

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 20a/2022/DS-PT

Ngày: 24 -3-2022

V/v “Yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”.

**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:

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Ông Phạm Tiến Hiệp
<i>Các Thẩm phán:</i>	Ông Lê Viết Phong
	Ông Nguyễn Văn Thư

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thế Huy - Thư ký Tòa án Nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 24 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công K1 vụ án dân sự thụ lý số 116/2021/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2021 về việc “Yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2021/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2022/QĐXXPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

+ *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1968 và bà Phạm Thị T, sinh năm 1968; cùng trú tại: thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền cho các nguyên đơn: Ông Trần Văn D, sinh năm 1972; trú tại: ấp Thuận Hải, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, theo văn bản ủy quyền số 4367/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hiếu, địa chỉ số 200, quốc lộ 14, khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

+ *Bị đơn*: Ông Điều K (Điều K, Điều K), sinh năm 1973 và bà Thị K1 (K1), sinh năm 1973; cùng trú tại: thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền cho các bị đơn: Ông Bùi Như C, sinh năm 1982; trú tại: khu phố Phú Cường, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, theo văn bản ủy quyền số 4411/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hiếu, địa chỉ số 200, quốc lộ 14, khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

+ *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

Ông Huỳnh Long H1 (H), sinh năm 1991; trú tại: thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Chị Thị L, sinh năm 2000 (vắng mặt)

Anh Điều H1, sinh năm 2003 (vắng mặt)

Anh Điều X, sinh năm 1997 (có mặt)

Cùng trú tại: thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Ông Trần Thế H2, sinh năm 1978 (có mặt)

Bà Bùi Thị Tuyết M, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Cùng trú tại: thôn 7, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Ông Trần Thế H2 cũng là người đại diện theo ủy quyền cho vợ là bà Bùi Thị Tuyết M, theo văn bản ủy quyền số 3067/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu, địa chỉ số 200, quốc lộ 14, khu Đức Lập, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H2, bà M: Luật sư Nguyễn Thành K, sinh năm 1979; trú tại: khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thế H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Long H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/10/2019 và lời K1i trong quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Tvà người đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn D trình bày:

Ngày 29/6/2018, vợ chồng ông Điều K, bà Thị K1 chuyển nhượng cho ông H, bà T diện tích đất 30.000m² trong thửa đất số 103, tờ bản đồ số 02 diện tích 37.768m² tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 943575, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 271 QSDĐ Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp ngày 25/12/2000 cho hộ ông Điều K; giá chuyển nhượng là 1.282.000.000 đồng. Hai bên đã thanh toán tiền cho nhau bằng cách ông H, bà T khấu trừ 600.000.000 đồng tiền ông H, bà T mua điều bông 12 năm trên thửa đất này của ông K, bà Thị K1 ngày 09/3/2014

và ngày 26/4/2016. Số tiền 682.000.000 đồng còn lại ông H, bà T đã trả đủ cho ông K, bà Thị K1. Việc chuyển nhượng đất hai bên có làm giấy viết tay do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông K, bà Thị K1 đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần công thương Việt Nam (Vietinbank). Hai bên thỏa thuận khi đến hạn trả nợ, ông K lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì hai bên làm thủ tục sang tên qua cho ông H, bà T. Tuy nhiên, đến ngày 04/10/2019, ông K đã rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về rồi chuyển nhượng thửa đất này cho người khác nhằm trốn tránh nghĩa vụ thỏa thuận giữa hai bên.

Ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị T khởi kiện yêu cầu: Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất xác lập ngày 29/6/2018 giữa ông H với ông K, bà Thị K1n; công nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất khoảng 03ha trong thửa đất số 103, tờ bản đồ số 2 tại thôn Đ, xã Đ, huyện B cho ông H, bà T. Đối với ý kiến của ông K, bà Thị K1n, anh Hào, anh Hùng, chị Mai thì ông H, bà T không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà Thị K1 với ông H2, bà M.

