

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 124/2020/DS-PT

Ngày: 10-8-2020

V/v Tranh chấp HĐCNQSDĐ

**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: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Việt Hùng

Ông Lê Quang Ninh

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

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

Trong các ngày 03/8/2020 và 10/8/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 111/2020/TLPT-DS ngày 26/5/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 14/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thới kháng cáo và Kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 134/2020/QĐ-PT ngày 29 tháng 6 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 72/2020/QĐ-PT ngày 14 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Ông Vũ Trọng Ch, sinh năm 1973 (có mặt) và bà Huỳnh Thanh V, sinh năm 1978 (vắng mặt), cùng trú tại: Tổ 17, khu phố Th, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đại diện ủy quyền của bà V là ông Vũ Trọng Ch (có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1972 (có mặt) và bà Trần Thị H, sinh năm 1976 (vắng mặt), cùng trú tại: Tổ 1, khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước (có mặt)

3. Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1946 (có mặt). Bà C ủy quyền cho ông Nguyễn Nam Ph, sinh năm 1974 (có mặt), Bà C và ông Ph cùng trú tại: Tổ 1, khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước (có mặt)

4. Ông Trần Văn S, sinh năm 1970 (có mặt) và bà Lưu Thị Th, sinh năm 1976 (vắng mặt), cùng trú tại: Tổ 1, khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước.

5. Ông Bùi Văn E, sinh năm 1970 và bà Trần Thị L, sinh năm 1975, cùng trú tại: Tổ 1, khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước (có mặt)

6. Ông Lưu Văn H, sinh năm 1971 và bà Trần Thị Th, sinh năm 1977, cùng trú tại: Tổ 1, khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước (có mặt)

7. Bà Đỗ Thị Hồng V, sinh năm 1977, địa chỉ: Tổ 1, khu phố 3, TT Chơn Thành, huyện Th, tỉnh Bình Phước (có mặt)

8. Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1970, địa chỉ: Tổ 9, khu phố 2, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước (có mặt)

9. Bà Tạ Thị Ánh L, sinh năm 1970, địa chỉ xóm 12, thôn Đại An Đông 2, xã H, huyện Ng (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bà L : Anh Võ Duy Đ, sinh năm 1995, địa chỉ: Xóm 12, thôn Đại An Đông 2, thôn Đại An Đông 2, xã H, huyện Ng, tỉnh Quảng Ngãi (có mặt)

10. Ông Lê Văn C, sinh năm 1986, địa chỉ: Xã H, huyện H (có mặt)

11. Bà Đường Thị H, sinh năm 1980, địa chỉ: Tổ 1, khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước (có mặt)

12. Ông Đặng Văn Th, sinh năm 1963, địa chỉ: tổ 8, khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước (có mặt)

13. Bà Lê Thị L, sinh năm 1957, địa chỉ: Tổ 1, khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước (có mặt)

14. Bà Lê Thị Thành H, sinh năm 1990, địa chỉ: Ấp 5,xã M, huyện Ch, tỉnh Bình Phước (có mặt)

15. Bà Lê Thị L: Tổ 1, khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước (có mặt).

*** Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1961 và bà Lê Thị H, sinh năm 1963, cùng địa chỉ: Tổ 9, khu phố 2, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Ng bà H: Bà Phạm Thị L - Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Phạm Thị L, Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương (có mặt).

2. Ông Lê Văn Th, sinh năm 1972, địa chỉ: Tổ 1, khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

3. Bà Đường Thị H, sinh năm 1984, địa chỉ: Số 119 đường Ng, phường A, quận Th, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Đỗ Thị Thanh V, sinh năm 1963, địa chỉ: thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước (có mặt)

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

1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1966, địa chỉ: Tổ 8, khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước (có mặt).

2. Ông Lê Văn Th, sinh năm 1972, địa chỉ: Tổ 1, khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

3. Ông Huỳnh Hữu H và bà Phạm Thị Bích T, cùng địa chỉ: Tổ 2, ấp 1, xã M, huyện Ch, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

4. Chị Nguyễn Thị Tuyết Nh, sinh năm 1992 và anh Nguyễn Minh H, sinh năm 1988, địa chỉ: Tổ 9, khu phố 2, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958, địa chỉ: Tổ 1, khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

6. Ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị Kim Ng, địa chỉ: Tổ 1, ấp 2, xã M, huyện Ch, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

7. Ông Nguyễn Thái T, sinh năm 1976, địa chỉ: Số 26/19/50, KP 5, đường L, phường A, Q, tp Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

8. Bà Võ Thị S, sinh năm 1945, địa chỉ: Tổ 9, khu phố 2, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

9. Ông Nguyễn Thành M, sinh năm 1957, địa chỉ: Tổ 1, khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

10. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1966, địa chỉ: Xã Ph, huyện V, tỉnh Thái Bình (vắng mặt).

11. Ông Võ Duy B, sinh năm 1970, địa chỉ: Xóm 12, thôn Đại An Đông 2, xã H, huyện Ng (xin vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của ông Ba: anh Võ Duy Đ, sinh năm 1995 (có mặt).

12. Ông Đào Xuân V, sinh năm 1967, địa chỉ: Tổ 9, ấp 3, xã M, huyện Ch, tỉnh Bình Phước (có mặt).

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:**

1. Bà Trịnh Thị V, sinh năm 1957 (có mặt)

2. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1955 (xin vắng mặt)

Ông Th ủy quyền cho bà V, cùng địa chỉ: Tổ 6, khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước.

*** Người kháng cáo:** Bị đơn Ông Nguyễn Văn Ng, bà Lê Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn Th, Bà Trịnh Thị V.

*** Người kháng nghị:** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ông Vũ Trọng Ch, bà Huỳnh Thị Thanh V trình bày:

Tháng 12/2007 ông Ch bà V có nhận chuyển nhượng của ông Ng bà H phần đất có chiều ngang 5m x dài 25m, tổng diện tích 125m² thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Th cấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H với giá

75.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay có sự đồng thuận của bà H và con bà H là ông Nguyễn Minh H. Sau khi ký hợp đồng thì tôi đã giao đủ tiền cho ông Ng bà H và nhận đất luôn. Cũng năm 2007 ông Ch bà V nhận chuyển nhượng thêm của ông Ng bà H thêm 01 phần đất có diện tích khoảng 150m² với giá 85.000.000 đồng, phần đất này giữa ông Ch bà V và ông Ng bà H không làm giấy sang nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Ch bà V đã xây tường rào bao toàn bộ khu đất đã nhận chuyển nhượng của ông Ng bà H. Mặc dù nhiều lần ông Ch bà V đã thúc giục ông Ng bà H làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông Ch nhưng ông Ng bà H vẫn cố tình trì hoãn và không thực hiện cam kết. Vì vậy, nay ông Ch bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ch bà V với ông Ng bà H ký ngày 25/12/2007 đối với diện tích 5 x 25=125m². Đồng thời công nhận quyền sử dụng đất cho ông Ch bà V với phần đất có diện tích 125m² nằm trong thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước.

Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Nh trình bày:

Tháng 12/2007 bà Nh có nhận chuyển nhượng của ông Ng bà H phần đất có chiều ngang 10m x dài 25m, tổng diện tích 250m², hướng đông giáp đất ông Lâm Quang Vinh, nam giáp đất Bà Tạ Thị Ánh L, bắc giáp đường đất, tây giáp đường làng 5m thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Thấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H với giá 170.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay. Sau khi ký hợp đồng thì bà Nh đã giao đủ tiền cho ông Ng bà H và nhận đất luôn. Cũng năm 2007 bà Nh nhận chuyển nhượng thêm của ông Ng bà H thêm 01 phần đất có diện tích khoảng 150m², với giá 85.000.000 đồng, phần đất này giữa bà Nh và ông Ng bà H không làm giấy sang nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà Nh đã xây tường rào bao toàn bộ khu đất đã nhận chuyển nhượng của ông Ng bà H. Mặc dù nhiều lần bà Nh đã thúc giục ông Ng bà H làm thủ tục sang tên cho bà Nh nhưng ông bà vẫn cố tình trì hoãn và không thực hiện cam kết. Vì vậy, bà Nh khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nh với ông Ng ký ngày 25/12/2007 đối với phần diện tích 10x25=250m². Đồng thời công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nh với phần đất có diện tích 400m² nằm trong thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước

Nguyên đơn Ông Bùi Văn E, bà Trần Thị L trình bày:

Ngày 26/01/2008 ông Em bà Lài có nhận chuyển nhượng của ông Ng bà H phần đất có chiều ngang 5m x dài 25m, tổng diện tích 125m² thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Th cấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H với giá 75.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay có sự đồng thuận của bà H và con bà H là ông Nguyễn Minh H. Sau khi ký hợp đồng thì ông Em bà Lài đã giao đủ tiền cho ông Ng bà H và nhận đất luôn. Mặc dù nhiều lần ông Em bà Lài yêu cầu ông Ng bà H làm thủ tục sang tên cho ông Em bà Lài nhưng ông bà vẫn cố tình trì hoãn và không thực hiện cam kết. Vì vậy, ông Em bà Lài khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Em bà Lài

với ông Ng ký ngày 26/01/2008 đối với diện tích $5 \times 25 = 125\text{m}^2$. Đồng thời công nhận quyền sử dụng đất cho ông Em bà Lài với phần đất có diện tích 125m^2 nằm trong thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích $2849,7\text{m}^2$, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước

Nguyên đơn Ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị H trình bày:

Ngày 06/6/2012 ông Th bà H có nhận chuyển nhượng của ông Ng bà H phần đất có chiều ngang 4,5m x dài 32m, tổng diện tích 144m^2 thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích $2849,7\text{m}^2$, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Thấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H với giá 270.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng trên đất đã có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 144m^2 . Khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay có sự đồng thuận của bà H và con bà H là ông Nguyễn Minh H. Sau khi ký hợp đồng thì tôi đã giao đủ tiền cho ông Ng bà H và nhận đất luôn, sau đó ông Th bà H có sửa sang lại nhà với chi phí khoảng 100.000.000 đồng. Mặc dù nhiều lần ông Th bà H yêu cầu ông Ng bà H làm thủ tục sang tên cho ông Th bà H nhưng ông bà vẫn cố tình trì hoãn và không thực hiện cam kết. Vì vậy, ông Th bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th bà H với ông Ng ký ngày 06/6/2012 đối với diện tích $4,5\text{m} \times \text{dài } 32\text{m} = 144\text{m}^2$ đồng thời công nhận quyền sử dụng đất cho ông Th bà H với phần đất có diện tích 144m^2 trong thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích $2849,7\text{m}^2$, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Thấp ngày 15/01/2009

Nguyên đơn Bà Tạ Thị Ánh L và người đại diện theo ủy quyền là anh Võ Duy Đ trình bày:

Ngày 25/12/2007 bà L có nhận chuyển nhượng của ông Ng bà H phần đất có chiều ngang 5m x dài 25m, tổng diện tích 125m^2 hướng đông giáp đất Bà Nguyễn Thị Nh, nam giáp đất Bà Nguyễn Thị Nh, bắc giáp đất ông Nguyễn Công Hoàng, tây giáp đường làng 5m thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích $2849,7\text{m}^2$, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Thấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H với giá 85.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay. Sau khi ký hợp đồng thì bà L đã giao đủ tiền cho ông Ng bà H và nhận đất luôn. Mặc dù nhiều lần bà L yêu cầu ông Ng bà H làm thủ tục sang tên cho bà L nhưng ông bà vẫn cố tình trì hoãn và không thực hiện cam kết. Vì vậy, nay bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi với ông Ng ký ngày 25/12/2007 đối với phần diện tích $5 \times 25 = 125\text{m}^2$ đồng thời công nhận quyền sử dụng đất cho bà L với phần đất có diện tích 125m^2 trong thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích $2849,7\text{m}^2$, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Thấp ngày 15/01/2009

Nguyên đơn Bà Lê Thị L trình bày:

Ngày 07/02/2008 bà L có nhận chuyển nhượng của ông Ng bà H phần đất có chiều ngang 5m x dài 30m, tổng diện tích 150m^2 thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích $2849,7\text{m}^2$, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Thấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H. Khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay. Sau khi ký hợp đồng thì bà L đã giao đủ tiền cho ông Ng bà H và nhận đất luôn. Mặc dù nhiều lần bà L yêu cầu ông Ng bà H làm thủ tục sang tên cho

bà L nhưng ông bà vẫn cố tình trì hoãn và không thực hiện cam kết. Vì vậy, nay bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông Ng bà H ký ngày 07/02/2008 đối với phần diện tích ngang 5m x dài 30m. Đồng thời công nhận quyền sử dụng đất cho bà L với phần đất có diện tích ngang 5m x dài 30m trong thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Thấp ngày 15/01/2009

Nguyên đơn Ông Đặng Văn Th, Bà Nguyễn Thị B trình bày:

Ngày 24/01/2008 ông Th bà B có nhận chuyển nhượng của ông Ng bà H phần đất có chiều ngang 10m x dài 25m, tổng diện tích 250m² thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Thấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H với giá 130.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay có sự đồng thuận của bà H và con bà H là ông Nguyễn Minh H. Sau khi ký hợp đồng thì ông Th bà B đã giao đủ tiền cho ông Ng bà H và nhận đất luôn. Mặc dù nhiều lần chúng tôi đã thúc giục ông Ng bà H làm thủ tục sang tên cho chúng tôi nhưng ông bà vẫn cố tình trì hoãn và không thực hiện cam kết. Vì vậy, nay ông Th bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th bà B với ông Ng ký ngày 24/01/2008 đối với diện tích ngang 10m x dài 25m= 250 m². Đồng thời công nhận quyền sử dụng đất cho ông Th bà B với phần đất có diện tích 10m x dài 25m= 250 m² trong thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Thấp ngày 15/01/2009

Nguyên đơn Bà Đỗ Thị Hồng V trình bày:

Ngày 15/5/2011 bà V có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kim Ng và Ông Nguyễn Thanh H phần đất có chiều ngang 5m x dài 24m, tổng diện tích 120m² thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Thấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H. Khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay. Sau khi ký hợp đồng thì bà V đã giao đủ tiền cho bà Ngân, ông Hùng và có sự đồng thuận của ông Ng bà H, anh H và ông Ng bà H còn hẹn sẽ sớm làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho tôi. Mặc dù nhiều lần bà V yêu cầu ông Ng bà H làm thủ tục sang tên cho bà V nhưng ông bà vẫn cố tình trì hoãn và không thực hiện cam kết. Vì vậy, nay bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi với bà Nguyễn Thị Kim Ng, Ông Nguyễn Thanh H, Ông Nguyễn Văn Ng, bà Lê Thị H đối với phần diện tích ngang 5m x dài 24m, tổng diện tích 120m² đồng thời công nhận quyền sử dụng đất cho bà V với phần đất có diện tích ngang 5m x dài 24m, tổng diện tích 120m² trong thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Thấp ngày 15/01/2009

Nguyên đơn Bà Đường Thị H trình bày:

Ngày 04/6/2012 tôi có nhận chuyển nhượng của Bà Đường Thị H phần đất có chiều ngang 5m x dài 30m, tổng diện tích 150m² thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước

được UBND huyện Th cấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H với giá 50.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay. Sau khi ký hợp đồng thì tôi đã giao đủ tiền cho bà H và có đồng thuận của ông Ng bà H, anh H và ông Ng bà H còn hẹn sẽ sớm làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho tôi. Mặc dù nhiều lần tôi đã thúc giục ông Ng bà H làm thủ tục sang tên cho tôi nhưng ông bà vẫn cố tình trì hoãn và không thực hiện cam kết. Vì vậy, nay tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi với Bà Đường Thị H ngày 4/6/2012 đối với phần diện tích ngang 5m x dài 30m, tổng diện tích 150m² đồng thời công nhận quyền sử dụng đất cho tôi với phần đất có diện tích ngang 5m x dài 30m, tổng diện tích 150m² trong thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Th cấp ngày 15/01/2009 cho Ông Nguyễn Văn Ng, bà Lê Thị H

Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:

Ngày 25/3/2006 vợ chồng Bà C có nhận chuyển nhượng của ông Ng bà H phần đất có chiều ngang 6m x dài 35m, tổng diện tích 210m² thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Th cấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H với giá 36.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay. Sau khi ký hợp đồng thì vợ chồng bà đã giao đủ tiền cho ông Ng bà H và nhận đất luôn. Mặc dù nhiều lần ông bà yêu cầu ông Ng bà H làm thủ tục sang tên cho ông bà nhưng ông Ng bà H vẫn cố tình trì hoãn và không thực hiện cam kết. Vì vậy, nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Bà C với bà H ký ngày 25/3/2006 đối với diện tích ngang 6m x dài 35m, tổng diện tích 210m². Đồng thời công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà với phần đất có diện tích ngang 6m x dài 35m, tổng diện tích 210m² nằm trong thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Th cấp ngày 15/01/2009.

Nguyên đơn Bà Lê Thị Thành H trình bày:

Ngày 26/11/2014 tôi đã đặt cọc cho ông Ng bà H với số tiền 70.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 7,5mx25m thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Th cấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H với giá 120.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì tôi đã giao tiền giao cho ông Ng bà H và ông Ng bà H có hứa sẽ làm thủ tục sang tên cho tôi nhưng đến nay ông Ng bà H vẫn không thực hiện thủ tục sang tên cho tôi. Vì vậy tôi yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi với ông Ng bà H đối với diện tích ngang 7,5mx25m. Đồng thời công nhận quyền sử dụng đất cho tôi với phần đất có diện tích ngang 7,5mx25m nằm trong thửa đất thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Th cấp ngày 15/01/2009. Đối với yêu cầu phần tố của bà H , ông Ng về việc buộc tôi trả lại số tiền 50.000.000đ còn lại của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng phải đưa thêm 300.000.000đ thì tôi chỉ chấp nhận giao tiếp 50.000.000đ còn nợ lại trong hợp đồng còn tiếp tục thực hiện hợp đồng phải đưa thêm 300.000.000đ thì tôi không đồng ý.

Nguyên đơn Ông Lưu Văn H, bà Trần Thị Th trình bày:

Ngày 23/01/2008 chúng tôi có nhận chuyển nhượng của ông Ng bà H phần đất có chiều ngang 5m x dài 25m, tổng diện tích 125m^2 thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích $2849,7\text{m}^2$, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Thấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H với giá 75.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay có sự đồng thuận của bà H và con bà H là ông Nguyễn Minh H. Sau khi ký hợp đồng thì tôi đã giao đủ tiền cho ông Ng bà H và nhận đất luôn. Mặc dù nhiều lần chúng tôi yêu cầu ông Ng bà H làm thủ tục sang tên cho chúng tôi nhưng ông bà vẫn cố tình trì hoãn và không thực hiện cam kết. Vì vậy, nay chúng tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chúng tôi với ông Ng ký ngày 23/01/2008 đối với diện tích $5\text{m} \times \text{dài } 25\text{m} = 125\text{m}^2$ đồng thời công nhận quyền sử dụng đất cho chúng tôi với phần đất có diện tích $5\text{m} \times \text{dài } 25\text{m} = 125\text{m}^2$ nằm trong thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích $2849,7\text{m}^2$, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Thấp ngày 15/01/2009.

Nguyên đơn ông Lê Văn S, bà Lưu Thị Th trình bày:

Ngày 13/12/2006 ông bà có nhận chuyển nhượng của Bà Nguyễn Thị N phần đất có chiều ngang 5m x dài 30m, tổng diện tích 150m^2 thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích $2849,7\text{m}^2$, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Thấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H với giá 53.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay có sự đồng thuận của bà H và con bà H. Sau khi ký hợp đồng thì tôi đã giao đủ tiền cho bà N và nhận đất luôn. Mặc dù nhiều lần ông bà yêu cầu ông Ng bà H làm thủ tục sang tên cho ông bà nhưng ông Ng bà H vẫn cố tình trì hoãn và không thực hiện cam kết. Vì vậy, nay ông S bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vì khi nhận chuyển nhượng ông Ng bà H đồng ý sẽ làm thủ tục sang tên cho ông bà đối với diện tích $5\text{m} \times \text{dài } 25\text{m} = 125\text{m}^2$ đồng thời công nhận quyền sử dụng đất cho ông S bà Th với phần đất có diện tích $5\text{m} \times \text{dài } 30\text{m} = 150\text{m}^2$ trong thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích $2849,7\text{m}^2$, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Thấp ngày 15/01/2009.

