

Bản án số: 167/2020/DS-PT

Ngày: 29-9-2020

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 B PHƯỚC**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Việt Hùng
Ông Phạm Tiến Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Nam – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh B Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B Phước: Bà Nguyễn Thị Nga – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23/9/2020 và 29/9/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh B Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 156/2020/DS-PT ngày 04/8/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 30/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh B Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 192/2020/QĐPT-DS ngày 17/7/2020, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị L, sinh năm 1955 (đã chết ngày 16/11/2018), địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện L, tỉnh B Phước.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1. Bà Ngô Thị C, sinh năm 1972, địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện L, tỉnh B Phước (có mặt)

2. Ông Ngô Văn B, sinh năm 1975, địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện L, tỉnh B Phước (vắng mặt)

3. Bà Ngô Thị D, sinh năm 1976, địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện L, tỉnh B Phước (vắng mặt)

4. Ông Ngô Văn H (đã chết), bà Ngô Thị Cẩm T - vợ ông H (vắng mặt)

5. Ông Ngô Văn C, sinh năm 1982 (có mặt)
6. Ông Ngô Văn K, sinh năm 1983 (có mặt)
7. Ông Ngô Văn Ú, sinh năm 1988 (có mặt)

Bà C, ông B, bà D, ông C, ông Ú ủy quyền cho: ông Ngô Văn K, sinh năm 1983 (có mặt). Những người này có cùng địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện L, tỉnh B Phước.

Người đại diện hợp pháp của bà C, ông B, bà D, ông C, ông K, ông Ú: Ông Võ Phước H – Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/8/2016, có mặt)

Địa chỉ: Đường N, Phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

* **Bị đơn:** Ông Nguyễn Hoàn S, sinh năm 1959, địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện L, tỉnh B Phước (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông S: Bà Lê Hoài G – Là người đại diện theo ủy quyền của ông S, địa chỉ: Đường N, phường S, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

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

1. Bà Lê Thị M, sinh năm 1976, địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện L, tỉnh B Phước (xin vắng).

2. Bà Bành Thị Nhiều Đ, sinh năm 1975, địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện L, tỉnh B Phước (xin vắng).

3. Ông Lại Chiến T, địa chỉ: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh B Phước (xin vắng).

4. Ông Giang Minh H, sinh năm 1968

5. Bà Lê Thị S, sinh năm 1971

Ông H, bà S cùng địa chỉ: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh B Phước (xin vắng).

Người kháng cáo: Người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà L đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Ngô Văn K, Ngô Văn B, Ngô Văn C, Ngô Văn Ú, Ngô Thị D, Ngô Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người thừa kế tổ tụng đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà C, ông B, bà D, ông C, ông H, ông K, ông Ú là ông Võ Phước H trình bày:

Nguồn gốc đất của bà Phạm Thị L đang tranh chấp đứng tên ông Ngô Văn C là chồng bà L, cấp năm 1993 diện tích khi cấp 2.000m² gồm đất thổ cư và kinh tế gia đình, tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện L, tỉnh B Phước, giấy chứng nhận QSDĐ số

B477165 cấp ngày 31/8/1993. Đến năm 1997 cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ số K709247 cấp ngày 28/11/1997 diện tích 1.240m², trong đó có 240m² đất thổ cư, đứng tên ông Ngô Văn C. Năm 1997, ông C chết các con bà L thống nhất để bà L đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Năm 1999 cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ số M261622 ngày 10/3/1999 diện tích 760m², trong đó có 140m² đất thổ cư đứng tên bà Phạm Thị L. Năm 2009 cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AO627509 ngày 30/10/2009 diện tích 1.278m², trong đó có 340m² đất thổ cư, do chuyển mục đích sử dụng 200m² đất trồng cây lâu năm sang thổ cư, đứng tên bà Phạm Thị L. Năm 2010 cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ số BA021339 ngày 01/02/2010 diện tích 733,6m², đất thổ cư còn lại 130m², đứng tên bà L, đất do UBND huyện L cấp.