Bị đơn ông K, bà Thị K1 và người đại diện theo ủy quyền ông Bùi Như C trình bày: Ngày 29/6/2018, vợ chồng ông Điều K, bà Thị K1 và các con có chuyển nhượng cho ông H, bà T diện tích đất 30.000m² với giá là 1.282.000.000 đồng như ông H trình bày. Tuy nhiên, việc gia đình ông ký giấy chuyển nhượng là do bị ông H ép buộc. Về thanh toán, thực tế ông K, bà Thị K1 không nhận số tiền mặt 682.000.000 đồng; còn số tiền khấu trừ 600.000.000 đồng ông bà thừa nhận trước đó có bán điều bông cho ông H 12 năm, nhưng tất cả là tiền vay, ông H tính lãi quá cao. Ngày 23/9/2019, sau khi trả hết nợ cho Ngân hàng, giải chấp thửa đất số 103, ông K tiếp tục chuyển nhượng cho ông Huỳnh Long H toàn bộ diện tích đất bao gồm phần đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng và phần chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, tổng cộng là 4,5ha; hiện trạng đất có trồng cây điều và cây cà phê; thỏa thuận giá là 1,7 tỷ đồng. Ông K đã nhận từ ông H1 1.200.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và ông K chỉ viết tay với nhau, không công chứng, chứng thực. Ngày 03/10/2019, ông H1 sang nhượng lại thửa đất này cho ông Trần Thế H2, bà Bùi Thị Tuyết M, ông K và bà Thị K1 đồng ý sang tên trực tiếp từ ông bà qua cho ông H2, bà M. Nay với yêu cầu của các nguyên đơn, ông K bà Thị K1 không đồng ý; với yêu cầu của người liên quan ông H1, ông H2, bà M ông bà đồng ý. Các bị đơn không phản tố nội dung gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Điều X, anh Điều H1 và chị Thị L trình bày: Ngày 29/6/2018, các anh chị cùng với cha mẹ là ông Điều K, bà Thị K1 có chuyển nhượng cho ông H, bà T diện tích đất 30.000m² như ông H bà T trình bày nhưng do gia đình anh, chị có vay tiền của ông H với mức lãi cao không trả được nên ông H hù dọa và ép bán đất. Anh X, anh H3, chị L đề nghị Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

ông H với ông K, bà Thị K1n, đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà Thị K1 với vợ chồng ông H2, bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Long H trình bày: Ngày 23/9/2019 ông H1 có nhận chuyển nhượng của ông K diện tích đất bao gồm phần có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng cộng là 4,5ha; hiện trạng đất có trồng cây điều và cây cà phê; thỏa thuận giá là 1,7 tỷ đồng, ông đã trả cho vợ chồng ông K là 1,2 tỷ đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và ông K chỉ viết tay với nhau, không công chứng, chứng thực. Ngay trong ngày 23/9/2019, ông K giao đất cho ông H1. Ngày 03/10/2019, do không có nhu cầu sử dụng nên ông H1 sang nhượng lại toàn bộ diện tích đất này cho ông Trần Thế H2, bà Bùi Thị Tuyết M với giá là 1,7 tỷ đồng. Cũng ngay ngày 03/10/2019 ông H1 bàn giao rẫy cho ông H2 sử dụng. Ông H2 đã trả ông H1 1.050.000.000 đồng, số còn lại là 650 triệu đồng hai bên thỏa thuận sau khi sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì ông H2 trả đủ cho ông H1. Về thủ tục, ông H1 và vợ chồng ông H2, vợ chồng ông K thống nhất sang tên sổ đất trực tiếp từ ông K qua vợ chồng ông H2 để anh H2 không phải nộp tiền thuế nhận chuyển nhượng. Hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng Lê Nguyễn tại thị trấn Đ chứng thực vào ngày 03/10/2019. Khi ông anh H2 nộp hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai thì được biết diện tích đất này đã bị phong tỏa theo yêu cầu của ông H. Nay ông H1 không đồng ý với yêu cầu của ông H, bà T mà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2, bà M với ông K, bà Thị K1n.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thế H2, bà Bùi Thị Tuyết M trình bày: Ngày 27/9/2019 ông bà có nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Long H diện tích đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 37.768m² và diện tích đất ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 7.232m²; đất tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, với giá là 1.700.000.000 đồng, tính đến nay đã trả cho ông H1 1.050.000.000 đồng. Thửa đất đứng tên ông K nên các bên thỏa thuận sẽ thực hiện hợp chuyển nhượng trực tiếp từ ông K qua cho ông H2. Trong quá trình thực hiện các thủ tục sang tên, do diện tích đất này bị phong tỏa nên không sang tên được cho ông H2, bà M. Nay ông H2, bà M yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất trên giữa gia đình ông K với ông bà. Ông H2 bà M rút yêu cầu ông H hoàn trả lại hoa màu mà ông H đã thu trên đất là 8.000kg hạt điều, tương ứng 200.000.000 đồng.

