

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 151/2020/DS-PT

Ngày: 11-9-2020

V/v: “Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
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 Văn Thư

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Nhân

Ông Lê Quang Ninh

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

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

Trong các ngày 04 và ngày 11 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 146/2020/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 163/2020/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1976

Địa chỉ: Thôn 1, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Ông Nguyễn Thành Th, sinh năm 1977; Địa chỉ: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

***2. Bị đơn:*** Anh Trần M, sinh năm: 1988

Địa chỉ: Thôn 6, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Hộ khẩu thường trú: Khóm 2, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1990

Địa chỉ: 464A M, Phường 9, Quận 11, thành phố Hồ Chí Minh

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

- Ông Trần Nhật Q, sinh năm: 1975

Địa chỉ: Thôn 1, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Ông Lê Anh T, sinh năm: 1963 (đã chết)

Địa chỉ: Thôn 3, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước.

*Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T:*

- Bà Phạm Thị Thúy H, sinh năm: 1963

- Anh Lê Anh T, sinh năm: 1989

- Anh Lê Anh T, sinh năm: 2004

Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Ông Nguyễn Văn Ngh, sinh năm: 1982

Địa chỉ: Thôn 4, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước.

**4. Người kháng cáo:** Bị đơn ông Trần M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Anh T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/02/2019 và trong quá trình xét xử nguyên đơn bà Nguyễn Thị V trình bày:*

Vào ngày 01/02/2009 bà V có nhận sang nhượng diện tích đất 8.924m<sup>2</sup> thửa đất số 235 tờ bản đồ số 06 tại Thôn 6, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất có tứ ranh: phía đông giáp đường liên xã, phía tây và phía bắc giáp đất ông Nguyễn Hữu Ích, phía Nam giáp đất ông Trần Đình S. Giá sang nhượng 500.000.000 đồng, bà V đã giao đủ tiền cho ông M. Tại thời điểm sang nhượng là đất trống. Hai bên có làm giấy sang nhượng viết tay. Sau khi thanh toán tiền xong, bà V đã nhận đất và canh tác ổn định từ năm 2009 liên tục cho đến nay không có ai tranh chấp. Năm 2009 sau khi nhận đất bà V đã trồng cao su, đến năm 2014 do giá cao su hạ nên bà V đã cưa cây cao su chuyển đổi cây trồng thành cây điều ghép, trồng thêm 10 cây bơ, năm 2018 xây nhà cấp 4 và xây móng nhà phía mặt tiền. Lý do hai bên không chứng thực theo quy định là vì khi sang nhượng đất ông M có nói với bà do giấy chứng nhận QSD đất ông H (là bố của ông M) cầm làm tin vay tiền của ông Lê Anh T nên ông M có hẹn 45 ngày sẽ chuộc sổ và bàn giao cho bà V, sau đó ký hợp đồng làm thủ tục sang tên theo quy định cho bà V. Từ năm 2009 đến nay bà V đã nhiều lần yêu cầu ông M làm thủ tục sang tên theo quy định nhưng ông M không thực hiện mà cố tình trốn tránh, thể hiện vào năm 2015 bà V cũng đã khởi kiện ông M tại Tòa án nhân dân huyện B do ông M bỏ đi khỏi địa phương nên Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Tuy nhiên sau khi tranh chấp thì diện tích đất đo đạc thực tế hiện nay có diện tích là 8643.0m<sup>2</sup>. Lý do có sự chênh lệch do đâu thì bà V không biết vì khi giao đất hai bên không đo đạc thực tế mà chỉ tiến hành bàn giao và chỉ ranh đất, nhưng bà đồng ý sang nhượng theo diện tích đất thực tế sử dụng, không tranh chấp gì thêm.

