

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **109/2020/DS-PT**

Ngày 08-7-2020

V/v “*Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất và hủy quyết định cá biệt*”

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Nga

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Thư

Ông Lê Quang Ninh

- ***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 Đỗ Văn Quyết - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 94/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 4 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 124/2020/QĐXXPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

***\*Nguyên đơn:*** Bà Thị P, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn S, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước

***Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*** Ông Điều M, sinh năm 1976 (có mặt)

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

***\*Bị đơn:*** Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

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

1. Ông Nguyễn Trung Th, sinh năm 1964 (vắng mặt)

2. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn S, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước;

3. Ông Đoàn Ngọc Q, sinh năm 1980 (có mặt)

4. Bà Trần Thị Vân Ng, sinh năm 1986 (có mặt)  
Cùng địa chỉ: Thôn 6, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước;  
5. Ông Điều M, sinh năm 1976 (có mặt)  
6. Thị Th, sinh năm 1999 (vắng mặt)  
7. Thị Ng, sinh năm 2001 (vắng mặt)  
8. Thị P, sinh năm 1976 (vắng mặt)  
Cùng địa chỉ: Thôn S, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước;  
9. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước;  
*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Thanh B - Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện B, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)  
10. Văn phòng Công chứng B (nay văn phòng công chứng Nguyễn H)  
Địa chỉ: Số 200, quốc lộ 14, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.  
*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Thừa B - Chức vụ: Nhân viên (vắng mặt)  
*\*Người làm chứng:*  
1. Bà Lê Thị M, sinh năm 1965 (vắng mặt)  
Địa chỉ: khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước;  
2. Ông Phạm Văn Q; sinh năm 1969 (vắng mặt)  
Địa chỉ: Thôn S, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước  
3. Văn Thị Lợi; sinh năm 1988 (vắng mặt)  
Địa chỉ: khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.  
*\*Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Thị P là ông Điều M trình bày:*

Do có nhu cầu vay tiền để trang trải cuộc sống nên có nhờ anh Phạm Văn Q chỉ chỗ vay tiền lãi suất thấp. Sau đó vào khoảng tháng 4/2017 anh Quang có dẫn ông M và bà P gặp ông Nguyễn Văn Đ tại quán cà phê ở công viên Bù Đăng để trao đổi thỏa thuận thì ông Nguyễn Văn Đ hỏi chị có nhu cầu vay bao nhiêu tiền, chị nói chị muốn vay 500.000.000 đồng thì ông Đ không đồng ý. Ông Đ yêu cầu chị đất thì mới biết cho vay bao nhiêu tiền, sau đó anh M đi chỉ đất. Sau khi chỉ đất thì ông Đ nói chỉ cho vay 400.000.000 đồng vì đất không đẹp, hai bên thỏa thuận 6 năm trả góp, thỏa thuận lãi suất theo Ngân hàng nông nghiệp, trả lãi 06 tháng trả 01 lần. Vào ngày 25/4/2017 bà P ông M có thỏa thuận vay tiền của ông Nguyễn Văn Đ số tiền 400.000.000 đồng, Ông Đ yêu cầu bà thế chấp 02 diện tích đất gồm: diện tích 36.052,5m<sup>2</sup> thửa đất số 59, tờ bản đồ số 32 do UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 30/6/2014 và diện tích 10112,3m<sup>2</sup> thửa đất số 27, tờ bản đồ số 40 do UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 30/6/2014. Đất tọa lạc tại Thôn S, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên, do bà P không biết chữ nên ông Đ dẫn bà P đến tại Văn phòng công chứng huyện B (nay là văn phòng

