nhượng này thể hiện cụ H chỉ chuyển nhượng cho ông L chiều ngang 5m x dài 20m. Nhưng khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L thì UBND thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đ) cấp luôn diện tích đất còn lại của cụ H với diện tích là 54,4 m² đất cho ông L. Từ việc cấp sai này sau đó ông L chuyển nhượng cho chị Trà My.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đồng ý với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ H, chị N; Hủy trang 03 GCNQSDĐ số BP 575920 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH10373/QSDĐ/425/QĐUB của UBND thị xã Đồng Xoài cấp ngày 25/02/2015 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai điều chỉnh trang 03 ngày 19/9/2016. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước chấp nhận yêu cầu của cụ H, bà N hủy trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp cho chị Bùi Thị Trà M. Sau khi có phán quyết của Tòa án thì cơ quan chức năng sẽ cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự.

Ông K xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết cho đến khi kết thúc vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đ) – Người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Ngọc H trình bày:

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Viết L là đảm bảo trình tự thủ tục theo quy định. Đối với diện tích đất đang tranh chấp 54,1m² (theo sơ đồ đo đạc ngày 27/4/2017 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Tấn Thành là 54,4 m²). Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước căn cứ vào tài liệu chứng cứ để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Do bận công tác nên ông Hùng xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án cho đến khi kết thúc vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Viết Đ trình bày: Ông không đồng ý với nội dung khởi kiện của cụ Hà Văn H đối với bị đơn ông Bùi Viết L về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Bùi Viết L. Không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của bà Mai Thị N.

Ông Đ xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án cho đến khi kết thúc vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Nh là vợ của bị đơn ông Bùi Viết L có đơn trình bày ý kiến (bút lục 121) như sau: Bà Nh là vợ của ông Bùi Viết L, trước đây ông L có nhận chuyển nhượng đất của ông H hay không thì bà không biết và bà xác định đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 575920 thửa số 87, tờ bản đồ 32a có tổng diện tích là 138,4m² đứng tên hộ ông Bùi Viết L, trong đó có một phần diện tích đất mà ông Hà Văn H hiện nay đang tranh chấp và khởi kiện đối với ông L bà hoàn toàn không liên quan, không phải là tài sản của bà. Vì vậy, bà không có yêu cầu, ý kiến gì trong vụ án và đề nghị TAND tỉnh Bình Phước giải quyết vụ án vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và tất cả các phiên tòa xét xử sơ thẩm và phúc thẩm

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 04/4/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 227, 217, 218, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng các Điều 147, 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 167, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 164, 169, 170, 689 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Hà Văn H; Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị N.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2003 giữa ông Hà Văn Th với bà Lê Thị Đ và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/02/2016 giữa bà Lê Thị Đ với bà Mai Thị N đối với diện tích đất 54,4 m² tọa lạc tại tổ 2, khu phố Phú T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước là hợp pháp;

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 5275 ngày 29/8/2016 giữa ông Bùi Viết L, bà Bùi Thị Nh với chị Bùi Thị Trà M vô hiệu đối với phần diện tích đất 54,4 m² tọa lạc tại tổ 2, khu phố Phú T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Kèm theo Sơ đồ đo đạc ngày 27/4/2017 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Tấn Thành).

Hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi chị Bùi Thị Trà M có yêu cầu.

Công nhận diện tích đất 54,4 m² (trong đó có 38,7m² đất thổ cư và 15,7m² đất nông nghiệp) tọa lạc tại tổ 2, khu phố Phú T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Mai Thị N. Đất có tứ cận: Chiều rộng cạnh Đông - Bắc 7,4 m, giáp thửa 86; chiều rộng cạnh phía Tây - Nam 0,0 m, giáp đường quy hoạch; chiều dài cạnh phía Nam 16.1 m, giáp đường quy hoạch; chiều dài cạnh Tây - Bắc 14 m, giáp với nhà, đất chị Bùi Thị Trà M. (Kèm theo Sơ đồ đo đạc ngày 27/4/2017 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Tấn Thành).

Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 575920 sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH10373/QSĐĐ/425/QĐUB do UBND thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đ) cấp ngày 09 tháng 02 năm 2015 cho hộ ông Bùi Viết L và hủy phần điều chỉnh biến động tại trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 575920 sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH10373/QSĐĐ/425/QĐUB về nội dung ông Bùi Viết L chuyển nhượng cho chị Bùi Thị Trà M của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đ) ký ngày 19/9/2016.