Nguyên đơn Ông Lê Văn C trình bày:

Ngày 04/5/2015, ông có nhận chuyển nhượng của Ông Lê Văn Th 01 căn nhà cấp 4 có chiều ngang 6m x dài 33m, tổng diện tích 189m^2 thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích $2849,7\text{m}^2$, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Thấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H với giá 145.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay có sự đồng thuận của bà H và con bà H. Sau khi ký hợp đồng thì ông C đã giao đủ tiền cho Ông Th và nhận đất, nhà luôn. Mặc dù nhiều lần ông C yêu cầu ông Ng bà H làm thủ tục sang tên cho ông nhưng ông Ng bà H vẫn cố tình trì hoãn và không thực hiện cam kết. Vì vậy, nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vì khi nhận chuyển nhượng ông Ng, bà H đồng ý sẽ làm thủ tục sang tên cho ông đối với diện tích $6\text{m} \times \text{dài } 33\text{m} = 189\text{m}^2$ đồng thời công nhận quyền sử dụng đất cho ông với phần đất có diện tích $6\text{m} \times \text{dài } 33\text{m} = 189\text{m}^2$

trong thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Th cấp ngày 15/01/2009.

Bị đơn Ông Nguyễn Văn Ng, bà Lê Thị H trình bày:

Vợ chồng ông Ng bà H thống nhất bắt đầu từ năm 2006 có phân lô bán nền thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước. Vợ chồng ông Ng bà H chuyển nhượng trực tiếp cho Ông Bùi Văn E , Bà Nguyễn Thị Kim C, Ông Nguyễn Văn Th , Ông Lưu Văn H , Ông Vũ Trọng Ch, Ông Đặng Văn Th , Bà Tạ Thị Ánh L, Bà Nguyễn Thị Nh, Ông Trần Văn S , Bà Lê Thị L. Đối với Bà Lê Thị L, chị Đỗ Thị Hồng Vân, anh Lê Văn C , Bà Đường Thị H là chuyển nhượng không trực tiếp. Toàn bộ phần đất vợ chồng ông Ng bà H chuyển nhượng đã giao cầm mốc đất, nhận tiền đầy đủ và cũng có các hộ đã xây dựng nhà ở ổn định. Vợ chồng ông Ng bà H thống nhất về nội dung, số tiền, diện tích đất như các nguyên đơn trình bày. Đối với Bà Lê Thị L , Bà Đỗ Thị Hồng V, anh Lê Văn C, Bà Đường Thị H là chuyển nhượng gián tiếp nhưng ông bà cũng đồng ý giao đất cho những người này với nội dung diện tích như các nguyên đơn nêu trên trình bày.

Lý do vợ chồng ông Ng bà H không làm thủ tục sang tên cho những người này vì trước đây các hộ cũng đã nhờ Ủy ban thị trấn Chơn Thành giải quyết và vợ chồng ông Ng bà H cũng có đưa sổ cho các hộ để làm thủ tục tách sổ nhưng khi đó chưa có chủ trương cho phép làm thủ tục tách sổ đỏ và sau này không thể thực hiện được việc tách thửa là do một số hộ chưa có đủ tiền để tách sổ đỏ. Sau này do ông V giữ giấy chứng nhận QSDĐ nên vợ chồng ông Ng bà H không thực hiện được việc tách sổ cho những người nêu trên.

Tại phiên tòa, vợ chồng ông Ng bà H chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng với Ông Bùi Văn E , Nguyễn Thị Kim C , Nguyễn Văn Th, Lưu Văn H, Vũ Trọng Ch, Đặng Văn Th, Tạ Thị Ánh L, Nguyễn Thị Nh, Trần Văn S, Lê Thị L, Đỗ Thị Hồng V, Lê Văn C, Đường Thị H và Bà Lê Thị L nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông V đang giữ nên vợ chồng ông Ng bà H đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật

Đối với yêu cầu khởi kiện của Bà Lê Thị Thành H thì ông Ng bà H đã nhận 70.000.000 đồng tiền cọc, còn lại 50.000.000 đồng sẽ thanh toán cho vợ chồng ông Ng bà H khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời gian vợ chồng ông Ng bà H chuyển nhượng đất là vào ngày 26/11/2014 nên hiện tại giá trị thửa đất đã thay đổi. Vì vậy, nay vợ chồng ông Ng bà H yêu cầu bà H có trách nhiệm trả cho ông Ng bà H thêm số tiền 300.000.000 đồng và 50.000.000 đồng còn thiếu, tổng cộng là 350.000.000 đồng thì sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Huế.

Bị đơn Bà Đường Thị H và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà H – Bà Đỗ Thị Thanh V trình bày:

Ngày 15/02/2007 bà H nhận sang nhượng của Bà Võ Thị S 01 thửa đất có diện tích ngang 5m, dài 30m, có tứ cận bắc giáp đường đất 5m, nam giáp đất ông Mai Thanh Nam, đông giáp đất Ông Lê Văn C , tây giáp đất Bà Nguyễn Thị Kim C. Phần đất trên thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước. Nguồn gốc đất do bà S nhận chuyển

nhượng của Ông Nguyễn Thái T. Đến ngày 04/6/2012 bà H sang nhượng lại phần đất trên cho Bà Đường Thị H, khi sang nhượng chỉ làm giấy tay. Nay bà H yêu cầu Bà Võ Thị S, Ông Nguyễn Thái T, Ông Nguyễn Văn Ng, bà Lê Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy viết tay giữa bà H và bà S ký ngày 15/12/2007 và công nhận hợp đồng sang nhượng giữa bà H và bà H ký ngày 4/6/2012 để bà H quản lý thửa đất trên.

Bị đơn đồng thời người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Văn Th trình bày:

Ông Th là chồng của Bà Đường Thị H. Ông Th trình bày việc bà H nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 150m² thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước là tài sản riêng của bà H, Ông Th không có tranh chấp gì và cũng không có ý kiến gì đồng thời xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Đối với phần đất diện tích 198m² cũng thuộc thửa đất trên do Ông Th nhận chuyển nhượng của Ông Nguyễn Văn Th với giá 145.000.000 đồng, khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, ông Th nhận chuyển nhượng của ai ông không biết. Đến năm 2015 Ông Th chuyển nhượng lại cho ông C với giá 145.000.000 đồng, chỉ làm giấy tay, không công chứng. Nay ông C khởi kiện thì Ông Th thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông C vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Th và ông C là có thật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Trịnh Thị V, Ông Nguyễn Văn Th trình bày:

Vợ chồng ông Th, bà V yêu cầu hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn với Ông Nguyễn Văn Ng, bà Lê Thị H đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m² tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước vì thửa đất trên hiện nay vợ chồng ông Th, bà V đang đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự huyện Th kê biên để đảm bảo cho việc thi hành bản án số 76/2017/DS-PT ngày 8/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước về số tiền nợ 276.100.000 đồng, tiền lãi 76.617.750 đồng mà bà Lê Thị H, Ông Nguyễn Văn Ng phải trả cho vợ chồng ông Th, bà V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Võ Thị S trình bày:

Bà S có nhận chuyển nhượng của Ông Nguyễn Thái T phần đất có diện tích ngang 5m, dài 30m tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước đứng tên ông Ng bà H với giá 32.500.000 đồng, đã giao đủ tiền cho ông Tâm. Khi mua đất thì chỉ làm giấy tay có xác nhận của trưởng khu phố, có ông Ng làm chứng. Bà S có yêu cầu ông Ng thực hiện việc sang tên cho bà nhưng ông Ng trả lời khi nào bán hết đất sẽ thực hiện việc sang tên một lần luôn vì tin lời ông Ng nên bà S để vậy. Sau đó, bà S bán lại thửa đất trên cho bà H với giá 50.000.000 đồng, chỉ làm giấy tờ tay. Việc mua bán đất giữa tôi và ông Tâm, bà H là hoàn toàn tự nguyện, không ai lừa dối ai nên nay bà S yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Thái T, bà Võ Thị Thu Th trình bày:

Vào năm 2006 ông T và vợ bà Võ Thị Thu Th giao dịch với ông Ng bà H là ông T lấy 01 thửa đất có diện tích ngang 5m, dài 30m tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước đứng tên ông Ng bà H và lấy thêm 30.000.000 đồng tiền mặt, còn ông Ng bà H lấy phần đất của ông T ở Minh Long. Ông T có yêu cầu ông Ng bà H thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất và ông Ng bà H nói khi nào có điều kiện làm sổ thì sẽ đưa sổ cho ông T đi làm nhưng do lúc đó ông T chưa có điều kiện nên chưa làm. Sau đó, ông T bán lại phần đất trên cho Bà Võ Thị S cũng vào năm 2006 với giá 32.500.000 đồng. Khi bán chỉ làm giấy tay và do một mình ông T đứng ra giao dịch, bà Th không tham gia. Ông T có nói rõ ràng với bà S về việc ông Ng bà H đang đứng tên quyền sử dụng đất, ông Ng bà H cũng đã hứa với bà S sẽ làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho bà S. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông bà không có ý kiến gì, ông T, bà Th yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Kim Ng trình bày:

Trước đây ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Ng bà H 01 thửa đất tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước. Sau khi mua đất thì ông bà có yêu cầu ông Ng bà H làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhưng ông Ng bà H nói là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đang thế chấp ở Ngân hàng nên hứa khi nào lấy ra sẽ sang tên cho ông bà. Sau đó, vào năm 2011 ông H, bà Ng bán lại cho bà V với giá 100.000.000 đồng, việc mua bán chỉ viết giấy tay. Nay ông H, bà Ng yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị N trình bày:

Vào khoảng năm 2006, bà N có nhận chuyển nhượng của ông Ng bà H một phần đất có diện tích ngang 5m, dài 30m tại khu phố 3, thị trấn thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước, đất do ông Ng bà H đứng tên với giá 10.000.000 đồng, hai bên chỉ làm giấy chuyển nhượng tay, không có công chứng. Việc chuyển nhượng do bà N trực tiếp chuyển nhượng, tiền chuyển nhượng cũng là tiền riêng của bà, chồng con bà không tham gia. Sau khi nhận chuyển nhượng bà N xây 01 căn nhà cấp 4 nhưng chưa hoàn thiện, đến cuối năm 2006 bà N chuyển nhượng lại nhà và đất cho ông S, bà Th với giá 60.000.000 đồng. Nay bà N thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông S, bà Th buộc ông Ng bà H làm thủ tục sang tên cho ông S, bà Th phần đất trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Thành M trình bày:

Vào ngày 24/12/2008 ông M có sang nhượng lại nhà đất cho Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1966, 01 thửa đất có diện tích 198m² thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước, đất đứng tên ông Ng bà H với giá 90.000.000 đồng. Nguồn gốc thửa đất trên do ông M nhận chuyển nhượng của ông Ng bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Võ Duy B và người đại diện theo ủy quyền của Ông B là ông Võ Duy Đ trình bày:

Phần đất vợ Ông B là Bà Tạ Thị Ánh L nhận chuyển nhượng của ông Ng bà H là tài sản riêng của bà L, ông không có tranh chấp và ý kiến gì. Ông B xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chị Nguyễn Thị Tuyết Nh và anh Nguyễn Minh H:

Chị Nh, anh H là con ruột của ông Ng bà H. Việc ông Ng bà H chuyển nhượng đất cho ông E, bà C, ông Th, ông H, ông Ch, ông Th, bà L, bà Nhanh, ông Sơn, bà Lý, bà L, bà V, anh C, bà H thì chị Nh và anh H không biết. Thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước là tài sản của bố mẹ anh chị là ông Ng bà H, Chị Nh, anh H không có công sức đóng góp gì và không liên quan gì nên trước yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn thì Chị Nh, anh H không có ý kiến gì, để ông Ng bà H tự quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Đào Xuân V trình bày:

Khoảng tháng 9/2017 ông V có cho bà H, ông Ng mượn số tiền 700.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng An Bình chi nhánh Bình Phước. Việc mượn tiền hai bên có làm giấy nhận nợ. Sau khi trả nợ Ngân hàng thì ông Ng bà H có thể chấp cho ông V 01 thửa đất số AO 6322112 và ông V đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu bà H, ông Ng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản để đảm bảo kê biên thi hành án thì ông V không có ý kiến gì. Đối với khoản nợ giữa ông V và ông Ng bà H thì ông V không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 14/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thđã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Bùi Văn E, bà Trần Thị L, Bà Nguyễn Thị Kim C, Ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị H, Ông Lưu Văn H, bà Trần Thị Th, Ông Vũ Trọng Ch, bà Huỳnh Thanh V, Ông Đặng Văn Th, Bà Tạ Thị Ánh L, Bà Nguyễn Thị Nh, Ông Trần Văn S, bà Lưu Thị Th, Bà Đỗ Thị Hồng V, Ông Lê Văn C, Bà Đường Thị H, Bà Lê Thị Thành H và Bà Lê Thị L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 26/01/2008 giữa Ông Bùi Văn E, bà Trần Thị L với vợ chồng Ông Nguyễn Văn Ng, bà Lê Thị H. Diện tích 115,2m² thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Th cấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H trên đất có 01 căn nhà loại 6 diện tích 83,83m², xây dựng năm 2008; kết cấu: Móng gạch, giằng tường cột gạch, bê tông cốt thép, tường bao trước 20cm, hai bên dày 10cm, trần ốp tôn lạnh, mái lợp tôn xà gồ thép. Có tứ cận Bắc giáp đường tổ, nam giáp thửa 27, đông giáp đất Ông Lưu Văn H, tây giáp thửa Đặng Văn Th, Bà Nguyễn Thị B (kèm theo sơ đồ đo đạc do chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Thđo vẽ ngày 13/9/2019).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 06/6/2012 giữa Ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị H với vợ chồng Ông Nguyễn Văn Ng, bà Lê Thị H. Diện tích 148m² thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m²,

tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Th cấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H trên đất có 01 căn nhà loại 6, xây dựng năm 2006 có diện tích 77,43m², kết cấu: móng gạch, tường chằng cột gạch, bê tông cốt thép, mái lợp tôn múi, có ốp trần, nền gạch ceramic, sơn nước, cửa kính khung sắt. Đất có tứ cận Bắc giáp đường tổ, nam giáp thửa 33, đông giáp đất thửa 34, tây giáp thửa Lê Văn C (kèm theo sơ đồ đo đạc do chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Th do vẽ ngày 13/9/2019).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 24/8/2008 giữa Ông Đặng Văn Th, Bà Nguyễn Thị B với vợ chồng Ông Nguyễn Văn Ng, bà Lê Thị H. Diện tích 229,5m² thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Th cấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H trên đất có 01 căn nhà cấp 4, đang xây năm 2019 và 20 cây chuối, 01 cây me, 01 cây trứng cá, 01 cây đu đủ, 01 cây măng cầu. Có tứ cận Bắc giáp đường tổ, nam giáp thửa 27, đông giáp đất Ông Bùi Văn E, tây giáp thửa Bà Đỗ Thị Hồng V (kèm theo sơ đồ đo đạc do chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Th do vẽ ngày 13/9/2019).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 15/5/2011 giữa bà Đỗ Thị Hồng V với vợ chồng Ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Kim Ng. Diện tích 115m² thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Th cấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H trên đất có 01 căn nhà loại 6, xây năm 2013 có diện tích 98,51m², kết cấu: Nhà móng gạch, giằng móng, giằng tường gạch, bê tông cốt thép, mái lợp tôn, xà gồ bằng thép, tường bao xây gạch dày 10cm, sơn nước, trong nhà lát gạch ceramen, có đóng trần, cửa kính khung sắt. Đất có tứ cận Bắc giáp đường tổ, nam giáp thửa 27, đông giáp đất Ông Đặng Văn Th, tây giáp thửa 16 (kèm theo sơ đồ đo đạc do chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Th do vẽ ngày 13/9/2019).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 23/01/2008 giữa Ông Lưu Văn H, bà Trần Thị Th với vợ chồng Ông Nguyễn Văn Ng, bà Lê Thị H. Diện tích 115,5m² thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Th cấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H trên đất có 01 căn nhà loại 6, xây dựng năm 2008; kết cấu: Móng gạch, giằng tường, cột gạch, bê tông cốt thép, lợp tôn múi, ốp trần, tường dày 10cm, tường phía trước 20cm, nền gạch ceramic, sơn nước. Đất có tứ cận Bắc giáp đường tổ, nam giáp thửa 17, đông giáp thửa đất 11, tây giáp thửa Bùi Văn E (kèm theo sơ đồ đo đạc do chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Th do vẽ ngày 13/9/2019).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 13/12/2006 giữa ông Lê Văn S, bà Lưu Thị Th với Bà Nguyễn Thị N. Diện tích 165,2m² thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Th cấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H trên đất có 01 căn nhà cấp 4, xây năm 2019. Đất có tứ cận Bắc giáp đường tổ, nam giáp thửa 29, đông giáp đất Bà Lê Thị L thửa 17, tây

giáp thửa Vũ Trọng Ch (kèm theo sơ đồ đo đạc do chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Th đo vẽ ngày 13/9/2019).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 04/5/2015 giữa Ông Lê Văn C với vợ chồng Ông Lê Văn Th. Diện tích $199,2\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích $2849,7\text{m}^2$, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Th cấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H trên đất có 01 căn nhà kiên cố diện tích $62,3\text{m}^2$, xây năm 2008; kết cấu: xây gạch, móng gạch, tường gạch, cột giằng tường gạch bê tông cốt thép, không tô trát, mái lợp tôn hư nhiều chỗ, nền xi măng. Đất có tứ cận Bắc giáp đường tổ, nam giáp thửa 32, đông giáp đất Ông Nguyễn Văn Th, tây giáp thửa Bà Đường Thị H (kèm theo sơ đồ đo đạc do chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Th đo vẽ ngày 13/9/2019).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 04/6/2012 giữa Bà Đường Thị H với Bà Đường Thị H. Diện tích $156,5\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích $2849,7\text{m}^2$, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Th cấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H trên đất có 01 căn nhà loại 6, xây dựng năm 2008 có diện tích $23,5\text{m}^2$ kết cấu: Móng gạch, giằng tường, cột gạch, có ốp trần, không lát nền, tường không sơn. Đất có tứ cận Bắc giáp đường tổ, nam giáp thửa 31, đông giáp đất Ông Lê Văn C, tây giáp thửa Bà Nguyễn Thị Kim C (kèm theo sơ đồ đo đạc do chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Th đo vẽ ngày 13/9/2019).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 25/3/2006 giữa Bà Nguyễn Thị Kim C với vợ chồng Ông Nguyễn Văn Ng, bà Lê Thị H. Diện tích $185,1\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích $2849,7\text{m}^2$, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Th cấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H trên đất có 01 căn nhà loại 6 diện tích $147,74\text{m}^2$, xây dựng năm 2009; kết cấu: móng gạch, giằng tường gạch, mái lợp tôn mui, có ốp trần sơn nước, nền lát gạch ceramic, tường bao 10cm, cửa kính khung sắt. Đất có tứ cận Bắc giáp đường tổ, nam giáp thửa 30, 31, đông giáp đất Bà Đường Thị H, tây giáp thửa Bà Lê Thị L thửa 17 (kèm theo sơ đồ đo đạc do chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Th đo vẽ ngày 13/9/2019).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 26/01/2008 giữa Bà Lê Thị L với vợ chồng Ông Nguyễn Văn Ng, bà Lê Thị H. Diện tích $160,8\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích $2849,7\text{m}^2$, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Th cấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H trên đất có 01 căn nhà loại 6 có diện tích $90,86\text{m}^2$, xây dựng năm 2006; kết cấu: móng gạch, giằng tường gạch, bê tông cốt thép, mái lợp tôn, xà gồ bằng thép, tường bao xây gạch, sơn nước, nền lát gạch ceramic, có đóng trần, cửa kính khung sắt. Đất có tứ cận Bắc giáp Bà Lê Thị Thành H, nam giáp thửa 18, đông giáp thửa 17, tây giáp đường liên tổ (kèm theo sơ đồ đo đạc do chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Th đo vẽ ngày 13/9/2019).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tháng 12/2007 giữa Ông Vũ Trọng Ch với vợ chồng Ông Nguyễn Văn Ng, bà Lê Thị H. Diện tích $117,7\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích $2849,7\text{m}^2$, tọa lạc tại khu phố

