

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **84/2021/DS-PT**

Ngày 21 - 6 - 2021

V/v “*Tranh chấp QSDĐ; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Viết Hùng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Thanh Thảo

Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyên - 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 12/5/2021, ngày 09/6/2021, ngày 16/6/2021 và ngày 21/6/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2021/TLPT-DS ngày 22 tháng 2 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp QSDĐ; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2021/QĐXXPT-DS ngày 09 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Bà Hoàng Thị Thu H, sinh năm 1974 và ông Hoàng L, sinh năm 1970, cùng địa chỉ: KP 2, phường T, TX P, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông L, bà H: Luật sư Phạm Cao Kh – Chi nhánh Văn phòng Luật sư T & V, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Phước.

***Bị đơn:** Ông Hoàng M, sinh năm 1971, địa chỉ: Khu phố 2, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện ủy quyền cho bị đơn ông Hoàng M: Bà Ninh Thị Nguyên H, sinh năm 1987. HKTT: Ấp 9, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; Địa chỉ tạm trú:

Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 11/5/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng N)

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

1. Bà Hoàng Thị Đ, sinh năm 1952, địa chỉ: Khu phố 9, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước;

2. Bà Hoàng Thị Ng, sinh năm 1955, địa chỉ: Khu phố B, phường S, thị xã P, tỉnh Bình Phước;

3. Bà Hoàng Thị Ch, sinh năm 1959;

4. Ông Hoàng Ng, sinh năm 1948;

5. Ông Hoàng Bá L, sinh năm 1963;

6. Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: Khu phố 2, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước;

7. Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam, địa chỉ: số 2, phường Láng Hạ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Th – chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Xuân Tr – Giám đốc Chi nhánh Phước L – Bình Phước. Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Trịnh Đình Kh – Phó Giám đốc Chi nhánh Phước L – Bình Phước, địa chỉ: Khu phố 3, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước;

Ông Tr ủy quyền cho ông Lê Ngọc Th sinh năm 1965; Địa chỉ: Khu phố B, phường S, thị xã P, Bình Phước. Theo giấy ủy quyền ngày 19/4/2021.

8. Ủy ban nhân dân phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Q – Chủ tịch UBND phường Thác M, địa chỉ: Khu phố 3, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước;

9. Ông Phí Hải A, sinh năm 1956, địa chỉ: Khu phố 1, phường Thác M, thị xã P, tỉnh Bình Phước;

10. Ông Vương Đức V, sinh năm 1965, địa chỉ: Khu phố 2, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước;

11. Văn phòng công chứng T, tỉnh Bình Phước (nay là Văn phòng công chứng N), địa chỉ: Khu phố 5, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Minh H – CV: Trưởng Văn phòng công chứng;

7. Văn phòng công chứng P, tỉnh Bình Phước. Địa chỉ: Khu phố 5, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Thanh Nh – CV: Trưởng Văn phòng công chứng. Có đơn xin vắng mặt

****Người kháng cáo:*** Bị đơn ông Hoàng M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – Chi nhánh TX. P, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hoàng L, bà Hoàng Thị Thu H và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Ông L, bà H là ông Phạm Cao Kh cùng thống nhất trình bày:

Cụ Hoàng K (chết năm 2014) và cụ Trần Thị Xanh (chết năm 2017) là vợ chồng, có 06 người con là ông Hoàng Ng, bà Hoàng Thị Đ, bà Hoàng Thị Ng, bà Hoàng Thị Ch, ông Hoàng Bá L và ông Hoàng L. Khi còn sống hai cụ đã chia đất cho các con, ai cũng có phần của mình và đã được sang tên, tách sổ. Do ông Luận là con út chung sống với hai cụ, năm 1990 ông Luận được cha mẹ cho diện tích đất 8121,8 m² ở khu phố 2, phường Thác M canh tác, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Hoàng K, tài sản trên đất khi cho có cây điều do hai cụ trồng năm 1987. Đến năm 2000 ông Luận cưới bà Hoàng Thị Thu H nên hai vợ chồng cùng canh tác sử dụng chung diện tích đất trên, nhưng do đất dốc, cây cỏ rậm rạp và điều không có trái, vợ chồng ông L, bà H đã cưa hết cây điều, dựng nhà, phát dọn đất trồng lại cây điều mới, chăm sóc và thu hoạch đến nay. Vào năm 2007 do ông M lấy bà L về chung sống cùng với cụ K, cụ X và vợ chồng ông L, bà H, nên quá trình chung sống, ông M và ông L hay cụ cãi. Để tránh mọi chuyện xung đột vợ chồng ông L, bà H đã dọn đến diện tích đất 8121,8m² để ở, toàn bộ tài sản trên đất gồm nhà cửa, cây trồng, do hai vợ chồng tạo dựng và thu hoạch. Việc cụ Hoàng K, cụ Trần Thị X cho ông L, bà H diện tích đất trên, được mọi thành viên trong gia đình biết và đồng ý, ông L, bà H canh tác tạo dựng từ năm 1990 đến nay không có ai trong gia đình tranh chấp hay có ý kiến ngăn cản.

Đến năm 2018, ông L, bà H phát hiện ông M rao bán diện tích đất mình đang sử dụng. Sau khi tìm hiểu ông L, bà H mới biết ông M đã làm thủ tục sang tên sổ đất từ năm 2009. Trong suốt quá trình sử dụng đất và thu hoạch hoa lợi trên đất, ông L, bà H không thấy ông M, bà L đòi lại đất hay thông báo về việc diện tích đất ông bà đang sử dụng đứng tên ông M, bà L.

Ông L, bà H cho rằng đất đứng tên hộ ông “Hoàng K”, tại thời điểm chuyển nhượng năm 2009 ông L và bà H là thành viên trong hộ ông Hoàng K nhưng không được ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M, bà L và ông L, bà H lại là người đang trực tiếp canh tác, sử dụng, thu hoa lợi trên diện tích đất này mà không được ai thông báo về việc chuyển nhượng đất. Cụ K đã bị tai biến, liệt tay phải, liệt chân phải từ năm 1989, tại thời điểm năm 2009 Cụ K liệt, ngọng không thể nói được, còn cụ X thì đã già yếu, mắt bị lòa. Cả hai cụ đều không còn tỉnh táo, nên không còn làm chủ được hành vi của mình khi xác lập hợp đồng với ông M, bà L. Ngày 15-7-2009 Ủy ban nhân dân huyện Phước Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 743548 (số vào sổ H 04815/CN) cho ông Hoàng M, bà Nguyễn Thị Mỹ L. Ngày 15-12-2017 tại Văn phòng Công chứng N, bà Nguyễn Thị Mỹ L ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 00006155 cho tặng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Hoàng M. Ngày 02-01-2018 Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 752599 (số vào sổ CS 02069/TA) cho ông Hoàng M.

Sau khi biết diện tích đất trên được cấp quyền sử dụng đất cho ông M, ngày 24-01-2019 ông L, bà H đã làm đơn khởi kiện tại Tòa án, ngày 29-01-2019 Tòa án có Thông báo trả lại đơn khởi kiện số 01/2019/TB-TA do vụ việc chưa được hòa

giải tại địa phương. Ngày 07/3/2019 Ủy ban nhân dân phường T tiến hành hòa giải vụ việc, ngày 01/4/2019 ông L, bà H khởi kiện lại vụ án. Đến ngày 10/4/2019 ông M ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 00002923 ngày 10/4/2019 tại Văn phòng công chứng T – Bình Phước để đảm bảo khoản tiền vay 300.000.000 đồng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Phước L – Bình Phước.