Bà Mai Thị N, chị Bùi Thị Trà M có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/5/2020 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Trà M kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Chị Bùi Thị Trà M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo cho rằng chị là người thứ ba ngay tình nên cần được pháp luật bảo vệ, do vậy việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với chị M vô hiệu là không đúng pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phát biểu: Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Chị Bùi Thị Trà M kháng cáo nhưng tại phiên tòa phúc thẩm không đưa ra được tình tiết nào mới chứng minh cho yêu cầu của mình là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của chị M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

[1] Về tố tụng: Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo Điều 26, 34, 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc diện tích đất 54,4 m² đất thuộc thửa 87, tờ bản đồ 32a, tọa lạc tại tổ 2, khu phố Phú T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước nằm trong tổng diện tích đất 02 ha có nguồn gốc là của vợ chồng cụ Hà Văn H và cụ Phạm Thị V khai hoang năm 1989 và chưa được cấp GCNQSDĐ. Năm 2002, cụ H đã cắt diện tích đất 02 ha này bán cho nhiều người, trong đó có bán cho ông Bùi Viết L diện tích 5m x 20m, diện tích còn lại chỉ là một hình tam giác có diện tích 54,4 m². Cùng năm 2002, cụ H và cụ V tặng cho con trai là ông Hà Văn Th diện tích 54,4 m² đất còn lại này, Hợp đồng tặng cho được lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực

Ngày 02/12/2003, ông Th, bà Đ2 chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà Lê Thị Đ với giá là 4.500.000 đồng, Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực. Bà Đ đã thanh toán đủ tiền và xây dựng một căn nhà tạm để ở, sau đó nhà bị hư hỏng nên bà Đ đã phá bỏ.

Ngày 10/02/2016, bà Đ tặng cho diện tích cho con gái là Mai Thị N diện tích trên, Hợp đồng tặng cho cũng được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực. Tháng 06 năm 2016, bà N đã xây nhà ở, do không có giấy phép xây dựng nên bị lập biên bản vi phạm hành chính.

Theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 16/7/2002 thể hiện cụ Hà Văn H chỉ chuyển nhượng cho ông Bùi Viết L diện tích 5m x 20m, nhưng khi đi kê khai để cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ông L đã kê khai luôn cả diện tích đất 54,4 m² bên cạnh của bà Mai Thị N. Ngày 09 tháng 02 năm 2015 ông Bùi Viết L được UBND thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đ), tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 575920 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH10373/QSDĐ/425/QĐUB với tổng diện tích 138,4m² trong đó có cả 54,4m² của bà N.

Ngày 29/8/2016, ông L ký hợp đồng chuyển nhượng 138,4m² cho chị Bùi Thị Trà M. Ngày 19/9/2016, chị M được cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biên độ tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ ông Bùi Viết L chuyển nhượng cho chị Bùi Thị Trà M.

Theo “Giấy sang nhượng đất” cụ Hà Văn H chỉ chuyển nhượng cho ông Bùi Viết L chiều rộng của thửa đất là 05m nhưng ông Bùi Viết L đã tự ý kê khai để xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ luôn cả diện tích 54,4m² bên cạnh của bà N, như vậy diện tích 54,4m² không thuộc sở hữu hợp pháp của ông L, trong hồ sơ xin cấp giấy CNQSDĐ của ông Bùi Viết L có “Giấy sang nhượng đất” nhưng việc ủy ban không căn cứ vào “Giấy sang nhượng đất” này để cấp đúng với diện tích nên xảy ra tranh chấp giữa ông L và bà N.

Sau khi tranh chấp vợ chồng ông L vẫn chuyển nhượng 138,4m² cho chị Bùi Thị Trà M là trái pháp luật, vi phạm về quyền sở hữu tài sản được quy định tại các Điều 164, 169, 170 của Bộ luật dân sự năm 2005. Như vậy, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 29 tháng 8 năm 2016 giữa ông Bùi Viết L, bà Bùi Thị Nh với chị Bùi Thị Trà M được công chứng nhưng do diện tích đất 54,4 m² của bà N nên ông L không có quyền định đoạt (chuyển nhượng) diện tích 54,4 m² này cho chị M nên bị vô hiệu, do đó tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện cụ H và yêu cầu độc lập bà N là có cơ sở.