Trong quá trình sử dụng, năm 1996 khi ông C còn sống có chuyển nhượng cho ông Lại Chiến T thửa đất ngang 12m, dài (ra phía sau) hết đất, khi chuyển nhượng có làm giấy tay, sau này ông T cũng được cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm nào không nhớ. Năm 2002 bà L chuyển nhượng cho ông S, khi chuyển nhượng có viết giấy tay, người chuyển nhượng là bà Phạm Thị L, người nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thị N và ông Nguyễn Hoàn S, nội dung chuyển nhượng thửa đất ngang 21m dài 20m, diện tích 420m², trong đó có 70m² đất thổ cư, đất tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện L, tỉnh B Phước, trên đất không có gì, đất giáp thửa đất chuyển nhượng cho ông Lại Chiến T. Khi chuyển nhượng cho ông S có lập 02 giấy tay, 01 giấy không ghi đất thổ cư có con bà L là Ngô Thị C ký; 01 giấy ghi diện tích đất thổ cư 70m². Giấy ghi diện tích đất thổ cư có xác nhận của ban điều hành ấp 9 và UBND xã L. Sau khi chuyển nhượng đã chỉ ranh và giao đất cho ông S, ông S giao tiền cho bà L. Ông S sống trên đất này từ năm 2002. Khi ở ông S có làm nhà lá hay nhà tôn gì không nhớ rõ. Đất chuyển nhượng cho ông S một bên giáp với đất ông T, một bên giáp đất còn lại của gia đình bà L, hiện nay đất này gia đình bà L vẫn đang sử dụng.

Đến ngày 06/01/2010 ông S và bà L mới lập hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu có chứng thực của UBND xã L (người nhận chuyển nhượng là Lê Thị M và Nguyễn Hoàn S) để hợp thức hóa giấy chuyển nhượng năm 2002. Trong hợp đồng, chuyển nhượng đất diện tích 544,4m², trong đó có 210m² thổ cư, giá chuyển nhượng là 80.000.000đ (*tám mươi triệu đồng*). Do đã giao đủ tiền từ năm 2002 nên ông S không phải trả tiền nữa, mà để hợp thức hóa. Việc chuyển nhượng chỉ có ông S và bà L, còn các con bà L không biết. Sau khi lập hợp đồng, ông S đi tách QSDĐ và sổ đất của ông S có diện tích thổ cư 210m² (trong đó thực chất bà L chỉ chuyển nhượng cho ông S 70m² đất thổ cư). Sổ đất của bà L được cấp lại năm 2010 diện tích 733,6m², trong đó chỉ còn 130m² đất thổ cư. Trong thủ tục chuyển nhượng có hợp đồng ủy quyền để bà L chuyển nhượng thì các con bà L không biết và không ký.

Nay ông K và đại diện theo ủy quyền của gia đình bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/01/2010 giữa ông S và bà L. Nếu ông S đồng ý trả lại 140m² đất thổ cư và trả lại diện tích đất dư so với diện tích đất chuyển nhượng năm 2002 là 124,4m² theo giá thị trường 2.000.000đ/m² tại thời điểm tháng 10/2019 thành tiền 248.000.000đ thì không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng.

Tại phiên tòa, ông H là người đại diện cho gia đình bà L cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/01/2010 giữa ông S và bà L bị lừa dối, bởi lẽ: tại giấy sang nhượng viết tay ngày 20/5/2002 giữa bà L và ông S diện tích sang nhượng là 21m x

20m, đất thổ cư chuyển nhượng 70m² và bà L đồng ý cho ông S 10m², nhưng ông S làm thủ tục chuyển nhượng 544,4m² trong đó 210m² đất thổ cư nên yêu cầu: nếu ông S đồng ý trả lại giá trị của 130m² đất thổ cư 5.000.000đ/m² và trả lại diện tích đất dư so với diện tích đất chuyển nhượng năm 2002 là 124,4m² theo giá thị trường 3.000.000đ/m² thì không yêu hủy hợp đồng chuyển nhượng.