Nay ông L, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề cụ thể sau:

Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 34/6/2009 ngày 12/6/2009 do Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện P chứng thực; Tuyên hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 00006155 ngày 15-12-2017 của Văn phòng Công chứng N do vô hiệu;

Tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 00002923 ngày 10-4-2019 của Văn phòng công chứng T – Bình Phước, buộc ông Hoàng M có nghĩa vụ thanh toán khoản tiền vay 300.000.000 đồng cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Phước L – Bình Phước theo Hợp đồng tín dụng số 5605-LAV-20190628 ngày 12-4-2019;

Yêu cầu Tòa án tuyên giao diện tích đất 8121,8 m², thuộc thửa số 68, tờ bản đồ số 44, thuộc Khu phố 2, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước và tài sản trên đất cho ông Hoàng L, bà Hoàng Thị Thu H sử dụng, sở hữu theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, nguyên đơn còn yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 743548 (số vào sổ H 04815/CN) do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long cấp ngày 15-7-2009 cho ông Hoàng M, chị Nguyễn Thị Mỹ L và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 752599 (số vào sổ CS 02069/TA) do Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 02-01-2018 cho ông Hoàng M.

** Bị đơn ông Hoàng M trình bày:*

Ông M thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc đất của hộ cụ Hoàng K. Người trực tiếp canh tác, sử dụng diện tích đất tranh chấp là ông L, bà H. Tuy nhiên, ngày 12/6/2009 Cụ K và cụ X đã chuyển nhượng diện tích đất 8.121,8 m² cho ông M, bà L hợp pháp. Số tiền chuyển nhượng khoảng 160 – 170 triệu đồng, ông M giao tiền cho cụ X, còn ông Hoàng Bá L có chứng kiến sự việc chuyển nhượng đất. Khi ký Hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông M, bà L thì Cụ K và cụ X đều tỉnh táo, làm chủ được hành vi. Hiện nay đã sang tên tách sổ từ ông Hoàng M, bà Nguyễn Thị Mỹ L sang cho tôi là Hoàng M đứng tên. Hiện nay đất đang thế chấp tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – CN Phước Long vay số tiền 300 triệu đồng.

Ông M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn giao trả diện tích đất 8.121,8 m² cho ông M theo GCNQSDĐ, còn phần đất ông L, bà H

khai hoang thêm thì ông M không yêu cầu. Bị đơn ông M không có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

- Bà Hoàng Thị Đ, bà Hoàng Thị Ng, bà Hoàng Thị Ch cùng trình bày: Diện tích đất 8.121,8 m² tọa lạc tại khu phố 2, Thác Mơ, Phước Long, Bình Phước có nguồn gốc đất của hộ cụ Hoàng K cho ông L, bà H khi Cụ K và cụ X còn sống và minh mẫn. Người trực tiếp canh tác, sử dụng diện tích đất tranh chấp là ông L, bà H sử dụng từ năm 1990 đến nay. Ông M cho rằng Cụ K và cụ X đã chuyển nhượng diện tích đất này cho ông M, bà L số tiền 160.000.000 đồng, ông M đã giao hết tiền cho cụ X là không đúng. Vì năm 2009, cụ X đã bị lừa mất không nhìn rõ, mọi chỉ tiêu sinh hoạt của cụ K, cụ X đều do bà Chua là người trực tiếp mua đồ ăn uống, chăm sóc cho hai cụ, nhưng không thấy cụ X, Cụ K có số tiền lớn như lời ông M nói. Hơn nữa việc bán đất của hai cụ đều do anh chị em trong gia đình đứng ra bán và lấy tiền làm gì thì các anh chị em sẽ giao cho một người quản lý để chi chứ không để hai cụ tự làm. Ngoài ra, vào năm 2009 bà Ngọt đến thăm thì phát hiện thấy các ngón tay của Cụ K có vết mực, bà Ngọt có hỏi tại sao hai tay có mực thì Cụ K cứ ú ớ muốn nói cái gì đó nhưng không trả lời được nên bà Ngọt không hiểu được chuyện gì đã xảy ra nhưng không biết hỏi ai, vì tại thời điểm năm 2009 cả hai cụ đều không nhận thức được. Việc Cụ K và cụ X đã chuyển nhượng diện tích đất này cho ông M, bà L và ông M giao cho cụ X số tiền 160.000.000 đồng là không có thật, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Hoàng Ng trình bày: Cụ Hoàng K, cụ Trần Thị X là cha mẹ của ông đã chết và có 06 người con chung. Khi còn sống thì cụ K, cụ X có chia đất cho các con ai cũng đã có phần và làm sổ riêng của mình. Còn vợ chồng út là Hoàng L, vợ là Hoàng Thị Thu H được cha mẹ cho mảnh đất diện tích 8.212,8m² tọa lạc tại Khu phố 2, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước cho từ năm nào thì ông không biết, chỉ nghe cha mẹ nói cho vợ chồng ông L, bà H diện tích đất trên nhưng chưa sang tên tách sổ. Vì vậy, vợ chồng ông L, bà H đã canh tác sử dụng làm nhà ở trồng cây điều, cây tiêu và mấy cây ăn trái ổn định trên diện tích đất này mà không có tranh chấp với ai. Ngoài ra Hoàng M là cháu đích tôn là con trai ông có được Cụ K và cụ X cho diện tích đất liền khu giáp đường ĐT741 (nay là đường Nguyễn Tất Thành), sau đó Minh xây nhà ở được thời gian thì lại bán nhà và đất này (bút lục số 103).