Quan điểm của Luật sư Nguyễn Thành K: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với ông Điều K, bà Thị K1 vì có sự vi phạm về mặt hình thức, chỉ là giấy viết tay không công chứng, chứng thực. Về nội dung chuyển nhượng, đất đang thế chấp tại ngân hàng, không có ý kiến của Ngân hàng về việc chuyển nhượng; vị trí đất chuyển nhượng không rõ ràng; không có việc giao nhận đất; tiền thì gia đình ông

K xác định chưa nhận. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H với ông K, bà Thị K1 là vi phạm điều cấm của pháp luật, căn cứ Điều 123 Bộ luật Dân sự cần tuyên giao dịch này vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà Thị K1 với ông H2, bà M vì về mặt hình thức Hợp đồng này đã được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật; về nội dung đã giao tiền, giao đất; đất không có tranh chấp; giao dịch hoàn toàn tự nguyện, ông H2, bà M hoàn toàn không biết việc ông K, bà Thị K1 đã chuyển nhượng đất cho ông H,

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2021/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước quyết định:

- Căn cứ các điều 123, 129, 131, 500 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ các điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; căn cứ các điều 26, 35, 147, 157, 217, 218, 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị T; công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 29/6/2018 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị T với vợ chồng ông Điều K, bà Thị K1 đối với diện tích đất 29.977,2m² tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước; theo sơ đồ đo đạc số 02053 ngày 27/12/2019 của Công ty TNHH-MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 (có sơ đồ kèm theo).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục đăng ký theo quy định của pháp luật.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2019/QĐ-BPKTT ngày 09/10/2019 để đảm bảo cho việc thi hành án. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2020/QĐ-BPKTT ngày 18/02/2020 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKTT ngày 04/3/2021.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2019 giữa vợ chồng ông Điều K bà Thị K1 với anh Huỳnh Long H vô hiệu. Buộc các bị đơn ông Điều K, bà Thị K1 hoàn trả lại số tiền đã nhận là 1.200.000.000 đồng cho ông Huỳnh Long H1.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2019 giữa anh Huỳnh Long H với vợ chồng anh Trần Thế H2, chị Bùi Thị Tuyết M vô hiệu. Buộc ông Huỳnh Long H hoàn trả lại cho ông Trần Thế H2, bà Bùi Thị Tuyết M số tiền là 1.050.000.000 đồng.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Thế H2, bà Bùi Thị Tuyết M đối với ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị T, về việc yêu cầu hoàn trả hoa lợi trên đất.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/7/2021, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Thế H2, Trần Long H1 kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm:

- Tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay giữa ông Nguyễn Văn H với hộ ông Điều K;

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Điều K với vợ chồng ông Trần Thế H2 bà Bùi Thị Tuyết M ký kết ngày 09/10/2019 tại Văn phòng Công chứng Lê Nguyệt;

- Ông H1 yêu cầu công nhận việc hộ ông Điều Khủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1; công nhận việc ông H1 hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H2;

- Đối với việc không đưa Văn phòng Công chứng Lê Nguyệt vào tham gia tố tụng nếu không khắc phục được thì đề nghị hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và giữ nguyên các nội dung kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Kể từ thời điểm thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một yêu cầu kháng cáo của ông Trần Thế H2 và ông Trần Long Hảo, hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại do Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2018 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Điều K và vợ con ông K; thụ lý yêu cầu độc lập của ông Trần Thế H2, bà Bùi Thị Tuyết M về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 103, tờ bản đồ số 2 tại thôn Đ, xã Đ giữa bên chuyển nhượng ông Điều K, bà Điều Thị Năm, Điều X, Điều Len, Thị K1 với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Thế H2, bà Bùi Thị Tuyết M, theo Văn bản công chứng ngày 09/10/2019 của Văn phòng Công chứng Lê Nguyệt. Như vậy, việc giải quyết yêu cầu của ông Nguyễn Văn H và yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Trần Thế H2 có liên quan trực tiếp tới