3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Th cấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H trên đất có 01 cây xoài, 01 cây mít, 03 cây măng cầu, 10m lưới B40, 01 hàng rào bằng gạch. Đất có tứ cận Bắc giáp đường tổ, nam giáp thửa 17, đông giáp đất ông Lê Văn S, tây giáp thửa 11 (kèm theo sơ đồ đo đạc do chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Th do vẽ ngày 13/9/2019).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2007 giữa Bà Nguyễn Thị Nh với vợ chồng Ông Nguyễn Văn Ng, bà Lê Thị H. Diện tích 101,9m² thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Th cấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H trên đất có 03 cây dừa trồng năm 2019, 20 cây chuối. Có tứ cận Bắc giáp đường tổ, nam giáp thửa 17, đông giáp thửa 16, tây giáp thửa 17 (kèm theo sơ đồ đo đạc do chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Th do vẽ ngày 13/9/2019).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tháng 12/2007 giữa Bà Nguyễn Thị Nh với vợ chồng Ông Nguyễn Văn Ng, bà Lê Thị H. Diện tích 242,8m² thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Th cấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H trên đất có 10 cây dừa, 05 cây bưởi, 40 cây chuối. Có tứ cận Bắc giáp đường tổ, nam giáp thửa 17, bà Tạ Thị Ánh L, đông giáp đất thửa 17, Nguyễn Thị Nh, tây giáp đường liên tổ (kèm theo sơ đồ đo đạc do chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Th do vẽ ngày 13/9/2019).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 25/12/2007 giữa Tạ Thị Ánh L với vợ chồng Ông Nguyễn Văn Ng, bà Lê Thị H. Diện tích 117,9m² thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Th cấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H trên đất có 02 bụi chuối, 01 cây me, 01 cây xà cừ. Có tứ cận Bắc giáp thửa 17, Bà Nguyễn Thị Nh, nam giáp thửa 17. Bà Lê Thị Thành H, đông giáp đất thửa 17, Bà Nguyễn Thị Nh, tây giáp đường liên tổ (kèm theo sơ đồ đo đạc do chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Th do vẽ ngày 13/9/2019).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Bà Lê Thị L tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với Ông Nguyễn Văn Ng, bà Lê Thị H. Bà L được quyền khởi kiện lại vụ án.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Bà Trịnh Thị V, Ông Nguyễn Văn Th

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Nguyễn Văn Ng, bà Lê Thị H.

Bà Lê Thị Thành H với Ông Nguyễn Văn Ng, bà Lê Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông Nguyễn Văn Ng, bà Lê Thị H có trách nhiệm làm thủ tục sang tên QSDĐ cho Bà Lê Thị Thành H phần diện tích 166,1m² thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, diện tích 2849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Th cấp ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H trên đất có 01 căn nhà loại 6, diện tích 93,23m², kết cấu: Móng gạch, giằng tường, cột gạch, bê tông cốt thép, tường bao dày 10cm, trần lợp tôn múi, xà gồ thép, không ốp trần, sơn nước, cửa kính khung sắt, cửa sắt, nền gạch ceramic. Có tứ cận Bắc thửa 17, Bà Tạ Thị Ánh L, nam giáp thửa 17. Bà Lê Thị L, đông giáp đất thửa 17, Bà Nguyễn Thị

Nh, tây giáp đường liên tổ (kèm theo sơ đồ đo đạc do chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Thới về ngày 13/9/2019).

Buộc Bà Lê Thị Thành H có trách nhiệm trả cho vợ chồng Ông Nguyễn Văn Ng, bà Lê Thị H số tiền 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng).

5. Vợ chồng Ông Bùi Văn E, bà Trần Thị L; Bà Nguyễn Thị Kim C; vợ chồng Ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị H, vợ chồng Ông Lưu Văn H, bà Trần Thị Th; vợ chồng Ông Vũ Trọng Ch, bà Huỳnh Thanh V; Ông Đặng Văn Th, Bà Nguyễn Thị B; Bà Tạ Thị Ánh L; Bà Nguyễn Thị Nh; vợ chồng Ông Trần Văn S, bà Lưu Thị Th; Bà Đỗ Thị Hồng V; Ông Lê Văn C; Bà Đường Thị H và Bà Lê Thị L với vợ chồng Ông Nguyễn Văn Ng, bà Lê Thị H có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự thủ tục quy định của Luật đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

- Ngày 20/01/2020, bị đơn bà H và ông Ng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 14/02/2020, ông Th và bà V kháng cáo đề nghị Tòa phúc thẩm hủy các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ng bà H và các nguyên đơn.

- Ngày 13/02/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước ban hành Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung do Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm:

+ Về tố tụng:

Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn nhưng lại buộc các nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng với số tiền 5.361.141 đồng là vi phạm khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Giao dịch các đương sự thực hiện trước ngày 01/01/2017 nên phải áp dụng các quy định của Luật đất đai 2003, 2013, BLDS năm 2005 nhưng Tòa án chỉ áp dụng BLDS năm 2015 là vi phạm nghiêm trọng.

Quá trình giải quyết các đương sự thừa nhận không tranh chấp, bản án sơ thẩm cũng nhận định tại đoạn cuối [2.1]: “các bên đương sự không phát sinh tranh chấp”, do không làm thủ tục tách thửa được nên khởi kiện để tòa án công nhận hợp đồng nhằm làm thủ tục tách thửa. Như vậy, tranh chấp giữa các đương sự là giả tạo nhưng Tòa án vẫn thụ lý, giải quyết công nhận các hợp đồng chuyển nhượng trên là trái quy định tại khoản 3, Điều 26 BLTTDS.

Thửa đất của bà H là do bà H nhận chuyển nhượng của bà H, bà H nhận chuyển nhượng của bà S, bà S nhận chuyển nhượng ông T bà Thủy, ông T bà Th đổi quyền sử dụng đất với ông Ng bà H. Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất này vô hiệu theo khoản 2 điều 113 luật đất đai 2003 nên theo khoản 2 Điều 138 BLDS năm 2005 các hợp đồng chuyển nhượng cho bà S, bà H, bà Th cũng vô hiệu theo nhưng Bản án sơ thẩm vẫn công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H với bà H là có sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật.

Bản án sơ thẩm tuyên công nhận các hợp đồng chuyển nhượng giữa các đương sự nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên đã được bị đơn ông Ng, bà H thế chấp cho ông V để đảm bảo khoản vay 700.000.000đồng. Quá trình giải quyết Tòa án không giải thích, hướng dẫn nguyên đơn, bị đơn, người liên quan khác để có đơn yêu cầu Tòa án xử lý hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất này trong cùng vụ án hoặc xử lý trước khi giải quyết vụ án này, dẫn đến giải quyết vụ án không triệt để, bản án không thể thi hành trên thực tế, không đảm bảo quyền lợi cho các nguyên đơn.

Bản án sơ thẩm cũng không tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa Ông Th với ông Thắng, ông Th với ông Ng bà H hợp pháp hay không mà lại tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C với ông Thứ. Đồng thời cũng không đưa ông Th tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo khoản 4, Điều 68 BLTTDS đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ông C nhận chuyển nhượng của ông Thứ, ông Th bà H nhận chuyển nhượng của ông Ng bà H có cả tài sản trên đất là căn nhà. Ông C, ông Th và bà H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng này nhưng bản án sơ thẩm chỉ thụ lý giải quyết quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thụ lý giải quyết quan hệ tài sản trên đất là giải quyết chưa hết yêu cầu của đương sự, đã vi phạm điểm a khoản 3 Điều 191, 193 BLTTDS.

Đất của bà V là nhận chuyển nhượng lại từ ông H bà Ng, ông H bà Ng nhận chuyển nhượng của ông Ng bà H; ông C nhận chuyển nhượng lại của ông Thứ, Ông Th nhận chuyển nhượng của ông Thắng, ông Th nhận chuyển nhượng của ông Ng bà H; ông S bà Th nhận chuyển nhượng từ bà Nương, bà N nhận chuyển nhượng từ ông Ng bà H; đất của bà H nhận chuyển nhượng của bà H, bà H nhận chuyển nhượng của bà S, bà S nhận chuyển nhượng ông T bà Thủy, ông T bà Th đổi quyền sử dụng đất với ông Ng bà H. Như vậy, giữa ông C với ông Ng bà H, bà H với ông Ng bà H, ông S bà Th với ông Ng bà H không thực hiện giao dịch với nhau nhưng ông Sơn bà Thơm, ông C bà H vẫn làm đơn khởi kiện ông Ng bà H là không đúng đối tượng khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 68 BLTTDS, Tòa án không tuyên bác yêu cầu phần này là có thiếu sót.

Bà Nh nhận chuyển nhượng của ông Ng bà H 2 thửa đất: nhận chuyển nhượng thửa 10m x 25m = 250m² bằng giấy tay, sau đó nhận chuyển nhượng thửa 5m x 30m = 150m² bằng miệng. Bà Nh khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích 250m², thửa đất 150m² không có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất (tổng cộng 400m²) nên ngoài tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng còn tranh chấp xác định ai có quyền sử dụng thửa đất (tranh chấp quyền sử dụng đất), Tòa không thụ lý nhưng vẫn giải quyết quyền sử dụng thửa đất 150m² này đã vi phạm điểm a khoản 3 Điều 191, 193 BLTTDS.