[2.2] Về việc giải quyết hậu quả khi hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa chị M đã được Tòa án đã giải thích về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bị vô hiệu, nhưng chị M không yêu cầu Tòa án giải quyết. Vì vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét, sau này chị M có yêu cầu thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác là có căn cứ.

[2.3] Về yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2003 giữa ông Hà Văn Th với bà Lê Thị Đ với giá chuyển nhượng 4.500.000 đồng. Xét thấy, bà Đ đã thanh toán số tiền trên cho ông Th, ông Th đã giao đất cho bà Đ sử dụng, tuy hợp đồng không có công chứng, chứng thực là vi phạm Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 nhưng hai bên đã nhận đủ tiền và giao đất hiện nay hai bên cũng không tranh chấp gì với nhau nên cần căn cứ vào Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 công nhận hợp đồng chuyển nhượng này là hợp pháp;

Xét Hợp đồng tặng cho QSDĐ diện tích đất 54,4 m² đất tọa lạc tại tổ 2, khu phố Phú T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, giữa bà Đ với con gái là bà Mai Thị N được lập ngày 10 tháng 02 năm 2016 (không có công chứng, chứng thực là vi phạm Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, nhưng hiện nay bà Đ và bà N không tranh chấp gì với nhau nên cần căn cứ vào Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 công nhận hợp đồng tặng cho QSDĐ này là hợp pháp;

Do đó, Tòa án sơ thẩm công nhận diện tích đất 54,4 m², tọa lạc tại tổ 2, khu phố Phú T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà N là có căn cứ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Trà M kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình. Do vậy, hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Bùi Thị Trà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên chị Bùi Thị Trà M phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

I/ Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Bùi Thị Trà M. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 227, 217, 218, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng các Điều 147, 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 167, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 164, 169, 170, 689 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Hà Văn H; Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị N.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2003 giữa ông Hà Văn Th với bà Lê Thị Đ và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/02/2016 giữa bà Lê Thị Đ với bà Mai Thị N đối với diện tích đất 54,4 m² tọa lạc tại tổ 2, khu phố Phú T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước là hợp pháp;

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 5275 ngày 29/8/2016 giữa ông Bùi Viết L, bà Bùi Thị Nh với chị Bùi Thị Trà M vô hiệu đối với phần diện tích đất 54,4 m² tọa lạc tại tổ 2, khu phố Phú T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Kèm theo Sơ đồ đo đạc ngày 27/4/2017 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Tấn Thành).

Hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi chị Bùi Thị Trà M có yêu cầu.

Công nhận diện tích đất 54,4 m² (trong đó có 38,7m² đất thổ cư và 15,7m² đất nông nghiệp) tọa lạc tại tổ 2, khu phố Phú T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Mai Thị N. Đất có tứ cận: Chiều rộng cạnh Đông - Bắc 7,4 m, giáp thửa 86; chiều rộng cạnh phía Tây - Nam 0,0 m, giáp đường quy hoạch; chiều dài cạnh phía Nam 16.1 m, giáp đường quy hoạch; chiều dài cạnh Tây - Bắc 14 m, giáp với nhà, đất chị Bùi Thị Trà M. (Kèm theo Sơ đồ đo đạc ngày 27/4/2017 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Tấn Thành).

Tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 575920 sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH10373/QSDĐ/425/QĐUB do UBND thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đ) cấp ngày 09 tháng 02 năm 2015 cho hộ ông Bùi Viết L và huỷ phần điều chỉnh biên độ tại trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 575920 sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH10373/QSDĐ/425/QĐUB về nội dung ông Bùi Viết L chuyển nhượng cho chị Bùi Thị Trà M của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đ) ký ngày 19/9/2016.

Bà Mai Thị N, chị Bùi Thị Trà M có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Bùi Thị Trà M phải chịu 300.000 đồng án phí nhưng được khấu trừ vào biên lai số 015318 ngày 28/5/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước.

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

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Bình Phước; (1)
- VKSND tỉnh Bình Phước; (1)
- Cục THADS tỉnh Bình Phước; (1)
- Đường sự (11)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) 23b (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Huỳnh Thanh Duyên