Vì vậy bà V khởi kiện ông Trần M yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B giải quyết những vấn đề sau:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2009 giữa bà V và ông Trần M là hợp pháp. Yêu cầu ông Trần M tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng cho vợ chồng ông cụ thể là tiếp tục thực hiện hợp đồng

sang nhượng ngày 01/02/2009 và sang tên cho bà. Công nhận diện tích đất và tài sản trên đất mà ông M đã chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của bà. Ngoài ra bà không yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không nộp bổ sung tài liệu chứng cứ gì khác cho Tòa án. Mặt khác, tại phiên tòa bà V khai, khi thỏa thuận sang nhượng đất có mặt ông M, bà Nguyễn Thị Hoa và bà, ngoài ra không còn ai khác. Giấy bán đất ngày 01/02/2009 là do ông Trần M tự đánh máy và đưa cho bà đọc lại và ký tên chứ bà không ép buộc ông M ký. Việc nhận sang nhượng đất là do hai bên thỏa thuận sang nhượng đất chứ không phải xuất phát từ việc cần trừ nợ giữa bà V và ông Hường. Đến nay ông H còn nợ bà khoản tiền điều tổng cộng 716.000.000 đồng (như 02 tờ giấy bà giao nộp cho Tòa án) không liên quan gì đến việc sang nhượng đất giữa ông M và bà, do ông H đã chết và đã phá sản nên bà không khởi kiện. Đối với giấy tờ gốc của tờ giấy bán đất ngày 01/02/2009, năm 2015 bà có nộp đơn khởi kiện ông Trần M về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 01/02/2009 bà đã giao nộp bản gốc cho Tòa án và có biên bản giao nhận. Sau đó, thì Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án vì ông M không có mặt tại địa phương. Thư ký Tòa án đã cho tôi ký biên bản giao trả lại tôi bản gốc nhưng thực tế tôi chưa nhận lại bản gốc. Việc ký giấy tay sang nhượng đất ngày 01/02/2009 giữa bà và ông M là hợp pháp, các bên ký sang nhượng là tự nguyện, do đó bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

*- Bị đơn ông Trần M vắng mặt tại phiên tòa. Tuy nhiên qua tài liệu có trong hồ sơ và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Ông Trần M là con ruột của ông Trần Phước Hường. Ông M không có sang nhượng đất diện tích 8.924m<sup>2</sup> thửa đất số 235 tờ bản đồ số 06 tại Thôn 6, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước cho bà Nguyễn Thị V. Do ông H (bố ruột Minh) nợ tiền mua bán điều với bà V thế nào ông không rõ, đến ngày 01/02/2009 bà V ép buộc ông ký giấy sang nhượng diện tích đất trên cho bà V. Tại thời điểm ký giấy sang nhượng đất cho bà V trên đất không có tài sản nào khác chỉ có cây trồng. Khi ký giấy sang nhượng thì đất vẫn đứng tên ông trong giấy chứng nhận QSD đất, hai bên không chỉ ranh không đo đạc cụ thể diện tích đất, giá sang nhượng đất ông không biết. Hai bên không lập văn bản thỏa thuận việc sang nhượng đất, tuy nhiên chữ ký trong giấy sang nhượng đất ngày 01/02/2009 ông M xác nhận là của ông M. Ông không nhận khoản tiền 500.000.000 đồng từ bà V, do bố ông là ông H nợ tiền bà V nên bà V ép buộc ông ký vào giấy sang nhượng ngày 01/02/2009. Khi ký giấy sang nhượng đất cho bà V, ông không biết ông H (bố ông) có cầm cố giấy chứng nhận QSD đất cho ai không, ông H là người giữ giấy chứng nhận QSD đất, giữa ông và ông H không làm văn bản gì về việc cầm cố giấy chứng nhận QSD đất. Từ năm 2009 cho đến nay bà V là người sử dụng canh tác diện tích đất trên. Việc bà V canh tác là tự ý vào quản lý, sử dụng chứ ông không cho bà V sử dụng. Bà V khởi kiện ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 01/02/2009 và yêu cầu ông M tiếp tục thực hiện