+ Về nội dung:

Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng: Các đương sự đều cho rằng hợp đồng đã được các bên thực hiện từ năm 2006-2015 nhưng chỉ làm giấy tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm Điều 127 Luật đất đai năm 2003 và Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005.

Đối với bà H và bà Nh (diện tích 5x30) thực hiện chuyển nhượng bằng miệng mà không có chứng cứ nào khác thể hiện các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, không đủ căn cứ xác định các bên có giao dịch chuyển nhượng.

Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng: Toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 17, tờ bản đồ số 78, diện tích 2.849,7m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện Th của ông Ng bà H đã được UBND huyện Th cấp giấy chứng nhận với mục đích sử dụng trồng cây lâu năm, không có đất thổ cư. Bị đơn Ngoan, Hiệp cũng thừa nhận đã phân lô thửa đất trên để bán đất nền (chuyển nhượng theo đất thổ cư), đất đang thế chấp nên dẫn đến không tách thửa được. Tại Công văn số: 269/UUBND-NC ngày 08/5/2019 của UBND huyện Th và Công văn số: 279/PTNMT ngày 06/6/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Th đều xác định các thửa đất chuyển nhượng trên giữa các đương sự không thể tách thửa theo quy định của luật đất đai.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự đã vi phạm về hình thức và nội dung, vi phạm điều cấm của pháp luật đất đai về điều kiện chuyển nhượng theo Điều 17 Nghị định số 84/NĐ-CP ngày 25/5/2007, khoản 2 Điều 143 Luật đất đai 2013, Quyết định số 39/2008/QĐ-UBND ngày 30/7/2008 và Quyết định số 31/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của UBND tỉnh Bình Phước quy định diện tích tách thửa đất đối với đất nông nghiệp, đất ở, hạn mức đất ở khi nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước nên không thể làm thủ tục tách thửa, sang tên. Do đó, Bản án sơ thẩm phải tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu và giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lại tuyên công nhận các hợp đồng chuyển nhượng trên, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà V, ông Th là không đúng.

Thửa đất theo đơn kiện của bà H thì giữa bà H với ông Ng bà H chỉ mới dừng lại ở hợp đồng đặt cọc, chưa ký kết, chưa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bản án lại công nhận buộc bà H với ông Ng bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng không rõ hợp đồng gì là tuyên án không rõ ràng, khó thi hành án. Nếu buộc các đương sự thực hiện hợp đồng đặt cọc thì không đúng vì đã thực hiện rồi, còn nếu buộc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì càng không đúng vì các bên chưa thực hiện thì làm sao tiếp tục. Ngoài ra, ông Ng bà H đang phải thi hành nghĩa vụ thi hành án trả tiền cho bà V ông Th, bà V ông Th với ông Ng bà H, bà H không có thỏa thuận số tiền bà H trả cho ông Ng bà H sẽ dùng để thi hành án cho bà V ông Th nhưng Bản án sơ thẩm vẫn công nhận là không thể thi hành án, bất lợi cho bà V ông Th.

Bản án sơ thẩm không xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N với ông Ng bà H hợp pháp hay không mà lại tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng bà N với ông S bà Th là có thiếu sót.

Tương tự, Bản án sơ thẩm cũng không tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà V với ông Ng bà H hợp pháp hay không mà lại tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H bà Ng với bà V;

Bản án sơ thẩm cũng không tuyên hợp đồng đôi quyền sử dụng đất giữa ông T bà Th với ông Ng bà H, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T bà Th với bà S, giữa bà S với bà H có hợp pháp hay không mà đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H với bà H là không đúng.

Ông Th bà H nhận chuyển nhượng cả nhà và đất, chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất (không nhà) nên quan hệ là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng ký ngày 24/01/2008, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng này nhưng bản án không công nhận hợp đồng này mà lại công nhận hợp đồng ngày 24/8/2008.

Đối với thửa đất Ông Bùi Văn E, bà Trần Thị L , Ông Đặng Văn Th, Bà Nguyễn Thị B và thửa đất của Bà Đỗ Thị Hồng V bản án tuyên phía nam giáp thửa 27 (kèm theo sơ đồ đo đạc do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Th đo vẽ ngày 13/9/2019) nhưng sơ đồ đo vẽ thể hiện phía nam giáp phần đất ký hiệu 17-18/239,8 mới đến thửa 27, không thể thi hành án.

Đối với thửa đất của Ông Nguyễn Văn Th , bà Trần Thị H; ông Lê Văn S , bà Lưu Thị Th ; Ông Vũ Trọng Ch (kèm theo sơ đồ đo đạc do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Th đo vẽ ngày 13/9/2019) nhưng sơ đồ đo vẽ không có ai tên Ông Nguyễn Văn Th , bà Trần Thị H ; ông Lê Văn S , bà Lưu Thị Th ; Ông Vũ Trọng Ch.

Đối với thửa đất Bà Nguyễn Thị Kim C và thửa đất của Bà Đường Thị H (bản án tuyên phía tây giáp thửa Bà Nguyễn Thị Kim C), kèm theo sơ đồ đo đạc do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Th đo vẽ ngày 13/9/2019 nhưng theo sơ đồ đo vẽ thì không có ai tên Nguyễn Thị Kim C .

Đối với thửa đất Ông Vũ Trọng Ch (kèm theo sơ đồ đo đạc do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Th đo vẽ ngày 13/9/2019), tuyên phía nam giáp thửa 17; Đối với thửa đất Bà Lê Thị L tuyên phía đông giáp thửa 17; đối với thửa đất của Bà Nguyễn Thị Nh diện tích 101,9m² bản án tuyên phía nam và phía tây giáp thửa 17; đối với thửa đất của Bà Nguyễn Thị Nh diện tích 242,8m², ghi phía nam giáp thửa 17, Bà Tạ Thị Ánh L và phía đông giáp thửa 17, Bà Nguyễn Thị Nh . Đối với thửa đất của Bà Tạ Thị Ánh L ghi phía bắc, phía nam và phía đông giáp thửa 17; đối với thửa đất của Bà Lê Thị Thành H ghi phía bắc, phía nam và phía đông giáp thửa 17 nhưng thửa 17 là thửa của bị đơn ông Ng bà H đã chuyển nhượng toàn bộ cho nhiều người (không còn) nhưng bản án không xác định được giáp ai, tuyên án không rõ ràng, khó thi hành án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn bà H - ông Ng và người liên quan bà V - ông Th giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ng bà H là Bà Phạm Thị L cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm như:

Về tố tụng:

+ Các yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn được thụ lý riêng biệt bằng các vụ án khác nhau nhưng hồ sơ không có quyết định nhập vụ án và thông báo cho Viện kiểm sát và các đương sự được biết.

+ Các nguyên đơn không tranh chấp về hợp đồng, trước đây bị đơn đồng ý chuyển nhượng đất cho cả 15 nguyên đơn, chỉ tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn mới không đồng ý chuyển nhượng cho 11 nguyên đơn. Như vậy, vụ án không có tranh

chấp mà chỉ là yêu cầu bị đơn phải thực hiện hành vi nên yêu cầu khởi kiện không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

+ Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nhanh: bà Nh nhận chuyển nhượng 02 lần, 01 lần không có hợp đồng và bà yêu cầu được công nhận 400m² thuộc quyền sử dụng đất của bà. Đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất chứ không phải tranh chấp HĐ chuyển nhượng QSDĐ, nhưng cấp sơ thẩm đưa vào tranh chấp hợp đồng là không đúng.

Về nội dung:

Giao dịch giữa các nguyên đơn đã vi phạm vào điều cấm: từ năm 2007 Chính Phủ đã có Nghị định số 84 quy định về diện tích tối thiểu; thời điểm giao dịch ông Ng bà H còn đang thế chấp Giấy CNQSDĐ tại Ngân hàng nhưng các bên vẫn chuyển nhượng; theo Quyết định số 39 năm 2008 của UBND tỉnh Bình Phước quy định về hạn mức tối thiểu thì diện tích tách thửa phải từ 1000m² đất nông nghiệp trở lên nhưng các hộ đều nhận chuyển nhượng không đủ hạn mức. Do đó, giao dịch giữa các bên vi phạm điều cấm của pháp luật.

Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm cả về tố tụng và nội dung nên đề nghị Tòa phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Viện kiểm sát rút một phần kháng nghị đối với phần kháng nghị cho rằng bản án sơ thẩm tuyên buộc các nguyên đơn phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định, định giá với số tiền 5.361.141 đồng là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận kháng cáo của các đương sự, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Quá trình tố tụng, các bên đương sự đều xác nhận: Ông Ng bà H có diện tích đất 2849,7m² thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 78, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện th, tỉnh Bình Phước đã được UBND huyện Thấp GCNQSDĐ số AO 632212, số vào sổ: H01726 do UBND huyện Thấp vào ngày 15/01/2009 cho ông Ng bà H (sổ cũ cấp năm 2003). Từ năm 2006 đến năm 2014, ông Ng bà H lần lượt chuyển nhượng cho 13 hộ sau bằng hình thức viết giấy tay, cụ thể:

[1.1]- Trong năm 2006, chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị N $5\text{m} \times 30\text{m} = 180\text{m}^2$ (ngày 13/12/2006, bà N chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn S, bà Lưu Thị Th).

[1.2]- Ngày 21/8/2006, chuyển nhượng và đổi cho Ông Nguyễn Thái T bà Võ Thị Thu Th $6\text{m} \times 30\text{m} = 180\text{m}^2$ – bút lục 479 (đến ngày 23/11/2006 ông T chuyển nhượng cho Bà Võ Thị S; ngày 15/12/2007 bà S chuyển nhượng lại cho Bà Đường Thị H; ngày 04/6/2012 bà H chuyển nhượng tiếp cho Bà Đường Thị H).