- Ông Hoàng Bá L trình bày: Ông L có ký người làm chứng trong hợp đồng chuyển nhượng đất sau khi thấy cụ K, cụ X đã lặn tay điểm chỉ trong hợp đồng và ông L không chứng kiến việc ông M giao tiền cho cụ X. Tại phiên tòa ngày 22 tháng 5 năm 2020 ông L yêu cầu: Nếu nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận được với nhau, thì yêu cầu Tòa án chia thừa kế theo quy định của pháp luật đối với phần đất tranh chấp này.

- Bà Nguyễn Thị Mỹ L vắng mặt tại phiên tòa, trong quá trình giải quyết vụ án, bà L thừa nhận lời trình bày của ông Hoàng M bị đơn là đúng, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ủy ban nhân dân phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Q vắng mặt tại phiên tòa. Trong quá trình giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân phường T đã có Công văn số 67/UBND ngày 10-10-2019 trình bày ý kiến, tại văn bản này Ủy ban nhân dân phường T cho rằng việc chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 34/6/2009 ngày 12/6/2009 do Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện P là đúng theo mẫu quy định tại thời điểm chứng thực hợp đồng.

- Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam là ông Trịnh Đình Kh trình bày: Đề nghị Tòa án buộc ông M thanh toán cho Ngân hàng số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số 5605-LAV-20190628 ngày 12-4-2019 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Phước L – Bình Phước.

- Ông Phí Hải A trình bày: Tại thời điểm năm 2009 Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện P giao cho ông Vương Đức V là cán bộ địa chính lập hồ sơ rồi chuyển cho ông Phí Hải A ký chứng thực theo quy định. Ông Phí Hải A thừa nhận có chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 34/6/2009 ngày 12/6/2009 của Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện P, nhưng ông không trực tiếp chứng kiến việc các bên ký hợp đồng. Vì vậy, ông không xác định được các bên trong hợp đồng chuyển nhượng này ký tại đâu và tại thời điểm ký hợp đồng này cụ K, cụ X có minh mẫn hay không.

- Ông Vương Đức V trình bày: Do Cụ K và cụ X bị liệt không đi lại được, theo yêu cầu của ông Hoàng M, Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện P giao cho ông Vương Đức V là cán bộ địa chính và ông Đặng Đình Đ là cán bộ tư pháp đến nhà cụ K, cụ X để chứng kiến các bên ký, lăn tay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Vương Đức V điền các thông tin trong hợp đồng, lập hồ sơ rồi chuyển cho ông Phí Hải A là Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện P ký chứng thực theo quy định. Tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 34/6/2009 ngày 12/6/2009 cụ K, cụ X hoàn toàn minh mẫn, hiểu rõ được nội dung chuyển nhượng đất và cùng ký, lăn tay vào hợp đồng có sự chứng kiến của ông Hoàng Bá L.