Bị đơn ông Nguyễn Hoàng S trình bày: Ngày 20/5/2002 ông S và bà Ngô Thị Lệ N có nhận sang nhượng của bà Phạm Thị L thửa đất ngang 21m dài 20m, diện tích 420m², trong đó có 70m² đất thổ cư, còn lại 350m² đất nông nghiệp, đất tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện L, tỉnh B Phước. Bà L nói đất đã có giấy chứng nhận QSDĐ nhưng không biết đứng tên ai, bà L không đưa sổ cho ông S. Khi chuyển nhượng có lập 02 giấy tay, do khi lập có 01 giấy không ghi đất thổ cư (có con bà L là Ngô Thị C ký) nên viết giấy khác ghi diện tích đất thổ cư 70m². Giấy ghi diện tích đất thổ cư có xác nhận của ban điều hành ấp 9 và UBND xã L (trong giấy sang nhượng là Ngô Thị N và Nguyễn Hoàng S). Sau này bà N thỏa thuận miệng cho ông S thửa đất đã mua chung. Khi chuyển nhượng trên đất không có gì. Sau khi chuyển nhượng, ông S giao đủ tiền, bà L giao đất, ông S làm nhà gỗ và sống trên đất này. Ông S vẫn chưa làm thủ tách sổ. Năm 2010, do có nhu cầu làm nhà xây nhưng đất chưa có sổ nên không được cấp giấy phép xây dựng. Ngày 06/01/2010 ông S và bà L mới lập hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu có chứng thực của UBND xã L (người nhận chuyển nhượng là Lê Thị M và Nguyễn Hoàng S) để tách QSDĐ. Trong hợp đồng, chuyển nhượng ghi đất diện tích 544,4m² là tính luôn hành lang lộ giới, thực tế hiện nay đất được sử dụng không đến 544,4m². Do đã giao đủ tiền từ năm 2002 nên ông S không phải trả tiền nữa, tuy nhiên trong hợp đồng ghi số tiền chuyển nhượng 80.000.000đ (*tám mươi triệu đồng*) là để hợp thức hóa. Sau khi lập hợp đồng, ông S đi tách QSDĐ. Ngày 01/02/2010 UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên Lê Thị M và Nguyễn Hoàng S. Khi lập giấy sang nhượng năm 2002 diện tích thổ cư 70m²; Hợp đồng năm 2010 ghi đất thổ cư 210m². Trong diện tích đất thổ cư 210m², ông S có xin chuyển 10m² từ giấy chứng nhận QSDĐ của bà L, còn 200m² ông S đóng tiền chuyển mục đích đất thổ cư vào sổ đất của bà L để khi tách sổ chuyển sang cho ông S. Trong giấy đóng tiền tăng đất thổ cư của bà L ngày 30/11/2009 số tiền nộp 117.303.600đ là do ông S nộp. Chữ ký, chữ viết Lựu và Phạm Thị L là ông S ghi. Theo ông S do đối tượng nộp tiền trong giấy tên bà Phạm Thị L nên cơ quan lập giấy yêu cầu phải ghi tên bà L nên ông S ký và ghi tên Phạm Thị L, thực tế người nộp tiền là ông S. Do thỏa thuận bà L phải chuyển nhượng 70m² đất thổ cư nhưng bà L không chuyển nên phần 70m² đất thổ ông S phải đóng hết 44.000.000đ.

Ngoài thửa đất chuyển nhượng của bà L, khi làm nhà gỗ, do mái nhà của ông S lấn qua đất ông Lại Chiến T, bà Bành Thị Nhiều Đ nên khoảng năm 2006 ông S nhận chuyển nhượng của ông T, bà Đ đất chiều ngang 0,5m dài 20m, giáp với thửa đất đã chuyển nhượng của bà L trước đây. Nguồn gốc đất của ông T bà Đ cũng chuyển nhượng lại của bà L ngang 13m. Đất của ông T và bà Đ cũng đã được giấy chứng nhận QSDĐ. Khi chuyển nhượng chỉ làm giấy viết tay do hai bên ký. Trước khi chuyển nhượng cho ông S, đất ông T bà Đ có chiều ngang 13m, sau khi

chuyển nhượng cho ông S 0,5m, phần còn lại ngang 12,5m, chiều dài hết đất, ông T bà Đ chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị Tuyết M. Đất bà M cũng đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00992 ngày 11/9/2008. Đến năm 2008 bà M chuyển nhượng cho ông Giang Minh H và bà Lê Thị S, đất của ông H bà S cũng đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H01175 ngày 27/3/2009. Năm 2011, ông H bà S chuyển nhượng thửa đất này cho ông S nhưng không làm hợp đồng, do đất đang có tranh chấp nên ông H bà S đã ủy quyền cho ông S giải quyết tranh chấp với bà L.

Như vậy, diện tích đất ông S đã chuyển nhượng của bà L ngang 21m, của bà Đ 0,5m, của ông H 12,5m chiều ngang, tổng cộng là 34m chiều ngang. Tuy nhiên, hiện nay đất ông S chiều ngang còn 33,6m.

Khi làm đơn khởi kiện, ông S yêu cầu bà L giao đủ đất chiều ngang 34m chiều dài 20m; yêu cầu bà L hoàn lại số tiền đóng thổ cư của 70m² trị giá 44.000.000đ (Bốn mươi bốn triệu đồng).

Nay bà L không còn, ông S rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện (đơn khởi kiện và đơn bổ sung đơn khởi kiện). Không yêu cầu thẩm định đo đạc định giá lại. Đối với yêu cầu của đại diện gia đình bà L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/01/2010 giữa ông S và bà L, ông S không đồng ý. Đối với yêu cầu trả lại 140m² đất thổ cư và trả lại diện tích đất dư so với diện tích đất chuyển nhượng năm 2002 là 124,4m² ông S không đồng ý. Lý do đất thổ cư là do ông S đóng chuyển mục đích sử dụng 200m² từ sổ của bà L để chuyển sang sổ của ông S khi tách sổ, diện tích 124,4m² là đất trong phần lộ giới vì diện tích 544,4m² là có cả đất hành lang lộ giới.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị M trình bày:

Bà M là vợ của ông Nguyễn Hoàn S. Đối với việc tranh chấp giữa ông S với bà Phạm Thị L thì bà M giao cho ông S toàn quyền quyết định, bà M không có ý kiến hay yêu cầu gì.