công chứng Nguyễn H) để làm thủ tục sang nhượng đất với giá sang nhượng đất 10.112,3m<sup>2</sup> là 50.000.000 đồng, diện tích đất 36.052,5m<sup>2</sup> giá 100.000.000 đồng. Khi đến Văn phòng công chứng ông M (chồng bà) ở ngoài vì ông Đ nói không liên quan đến việc ký tên, chỉ có bà P và các con bà là Thị Th và Thị Ng vào ký. Bà P không biết chữ nên bà cũng không biết đó là hợp đồng sang nhượng đất. Đến khoảng tháng 5/2017, thì ông Đ có đưa cho bà P số tiền 44.000.000 đồng tại công viên Bù Đăng, hai bên không làm biên nhận gì. Lúc giao tiền có bà P, anh Q, bà M, bà Nh, ông Đ. Ngoài ra không còn ai khác. Bà P có hỏi ông Đ vì sao không đưa đủ tiền mà chỉ đưa 44.000.000 đồng thì ông Đ nói là nhận tạm để xoay sở, và ông Đ có đưa cho ông M 02 lần tổng cộng 6.000.000 đồng (chi phí để công chứng), số tiền còn lại hẹn 15 giờ chiều ngày hôm đó nhận (ngày cụ thể bà P không nhớ), đến hẹn bà P không gặp ông Đ cho đến nay. Đến ngày 02/5/2017, ông Điều M đến Văn phòng Công chứng B xin hợp đồng mà hai bên đã ký kết thì mới biết là bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ. Ngày 09/5/2017, ông Đ hẹn ông M bà P để giao tiền còn lại 350.000.000 đồng và ông Đ đã viết sẵn giấy hợp đồng thế chấp yêu cầu bà P ký tên vào giấy hợp đồng thế chấp, lúc đó ông M đọc và đã được biết nội dung hợp đồng ký tại Văn phòng công chứng, nghi ngờ ông Đ lừa dối nên ông M không cho bà P ký. Sau đó thì ông Đ đi về và bà P giữ lại tờ giấy thế chấp. Chữ trong hợp đồng thế chấp là chữ của ông Đ. Hiện nay 02 thửa đất trên đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Văn Đ. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 25/4/2017 đối với diện tích 36.052,5m<sup>2</sup> thửa đất số 59, tờ bản đồ số 32 và diện tích 10.112,3m<sup>2</sup> thửa đất số 27, tờ bản đồ số 40 tại Văn phòng Công chứng B giữa bà P, Thị Th, Thị Ng và ông Nguyễn Văn Đ là do ông Đ lừa dối. Vì vậy, bà P khởi kiện ông Đ yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông Đ ngày 25/04/2017 đối với diện tích đất 36.052,5m<sup>2</sup> và diện tích đất 10.112,3m<sup>2</sup>, buộc ông Đ trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Đối với số tiền 50.000.000 đồng bà P sẽ trả lại cho ông Đ. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án, theo biên bản thẩm định tài sản ngày 15/3/2018 nguyên đơn khai đối với diện tích 36.052,5m<sup>2</sup> thửa đất số 59, tờ bản đồ số 32 do UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 30/6/2014 cho hộ bà P, bà P cho rằng diện tích hiện nay bà đang sử dụng chỉ có diện tích 4.307,8m<sup>2</sup> đất có tứ ranh: Hai mặt giáp đất ông Quý, bà Ngọc; một mặt giáp đất ông Điều Miêng; Một mặt giáp đất ông Th. Số diện tích đất còn lại 14.319,0m<sup>2</sup> vợ chồng ông Điều M đã sang nhượng cho ông Đoàn Ngọc Hạnh vào năm 2008. Bà và ông M không biết vì sao diện tích đất này lại cấp cho bà P. Năm 2016, vợ chồng ông Quý bà Ngọc phát hiện đất của ông bà đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Thị P. Tuy nhiên giấy chứng nhận QSD đất đã được bà P thế chấp Ngân hàng để vay tiền. Hai bên thỏa thuận đến khi nào bà P rút sổ về sẽ làm thủ tục sang tên cho bà Ngọc ông Quý. Sau đó, ông M có đến hỏi mua lại diện tích đất trên và bà P đi vay tiền thì xảy ra tranh chấp với ông Nguyễn Văn Đ. Hiện nay diện tích đất 14.319,0m<sup>2</sup> vợ chồng ông Đoàn Ngọc Quý bà Trần Thị Vân Ng đang quản lý, sử

dụng. Đối với phần diện tích đất còn lại bà P không biết của ai. Quá trình giải quyết vụ án bà xác định phần đất còn lại là của vợ chồng ông Nguyễn Trung Th. Bà P đồng ý Tòa án công nhận diện tích 14.319,0m<sup>2</sup> nằm trong giấy nhận QSD đất của bà là của vợ chồng chị Ngọc anh Quý. Bà P đồng ý Tòa án công nhận diện tích đất còn lại của vợ chồng ông Th.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và khai bổ sung gì thêm.

*\* Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Ngô Quốc Chiến trình bày:*

Vào khoảng tháng 3/2017 được sự giới thiệu của bà Văn Thị L, bà Lê Thị M nên ông Nguyễn Văn Đ biết bà Thị P ông Điều M. Bà Miên có giới thiệu gia đình bà P có 4,7ha đất rẫy muốn vay 400.000.000 đồng. Sau khi gặp bà P ông Điều M, lúc đầu bà P hỏi vay tiền nhưng ông Đ có nói lãi suất cao 5.000 đồng/1 triệu/1 ngày nên hỏi ông bà có sang nhượng đất thì ông mua. Sau đó bà P điện cho ông Đ nói sẽ vay tiền nên ông đã soạn sẵn hợp đồng thế chấp để cho bà P ký. Ông Đ yêu cầu bà P và ông M đi chỉ đất thì mới cho vay, sau đó ông M bà P đã đi chỉ đất. Bà P đã đưa cho ông 02 giấy chứng nhận QSD đất photo đối với diện tích 36.052,5m<sup>2</sup> thửa đất số 59, tờ bản đồ số 32 do UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 30/6/2014 và diện tích 10.112,3m<sup>2</sup> thửa đất số 27, tờ bản đồ số 40 do UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 30/6/2014. Sau một thời gian hai bên thỏa thuận thì bà P đồng ý sang nhượng 02 thửa đất trên cho ông Đ. Vào ngày 25/4/2017 hai bên thống nhất đến Văn phòng công chứng huyện B ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với diện tích 36.0352,5m<sup>2</sup> thửa đất số 59, tờ bản đồ số 32 do UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 30/6/2014 và diện tích 10.112,3m<sup>2</sup> thửa đất số 27, tờ bản đồ số 40 do UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 30/6/2014. Hai bên thỏa thuận giá sang nhượng 850.000.000 đồng (1ha giá 200.000.000 đồng). Nhưng ghi giá trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/4/2017 diện tích đất 10.112,3m<sup>2</sup> là 50.000.000 đồng, diện tích đất 36.0352,5m<sup>2</sup> giá 100.000.000 đồng. Ông Đ đã đưa tiền cho bà P làm 02 lần: lần 1 vào sáng ngày 25/4/2017 số tiền 50.000.000 đồng kẹp vào vào tờ giấy thế chấp trước đây ghi cho vay 400.000.000 đồng, lần 02 đưa vào chiều ngày 25/4/2017 trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số tiền 800.000.000 đồng trả trước cửa văn phòng công chứng. Khi trả tiền cho bà P hai bên không làm biên nhận nhưng có bà Lợi làm chứng và có máy camera ghi hình về việc giao nhận tiền 800.000.000 đồng. Ngày 27/4/2017 ông Nguyễn Văn Đ đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với 2 thửa đất trên (ký trang 4). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì ngày 26/4/2017 Ông Đ đã nhận đất, quản lý và canh tác đất 01 tháng. Do điều kiện ở xa và sau 01 tháng ông Đ rao bán đất thì bà P biết thông tin ông Đ muốn sang nhượng đất, bà P đã hù dọa ông nên ông không vào canh tác cho đến nay.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn khai bổ sung: Hiện nay giấy chứng nhận QSD đất đối với 02 thửa đất trên ông Đ đang giữ và có nghe ông Đ nói đang cầm cho một người nào đó để vay tiền. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án