Văn bản công chứng ngày 09/10/2019 của Văn phòng Công chứng Lê Nguyệt đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất giữa gia đình ông Điều K với vợ chồng Hùng, Mai nên cần xác định Văn phòng Công chứng Lê Nguyệt là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng vào tham gia tố tụng là vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về phạm vi giải quyết:

Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Long H đối với ông Điều K bà Thị K1n, cũng không thụ lý yêu cầu độc lập của ông Trần Thế H2, bà Bùi Thị Tuyết M đối với ông Huỳnh Long H nhưng lại buộc ông Điều K bà Thị K1 trả lại tiền cho ông H1, và buộc ông H1 trả lại tiền cho ông H2 bà M là giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu độc lập của ông Trần Thế H2, bà Bùi Thị Tuyết M về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 103 giữa bên chuyển nhượng ông Điều K, bà Điều Thị Năm, anh Điều X, chị Thị L, bà Thị K1 với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Thế H2, bà Bùi Thị Tuyết M, theo Văn bản công chứng ngày 09/10/2019 của Văn phòng Công chứng Lê Nguyệt nhưng không quyết định gì về yêu cầu này cũng là thiếu sót. Trường hợp công nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà T thì phải bác yêu cầu của ông H2, bà M và tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Điều K với vợ chồng ông H2 vô hiệu mới giải quyết hết các vấn đề liên quan đến vụ án, đảm bảo việc thi hành án.

[3] Đối với sơ đồ phân đất tranh chấp: theo quy định tại khoản 6, khoản 7 Điều 22 Thông tư 25/2014/BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính thì sơ đồ đo đạc ngày 27/12/2019 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 đối với thửa đất tranh chấp nhưng chưa có xác nhận bản đồ địa chính hoặc thẩm định, ký duyệt của cơ quan chuyên môn là chưa đảm bảo yêu cầu, gây khó khăn cho công tác thi hành án và đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau này.

[4] Đối với phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận: Theo sơ đồ đo đạc ngày 27/12/2019 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 thì có nhiều phần đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Điều K đối với thửa đất số 103. Theo sơ đồ vị trí thì toàn bộ diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng trước đó ông K đã sử dụng đều thuộc thửa đất số 103 này. Như vậy, cần làm rõ vị trí đất gia đình ông K thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H ở vị trí nào, các bên khi chuyển nhượng đã giao đất cho nhau chưa, ý kiến của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về sự sai lệch diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thực tế; diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận có thuộc trường hợp có thể xem xét cấp giấy chứng nhận không. Trường hợp toàn bộ diện tích 47.678,9m² theo đo đạc thực tế đều thuộc thửa đất số 103,

chỉ do đo đạc mà diện tích ghi trong giấy chứng nhận chưa chính xác thì cũng phải có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về diện tích này để giải quyết phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng trong cùng thửa đất; trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện cho tách thửa thì cũng cần xem xét phân chia cho thuận lợi cho người sử dụng trong việc sử dụng đất, đảm bảo các điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật.

[5] Về nội dung tranh chấp:

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bị đơn ông Điều K, bà Thị K1n, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Điều X, Thị L và Điều H1 đều thừa nhận ngày 29/6/2018 các bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng 3ha đất trong thửa đất số 103, tờ bản đồ số 2 tại thôn Đ, xã Đ cho ông H, có sự làm chứng của ông Điều Đum và xác nhận của Ban quản lý thôn Đ là ông Mai Viết Ninh - Trưởng thôn. Ông K cho rằng gia đình ông bị ép ký giấy chuyển nhượng nhưng ông và vợ con ông đều không chứng minh được bị ép buộc như thế nào. Hơn nữa văn bản các bên ký kết còn có người làm chứng và xác nhận của Ban quản lý thôn. Như vậy, có đủ cơ sở xác định ngày 29/6/2018 ông Điều K cùng vợ con đã tự nguyện ký kết hợp đồng chuyển nhượng 3ha đất trong thửa đất số 103, tờ bản đồ số 2 tại thôn Đ, xã Đ cho ông H.