- Bà Bành Thị Nhiều Đ trình bày:

Ngày 20/10/2006, bà Đ có viết một giấy sang nhượng đất cho ông Nguyễn Hoàn S diện tích đất là 0,5m x 20m tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện L với giá là 5.000.000đ. Nguồn gốc thửa đất là của bà Đ nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn C (chồng của bà Phạm Thị L). Vào năm 2003 – 2004 bà Đ đã chuyển nhượng lại diện tích đất 13m x 20m cho bà M ở Chơn Thành (bà Đ không biết rõ họ tên của bà M) nhưng khi đo đạc diện tích chỉ có 12,5m x 20m, bà Đ không biết ai lấn qua đất của mình nên bà Đ chỉ chuyển nhượng lại cho bà M diện tích đất là 12,5m x 20m. Vào năm 2006, ông S nói là ông S đã lấn qua đất của bà Đ 0,5m nên đồng ý đưa cho bà Đ số tiền 5.000.000đ và viết giấy sang nhượng đất ngày 20/10/2006 cho ông S. Đối với việc tranh chấp giữa ông S và bà L thì bà Đ không có ý kiến hay yêu cầu gì.

- Ông Lại Chiến T trình bày:

Ông T là chồng của bà Bành Thị Nhiều Đ (nay đã ly hôn). Trước khi ly hôn, ông T và bà Đ nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn C (chồng của bà Phạm Thị L) vào năm 1993 – 1994. Đến năm 1997 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, diện tích là 13m x 20m. Năm 2003 – 2004 ông T, bà Đ đã chuyển nhượng lại diện tích đất này cho bà M ở Chơn nhưng khi đo đạc diện tích chỉ có 12,5m x 20m, ông T, bà Đ không biết ai lấn qua đất của mình nên ông T bà Đ chỉ chuyển nhượng lại cho bà M là 12,5m x 20m. Đối với giấy sang nhượng đất ngày 20/10/2006 giữa bà Đ và ông S diện tích là 0,5m x 20m tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện L với giá là 5.000.000đ thì ông T chỉ nghe ông S gọi điện thoại nói. Ông T không biết gì về giấy sang nhượng đất ngày 20/10/2006, ông cũng không nhận số tiền 5.000.000đ của ông S. Đối với tranh chấp giữa ông Nguyễn Hoàn S và bà Phạm Thị L thì ông T không có ý kiến hay yêu cầu gì.

- Ông Giang Minh H, bà Lê Thị S trình bày:

Trước đây, ông H bà S có một thửa đất diện tích 12,5m x 20m tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện L, tỉnh B Phước, nguồn gốc nhận chuyển của bà Đoàn Thị M thời gian nào không nhớ rõ, ông H bà S đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất cho ông Nguyễn Hoàn S và đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Ông H bà S đã nhận tiền đầy đủ và đã giao toàn bộ diện tích đất cho ông S sau khi đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với việc tranh chấp giữa ông Nguyễn Hoàn S và bà Phạm Thị L thì ông H không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 30/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện L đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Phạm Thị L và yêu cầu độc lập của bà C, bà D, ông B, ông C, ông H, ông K, ông Ú là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà L: Về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 06/01/2010 giữa ông Nguyễn Hoàn S, bà Lê Thị M và bà Phạm Thị L và tuyên vô hiệu; Không chấp nhận yêu cầu về việc buộc ông S trả lại diện tích đất dư 124,4m² và diện tích đất thổ cư 130m².

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

Ngày 30/5/2020 và ngày 07/6/2020, lần lượt ông Ngô Văn K, ông Ngô Văn B, ông Ngô Văn C, ông Ngô Văn Ú, bà Ngô Thị C, bà Ngô Thị D kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/2010 giữa bà Phạm Thị L và ông Nguyễn Hoàng Sơn vô hiệu; buộc ông S phải hoàn trả cho các con bà L thửa đất diện tích 544,4m², trong đó có 210m² đất thổ cư. Trường hợp ông S đồng ý hoàn trả số tiền chênh lệch 1.023.000.000đ (gồm 124,4m² x 3 triệu/m = 373 triệu và 130m² thổ cư x 5 triệu/m = 650 triệu) thì gia đình không yêu cầu Tòa tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các ông bà K, B, C, Ú, C, D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Ông S không đồng ý các yêu cầu kháng cáo trên.
- Quan điểm của đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh B Phước:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận các yêu cầu kháng cáo của ông K, ông B, ông C, ông Ú, bà C, bà D; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 30/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhân dân tỉnh B Phước nhận định như sau:

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của ông K, ông B, ông C, ông Ú, bà C, bà D thực hiện trong thời hạn luật định, thực hiện đúng quyền và có hình thức, nội dung phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý từ năm 2012 và được phân công cho nhiều Thẩm phán giải quyết, nhưng trong hồ sơ vụ án không thể hiện có các quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, xét thấy việc vi phạm này không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự nên Hội đồng xét xử không lấy vi phạm này làm căn cứ hủy án. Nhưng cần nêu ra để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[3] Tại phiên tòa, ông H và ông K cho rằng vào ngày 06/01/2010 các ông bà K, B, C, Ú, D, C không ủy quyền cho bà L ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông S bà M nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa để trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của các ông bà K, ông B, ông C, ông Ú, bà C, bà D trong Hợp đồng ủy quyền ngày 06/01/2010 (bút lục 587) giữa các ông bà và bà L. Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, các ông bà K, B, C, Ú, C, D đã có yêu cầu giám định này. Tuy nhiên, do những người yêu cầu giám định đã không cung cấp được những tài liệu, chứng cứ làm mẫu so sánh khi giám định nên Phân viện KHHS tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có Kết luận số 417/C09B ngày 20/01/2020 (bút lục 589) với nội dung không đủ cơ sở để kết luận các chữ ký của các ông bà có tên trên thể hiện tại “Hợp đồng ủy quyền” ngày 06/01/2010 và mẫu so sánh là do cùng một người ký ra. Sau khi có kết luận số 417, Tòa sơ thẩm đã yêu cầu các ông K, ông B, ông C, ông Ú, bà C, bà D tiếp tục thực hiện việc cung cấp mẫu giám định nhưng các ông bà đều không cung cấp được. Ngoài ra, xét thấy các bên đều thừa nhận việc sang nhượng giữa bà L và ông S bà M vào ngày 06/01/2010 là để hợp thức hóa việc chuyển nhượng ngày 20/5/2002 giữa các bên để cho vợ chồng ông S làm thủ tục sang tên; ngoài “Hợp đồng ủy quyền” ngày 06/01/2010 thì còn có các tài liệu, chứng cứ khách quan khác đủ căn cứ để Tòa án xem xét, đánh giá nội dung vụ án- những nội dung này sẽ được Hội đồng xét xử

nhận định, đánh giá trong phần “Nội dung tranh chấp” dưới đây của bản án. Vì vậy, yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết đối với các ông bà K, B, C, Ú, C, D trong “Hợp đồng ủy quyền” ngày 06/01/2010 của ông H và ông K không được chấp nhận.

Về nội dung tranh chấp:

[4] Xét kháng cáo của các ông bà Ngô Văn K, Ngô Văn B, Ngô Văn C, Ngô Văn Ú, Ngô Thị D, Ngô Thị C về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/01/2010 vô hiệu do giao dịch này bị lừa dối, đe dọa, buộc ông S phải trả lại diện tích 544,4m², trong đó có 210m² đất thổ cư:

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H, ông K là người đại diện theo ủy quyền của Ngô Văn B, Ngô Văn C, Ngô Văn Ú, Ngô Thị D, Ngô Thị C và bị đơn ông S đều thừa nhận: Ngày 20/5/2002 bà L có chuyển nhượng đất cho ông S với chiều ngang theo đường nhựa là 21m chiều dài 20m, trong đó có 70m² đất thổ cư, đất tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện L, tỉnh B Phước. Khi chuyển nhượng hai bên có lập 02 giấy tay có nội dung giống nhau, nhưng trong đó 01 giấy không ghi đất thổ cư có con bà L là Ngô Thị C ký; 01 giấy ghi diện tích đất thổ cư 70m², giấy này có xác nhận của Ban điều hành Ấp 9 và UBND xã L. Ngoài ra, bà L còn thỏa thuận miệng đồng ý cho thêm ông S thêm 10m² đất thổ cư. Ngay khi chuyển nhượng, ông S giao tiền cho bà L, bà L đã giao đất cho ông S và ông S làm nhà gỗ sát ranh phía cuối của thửa đất, đồng thời vợ chồng ông S sống trên diện tích đất này từ năm 2002 đến trước năm 2010 mà không làm thủ tục sang tên. Đến ngày 06/01/2010, ông S và bà L có lập hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu có chứng thực của UBND xã L (người nhận chuyển nhượng là Lê Thị M – vợ ông S và Nguyễn Hoàn S) để hợp thức hóa việc chuyển nhượng năm 2002. Trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/01/2010 ghi diện tích chuyển nhượng là 544,4m², trong đó có 210m² thổ cư, giá chuyển nhượng 80.000.000đ (*tám mươi triệu đồng*). Do đã giao đủ tiền từ năm 2002 nên lần ký hợp đồng này ông S không phải trả tiền nữa. Sau khi lập hợp đồng, ông S đi tách QSDĐ và trong GCNQSDĐ ông S được cấp có diện tích thổ cư 210m². Sổ đất của bà L được cấp lại năm 2010 diện tích 733,6m², trong đó chỉ còn 130m² đất thổ cư.