ông Chiến đã nhiều lần yêu cầu ông Đ cung cấp 02 giấy chứng nhận QSD đất và họ tên, địa chỉ của người cầm sổ nhưng ông Đ không cung cấp cho ông. Vì vậy ông không thể cung cấp tài liệu chứng cứ trên cho Tòa án.

Đối với việc diện tích đất 36.052,5m<sup>2</sup> có một phần đất của vợ chồng ông Quý bà Ngọc; Một phần đất của ông Th, ông Đ không biết. Ông không đồng ý với yêu cầu độc lập của những người liên quan vì đất đối với diện tích 36.052,5m<sup>2</sup> đã được UBND huyện B cấp hợp pháp cho bà P. Khi đi chỉ đất ông M đã chỉ toàn bộ thửa đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ không đồng ý vì ông đã nhận sang nhượng hợp pháp và ông Đ đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất hợp pháp.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Ngọc Q và bà Trần Thị Vân Ng thống nhất trình bày:*

Đối với diện tích đất 36.052,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại Thôn S, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Thị P. Có một phần diện tích đất 14319,0m<sup>2</sup> là của vợ chồng bà. Diện tích đất này có nguồn gốc vào khoảng tháng 5/2008 anh Đoàn Ngọc Hạnh cho vợ chồng tôi, khi cho hai bên không làm giấy tờ gì vì là anh em ruột, mặt khác là đất lâm phần. Khi cho hiện trạng đất ở giữa có ít điều còn hai bên giáp suối là rừng tre. Sau đó vợ chồng tôi khai phá thêm và trồng điều năm 2009. Vợ chồng tôi là người canh tác cho đến nay không ai tranh chấp. Khoảng năm 2012, thì có chính sách được cấp sổ đỏ, tuy nhiên khi tiến hành đo đạc không có mặt vợ chồng tôi. Năm 2015, vợ chồng tôi kêu Văn phòng đo đạc lên để tiến hành đo đạc làm thủ tục cấp sổ cho vợ chồng tôi thì tôi mới biết diện tích đất của tôi đã được UBND huyện B cấp sổ đỏ đứng tên chị Thị P. Tôi không làm đơn khiếu nại UBND huyện B lý do không khiếu nại là vì không hiểu biết pháp luật. Tuy nhiên, năm 2015 tôi có đến địa chính xã Th hỏi việc cấp sổ sai chủ đất. Địa chính xã Th có mời vợ chồng anh Điều M chị Thị P làm việc thì được biết vợ chồng anh M đang thế chấp sổ để vay vốn Ngân hàng. Vợ chồng anh M thống nhất cuối tháng 7/2016 sẽ rút sổ về tách phần diện tích đất của vợ chồng tôi đến nay. Có sự việc anh M đến gặp hỏi tôi việc bán phần diện tích nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh M nhưng tôi nói khi nào bán tôi sẽ báo. Đến gần đây thấy việc phức tạp thì tôi kêu bán nhưng anh M không có tiền. Hiện nay đất của tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Thị P nằm trong cùng đất của chị Priêng. Tứ ranh đất của tôi: Một mặt giáp suối, một mặt giáp đất anh M chị Thị P, một mặt giáp đất anh Miêng, một mặt giáp đất tôi không biết. Diện tích đất trên vợ chồng tôi đang canh tác, quản lý ổn định từ năm 2008 liên tục cho đến nay. Đối với việc cấp sổ sai tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ngày 31/10/2018 vợ chồng ông Quý bà Ngọc có đơn yêu cầu độc lập: Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 14.319,0m<sup>2</sup> là của vợ chồng bà và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 32 do

UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 30/6/2014 của bà Thị P đối với phần đất 14.319.0m<sup>2</sup> của vợ chồng bà đã cấp cho hộ bà P.