- Văn phòng công chứng T, tỉnh Bình Phước. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hữu Phùng có đơn xin từ chối tham gia tố tụng và xin giải quyết vắng mặt. Hiện nay Văn phòng công chứng T, tỉnh Bình Phước đã đổi tên thành Văn phòng công chứng N, tỉnh Bình Phước. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Minh H đề nghị không tham gia tố tụng;

- Văn phòng công chứng P, tỉnh Bình Phước (trước đây là Văn phòng Công chứng N). Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Thanh Nh có đơn xin từ chối tham gia tố tụng và xin giải quyết vắng mặt;

** Người làm chứng:*

- Ông Đặng Đình Đ trình bày: Năm 2009 ông Đặng Đình Đ là cán bộ tư pháp và ông Vương Đức V khi đó là cán bộ địa chính của Ủy ban nhân dân thị trấn

T, huyện P. Ông Đ không tham gia cùng ông V đến nhà cụ K, cụ X để chứng kiến các bên ký, lăn tay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên lời khai của ông V là không đúng. Khi đó ủy ban giao việc chứng thực hợp đồng cho ông Vương Đức V phụ trách lập hồ sơ. Vì vậy, Ông Đ không biết tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 34/6/2009 ngày 12/6/2009 Cụ K và cụ X có minh mẫn hay không.

- Ông Võ Thành L trình bày tại bút lục số 99 và tại phiên tòa ngày 22/5/2020 cho rằng: Ông L khẳng định không có việc Cụ K và cụ X bán đất cho ông M theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 34/6/2009 ngày 12/6/2009 của Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện P. Vì ông L là người trực tiếp sống tại khu phố từ trước đến nay và làm công tác cán bộ khu phố với chức vụ Bí thư từ năm 2008 đến nay, nên biết rõ việc mua bán của bà con dân cư từ con heo, con bò đến bán cây, bán đất... Hơn nữa, Cụ K bị bại liệt từ năm 1989 và cụ X bị lừa, giảm sút trí tuệ từ năm 2002, hai cụ sống sinh hoạt hoàn toàn dựa vào sự chăm sóc của con cháu mà trực tiếp là bà Hoàng Thị Ch và chính sách xã hội của địa phương. Tại thời điểm năm 2009 Cụ K và cụ X không còn minh mẫn như lời ông M và ông V trình bày. Các con của cụ K, cụ X đều sinh sống tại địa phương nhưng không được hòa thuận, hay xích mích cãi nhau từ khi hai cụ còn sống. Ông L khẳng định việc Cụ K và cụ X chuyển nhượng đất tranh chấp cho ông Hoàng M và bà Nguyễn Thị Mỹ L là hoàn toàn không có thật.

- Ông Nguyễn Đăng trình bày: Cụ K bị liệt từ năm 1989-1990, không còn minh mẫn lắm, không nói chuyện được kể từ khi bị liệt, còn cụ X cũng bị liệt từ năm 2013-2014. Hai cụ không chung sống với con nào mà chỉ có bà Hoàng Thị Ch gần nhà chăm sóc cho hai cụ, ông Hoàng M là cháu có chăm sóc cụ X được vài tháng vào khoảng thời gian cụ X sắp chết (Bút lục 100).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng L, bà Hoàng Thị Thu H.

1. Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 34/6/2009 ngày 12/6/2009 do Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện P chứng thực; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 00006155 ngày 15-12-2017 của Văn phòng Công chứng N và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 00002923 ngày 10/4/2019 của Văn phòng công chứng T – Bình Phước;

2. Tuyên giao cho ông Hoàng L, bà Hoàng Thị Thu H được quyền sử dụng diện tích đất 8121,8 m², thửa số 68, tờ bản đồ số 44, thuộc Khu phố 2, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

- Đất có các cạnh: Phía Đông giáp đất ông L; Phía Tây giáp đất ông Tú; Phía Nam giáp suối Dung; Phía Bắc giáp đất ông Ngân và đường đất.

- Tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà tạm loại 1, kết cấu: Cột kèo bằng gỗ, vách bằng ván gỗ tạp, mái lợp tôn, nền đất, có móng bằng đá chẻ cao 30 cm (không

giường móng) xây năm 2000, diện tích 50m² (5m x 10m); 01 Mái che có kết cấu: cột bằng sắt, kèo bằng sắt, mái lợp tôn, không có vách, nền bằng đất, không có móng, diện tích 36m²; Cây trồng gồm: 69 cây điều (trong đó có 63 cây điều trồng năm 2000; 06 cây điều nhỏ trồng năm 2016); 02 cây xoài trồng năm 2008; 01 căn nhà tạm diện tích 100m² dựng năm 2015, kết cấu: Móng đá chẻ, cột kèo bằng gỗ, mái lợp tôn vách cao 02m, vách được xây bằng gạch không tô trát và bằng vách tôn.

Ông Hoàng L, bà Hoàng Thị Thu H có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam có quyền khởi kiện ông Hoàng M về nghĩa vụ thanh toán khoản tiền vay 300.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 5605-LAV-20190628 ngày 12/4/2019 bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Buộc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Phước L – Bình Phước giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 752599 (số vào sổ CS 02069/TA) do Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 02-01-2018 mang tên ông Hoàng M cho Cơ quan có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất thu hồi theo quy định của pháp luật.

4. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý đối với hành vi lập hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất từ hộ ông Hoàng K sang tên ông Hoàng M, chị Nguyễn Thị Mỹ L và hành vi thế chấp tài sản đang tranh chấp để vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Phước L – Bình Phước do có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/01/2021 bị đơn anh Hoàng M kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 20/01/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – Chi nhánh TX. P, Bình Phước kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng giữ nguyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 00002923 ngày 10/04/2019 của Văn phòng công chứng T – Bình Phước để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ thời điểm thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội

đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- *Về nội dung*: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – Chi nhánh TX. P, tỉnh Bình Phước. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước đã tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, các tài liệu, chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn ông Hoàng M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – Chi nhánh TX. P, tỉnh Bình Phước được thực hiện trong thời hạn luật định; đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 BLTTDS, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Minh, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Xét nguồn gốc đất tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thống nhất diện tích đất 8.121,8 m² hiện nay đang tranh chấp là của cụ K, cụ X tạo dựng và được Ủy ban nhân dân huyện Phước Long (nay là thị xã P) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H04623 ngày 05/12/2008.

Bà Hà, ông Luận cho rằng cụ K, cụ X đã cho ông Luận diện tích nêu trên từ năm 1990 việc cho tặng bằng miệng được các chị là bà Ngọt, bà Chua, bà Đường thống nhất. Năm 2.000 sau khi đi nghĩa vụ quân sự về ông Luận cưới bà Hà vợ chồng ra ở riêng trên diện tích đất này và canh tác ổn định cho đến nay. Việc cụ K, cụ X ký lãn tay chuyển nhượng diện tích đất 8.121,8 m² cho Hoàng M (cháu nội) vợ chồng ông bà không biết, đến năm 2018 khi ông M kêu bán diện tích đất 8.121,8 m² thì mới biết việc chuyển nhượng cũng như việc ông M đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông bà làm đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 34/6/2009 ngày 12/6/2009 giữa cụ K, cụ X với ông Hoàng M với lý do tại thời điểm giao dịch cụ K, cụ X mất năng lực hành vi (Cụ K bị tai biến liệt nửa người, cụ X thì bị lừa không thấy đường) và diện tích đất này Cụ K, cụ X đã cho vợ chồng ông, bà trước thời điểm chuyển nhượng.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 34/6/2009 ngày 12/6/2009 giữa cụ K, cụ X với ông Hoàng M hội đồng xét xử thấy rằng: Diện tích đất 8.121,8 m² được các bên đương sự thống nhất là do cụ K, cụ X tạo dựng, việc cụ K, cụ X nói cho vợ chồng bà Hà, ông Luận diện tích đất 8.121,8 m² nhưng sau

đó chuyển nhượng cho ông Hoàng M là quyền định đoạt tài sản của cụ K, cụ X. Theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai thì hộ gia đình phải đảm bảo ba yếu tố:

- Huyết thống theo Luật hôn nhân và gia đình;
- Đang sống chung;
- Có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm giao đất.