[6] Tuy nhiên, các bên đương sự trình bày không thống nhất, cụ thể: Phía các con bà L cho rằng, trước đây bà L chỉ thỏa thuận cho chuyển nhượng cho ông S bà M diện tích 21m ngang mặt tiền và 20m chiều sâu tương ứng 420m², trong đó có 70m² đất thổ cư. Nhưng, nay ông S đi làm thủ tục chuyển nhượng với diện tích 544,4m², trong đó có 210m² đất thổ cư; mặt khác, vào ngày 06/01/2010 các ông bà K, B, C, Ú, C, D không hề ủy quyền cho mẹ là bà L thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng với ông S, chữ ký của các ông bà trong văn bản ủy quyền ngày 06/01/2010 tại UBND xã không phải là chữ ký của các ông bà. Còn ông S thì cho rằng, sau khi nhận chuyển nhượng đất ông đã làm căn nhà gỗ ở trên đất, đến năm 2010 khi có nhu cầu xây dựng lại nhà ông mới yêu cầu bà L tách sổ cho ông, tuy nhiên lúc này do bà L nhiều lần nói miệng là không đồng ý bán cho ông đất thổ cư nữa, để có đất thổ cư làm nhà ông đã phải tự bỏ tiền ra, nhờ bà L cho mượn sổ đất để đi chuyển đổi mục đích sử dụng 200m² từ đất rừng nghiệp sang đất thổ cư trên sổ đất của bà L, sau khi chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất thổ cư xong, ông và bà

L mới đi ký lại Hợp đồng chuyển nhượng theo đúng mẫu tại UBND xã (hợp đồng ngày 06/01/2010) và tách sổ đất cho ông. Sở dĩ, sổ đất ông được cấp là 210m² đất thổ cư là vì trong đó có 200m² ông bỏ tiền chuyển đổi mục đích và 10m² ông giao cho bà L 10.000.000đ để bà L đồng ý tách sang sổ cho ông. Do đất của hộ gia đình nên các con bà L đã lập văn bản ủy quyền tại UBND xã cho bà L được thực hiện việc chuyển quyền sử dụng cho ông, việc ký hợp đồng hoàn toàn trung thực, đúng pháp luật, ông không hề lừa dối ai; việc diện tích chuyển nhượng ghi trong hợp đồng ngày 06/01/2010 và trong sổ đất của ông ghi nhiều hơn trong giấy tay là vì trong sổ đất của ông ghi cả phần đất thuộc hành lang bảo vệ đường bộ mà ông không được sử dụng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[7] Nguồn gốc diện tích đất liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đang tranh chấp là một phần trong tổng diện tích ban đầu khoảng 2000m² do chồng bà L và là cha của các ông bà K, B, C, Ú, D, C đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1997, ông C chết các con bà L thống nhất để bà L đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ.

[8] Tại Tòa, bà C xác định khi bà L và ông S lập giấy tay sang nhượng vào ngày 20/5/2002 thì bà C có mặt và ký vào giấy với tư cách người làm chứng; các ông bà K, B, C, Ú, D cũng đều cho rằng vào thời điểm bà L viết giấy sang nhượng đất cho ông S thì các ông bà không biết nhưng sau đó thì có biết; hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 06/01/2010 giữa bà L và ông S là để hợp thức hóa việc chuyển nhượng ngày 20/5/2010 để ông S được tách sổ. Ngoài ra, những người này đều thừa nhận khi bà L sang nhượng đất cho ông S xong thì bà L đã nhận tiền và giao đất cho ông S sử dụng, khi đó ông S có làm căn nhà (lá hay tôn ông bà không nhớ rõ) ở phía cuối diện tích đất ông S sang nhượng, năm 2010 ông S có xây lại nhà, thời gian làm nhà kéo dài 2-3 năm và ở trên đất từ năm 2002 đến nay. Các ông bà K, B, C, Ú, D, C cũng thừa nhận, trước đây cha mẹ có khoảng 100m mặt tiền, ngoài phần đất chuyển nhượng cho ông S thì ông C bà L còn phân lô, lần lượt bán cho những người khác (như ông Lại Chiến T- bà Bành Thị Nhiều Đ, bà Đoàn Thị M), mặc dù đất có chiều sâu hơn 20m nhưng khi ghi giấy bán cho các hộ đều chỉ ghi chiều sâu là 20m nhưng thực tế các bên đều thống nhất ông C, bà L chuyển nhượng cho người mua hết chiều dài của đất. Những sự thừa nhận trên chứng minh việc bà L chuyển nhượng đất cho ông S bà M thì các con bà L đều biết, không có sự phản đối gì và chứng minh mặc dù các bên viết giấy sang nhượng chỉ ghi chiều sâu 20m nhưng thực tế các bên chuyển nhượng cho nhau đến hết chiều sâu của đất.