hợp đồng sang tên giấy chứng nhận QSD đất cho bà V, ông không đồng ý vì ông không sang nhượng đất cho bà V.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn không nộp tài liệu chứng cứ gì thêm cho Tòa án. Tuy nhiên bổ sung ý kiến: Lời khai của ông M tại Tòa án nhân dân huyện C là không chính xác, ông xác định lời khai tại phiên tòa là lời khai đúng và cuối cùng. Ông M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với các lý do: Nguyên đơn bà V không đưa ra tài liệu bản gốc giấy bán đất ngày 01/02/2009, giấy bán đất ngày 01/02/2009 không chứng thực theo quy định của pháp luật nên không tuân thủ về mặt hình thức và không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông M và bà V. Chữ ký trong tờ giấy bán đất ngày 01/02/2009 không xác định là của ông M. Bà V đã che dấu bản chất của sự việc đó là ông M không sang nhượng diện tích đất trên cho bà V mà xuất phát từ việc cần trừ nợ của ông Hương, bà V đã tự ý vào canh tác, quản lý đất từ đó cho đến nay mà không có sự đồng ý của ông M. Mặt khác, theo lời khai của bà Hoa tại phiên tòa xác định tại địa phương chỉ khi nào nhận sổ đỏ thì mới cho vay tiền điều này làm căn cứ xác định do ông H không đứng tên sổ đỏ, ông Hương không có tài sản mà chỉ có ông M mới có tài sản nên mới nhờ ông M làm tờ giấy bán đất nhưng thực tế là giấy thế chấp sổ. Ngoài ra nội dung giấy bán đất ngày 01/02/2009 là tài liệu chứng cứ duy nhất để bà V khởi kiện lại không ghi thửa đất, diện tích đất, số sổ, ...; giữa ông M và bà V không lập văn bản nào về việc giao nhận đất mà bắt buộc tranh chấp QSD đất nào cũng có; Trong tờ giấy bán đất ngày 01/02/2009 không có chữ ký của người nhận tiền, không ghi rõ ai trả tiền và trả cho ai, đã nhận hay chưa. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà V không có căn cứ, do hợp đồng không chứng thực theo quy định nên hợp đồng sang nhượng giữa bà V và ông M là vô hiệu. Đối với hợp đồng vô hiệu về hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ông M sẽ khởi kiện trong vụ án khác mà không yêu cầu Tòa án giải quyết trọng vụ án này. Tại phiên tòa, bị đơn xác định tại thời điểm ký giấy bán đất ngày 01/02/2009 thì ông M ngoài diện tích đất 8.924m<sup>2</sup> (theo giấy chứng nhận QSD đất) tại Thôn 6, xã M (hiện nay tranh chấp) thì ông M còn nhiều thửa đất khác. Tuy nhiên đại diện theo ủy quyền của bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ tại thời điểm đó ông M còn nhiều thửa đất khác. Mặt khác người đại diện theo ủy quyền của bị đơn khai thông qua ông Lê Anh T cầm giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất hiện nay bà V tranh chấp của ông Trần M vay tiền của ông Nguyễn Văn Ngh số tiền 600.000.000đồng, việc thế chấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nghĩa chỉ để làm tin, ông M không trực tiếp gặp ông Nghĩa mà tất cả giao dịch thông qua ông T. Số tiền 600.000.000đồng ông M đã đưa cho ông T để ông T trả cho ông Nghĩa, nhưng ông không gặp được ông Nghĩa. Vì vậy giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất hiện bà V tranh chấp ông Nghĩa đang giữ. Bà Hoa yêu cầu ông M trả tiền 600.000.000 đồng cho ông T, ông M không đồng ý vì ông M đã trả cho ông T và ông T đã trả cho ông Nghĩa. Đề nghị bà Hoa khởi kiện trong vụ án khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nhật Q vắng mặt tại phiên tòa nhưng qua bản tự khai ông trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn

Thị V, ông có biết việc nhận sang nhượng diện tích đất tại Thôn 6, xã M, huyện B của anh Trần M nhưng ông không trực tiếp giao dịch việc sang nhượng. Việc ký hợp đồng sang nhượng do vợ ông ký và giao nhận tiền với anh Minh. Số tiền nhận sang nhượng đất của anh Minh là tài sản chung của hai vợ chồng. Do bận công việc nên ông xin giải quyết vắng mặt ông, mọi ý kiến của bà V là ý kiến của ông.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ngh trình bày:* Ông Lê Anh T là chú của ông vì vợ ông T, bà Phạm Thị Thúy H là cô ruột của ông. Ông không biết ông Trần Phước Hùng và anh Trần M. Hiện nay ông T đã chết. Vào ngày 29/12/2008 ông Lê Anh T có giới thiệu và mượn dùm tiền cho ông Trần M số tiền 600.000.000 đồng, vì chỗ gia đình nên ông đồng ý. Ông T có đưa cho ông giấy chứng nhận QSD đất số AM586821 do UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Trần M ngày 26/9/2008, mục đích để làm tin. Ông Nghĩ là người trực tiếp đưa tiền cho ông T, khi đưa tiền hai bên không làm giấy tờ gì vì tin tưởng nhau. Ông không trực tiếp đưa tiền cho ông M và ông cũng chưa bao giờ gặp mặt ông M. Việc vay tiền giữa ông M và ông T, ông không biết. Giấy thế chấp sổ đất ngày 29/12/2008 là do ông T đưa cho ông, khi đưa thì giấy đã có chữ ký của ông Trần M. Ông T đưa cho ông gồm: Giấy chứng nhận QSD đất số AM586821 do UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Trần M ngày 26/9/2008 bản gốc và 01 tờ giấy thế chấp sổ. Ông xác định chữ ký trong tờ giấy thế chấp sổ là của ông Trần M vì nghe ông T nói lại, thực tế ông không chứng kiến ông M ký tên. Khi cho vay tiền ông cũng không yêu cầu ông T cho gặp mặt ông Trần M vì tin tưởng ông T. Ông và ông T thỏa thuận khi nào ông cần thì ông sẽ báo cho ông T trả cho ông. Sau đó ông yêu cầu ông T nói với ông M trả số tiền 600.000.000 đồng cho ông thì ông M không trả nên ông yêu cầu ông T trả và ông T đã trả đủ tiền 600.000.000 đồng cho ông, khi trả tiền hai bên không làm biên nhận gì và ông T cũng không yêu cầu ông trả giấy chứng nhận QSD đất bản gốc cho ông M. Lý do đến nay ông vẫn giữ sổ đỏ của ông M và giấy thế chấp sổ vì ông T không đòi và theo nội dung giấy thì ông M vay tiền ông nên ông giữ lại. Mặt khác giấy chứng nhận QSD đất và giấy thế chấp sổ ông Phạm Thiện H giữ là do ông H là chú ruột của ông, bản thân ông bận công việc, mặt khác ông đã nhận đủ tiền từ ông T nên ông đã ủy quyền cho ông H tham gia tố tụng tại Tòa án nên đưa ông H giữ chứ ông H không liên quan gì đến việc vay tiền. Đối với số tiền và giấy chứng nhận QSD đất của ông Trần M mà ông đang giữ ông có ý kiến: Ông sẽ trả giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông M cho bà Hoa (vợ ông T) và ông M sẽ có trách nhiệm trả khoản tiền 600.000.000 đồng cho bà Hoa. Ngoài ra ông không trình bày gì thêm.

- *Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Lê Anh T là bà Phạm Thị Thúy H trình bày:* Bà là vợ của ông Lê Anh T, chồng bà đã mất năm 2016. Vợ chồng bà biết ông Trần Phước Hùng và anh Trần M. Ông H đã chết năm 2018. Đối với giấy chứng nhận QSD đất của anh Trần M vợ chồng bà không cầm thế chấp. Tuy nhiên theo bà biết giấy chứng nhận QSD đất của anh Trần M đối với thửa đất số 235 tờ bản đồ số 06 tại Thôn 6, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước anh Trần M cầm cho anh Nguyễn Văn Ngh. Lý do bà biết sự việc trên là vì khi chồng bà