Ngoài ra tôi không yêu cầu gì khác.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung Th và bà Phạm Thị H thống nhất trình bày:*

Tôi không có bà con gì với vợ chồng ông Điều M bà Thị P nhưng có đất giáp ranh. Năm 2016, vợ chồng tôi có mua diện tích đất 1,5ha đất của ông Nguyễn Ngọc Ph bà Nguyễn Thị H, khi sang nhượng hai bên có làm giấy viết tay. Đất tọa lạc tại Thôn S, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước. Tại thời điểm mua đất chỉ mới đo đạc tổng thể nên chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất có tứ ranh: Một mặt giáp suối, hai mặt giáp khe suối nhỏ và đất ông Điều M, bà Thị P, một mặt giáp đất anh Plen (tôi không biết chính xác tên). Khi nhận sang nhượng đất trồng cây điều khoảng 15 năm tuổi. Vợ chồng tôi sử dụng quản lý canh tác ổn định từ đó cho đến nay không có tranh chấp gì. Diện tích đất của tôi đến nay tôi vẫn chưa làm sổ đỏ. Tuy nhiên, có diện tích đất của tôi khoảng 6 sào lại có một phần giáp đất bà Thị P ông M lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Thị P. Diện tích đất của tôi thuộc diện được cấp sổ nhưng vợ chồng ông chưa làm vì chưa có điều kiện. Khi vợ chồng ông M, bà P làm sổ đỏ vợ chồng tôi không được gọi để ký ranh. Tôi hoàn toàn không biết một phần đất của tôi lại được cấp sổ cùng với diện tích đất ông M bà P.

Đối với diện tích của ông và ông M, bà P có ranh giới cụ thể rõ ràng cụ thể là khe suối nhỏ. Ông không hiểu vì sao lại có sự cấp nhầm cho bà P. Việc cấp sổ sai của UBND huyện B thì đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất 17.425m<sup>2</sup> là của vợ chồng ông và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Thị P đối với phần đất của ông do cấp nhầm đề cấp sổ cho ông. Thực tế vợ chồng tôi vẫn canh tác sử dụng phần đất cấp nhầm cho Thị P từ năm 2016 liên tục cho đến nay không ai tranh chấp.

Ngày 14/6/2018 vợ chồng ông Th bà H có đơn yêu cầu độc lập: Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất khoảng 6 sào là của vợ chồng ông và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 32 do UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 30/6/2014 của Thị P đối với phần đất của vợ chồng ông cấp cho hộ bà P. Lý do trong đơn yêu cầu độc lập ông Th yêu cầu công nhận đất của ông khoảng 6 sào, vì ông không xác định được phần đất của mình bị cấp nhầm, khi có sơ đồ đo vẽ thì mới xác định đất của ông bị cấp nhầm sổ cho bà P là 17.425m<sup>2</sup>. Do đó, tại phiên tòa ông yêu cầu công nhận diện tích đất 17.425 m<sup>2</sup> là của vợ chồng ông. Ngoài ra ông không yêu cầu gì khác.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Thị Th và Thị Ng thống nhất trình bày:*

Chúng tôi không sang nhượng đất cho ông Đ. Chị Thứ và chị Ngọc thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là của 02 chị nhưng 02 chị không được đọc nội dung và cũng không nghe đọc lại nội dung, chỉ biết ký để làm thủ tục vay tiền như bố mẹ là ông M, bà P nói. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Thị P trình bày:*

Bà là vợ cả của ông Điều M, có đăng ký kết hôn theo quy định. Còn bà Thị P là vợ 2. Đối với diện tích đất hiện nay bà P đang sử dụng (đang tranh chấp nằm trong 36.052,5m<sup>2</sup>) tọa lạc tại Thôn S, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước trước đây là do vợ chồng tôi cùng khai phá. Đến năm 2008 thì sang nhượng cho vợ chồng ông Hạnh, thời điểm đó đất chưa có giấy chứng nhận QSD đất. Do chồng bà có 02 vợ nên gia đình thống nhất phần đất còn lại cho bà P đứng tên giấy chứng QSD đất. Bà đồng ý tài sản là tài sản riêng của bà P. Bà và bà P sống ở gần nhau nhưng sống khác nhà. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà P, bà không có ý kiến gì yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điều M trình bày:*

Do ông có 02 vợ, bà P là vợ 2 nên không thể đăng ký kết hôn, tuy nhiên mọi vấn đề trong gia đình ông đều là người quyết định. Đối với đất hiện nay đang tranh chấp là tài sản chung giữa ông và bà P, để tiện cho việc vay mượn nên bà P đứng tên riêng trong giấy chứng nhận QSD đất. Việc vay tiền của ông Đ từ khi gặp ông Đ cho đến khi xảy ra tranh chấp ông đều tham gia và trực tiếp đi cùng bà P. Do trong giấy chứng nhận QSD đất đứng tên một mình bà P và các con, ông Đ nói không cần ký nên ông không ký. Số tiền 50.000.000 đồng nhận từ ông Đ mục đích chi tiêu trong gia đình. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà P, ông đồng ý vì gia đình ông không sang nhượng đất cho ông Đ. Ông đồng ý Tòa án công nhận phần đất cho ông Th, cho vợ chồng bà Ngọc ông Quý vì hiện nay họ vẫn sử dụng canh tác ổn định từ trước đến nay.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B (người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Thanh Bình) trình bày:*