Căn cứ quy định này thì bà Hà không có quyền sử dụng đất chung còn ông Luận không đảm bảo ba điều kiện theo khoản 29 Điều 3 của Luật đất đai nên vợ chồng ông L, bà H không phải là hộ gia đình với cụ K, cụ X.

Mặt khác, khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất cho ông M, bà L thì trước đó mấy ngày cụ K, cụ X cũng chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Trần Văn Minh và số tiền bán đất được dùng vào sửa nhà thờ và đi về Huế thăm quê hương sự việc này được các đương sự thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm. Theo biên bản xác minh ngày 01/6/2021 tại phòng Nội vụ - Lao động thương binh xã hội thị xã P thì cụ K, cụ X là người được hưởng chế độ người cao tuổi Cụ K được hưởng từ năm 2002 đến năm 2014, cụ X được hưởng từ năm 2008 đến năm 2017 và khi thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng thì có cán bộ xã là ông Vương Đức V đến nhà cụ K, cụ X thực hiện và có sự chứng kiến ông L (là anh ruột ông Luận và là chú ruột của ông M) cho nên tại công văn số 67/UBND ngày 10/10/2009 của UBND thị trấn Thác Mơ xác định việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 34/6/2009 ngày 12/6/2009 giữa cụ K, cụ X với ông Hoàng M là đúng theo mẫu quy định. Như vậy, việc ông L, bà H cho rằng tại thời điểm giao dịch chuyển nhượng đất cho ông Hoàng M cụ K, cụ X mất năng lực hành vi (Cụ K 87 tuổi bị liệt không có khả năng nhận thức, cụ X bị lừa không còn minh mẫn) cũng như lời khai của bà Ch, bà Ng, bà Đ, ông L không đủ căn cứ thuyết phục, chứng minh. Tòa cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 34/6/2009 ngày 12/6/2009 giữa cụ K, cụ X với ông Hoàng M là không có căn cứ.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 34/6/2009 ngày 12/6/2009 được chấp nhận, không bị vô hiệu nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 00006155 ngày 15/12/2017 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ L với ông Hoàng M là hợp pháp.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – Chi nhánh thị xã P, tỉnh Bình Phước về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 00002923 ngày 10/4/2019 giữa ông Hoàng M với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh thị xã P, Bình Phước để đảm bảo khoản vay 300.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 5605 – LAV – 20190628 ngày 12/4/2019. Thấy rằng:

Mặc dù, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 00002923 ngày 10/4/2019 giữa ông Hoàng M với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh thị xã P, Bình Phước thực hiện sau khi ông L,

bà H khởi kiện nhưng vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 34/6/2009 ngày 12/6/2009 được chấp nhận, không bị vô hiệu và giữa ông M với Ngân hàng không tranh chấp nên có hiệu lực đảm bảo khoản vay 300.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 5605 – LAV – 20190628 ngày 12/4/2019.

Đối với nghĩa vụ thanh toán khoản tiền vay 300.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 5605-LAV-20190628 ngày 12/4/2019 của ông Hoàng M với Ngân hàng, Tòa án cấp sơ thẩm đã tách ra để giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu và đã được giải quyết bằng một Quyết định số: 08/2021/QĐ – DS ngày 22/4/2021 công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án nên không đặt ra xem xét.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 34/6/2009 ngày 12/6/2009 không bị vô hiệu nên diện tích 8.121,8 m² thuộc quyền sử dụng của ông M nên ông M phải bồi hoàn cho vợ chồng ông L, bà H giá trị tài sản trên đất cũng như công sức tôn tạo giá trị đất. Theo biên bản định giá ngày 15/10/2019 thì giá trị đất là 701.723.520 đồng vợ chồng ông L, bà H được tính công sức là $\frac{1}{4}$ giá trị là 175.431.000 đồng (701.723.520 đồng : 4) và giá trị tài sản trên đất 94.000.000 đồng (đã trừ 2 cây xoài do ông M trồng), tổng cộng là 269.431.000 đồng.