[1.3]- Ngày 25/3/2006, chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Kim C $6\text{m} \times 35\text{m} = 210\text{m}^2$.

[1.4]- Chuyển nhượng cho vợ chồng bà Phạm Thị Bích T ông Huỳnh Hữu H $5\text{m} \times 30\text{m} = 150\text{m}^2$ - không xác định được ngày chuyển nhượng (ngày 07/8/2007 bà T ông H chuyển nhượng lại cho vợ chồng Bà Lê Thị L).

[1.5]- Ngày 25/12/2007:

+ Chuyển nhượng cho vợ chồng Ông Vũ Trọng Ch, bà Huỳnh Thị Thanh V diện tích $5\text{m} \times 25\text{m} = 125\text{m}^2$.

+ Chuyển nhượng cho Bà Tạ Thị Ánh L $5\text{m} \times 25\text{m} = 125\text{m}^2$.

+ Chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Nh $10\text{m} \times 25\text{m} = 250\text{m}^2$ và thỏa thuận miệng chuyển nhượng thêm cho bà Nh 150m^2 , tổng cộng 400m^2 .

[1.6] - Ngày 23/01/2008, chuyển nhượng cho Ông Lưu Văn H , bà Trần Thị Th $5\text{m} \times 25\text{m} = 125\text{m}^2$.

[1.7] - Ngày 24/01/2008, chuyển nhượng cho Ông Đặng Văn Th, Bà Nguyễn Thị B $10\text{m} \times 25\text{m} = 250\text{m}^2$.

[1.8] - Ngày 26/01/2008, chuyển nhượng cho Ông Bùi Văn E , bà Trần Thị L $5\text{m} \times 25\text{m} = 125\text{m}^2$.

[1.9] - Chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Thành M 198m^2 –không xác định được ngày chuyển nhượng (đến ngày 24/12/2008 ông M chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Văn Th; sau đó ông Th chuyển nhượng lại cho Ông Lê Văn Th; ngày 04/5/2015 Ông Th chuyển nhượng lại cho Ông Lê Văn C).

[1.10] - Không xác định được ngày, chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Kim Ng $5\text{m} \times 24\text{m} = 120\text{m}^2$ (đến ngày 15/5/2011, ông H bà Ng chuyển nhượng lại cho Bà Đỗ Thị Hồng V).

[1.11] - Ngày 06/6/2012, chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Văn Th , bà Trần Thị H $4,5\text{m} \times 32\text{m} = 144\text{m}^2$.

Ngoài ra:

[1.12] - Ngày 07/02/2008, ông Ng bà H còn viết giấy sang nhượng cho Bà Lê Thị L $5\text{m} \times 30\text{m} = 150\text{m}^2$. Tuy nhiên, cả bà L và ông Ng , bà H đều thừa nhận thực chất diện tích đất trên ông Ng bà H tặng cho bà L nhưng thể hiện bằng hình thức viết giấy chuyển nhượng.

[1.13] - Ngày 26/11/2014, ông Ng bà H còn ký hợp đồng đặt cọc với Bà Lê Thị Thành H để đảm bảo cho việc ông Ng bà H sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H diện tích $7,5\text{m} \times 25\text{m}$.

[2] Tại đơn khởi kiện, những người chuyển nhượng đất trực tiếp từ ông Ng bà H và những người đang sử dụng đất mà không nhận chuyển nhượng trực tiếp từ ông Ng bà H là các ông bà: Vũ Trọng Ch - bà Huỳnh Thị Thanh V, Nguyễn Thị Nh, Bùi Văn E - Trần Thị L, Nguyễn Văn Th - Trần Thị H, Tạ Thị Ánh L, Đặng Văn Th - Nguyễn Thị B, Đỗ Thị Hồng V, Đường Thị H, Nguyễn Thị Kim C, Lưu Văn H -Trần Thị Th, Lê Văn S - Lưu Thị Th, Lê Văn C, Lê Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận các HĐCN đất mà các ông bà đã ký kết và yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đối với diện tích mình đã nhận sang nhượng. Riêng, bà H yêu cầu khi nào ông Ng bà H ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà thì bà sẽ trả nốt số tiền 50.000.000 đồng giá trị chuyển nhượng còn lại và yêu cầu được công nhận quyền sử dụng diện tích đất mà mình đã đặt cọc để sang nhượng.

[3] Xét kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về tố tụng:

[4] - Về quan hệ pháp luật: Đối với giao dịch giữa Bà Lê Thị Thành H với ông Ng - bà H mới chỉ là hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là: HĐCN). Bên cạnh đó, bị đơn ông Ng bà H cũng có yêu cầu phản tố đối với bà Huế, theo đó bị đơn yêu cầu phải tăng giá chuyển nhượng lên mới đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng. Do đó, quan hệ tranh chấp giữa bà H và ông Ng - bà H là “Tranh chấp HĐ đặt cọc” chứ không phải là HĐCN; Đối với giao dịch giữa Bà Lê Thị L với ông Ng - bà H : tại cấp sơ thẩm bà H đã trình bày bà không đồng ý sang tên cho bà L vì trước đây “*chúng tôi cho bà L nhưng làm giấy mua bán*” (Biên bản hòa giải - bút lục 684). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L và bà H cũng đều thừa nhận hai bên không chuyển nhượng đất như giấy tờ đã ghi mà thực tế ông Ng -bà H cho bà L diện tích 5m x 30m, do đó quan hệ tranh chấp phải là “Tranh chấp hợp đồng tặng cho QSDĐ” chứ không phải HĐCN. Đối với yêu cầu hủy HĐCN của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Th bà V cần xác định là “Tranh chấp về yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ”. Đối với các trường hợp còn lại, ngoài những trường hợp đã phân tích trên, các nguyên đơn đều khởi kiện yêu cầu ông Ng bà H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, tuy nhiên do các hợp đồng này đều là những giao dịch không tuân thủ quy định của pháp luật về hợp đồng nên xác định quan hệ là “Tranh chấp HĐCNQSDĐ” là phù hợp; việc xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp về yêu cầu tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ” như trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là không phù hợp. Ngoài ra, vào thời điểm chuyển nhượng, có các diện tích đất đã có nhà ở (như HĐCN giữa ông S bà Th với bà Nương; giữa ông Th bà H với ông Ng bà H), do đó trong vụ án ngoài quan hệ “Tranh chấp HĐCNQSDĐ” thì còn có quan hệ “Tranh chấp về HĐCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất”.

[4.1] Như vậy, quan hệ tranh chấp trong vụ án phải là “Tranh chấp HĐCNQSDĐ; tranh chấp về yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ; tranh chấp HĐCN QSDĐ và tài sản gắn liền với đất; tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng tặng cho QSDĐ”. Nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ “Tranh chấp HĐCNQSDĐ” là chưa đầy đủ khiến việc giải quyết vụ án chưa chính xác.

[4.2] Riêng, đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nhanh: Tại đơn khởi kiện bà Nh đã nêu rõ yêu cầu Tòa “*Công nhận HĐCNQSDĐ giữa tôi với ông Ng ký ngày 25/12/2007 đối với diện tích $10m \times 25m = 250m^2$ dưới sự chứng kiến và đồng thuận của bà H và thỏa thuận miệng về việc chuyển nhượng khoảng $150m^2$ giữa tôi với ông Ng bà H...*” (bút lục 32). Do đó, quan hệ pháp luật giữa bà Nh với ông Ng bà H cũng là “*Tranh chấp về HĐCNQSDĐ*” chứ không phải là “*Tranh chấp QSDĐ*” như nội dung kháng nghị đã nêu và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đã trình bày.

[5] - Về việc xác định người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Tại biên bản ghi lời khai ngày 19/9/2019 (bút lục 668a) và tại phiên tòa Ông Đặng Văn Th trình bày trên đất ông sang nhượng hiện có căn nhà do con trai ông là Đặng Văn Tiến xây. Tuy nhiên, Tòa sơ thẩm không đưa anh Tiến vào tham gia tố tụng là thiếu sót.

[6] - Về việc áp dụng pháp luật: Giao dịch mà các bên thực hiện từ năm 2006 đến nay nên phải áp dụng các quy định của Luật đất đai năm 2003, Luật đất đai năm 2013, Bộ luật dân sự năm 2005 và Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết nhưng Tòa sơ thẩm chỉ áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết cũng là thiếu sót.

[7] - Về thủ tục tố tụng liên quan đến yêu cầu khởi kiện của Bà Lê Thị L : Ngày 02/01/2018, bà L có đơn khởi kiện, bà L đã đóng tạm ứng án phí (bút lục 293) và Tòa án đã thụ lý yêu cầu khởi kiện của bà L đồng thời quyết định đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà L tại bản án sơ thẩm. Nhưng, tại mục “*Nguyên đơn*” trong bản án, Tòa sơ thẩm không đưa bà L vào danh sách nguyên đơn cũng không thể hiện lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà L tại phần “*Nội dung vụ án*” là không đúng. Bên cạnh đó, tại phiên tòa phúc thẩm, bà L cho rằng bà không được nhận văn bản nào yêu cầu bà phải đóng tiền tạm ứng chi phí tố tụng ngoài tiền tạm ứng án phí mà chỉ có một lần thư ký Tòa án gặp bà nói bà đóng 5 triệu, do hoàn cảnh khó khăn bà chưa có rồi sau đó thì không thấy Tòa thông báo gì, bà cũng không nhận được bản án sơ thẩm nên không biết bà bị đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện. Hội đồng xét xử thấy rằng, mặc dù bà L không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị đối với phần quyết định đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà L. Nhưng, theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện thì: Tòa sơ thẩm cũng không có văn bản nào về việc thông báo yêu cầu bà L phải đóng tạm ứng chi phí do đặc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cũng như không thể hiện Tòa án đã tổng đạt hợp lệ văn bản này cho bà L . Vì vậy, việc bản án sơ thẩm tuyên đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà L với lý do “*Tòa án đã yêu cầu bà L cung cấp chứng cứ, nộp tiền tạm ứng thẩm định, định giá, đo đạc nhưng bà L không thực hiện*” là thiếu căn cứ. Ngoài ra, bà L vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm nhưng hồ sơ vụ án không thể hiện có việc Tòa sơ thẩm tổng đạt hay niêm yết bản án sơ thẩm cho bà L là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L .