Đối với giấy chứng nhận QSD đất số BK 342576 cấp ngày 30/6/2014 cho hộ bà Thị P tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 32 với diện tích 36.052,5m<sup>2</sup>. Chính lý biến động do chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ theo quy định. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất nêu trên được thực hiện theo số liệu đo đạc chính quy cấp đồng loạt được thực hiện theo hình thức Nhà nước tiến hành đo đạc toàn bộ diện tích đất, hộ bà Thị P kê khai, đăng ký diện tích đất của gia đình mình, UBND xã Th đã tổ chức niêm yết công khai và lấy ý kiến, xác định đất không tranh chấp và đủ điều kiện cấp sổ cho bà P. Đối với việc Tòa án cho rằng diện tích ghi trên giấy chứng nhận QSD đất không đúng diện tích thực tế hộ dân đang sử dụng, UBND huyện B chưa có cơ sở để kết luận do chưa thụ lý đơn có liên quan, chưa có kết quả kết luận của cơ quan Tòa án, Thanh tra. Trường hợp Tòa án huyện có đủ cơ sở kết luận đất ghi trên giấy chứng nhận QSD đất sai lệch so với diện tích đất thực tế đang sử dụng, đề nghị Tòa án tuyên thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất theo quy định tại điểm d, khoản 2 và khoản 3 Điều 106 Luật đất đai năm 2013.

*\* Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn H) là ông Lê Thừa B trình bày:*

Vào ngày 25/4/2017, hộ bà Thị P cùng ông Nguyễn Văn Đ có đến Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn H) để tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi kiểm tra hồ sơ, nhận thấy thủ tục phù hợp với Luật Công chứng nên Văn phòng tiến hành soạn thảo hợp đồng theo yêu cầu. Do bà Thị P không biết chữ nên con gái của bà là Thị Th đọc hợp đồng và giải thích hợp đồng cho bà nghe, công chứng viên Nguyễn Văn Hiếu cũng giải thích rõ cho bà P hiểu rõ về hợp đồng, cùng đồng ý ký trước mặt công chứng viên.

Về việc giao nhận tiền do hai bên tự thực hiện ngoài trụ sở văn phòng nên công chứng viên không biết việc giao nhận tiền của hai bên.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:*

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thị P.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi liên quan ông Nguyễn Trung Th và bà Phạm Thị H;

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi liên quan ông Đoàn Ngọc Q và bà Trần Thị Vân Ng.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1718/TP/CC ngày 25/4/2017 lập tại Văn phòng Công chứng B về việc chuyển nhượng QSD đất thửa số 27 tờ bản đồ số 40 giữa bà Thị P, Thị Th, Thị Ng và ông Nguyễn Văn Đ đối với diện tích đất 10112,3m<sup>2</sup>.

Hủy trang 4 của giấy chứng nhận QSD đất số CH 01076 thửa số 27 tờ bản đồ số 40 do UBND huyện cấp cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 27/4/2017.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1719/TP/CC ngày 25/4/2017 lập tại Văn phòng Công chứng B về việc chuyển nhượng QSD đất thửa số 59 tờ bản đồ số 32 giữa bà Thị P, Thị Th, Thị Ng và ông Nguyễn Văn Đ đối với diện tích đất 36.052,5m<sup>2</sup>.

Hủy trang 4 của giấy chứng nhận QSD đất số CH 01076 thửa số 59 tờ bản đồ số 32 do UBND huyện cấp cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 27/4/2017.

Buộc bà Thị P và ông Điều M trả số tiền 50.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn Đ.

- Công nhận diện tích đất 14319.0m<sup>2</sup> tọa lạc tại Thôn S, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất có tứ cận: Một mặt giáp suối, Hai mặt giáp đất Thị P, một mặt giáp đất anh Miêng nằm trong diện tích 36.052,5m<sup>2</sup> thửa đất số 59, tờ bản đồ số 32 là của ông Quý bà Ngọc.(Kèm theo sơ đồ đo vẽ ngày 15/3/2018).

- Công nhận diện tích đất 17.425m<sup>2</sup> tọa lạc tại Thôn S, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất có tứ cận: Một mặt giáp suối, hai mặt giáp đất Thị P, một mặt giáp đất anh Miêng nằm trong diện tích 36.052,5m<sup>2</sup> thửa đất số 59, tờ bản đồ số 32 là của ông Th bà H. (Kèm theo sơ đồ đo vẽ ngày 15/3/2018).

Bà Thị P; ông Nguyễn Trung Th và bà Phạm Thị H; ông Đoàn Ngọc Q và bà Trần Thị Vân Ng 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 theo quy định pháp luật.



Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi trang 4 của giấy chứng nhận QSD đất số CH 01076 thửa số 59 tờ bản đồ số 32 do UBND huyện cấp cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 27/4/2017 và trang 4 của giấy chứng nhận QSD đất số CH 01076 thửa số 27 tờ bản đồ số 40 do UBND huyện cấp cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 27/4/2017.

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

Ngày 06/11/2019, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước theo hướng bác các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng và sổ đất đã cấp cho ông sở hữu theo quy định của pháp luật.