[7] Về giá, hình thức thanh toán: Theo nội dung các bên thỏa thuận trong văn bản ngày 29/6/2018 thì giá chuyển nhượng là 1.282.000.000 đồng. Ông H cho rằng hai bên đã thanh toán tiền cho nhau bằng cách ông H, bà Tkầu trừ 600.000.000 đồng tiền ông H, bà T mua điều bông 12 năm trên thửa đất này của ông K, bà Thị K1 ngày 09/3/2014 và ngày 26/4/2016, mới thu được 2 năm, còn lại 10 năm từ năm 2021 đến năm 2031 ông bà chưa thu. Số tiền 682.000.000 đồng còn lại ông H, bà T đã trả đủ cho ông K, bà Thị K1 khi ký kết hợp đồng. Ông K cho rằng số tiền 600.000.000 đồng là tiền ông H cho gia đình ông vay lãi nặng, còn số tiền 682.000.000 đồng ông chưa nhận. Theo lời khai của người làm chứng ông Điều Đum thì ông có chứng kiến ông H giao cho ông K 682.000.000 đồng khi ký kết hợp đồng còn số tiền 600.000.000 đồng ông nghe ông H và ông K thỏa thuận trừ vào tiền ông H mua điều bông của ông K trước đó. Văn bản ngày 29/6/2018 không nêu rõ các bên đã thanh toán với nhau hết chưa nhưng căn cứ vào lời khai của nhân chứng ông Điều Đum, nội dung xác nhận của ông Mai Viết Ninh “Kể từ ngày 29/6/2018 lô đất rẫy này sẽ thuộc quyền sở hữu của anh Nguyễn Văn H”, cùng sự thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tất cả vợ con ông K cho ông H thì Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông H đã trả cho ông K bà Thị K1 đủ 1.282.000.000 đồng tiền giá trị quyền sử dụng 3ha đất trong thửa đất số 103 là có căn cứ.

[8] Về việc giao đất: Ông Nguyễn Văn H cho rằng ngày 09/3/2014 ông K đã bán toàn bộ quyền thu hoạch điều (bán điều bông) trên toàn bộ diện tích đất của ông K (nay là thửa đất số 103) cho ông giá 80.000.000 đồng trong 3 năm. Đến ngày 26/4/2016, ông K tiếp tục bán toàn bộ quyền thu hoạch điều trên toàn

bộ diện tích đất này cho ông H giá 685.000.000 đồng, thời hạn 10 năm từ năm 2021 đến năm 2031. Đến ngày 29/6/2018, gia đình ông K chuyển nhượng quyền sử dụng 3ha trong thửa đất này cho ông thì ông K đã giao đất cho ông như sơ đồ đo đạc ngày 27/12/2019. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án ông K không thừa nhận đã giao đất cho ông H. Tại Biên bản xem xét tại chỗ ngày 27/12/2019 xác định diện tích đất 29.977,2m² là do ông H cho rằng đây là diện tích đất ông K đã chuyển nhượng cho ông. Theo sơ đồ đo đạc diện tích đất tranh chấp thì diện tích đất thực tế có sự sai lệch so với diện tích trong giấy chứng nhận nên cần làm rõ việc giao nhận đất (nếu có) giữa ông H và ông K như thế nào; ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về sự sai lệch diện tích như phân tích tại mục [4] mới có căn cứ giải quyết và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ.

[9] Từ các phân tích trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm về thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nhiều người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà trong thời hạn xét xử Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần chấp nhận một phần kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, hủy Bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định.

[10] Các thủ tục tố tụng và nội dung khác trong vụ án được quyết định trong Bản án sơ thẩm không có sai sót nhưng có liên quan đến phần khác nên cần được giải quyết lại cùng với việc giải quyết các yêu cầu khác của đương sự.

[11] Về án phí và chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: được tính toán lại khi giải quyết lại vụ án.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Trần Thế H2 và ông Huỳnh Long H được chấp nhận 1 phần nên ông H2 và ông H1 không phải chịu.

[13] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thế H2 và một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Long H.

Hủy Bản án sơ thẩm thẩm số 32/2021/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước, về vụ án “Yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp

đồng vô hiệu”, giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Tvới bị đơn là ông Điều K (Điều K, Điều K), bà Thị K1(Thị K1) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần Thế H2 và ông Trần Long H không phải chịu.

Trả lại cho ông Huỳnh Long H 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 016421, quyển số 0329, ngày 16/7/2021; trả lại cho ông Trần Thế H 2 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 016430, quyển số 0329, ngày 18/8/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Công TTĐT TAND tối cao;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(đã ký)

Phạm Tiên Hiệp