[9] Về sự chênh lệch giữa diện tích đất ghi trong giấy tay ngày 20/5/2002 (420m²) và diện tích 544,4m² ghi trong Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã chứng thực ngày 06/01/2010 cũng như trong Giấy CNQSDĐ mà ông S bà M được cấp, thấy rằng: chính các ông bà K, B, C, Ú, D, C đã thừa nhận khi sang nhượng cho ông S (và các hộ khác) chỉ ghi chiều sâu 20m nhưng thực tế các bên đều tính chiều sâu kéo dài đến hết đất, trong khi theo kết quả đo đạc ngày 17/8/2017 (bút lục 429) thì chiều sâu của phần đất ông S bà M nhận chuyển nhượng

có một cạnh dài 25,15m, 27,13m. Các ông bà K, B, C, Ú, D, C cho rằng năm 2010, khi xây nhà ông S có lấn sang đất của gia đình 0,8m chiều ngang (qua đo đạc là 0,5m), khi đó bà L đã nhắc nhở, ông S nói là sau này ông S lấn bao nhiêu sẽ đập bỏ trả bấy nhiêu nhưng trình bày này ông S không thừa nhận mà cho rằng trước đây ông vẫn sử dụng theo ranh được bà L chỉ. Hơn nữa, Hội đồng xét xử thấy rằng phía nguyên đơn cho rằng ông S lấn đất nhưng bà L và các con lại để cho ông S làm nhà trên đất từ năm 2002 cho đến khi ông S khởi kiện yêu cầu bà L thanh toán tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất thì mới cho rằng ông S lấn đất mà không có biện pháp bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình là mâu thuẫn. Mặt khác, theo kết quả đo đạc ngày 17/8/2017 thì chiều ngang mặt tiền của ông S hiện đang sử dụng là 21m, đúng với chiều ngang vợ chồng ông S đã nhận chuyển nhượng. Do đó, có căn cứ xác định diện tích đất 124,4m² chênh lệch giữa diện tích ghi trong Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/01/2010 cũng như trong Giấy CNQSDĐ của vợ chồng ông S (544,4m²) với diện tích ghi trong giấy tay ngày 20/5/2002 (420m²) là phần đất bà L đã sang nhượng và giao cho vợ chồng ông S sử dụng từ năm 2002. Vì vậy, việc các ông bà K, B, C, Ú, D, C yêu cầu được trả lại phần đất 124,4m² này vì cho rằng ông S đã sử dụng dư so với diện tích ông S nhận chuyển nhượng là không có căn cứ.

[10] Đối với đất thổ cư: tại phiên tòa hôm nay, ông H và ông K cho rằng do trong giấy sang nhượng ngày 20/5/2002 bà L chỉ đồng ý chuyển nhượng cho ông S 70m² đất thổ cư và đồng ý cho thêm ông S 10m², tổng cộng 80m² thổ cư, trong GCNQSDĐ bà L được cấp ngày 30/10/2009 (bút lục 125) có 340m² đất thổ cư nhưng khi ông S làm thủ tục tách sổ sang tên lại tự ý lấy của bà L 210m² là vượt quá 130m² thổ cư nên ông H, ông K yêu cầu ông S phải trả lại 130m² thổ cư. Xét yêu cầu này là không có cơ sở bởi lẽ, phía bị đơn ông S cho rằng do có nhu cầu làm nhà trong khi bà L không đồng ý tách thổ cư cho ông nên ông đã phải tự đóng tiền để làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng 200m² từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư trong tổng số đất bà L khi đó đang đứng tên trên Giấy CNQSDĐ, sau đó các bên mới làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng và tách quyền sử dụng đất; trong số 210m² đất thổ cư tách từ Giấy CNQSDĐ của bà L sang thì có 200m² là do ông bỏ tiền ra đóng thuế để được chuyển sang thổ cư và 10m² là bà L đồng ý tách sang cho ông. Xét trình bày của ông S là phù hợp với nhu cầu thực tế cần tách sổ để xây nhà của ông S vào năm 2010 và phù hợp với Kết luận giám định số 3990 ngày 02/10/2019 của Phân viện khoa học hình sự đã kết luận chữ ký Phạm Thị L trong giấy nộp tiền ngày 30/11/2009 (*HĐXX: nộp tiền để chuyển đổi lên đất thổ cư*) và chữ ký Phạm Thị L do ông S viết là của cùng một người ký và viết; phù hợp với chính xác nhận của bà L trước đây ghi trong “Đơn phản tố” ngày 25/02/2013: “*Về đất thổ cư khi tách sổ cho ông S gia đình tôi không bán đất thổ cư, tự ông S phải chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư, nhưng ông S đã xin gia đình tôi 10m² đất thổ cư, gia đình tôi nhất trí cho 10m². Vậy số của tôi còn 130m²*” (bút lục 35). Như vậy, có căn cứ khẳng định: trước khi hai bên ký hợp thức hóa hợp đồng chuyển nhượng theo đúng mẫu quy định thì gia đình bà L đã đồng ý cho ông S đi làm thủ tục chuyển đổi mục đích từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư trên chính