Ngày 31/10/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B ban hành Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm theo hướng sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với phần quyết định tuyên hủy trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01076 thửa số 27, tờ bản đồ số 40 và trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01076 thửa số 59 tờ bản đồ số 32 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 27/4/2019; đồng thời tuyên nghĩa vụ chậm thi hành án dân sự đối với nghĩa vụ trả số tiền 50.000.000 đồng mà ông M, bà P phải trả cho ông Đ.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 31/10/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B

*Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, kể từ khi 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 hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 308, 309 của BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện B, tỉnh Bình Phước theo hướng sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đối với phần quyết định tuyên hủy trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01076 thửa số 27, tờ bản đồ số 40 và trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01076 thửa số 59 tờ bản đồ số 32 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Văn Đ

ngày 27/4/2019; Đồng thời tuyên nghĩa vụ chậm thi hành án dân sự đối với nghĩa vụ trả số tiền 50.000.000 đồng mà ông M, bà P phải trả cho ông Đ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ được nộp trong hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, HĐXX xét thấy:

[2.1] Vào khoảng tháng 4/2017, ông Phạm Văn Q có dẫn bà Thị P, ông Điều M đến gặp bà Lê Thị M, bà Lê Thị Nhi, bà Văn Thị L để nhờ dẫn mối vay tiền của ông Nguyễn Văn Đ. Sau khi hai bên thỏa thuận, ông Đ đồng ý cho bà P, ông M vay số tiền 400.000.000 đồng và thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo lời khai của ông Đ sau khi hai bên thỏa thuận việc vay tiền nhưng do tiền lãi hai bên thỏa thuận cao nên bà Thị P, ông M đã thống nhất sang nhượng 02 diện tích đất gồm: Diện tích 36.052,5m<sup>2</sup> thửa đất số 59, tờ bản đồ số 32 do UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 30/6/2014 và diện tích 10.112,3m<sup>2</sup> thửa đất số 27, tờ bản đồ số 40 do UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 30/6/2014 đều tọa lạc tại thôn Sơn Thọ, xã Thọ Sơn, huyện B, tỉnh Bình Phước cấp cho bà P. Ngày 25/4/2017, bà P, ông M cùng các con là bà Thị Th, bà Thị Ng đến Văn phòng Công chứng B để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn Đ. Do 02 thửa đất trên là tài sản riêng của bà P và các con bà nên ông M không ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 27/4/2017, ông Đ được cấp giấy chứng nhận QSD đất (do UBND huyện B ký trang 4). Bà P đã giao đất cho ông Đ vào ngày 26/4/2017 là thiếu cơ sở bởi lẽ: Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/4/2017 tại Văn phòng Công chứng B giữa bà Thị P, Thị Th, Thị Ng và ông Đ là hợp pháp về mặt hình thức. Tuy nhiên, 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 25/4/2017 xuất phát từ hợp đồng vay tiền thể hiện: trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2017 giữa bà P ông M và ông Đ có sự thỏa thuận việc vay tiền. Nguyên đơn bà P và người liên quan ông M thừa nhận đã nhận tiền của ông Đ nhiều lần tổng cộng 50.000.000đồng, bị đơn cho rằng đã giao đủ số tiền 850.000.000đồng trong ngày 25/4/2017 cụ thể giao 02 lần: lần 1 giao số tiền 50.000.000 đồng vào sáng ngày 25/4/2017 và lần 2 giao số tiền 800.000.000 đồng vào chiều ngày 25/4/2017 tại trước cửa Văn phòng công chứng, hai bên không làm biên nhận nhưng có sự chứng kiến của bà Miên, bà Nhi, bà Lợi. Tuy nhiên, bà Miên, bà Lợi xác định không chứng kiến việc giao nhận số tiền 800.000.000 đồng (bút lục 140,141).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc giao số tiền 800.000.000 đồng cho bà P, ông M. Mặt khác, theo bị đơn khai nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận sang nhượng 02 thửa đất trên với giá 850.000.000 đồng (tương đương 200.000.000 đồng/1ha) nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại Văn phòng Công chứng B thì giá trị chuyển nhượng tại 02 hợp đồng đối với 02 thửa đất là 150.000.000 đồng, mặt khác theo lời khai của những người có đất tại khu vực đất hiện nay đang tranh chấp vào năm 2017 (khu vực đất 1,1ha) có giá khoảng 700.000.000 đồng/1ha.

Bị đơn khai sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2017 đến ngày 26/4/2017 bà P đã bàn giao 02 thửa đất trên cho ông, ông Đ canh tác được 01 tháng do bà P, ông M biết thông tin ông rao bán đất nên đã đe dọa ông, do sợ nên ông không canh tác là không phù hợp bởi lẽ bà P, ông M là người canh tác quản lý đất trên từ năm 2017 liên tục cho đến nay thể hiện qua lời khai của người có đất giáp ranh và ban quản lý thôn Sơn Thọ (bút lục 133,134). Khi tiến hành xác minh thẩm định thửa đất đang tranh chấp phía bị đơn không xác định ranh giới thửa đất. Như vậy, thể hiện chưa có sự bàn giao đất giữa 02 bên. Ngoài ra, bị đơn khai giấy thế chấp ngày 09/5/2017 (bút lục 07) có nội dung “ ông Nguyễn Văn Đ cho bà Thị P vay số tiền 400.000.000 đồng và bà P có thể chấp diện tích đất 4,7ha...” là do trước đây ông Đ ghi, khi đưa tiền 50.000.000 đồng cho bà Thị P vào ngày 25/4/2017 thì có kẹp cọc tiền vào tờ giấy thế chấp đã viết trước đó nhưng không cho vay nên chưa ký là không phù hợp về mặt thời gian.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1718/TP/CC ngày 25/4/2017 lập tại Văn phòng Công chứng B về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 27 tờ bản đồ số 40 giữa bà Thị P, bà Thị Th, bà Thị Ng và ông Nguyễn Văn Đ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1719/TP/CC ngày 25/4/2017 lập tại Văn phòng Công chứng B về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 59 tờ bản đồ số 32 giữa bà Thị P, bà Thị Th, bà Thị Ng và ông Nguyễn Văn Đ là giả tạo nhằm che dấu cho giao dịch vay tiền trước đó.