ông T còn sống gia đình bà và gia đình ông H rất thân, ông H có nợ vợ chồng bà khoản tiền 1,3 tỷ đồng. Do không có tiền trả nên ông H có nhờ anh Minh cầm giấy chứng nhận QSD đất của anh Minh vay tiền 600.000.000 đồng của anh Nguyễn Văn Ngh thông qua sự giới thiệu của chồng tôi ông T để ông H trả nợ vợ chồng bà. Bà đã nhận tiền của ông Hường. Khi xảy ra tranh chấp bà mới được biết ông T đã trả 600.000.000 đồng cho anh Nghĩa dùm cho ông Trần M. Đối với Giấy chứng nhận QSD đất bản gốc đối với thửa đất hiện nay bà V tranh chấp, anh Nghĩa đã giao lại cho bà và bà đang giữ sau khi Tòa án làm việc với anh Nghĩa. Lý do bà khai là ông Phạm Thiện H đang giữ sổ đỏ bản gốc là vì bà sẽ ủy quyền cho ông H tham gia tố tụng tại Tòa án nên gửi cho ông H (là em ruột bà) chứ ông H không liên quan gì. Vì vậy, bà yêu cầu ông Trần M trả lại số tiền 600.000.000 đồng cho bà và bà sẽ có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận QSD đất bản gốc cho anh Minh. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa bà xác nhận bà đã nhận thông báo về việc cử người thừa kế quyền và nghĩa vụ ông T và nộp đơn yêu cầu độc lập đối với số tiền 600.000.000 đồng ông T trả dùm ông M, tuy nhiên bà không nộp đơn theo yêu cầu vì bà nghĩ chỉ cần trình bày ý kiến và không cần nộp đơn nên bà đã không làm đơn theo quy định.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 12/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 01/02/2009 giữa bà Nguyễn Thị V với ông Trần M có hiệu lực pháp luật.

Diện tích đất đã chuyển nhượng 8.924m<sup>2</sup> thửa đất 235, tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00124. Diện tích thực tế sử dụng 8643.0m<sup>2</sup>. Thửa đất tọa lạc tại: Thôn 6, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước có tứ cận: Phía đông giáp đất đường DT760, ông Thủy bà Phụng, ông Độ, bà Hà; phía tây giáp đất ông Ích, phía Nam giáp đất ông Sang, ông Chung; phía Bắc giáp đất bà Tuyết, bà Mai. Trên đất trồng 200 cây điều năm 2014, 10 cây bơ trồng năm 2014, 01 căn nhà xây 24m<sup>2</sup> (mái lợp tôn, tường xây) xây năm 2018, móng nhà có diện tích 190m<sup>2</sup> cao 1,4m xây năm 2018, thuộc quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị V và ông Trần Nhật Q. *(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 12/6/2019 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401).*

Ông Trần Nhật Q, bà Nguyễn Thị V có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận nêu trên.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00124, do UBND huyện B cấp cho ông Trần M ngày 26/9/2008.

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 theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/5/2020, bị đơn ông Trần M có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Ngày 13/6/2020, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Anh T là anh Lê Anh T có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước. Buộc ông Trần M phải thanh toán cho ông Tú số tiền 600.000.000 đồng mà ông Lê Anh T đã đứng ra vay cho ông Trần M.

**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 (BLTTDS);

- *Về nội dung:* Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần M. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Anh T là anh Lê Anh T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 12/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

**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 ông Trần M và ông Lê Anh T 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 Trần M và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Anh T là ông Lê Anh T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà V trình bày vào ngày 01/02/2009 bà có nhận sang nhượng diện tích đất 8.924m<sup>2</sup> thửa đất số 235 tờ bản đồ số 06 tại Thôn 6, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất có tứ ranh: Phía Đông giáp đường liên xã, phía Tây và phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Hữu Ích, phía Nam giáp đất ông Trần Đình S. Giá sang nhượng 500.000.000 đồng, bà V đã giao đủ tiền cho ông M. Tại thời điểm sang nhượng là đất trống. Hai bên có làm giấy sang nhượng viết tay, thỏa thuận ngày 17/3/2009 ông M sẽ giao sổ (BL 02). Trong giấy sang nhượng không ghi rõ thửa đất là do ông M nói sẽ điền sau. Đến thời hạn thỏa thuận ông M không giao sổ để thực hiện việc sang sổ vì theo bà được biết giấy chứng nhận QSD đất của ông M đã đi cầm cho ông Lê Anh T. Sau khi thanh toán tiền xong, bà V đã nhận đất và canh tác ổn định từ năm 2009 liên tục cho đến nay. Tuy nhiên bị đơn ông Trần M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V