[4] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn ông M phải chịu là 269.431.000 đồng x 5% = 13.471.550 đồng (mười ba triệu bốn trăm bảy mươi một nghìn năm trăm năm mươi đồng);

Nguyên đơn ông L, bà H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông M và Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – Chi nhánh thị xã P, tỉnh Bình Phước không phải chịu án phí phúc thẩm.

[6] Quan điểm đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử không được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hoàng M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh thị xã P, Bình Phước.

Sửa án bản án sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 14/01/2021 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ vào các Điều 122, Điều 123, Điều 124; Điều 697; Điều 698; Điều 699; Điều 700 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106, 107, 127 của Luật đất đai năm 2003; Khoản 29 Điều 3, Điều 188, 189 của Luật đất đai năm 2013.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng L, bà Hoàng Thị Thu H.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 34/6/2009 ngày 12/6/2009 giữa cụ K, cụ X với ông Hoàng M;

Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 00006155 ngày 15/12/2017 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ L với ông Hoàng M;

Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 00002923 ngày 10/4/2019 giữa ông Hoàng M với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh thị xã P, Bình Phước để đảm bảo khoản vay 300.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 5605 – LAV – 20190628 ngày 12/4/2019 là hợp pháp.

Tuyên giao cho ông Hoàng M được quyền sử dụng diện tích đất 8121,8m², thửa số 68, tờ bản đồ số 44, thuộc Khu phố 2, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

- Đất có các cạnh: Phía Đông giáp đất ông L; Phía Tây giáp đất ông Tú; Phía Nam giáp suối Dung; Phía Bắc giáp đất ông Ngân và đường đất.

Ông Hoàng L, bà Hoàng Thị Thu H có trách nhiệm giao cho ông Hoàng M diện tích đất 8121,8m², thửa số 68, tờ bản đồ số 44, thuộc Khu phố 2, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

- Tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà tạm loại 1, kết cấu: Cột kèo bằng gỗ, vách bằng ván gỗ tạp, mái lợp tôn, nền đất, có móng bằng đá chẻ cao 30 cm (không giằng móng) xây năm 2000, diện tích 50m² (5m x 10m); 01 Mái che có kết cấu: cột bằng sắt, kèo bằng sắt, mái lợp tôn, không có vách, nền bằng đất, không có móng, diện tích 36m²; Cây trồng gồm: 69 cây điều (trong đó có 63 cây điều trồng năm 2000; 06 cây điều nhỏ trồng năm 2016); 02 cây xoài trồng năm 2008; 01 căn nhà tạm diện tích 100m² dựng năm 2015, kết cấu: Móng đá chẻ, cột kèo bằng gỗ, mái lợp tôn vách cao 02m, vách được xây bằng gạch không tô trát và bằng vách tôn.

Ông Hoàng M có trách nhiệm hoàn giá trị tài sản trên đất và công sức tôn tạo giá trị đất cho vợ chồng ông Hoàng L, bà Hoàng Thị Thu H tổng cộng là 269.431.000 đồng (hai trăm sáu mươi chín triệu bốn trăm ba mươi một nghìn đồng).

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

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Hoàng M phải chịu 13.471.550 đồng (mười ba triệu bốn trăm bảy mươi một nghìn năm trăm năm mươi đồng).

Nguyên đơn ông L, bà H liên đới chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006329 ngày 03/4/2019 và số 0006632 ngày

26/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh Bình Phước. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho ông L, bà H số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) cho ông L, bà H theo biên lai thu tiền trên.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng) vợ chồng ông L, bà H phải chịu. Do ông L, bà H đã nộp nên không phải nộp thêm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Hoàng M không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho ông Hoàng M số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007131 ngày 02 tháng 02 năm 2021.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Phước L – Bình Phước không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007133 ngày 04 tháng 02 năm 2021.

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

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

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Nguyễn Viết Hùng