GCNQSDD của bà L; sau đó các bên mới ký hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục tách sổ cho ông S. Do đó, giấy chứng nhận QSDĐ cấp ngày 01/02/2010 cho bà L (sau khi tách sổ cho ông S) ghi diện tích đất thổ cư còn lại 130m² là phù hợp với trình bày của ông S. Vì vậy, việc ông K, ông B, ông C, ông Ú, bà C, bà D cho rằng ông S tự ý tách vượt quá 130m² đất thổ cư của bà L là không có căn cứ.

[11] Từ phân tích trên, thấy rằng không có cơ sở kết luận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/01/2010 giữa bà L và ông S bà M được ký kết do bà L bị ông S lừa dối, đe dọa; việc buộc ông S phải trả lại diện tích 544,4m², trong đó có 210m² đất thổ cư của các ông bà K, B, C, Ú, D, C là không có căn cứ. Do đó, kháng cáo của những người này không có cơ sở chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện L.

[12] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[13] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ngô Văn K, Ngô Văn B, Ngô Văn C, Ngô Văn Ú, Ngô Thị D, Ngô Thị C phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà L đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Ngô Văn K, Ngô Văn B, Ngô Văn C, Ngô Văn Ú, Ngô Thị D, Ngô Thị C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 30/2020/DS-ST ngày 30/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh B Phước.

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157, Điều 161, Điều 165, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 688, 689, 691, 692, 697, 698, 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Các Điều 105, 106, 127 Luật đất đai năm 2003;

- Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị L và yêu cầu độc lập của bà C, bà D, ông B, ông C, ông H, ông K, ông Ú là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà L: Về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 06/01/2010 giữa ông Nguyễn Hoàng S, bà Lê Thị M và bà Phạm Thị L và tuyên vô hiệu; Không chấp

nhận yêu cầu về việc buộc ông S trả lại diện tích đất dư 124,4m² và diện tích đất thổ cư 130m².

2. Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án ông S là người đã nộp chi phí tố tụng, tuy nhiên ông S đã rút yêu cầu khởi kiện nên ông S phải chịu tiền chi phí tố tụng về xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản. Đối với chi phí giám định chữ ký chữ viết của ông S, ông S tự nguyện chịu được khấu trừ vào số tiền đã nộp.

Chi phí cho việc giám định chữ ký chữ viết của bà C, ông B, bà D, ông C, ông K, ông Ú, các đương sự này phải chịu và được khấu trừ vào số tiền đã nộp.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà C, ông B, bà D, ông C, ông H, ông K, ông Ú mỗi người phải chịu là 200.000đ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng từng người đã nộp, theo biên lai thu tạm ứng án phí: Bà C biên lai số 0014407 ngày 07/12/2016; ông C biên lai số 0014408 ngày 07/12/2016; ông H biên lai số 0014409 ngày 07/12/2016; bà D biên lai số 0014410 ngày 07/12/2016; ông B biên lai số 0014411 ngày 07/12/2016; ông Ú biên lai số 0014412 ngày 07/12/2016; ông K biên lai số 0014413 ngày 07/12/2016, của Chi cục thi hành án dân sự huyện L.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Các ông bà Ngô Văn K, Ngô Văn B, Ngô Văn C, Ngô Thị D, Ngô Thị C, Ngô Văn Ú mỗi người phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào các khoản tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm mà các ông bà có tên trên đã nộp, lần lượt theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001125 ngày 25/6/2020; số 0001128 ngày 25/6/2020; số 0001127 ngày 25/6/2020; số 0001130 ngày 25/6/2020; số 0001129, ngày 25/6/2020; số 0001126, ngày 25/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh B Phước.

5. Trường hợp bản án 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện L;
- CCTHA dân sự huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ VA; Tòa DS.

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

Đã ký

Đinh Thị Quý Chi