và cho rằng ngày 01/02/2009 ông M không sang nhượng đất cho bà V, nhưng ông M thừa nhận chữ ký trong giấy bán đất ngày 01/02/2009 là của ông M, lý do ông ký giấy bán đất cho bà V là vì xuất phát từ việc ông Trần Phước Hùng là bố ruột của ông nợ tiền điều của bà V nên bà V ép ông ký vào giấy bán đất để trừ nợ và ông M cho rằng ông không nhận khoản tiền 500.000.000 đồng của bà V. Hai bên không chỉ ranh, không đo đạc cụ thể diện tích đất và bàn giao đất cho bà V canh tác, việc bà V canh tác sử dụng đất của ông từ năm 2009 liên tục cho đến nay là do bà V tự ý vào canh tác (Bút lục số 22).

[2.2] Xét lời trình bày của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông M cho rằng việc ký giấy bán đất là do ông H nợ tiền điều bà V nên bà V ép ông M ký vào giấy sang nhượng đất ngày 01/02/2009, tuy nhiên lời trình bày của ông M không được nguyên đơn bà V thừa nhận, bà V trình bày việc ký giấy sang nhượng đất, nội dung trong giấy bán đất ngày 01/02/2009 không thể hiện nội dung việc bán đất xuất phát từ cần trừ nợ. Theo tài liệu biên nhận tiền ngày 07/12/2014 bà V cung cấp thì *“Tính đến ngày 14/7/2009 tổng cộng ông H nợ tiền điều bà V là 516.000.000 đồng cộng tiền mượn 200.000.000 đồng tổng cộng nợ 716.000.000 đồng và hẹn đến tháng 5/2015 sẽ thanh toán”* (BL 62). Như vậy việc ông M ký giấy bán đất cho ông H vào ngày 01/02/2009 trước ngày ông H chốt nợ với bà V. Vì vậy về mặt thời gian để xác định ông M bán đất cần trừ nợ ông H cho bà V là không phù hợp. Mặt khác, trong suốt quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông M không chứng minh được việc ký giấy sang nhượng đất là do bà V ép ký và ông M cũng không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình. Ngoài ra, tại thời điểm ký giấy bán đất ông M là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nhận thức được hành vi của mình do đó ông phải chịu trách nhiệm với chữ ký của mình. Do đó lời trình bày của ông M không có căn cứ, nên không được HĐXX chấp nhận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng lời khai của ông M tại Tòa án nhân dân huyện C là không đúng và không xác định chữ ký trong tờ giấy bán đất ngày 01/02/2009 của ông M là không phù hợp và có sự mâu thuẫn trong lời khai. Đối với việc giao nhận tiền, ông M khai ông không nhận khoản tiền 500.000.000 đồng của bà V là không phù hợp vì trong giấy mua bán đất ngày 01/02/2009 mà bị đơn ông M xác nhận chữ ký mục người bán là của ông (tại bút lục 22) có nội dung *“...với số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) đã trả đủ số tiền trên...”* và nội dung này phù hợp với lời khai người làm chứng bà Lê Thị Hoa (tại bút lục 30). Đối với lời trình bày của bị đơn về việc ông không bàn giao đất cho bà V canh tác, việc bà V canh tác sử dụng đất của ông từ năm 2009 liên tục cho đến nay là do bà V tự ý vào canh tác nhưng ông lại không đưa ra được chứng cứ chứng minh về việc bà V tự canh tác vì trong khoảng thời gian từ năm 2009 đến nay ông M không tranh chấp, không khiếu nại gì đến cơ quan Nhà Nước về việc bà V tự ý canh tác đất của ông. Tại phiên tòa, đại diện bị đơn khai tại thời điểm ký giấy bán đất ngày 01/02/2009 ông M còn có nhiều thửa đất khác nhưng không đưa ra tài liệu chứng cứ chứng minh. Do đó, lời trình bày trên của bị đơn không có cơ sở nên không được chấp nhận.