[8] - Về yêu cầu độc lập của ông Th, bà V: Xét thấy, mặc dù ông Ng bà H phải có nghĩa vụ phải trả cho ông Th bà V số tiền 276.100.000 đồng nợ gốc và 76.617.750 đồng tiền lãi theo Bản án dân sự phúc thẩm số 76/2017/DS-PT ngày 08/9/2017. Tuy nhiên, việc ông Ng bà H thực hiện giao dịch chuyển nhượng cho các nguyên đơn đều được thực hiện trước khi bản án số 76 trên có hiệu lực pháp

luật. Ông Th bà V cũng không thuộc trường hợp được yêu cầu khởi kiện đối với các hợp đồng chuyển nhượng trên để được thi hành án theo quy định tại Điều 74, 75 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014. Do đó, việc kháng nghị cho rằng “...bản án sơ thẩm lại tuyên công nhận các HĐCN trên, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà V, ông Th là không đúng” là không chính xác.

[9] Bản án sơ thẩm tuyên công nhận các hợp đồng chuyển nhượng giữa các đương sự nhưng toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ thửa đất trên đã được bị đơn ông Ng , bà H thế chấp cho Ông Đào Xuân V để đảm bảo khoản vay 700.000.000đồng. Quá trình giải quyết, Tòa sơ thẩm đã giải thích nhưng ông V không làm đơn yêu cầu. Tuy nhiên, tại Biên bản lời khai ngày 07/5/2018 ông Ng bà H có trình bày yêu cầu giải quyết việc vay tiền với ông V trong vụ án này để lấy sổ về giải quyết cho các hộ dân (bút lục 428), song Tòa sơ thẩm không giải thích, hướng dẫn nguyên đơn, bị đơn, người liên quan khác để có đơn yêu cầu Tòa án xử lý hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất này trong cùng vụ án hoặc xử lý trước khi giải quyết vụ án này, dẫn đến giải quyết vụ án không triệt để, bản án không thể thi hành trên thực tế, không đảm bảo quyền lợi cho các nguyên đơn.

[10] - Đối với ý kiến của Bà Phạm Thị L là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ban đầu được thụ lý bằng các vụ án riêng biệt, tuy nhiên khi giải quyết chung các yêu cầu khởi kiện trong vụ án này Tòa sơ thẩm lại không có quyết định nhập vụ án là không đúng: Xét, tại hồ sơ vụ án đã thể hiện vào ngày 29/5/2018, Tòa án cấp sơ thẩm đã có Quyết định nhập vụ án số 02/2018/QĐST-DS về việc nhập các yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn để giải quyết trong một vụ án (bút lục 350) nên ý kiến trên của bà L là không phù hợp. Tuy nhiên, tại Biên bản giao các văn bản tố tụng (bút lục 351) Tòa án cấp sơ thẩm lập để giao quyết định này cho các đương sự nhưng trong biên bản tổng đạt này lại không ghi ngày giờ và ghi nhầm lẫn tên người giao và người nhận. Vấn đề này Tòa sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[11] - Đối với kháng nghị liên quan đến chi phí tố tụng: Do tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát đã rút kháng nghị về phần này nên Hội đồng xét xử chấp nhận và cần tuyên đình chỉ xét xử phúc thẩm về nội dung kháng nghị này.

* Về nội dung:

[12] Vào thời điểm từ năm 2006 đến năm 2014, Chính Phủ đã có Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 thay thế Nghị định số 84; UBND tỉnh Bình Phước đã Quyết định số 39/2008/QĐ-UBND ngày 30/7/2008 và Quyết định số 31/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 quy định về diện tích tách thửa đối với đất nông nghiệp, đất ở, hạn mức đất ở khi nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước. Nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm không tham khảo, áp dụng các văn bản này để xem xét, đánh giá việc sang nhượng của các bên có phù hợp quy định không, làm căn cứ giải quyết vụ án được chính xác.

[13] Đối với 04 nguyên đơn là ông Lê Văn S - bà Lưu Thị Th , Bà Đường Thị H, Bà Lê Thị L , Ông Lê Văn C là những người không nhận chuyển nhượng trực tiếp từ ông Ng bà H. Tuy nhiên, khi công nhận các hợp đồng chuyển nhượng đất cho những nguyên đơn này, Tòa án cấp sơ thẩm không nhận định về tính hợp pháp

của các giao dịch mà những người giao dịch chuyển nhượng trước khi các nguyên đơn trên nhận chuyển nhượng, cụ thể: Giao dịch giữa ông Ng bà H với bà Nương, giữa ông Ng bà H với ông H bà Ng, giữa ông Ng bà H với ông T bà Thủy, giữa ông T bà Th với bà S , giữa bà S với bà H, giữa ông Ng bà H với bà T ông H, giữa ông Ng bà H với ông Muôn, giữa ông M với ông Thắng, giữa ông Th với Ông Th mà lại tuyên công nhận các giao dịch của 04 nguyên đơn trên là chưa xem xét toàn diện nội dung vụ án.

[14] Giữa bà H và ông Ng bà H chỉ ký với nhau hợp đồng đặt cọc nhưng bà H khởi kiện yêu cầu công nhận HĐCN giữa hai bên. Tòa sơ thẩm tuyên buộc bà H với ông Ng bà H “*tiếp tục thực hiện hợp đồng*” nhưng lại không tuyên rõ các bên phải tiếp tục thực hiện hợp đồng gì là không rõ ràng.

[15] Về Trích đo bản đồ địa chính và việc tuyên tứ cận các thửa đất: Bản án tuyên các phần đất tranh chấp là theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Th lập ngày 13/9/2018. Nhưng trong hồ sơ vụ án chỉ có Trích đo do Công ty TNHH MTV Đo đạc bản đồ Bình Long lập ngày 19/9/2018 chứ không phải lập ngày 13/9/2019. Trích đo này cũng: không thể hiện có phần đất tranh chấp của bà Huế, của Ông Nguyễn Văn Th - bà Trần Thị H , Ông Vũ Trọng Ch, ông Lê Văn S -bà Lưu Thị Th , Bà Nguyễn Thị Kim C nhưng bản án sơ thẩm vẫn tuyên diện tích, tứ cận đất cho các đương sự này theo Trích đo trên. Bên cạnh đó, thửa đất số 17 của ông Ng bà H đã được phân lô chuyển nhượng cho các nguyên đơn và những người dân khác (ông Lâm Quang V, ông Phạm Thanh H) nhưng khi tuyên tứ cận các phần đất tranh chấp Tòa sơ thẩm lại không tuyên rõ ràng, cụ thể:

[15.1] Đối với thửa đất của Ông Bùi Văn E, bà Trần Thị L ; Ông Đặng Văn Th, Bà Nguyễn Thị B và thửa đất của Bà Đỗ Thị Hồng V bản án sơ thẩm tuyên phía nam giáp thửa 27 nhưng Trích đo thể hiện phía nam giáp phần đất ký hiệu 17-18/239,8 rồi mới đến thửa 27.

[15.2] Đối với các thửa đất của Ông Vũ Trọng Ch, tuyên phía nam giáp thửa 17; của Bà Lê Thị L tuyên phía đông giáp thửa 17; của Bà Nguyễn Thị Nh diện tích 101,9m² bản án tuyên phía nam và phía tây giáp thửa 17; đối với thửa đất của Bà Nguyễn Thị Nh diện tích 242,8m², ghi phía nam giáp thửa 17, Bà Tạ Thị Ánh L và phía đông giáp thửa 17, Bà Nguyễn Thị Nh . Đối với thửa đất của Bà Tạ Thị Ánh L ghi phía bắc, phía nam và phía đông giáp thửa 17; của Bà Lê Thị Thành H ghi phía bắc, phía nam và phía đông giáp thửa 17. Nhưng thửa 17 là thửa của bị đơn Ngoan Hiệp đã chuyển nhượng toàn bộ cho nhiều người nhưng bản án không xác định được giáp ai là thể hiện việc tuyên án không rõ ràng, khó thi hành án.

[16] Từ những phân tích trên, Hội đồng thấy rằng bản án sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng cả về tố tụng, chưa thu thập chứng cứ đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nên cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[17] Ngoài ra, việc không đưa UBND huyện Th vào tham gia tố tụng không phải là vi phạm của Tòa sơ thẩm. Tuy nhiên, đối với vụ án này Tòa án cấp phúc thẩm thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm nên đưa UBND huyện Th vào tham gia tố tụng

với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để có hướng giải quyết đối với trường hợp của các hộ dân này.

[18] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

[19] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên kháng cáo của bị đơn ông Ng bà H và kháng cáo của ông Th bà V được chấp nhận một phần nên các đương sự này không phải chịu án phí phúc thẩm.

[20] Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/02/2020 có các nội dung không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử như đã phân tích tại các đoạn [4.2], [8] nên được chấp nhận một phần.

[21] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước về đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm là phù hợp nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 298, khoản Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Văn Ng, bà Lê Thị H và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn Th, Bà Trịnh Thị V.

2. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/02/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 14/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Th, tỉnh Bình Phước; giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Th giải quyết lại theo thụ tục chung.

4. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần kháng nghị về việc tuyên nghĩa vụ chịu chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản của bản án sơ thẩm do Kiểm sát viên rút nội dung kháng nghị này tại phiên tòa.

5. Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Ông Nguyễn Văn Ng, bà Lê Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn Th, Bà Trịnh Thị V không phải chịu. Chi cục Thi hành án huyện Th hoàn trả cho ông Ng bà H số tiền 300.000 đồng mà ông Ng bà H đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004026 ngày 05/02/2020 và hoàn trả cho ông Th bà V số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà ông Th bà V đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004067 ngày 20/02/2020.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;

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

- TAND huyện Th;
- CCTHA dân sự huyện Th;
- Các đương sự;
- Lưu (HS, THCTP, TDS).

(đã ký)

Đinh Thị Quý Chi