[3] Đối với việc ông Trần M thế chấp giấy chứng nhận QSD đất số H 00124, do UBND huyện B cấp ngày 26/9/2008 cho ông Nguyễn Văn Ngh thông qua sự giới thiệu của ông Lê Anh T (tại bút lục số 71) để vay số tiền 600.000.000 đồng, tuy nhiên việc thế chấp giấy chứng nhận QSD đất không đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm. Mặt khác tại phiên tòa đại diện bị đơn khai ông M giao sổ cho ông Nghĩa mục đích là để làm tin. Vì vậy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 29/12/2008 giữa ông M và ông Nghĩa không có hiệu lực.

[4] Đối với lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng việc các bên giao dịch với nhau bằng giấy viết tay là không có giá trị pháp lý. HĐXX thấy rằng: Theo lời trình bày của các đương sự và tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 01/02/2009 ông M có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 235, tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00124, do UBND huyện B cấp ngày 26/9/2008 cho ông Trần M. Tại thời điểm ký giấy bán đất ngày 01/02/2009 ngoài diện tích đất 8.924m<sup>2</sup> thì ông không còn diện tích đất nào khác. Bà V không cung cấp được bản gốc giấy bán đất ngày 01/02/2009 cho Tòa án. Tuy nhiên bà V khai vào năm 2015 bà có nộp hồ sơ khởi kiện kèm theo bản gốc giấy bán đất ngày 01/02/2009, ngày 14/01/2016 Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Lời trình bày của bà V phù hợp với nội dung biên bản giao nhận ngày 14/01/2016 trong hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 74 ngày 14/10/2015 của Tòa án nhân dân huyện B giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị V và bị đơn ông Trần M (tại bút lục số 17). Ngoài ra bị đơn ông M thừa nhận có ký vào giấy bán đất ngày 01/02/2009 và việc bà V không cung cấp được bản chính giấy sang nhượng cho Tòa án không ảnh hưởng đến bản chất của vụ án. Tại thời điểm chuyển nhượng ông M, bà V có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, phù hợp với nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đã cung cấp. Việc hai bên ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội là có đủ điều kiện, có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005. Mặc dù khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên không chứng thực theo quy định pháp luật nhưng một bên bà V đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông M và bà V đã nhận đất canh tác ổn định từ năm 2009 liên tục đến nay không ai tranh chấp, bà V đã canh tác trồng cây lâu năm, xây dựng công trình kiên cố liên tục từ năm 2009 cho đến nay cụ thể: Năm 2009 bà V trồng cây cao su, đến năm 2014 chặt cây cao su trồng điều ghép, trồng 10 cây bơ, năm 2018 xây nhà cấp 4 và xây móng nhà phía mặt tiền (thể hiện bút lục số 42) và việc canh tác trên diện tích đất trên ông M không có ý kiến phản đối gì và bà V không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai. Căn cứ vào Điều 688 Bộ Luật dân sự năm 2005 và điểm b.3 mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật giải quyết các vụ án dân sự của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/6/2019 và bản đồ trích đo địa chính ngày 12/6/2019 của Công ty TNHH MTV và trắc địa công trình 401 thì diện tích đất tranh chấp có diện tích 8643.0m<sup>2</sup>. Tuy nhiên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00124, do UBND huyện B cấp ngày 26/9/2008 cho ông Trần M có diện tích đất 8.924m<sup>2</sup>. Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự không tranh chấp gì với những hộ có đất giáp ranh. Nguyên đơn thừa nhận khi chuyển nhượng hai bên có chỉ ranh và căn cứ vào diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ hai bên không tiến hành đo đạc thực tế. Ngày 05/9/2019 Tòa án có văn bản số 248 yêu cầu UBND huyện B xác định về thủ tục cấp sổ và ý kiến của UBND huyện về sự chênh lệch diện tích đất. Mặt khác nguyên đơn đồng ý sang nhượng theo diện tích đất thực tế sử dụng. Tại Công văn số 1587/UBND-NC ngày 09/10/2019 có nội dung “Ngày 26/9/2008 UBND huyện B đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Trần M với diện tích 8.924m<sup>2</sup>. Khi lập thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích đất được đơn vị đo đạc cùng địa phương và người sử dụng đất xác định ranh giới thực hiện đúng quy định. Quá trình sử dụng đất, diện tích đất thực tế có thể có sự biến động hoặc sai lệch so với giấy chứng nhận đã cấp. Do ông M chưa thực hiện việc cấp đổi lại giấy chứng QSD đất nên không có cơ sở xác định nguyên nhân chênh lệch diện tích đất thực tế sử dụng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, trường hợp ranh giới sử dụng đất của người sử dụng đất hiện đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không tranh chấp với quyền sử dụng đất liền kề và diện tích đất thực tế sử dụng giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thì người sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký biến động theo quy định tại điểm c, khoản 4 Điều 95 Luật đất đai 2013 và thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số liệu đo đạc thực tế.

[5] Đối với yêu cầu của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Lê Anh T là ông Lê Anh T kháng cáo yêu cầu ông Trần M trả số tiền 600.000.000 đồng mà ông T đã trả dùm cho ông Nguyễn Văn Ngh và sẽ trả lại giấy chứng nhận QSD đất bản gốc cho ông M: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Trần M thừa nhận ông Trần M có nhờ ông Lê Anh T giới thiệu vay tiền 600.000.000 đồng của ông Nguyễn Văn Ngh, hiện nay ông T đã trả cho ông Nghĩa số tiền trên (theo lời khai của ông Nghĩa tại bút lục số 71) và ông Trần M đã trả số tiền 600.000.000 đồng cho ông T để ông T trả ông Nghĩa vì mọi giao dịch do ông T thực hiện. Anh Tú yêu cầu ông M trả số tiền 600.000.000 đồng cho ông T, tuy nhiên vào ngày 14/02/2020 Tòa án nhân dân huyện B ban hành thông báo về việc yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T là bà Hoa, anh Tú, anh Tài nộp văn bản cử người kế thừa quyền và nghĩa vụ và nộp đơn yêu cầu độc lập đối với ông M về số tiền 600.000.000 đồng nhưng hết thời hạn theo thông báo bà Hoa, anh Tú, anh Tài không nộp đơn cho Tòa án. Do đó, việc tranh chấp số tiền 600.000.000 đồng giữa ông Lê Anh T và ông Trần M không có cơ sở xem xét giải quyết mà cần tách ra giải quyết trong vụ án khác khi có yêu cầu. Do đó yêu cầu kháng cáo của anh Lê Anh T không được HĐXX chấp nhận.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần M và anh Lê Anh T là có căn cứ. Cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 12/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn ông Trần M và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Anh T là anh Lê Anh T không được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 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, sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần M.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Anh T là anh Lê Anh T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 12/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ vào các Điều 117, Điều 122, Điều 688, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106, 188 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 10/08/2004; Pháp lệnh số: 10/2009/PL – UBTVQH ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 01/02/2009 giữa bà Nguyễn Thị V với ông Trần M có hiệu lực pháp luật.

Diện tích đất đã chuyển nhượng 8.924m<sup>2</sup> thửa đất 235, tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00124. Diện tích thực tế sử dụng 8643.0m<sup>2</sup>. Thửa đất tọa lạc tại Thôn 6, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước có tứ cận: Phía đông giáp đất đường DT760, ông Thủy bà Phụng, ông Độ, bà Hà; phía tây giáp đất ông Ích, phía Nam giáp đất ông Sang, ông Chung; phía Bắc giáp đất bà Tuyết, bà Mai. Trên đất trồng 200 cây điều năm 2014, 10 cây bơ trồng năm 2014, 01 căn nhà xây 24m<sup>2</sup> (mái lợp tôn, tường xây) xây năm 2018, móng nhà có diện tích 190m<sup>2</sup> cao 1,4m xây năm 2018, thuộc quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị V và ông Trần Nhật Q. *(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 12/6/2019 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401).*

Ông Trần Nhật Q, bà Nguyễn Thị V có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận nêu trên.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00124, do UBND huyện B cấp cho ông Trần M ngày 26/9/2008.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần M phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị V tiền chi phí đo đạc là 4.630.000 đồng (Bốn triệu sáu trăm ba mươi nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Trần M phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị V 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) đã nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0009214, ngày 08/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần M phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010369, quyển số 0208 ngày 01 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Ông Lê Anh T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010419, quyển số 0209 ngày 16 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

*Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy 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 huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- 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 Văn Thư**