Trong trường hợp này Văn phòng Công chứng B không có lỗi vì không thể biết việc giả tạo này.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các Điều 124, 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 tuyên 02 hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu, buộc các bên khôi phục hiện trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi bồi thường thiệt hại cụ thể cần buộc bà P trả số tiền 50.000.000 đồng cho ông Đ là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu về bồi thường thiệt hại, trong vụ án này hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông Đ là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay, do đó hợp đồng chuyển nhượng QSD đất không phát sinh thiệt hại mà hợp đồng vay bị thiệt hại. Vì vậy, không đặt ra vấn đề bồi thường thiệt hại của Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất mà tính lãi đối với số tiền đã vay của hợp đồng vay tài sản. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bị đơn không yêu cầu tính lãi nên cần tách phần yêu cầu tiền lãi đối với số tiền vay

giải quyết trong vụ án khác khi đương sự có yêu cầu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết đối với phần này trong vụ án này là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu độc lập của người liên quan ông Đoàn Ngọc Q và bà Trần Thị Vân Ng về việc yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 14.319,0m<sup>2</sup> là của vợ chồng ông bà và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 32 do UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 30/6/2014 của bà Thị P đối với phần đất 14.319,0m<sup>2</sup> của vợ chồng bà đã cấp cho hộ bà P:

Xét thấy diện tích đất 14.319,0m<sup>2</sup> tọa lạc tại Thôn S, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất có tứ cận: Một mặt giáp suối, hai mặt giáp đất bà Thị P, một mặt giáp đất anh Miêng. Đất có nguồn gốc vào năm 2008, ông M bà Thị P sang nhượng cho ông Đoàn Ngọc Hạnh (là anh ruột của ông Quý), trong năm 2008 ông Đoàn Ngọc Hạnh cho vợ chồng ông Quý bà Ngọc, khi cho hai bên không làm giấy tờ gì nhưng các bên đều thừa nhận và căn cứ vào giấy chuyển nhượng phía bà Ngọc cung cấp. Quá trình giải quyết vụ án ông Đoàn Ngọc Hạnh thừa nhận việc tặng cho và không tranh chấp gì với vợ chồng ông Quý bà Ngọc. Trong năm 2008 cho đến nay vợ chồng bà khai phá thêm và trồng điều năm 2009. Vợ chồng bà là người canh tác từ năm 2008 liên tục cho đến nay không ai tranh chấp. Ngoài ra căn cứ vào giấy cam kết trả sổ năm 2015 của ông M bà P tại UBND xã Th.

Vì vậy, có cơ sở xác định phần đất diện tích 14.319,0m<sup>2</sup> hiện nay ông Quý bà Ngọc đang sử dụng là của ông Quý bà Ngọc. Tuy nhiên, vào khoảng năm 2011 Nhà nước có chính sách đo tổng thể. Do có sự nhầm lẫn trong việc kê khai và đo đạc vì khi tiến hành đo đạc không có mặt vợ chồng ông Quý bà Ngọc. Năm 2015 vợ chồng ông Quý, bà Ngọc yêu cầu Văn phòng đo đạc diện tích đất để tiến hành làm thủ tục cấp sổ thì vợ chồng ông Quý, bà Ngọc mới phát hiện và biết diện tích đất của ông bà đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất đứng tên bà Thị P. Diện tích đất 14.319,0m<sup>2</sup> hiện nay đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm trong diện tích đất 360.052,5m<sup>2</sup> thửa đất số 59, tờ bản đồ số 32 do UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 30/6/2014 cho hộ bà Thị P. Do không hiểu biết pháp luật nên vợ chồng ông Quý bà Ngọc không làm đơn khiếu nại UBND huyện B. Nguyên đơn bà P và ông M, bà Thị P đều thừa nhận và các bên không tranh chấp và xác nhận hiện nay thực tế sử dụng là 4.307,8m<sup>2</sup> theo biên bản thẩm định và sơ đồ đo vẽ ngày 15/3/2018 (bút lục 100). Vì vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Quý, bà Ngọc. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận diện tích đất 14.319,0m<sup>2</sup> tọa lạc tại Thôn S, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất có tứ cận: Một mặt giáp suối, hai mặt giáp đất của bà Thị P, một mặt giáp đất của anh Miêng nằm trong diện tích 36.052,5m<sup>2</sup> thửa đất số 59, tờ bản đồ số 32 là đất của ông Quý bà Ngọc (kèm theo sơ đồ đo vẽ ngày 15/3/2018 bút lục số 95) là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung Th, bà Phạm Thị H về việc yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất

17.425m<sup>2</sup> là của vợ chồng ông Th bà H và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 32 do UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 30/6/2014 cho bà Thị P đối với phần đất 17.425m<sup>2</sup> là của vợ chồng ông Th bà H: Xét thấy đối với diện tích đất 17.425m<sup>2</sup> tọa lạc tại Thôn S, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất có tứ cận: Một mặt giáp suối, một mặt giáp khe cạn nhỏ (khe xong đất của bà Thị P), một mặt giáp đất của anh Miêng. Đất có nguồn gốc là do ông Nguyễn Văn Phước bà Nguyễn Thị Hương khai phá. Năm 2011, Nhà nước có chính sách đo đạc chính quy toàn bộ diện tích đất làm sổ nhưng ông Phước bà Hương không có mặt. Năm 2016, vợ chồng ông Th bà H có nhận sang nhượng diện tích đất khoảng 1,5ha của ông Nguyễn Ngọc Ph bà Nguyễn Thị H, khi sang nhượng hai bên có làm giấy viết tay. Tại thời điểm mua đất chỉ mới đo đạc tổng thể nên chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất trồng cây điều khoảng 15 năm tuổi. Từ trước đến nay vợ chồng ông Th bà H chưa tiến hành đo đạc cụ thể. Vợ chồng ông sử dụng quản lý canh tác ổn định từ đó cho đến nay không có tranh chấp gì. Ông Phước bà Hương xác nhận như ông Th trình bày là đúng và cũng không tranh chấp gì với vợ chồng ông Th bà H.

Do diện tích đất 17.425m<sup>2</sup> hiện nay đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm trong diện tích đất 36.052,5m<sup>2</sup> thửa đất số 59, tờ bản đồ số 32 do UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 30/6/2014 cho hộ bà Thị P. Nguyên đơn bà P và ông M đều thừa nhận và các bên không tranh chấp và xác nhận hiện nay thực tế sử dụng là 4.307,8m<sup>2</sup> theo biên bản thẩm định và sơ đồ đo vẽ ngày 15/3/2018 (bút lục 100). Theo công văn số 1432/UBND –NC ngày 15/10/2018 của Ủy ban nhân dân huyện B xác định hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất 36.052,5m<sup>2</sup> thửa đất số 59, tờ bản đồ số 32 được thực hiện theo số liệu đo đạc chính quy đồng loạt theo hình thức đo đạc toàn bộ diện tích đất, hộ bà P kê khai đăng ký theo trình tự quy định cấp giấy chứng nhận cho hộ bà P. Trường hợp Tòa án có đủ cơ sở kết luận diện tích đất ghi trên giấy chứng nhận QSD đất sai lệch so với diện tích đất thực tế đang sử dụng đề nghị Tòa án thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất theo quy định tại điểm d Khoản 2 và Khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Th bà H. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận diện tích đất 17.425m<sup>2</sup> tọa lạc tại Thôn S, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất có tứ cận: Một mặt giáp suối, hai mặt giáp đất của bà Thị P, một mặt giáp đất của anh Miêng nằm trong diện tích 36.052,5m<sup>2</sup> thửa đất số 59, tờ bản đồ số 32 là của ông Th bà H là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[3] Xét Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 31/10/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước:

[3.1] Đối với phần quyết định tuyên hủy trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01076 thửa số 27, tờ bản đồ số 40 và trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01076 thửa số 59 tờ bản đồ số 32 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 27/4/2019 trong bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 17/10/2019: Căn cứ vào Công văn số 64/TANDTC-PC ngày

05/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính thì áp dụng Luật đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Vì vậy, trong trường hợp này, không cần thiết phải tuyên hủy trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01076 thửa số 27, tờ bản đồ số 40 và trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01076 thửa số 59 tờ bản đồ số 32 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 27/4/2019. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện B về nội dung này là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Cần sửa bản án dân sự sơ thẩm 33/2019/DS-ST ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước về phần này.

[3.2] Đối với phần nghĩa vụ chậm thi hành án: Trong phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên buộc bà Thị P và ông Điều M trả số tiền 50.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn Đ là để giải quyết hậu quả của hợp đồng công chứng vô hiệu. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 do Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao ban hành thì *“Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015”*. Đối với trường hợp này, khi tuyên buộc đương sự có nghĩa vụ trả số tiền tương đương thì phải kèm theo nghĩa vụ đối với nghĩa vụ chậm thi hành án dân sự đối với số tiền phải trả. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại không tuyên về phần này là có thiếu sót, cần sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần này. Vì vậy, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện B về nội dung này là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để khẳng định Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 17/10/2019 của TAND huyện B tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thị P, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi liên quan ông Nguyễn Trung Th bà Phạm Thị H, ông Đoàn Ngọc Quý, bà Trần Thị Vân Ng là đúng quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 31/10/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng, án phí:

[4.1] Chi phí tố tụng gồm: Chi phí thẩm định số tiền 4.000.000 đồng và chi phí đo vẽ với số tiền 15.744.000 đồng mà nguyên đơn bà Thị P đã nộp (theo biên lai ngày 29/3/2018). Tổng cộng số tiền 19.744.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Văn Đ phải chịu và có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Thị P số tiền 19.744.000 đồng (Mười chín triệu bảy trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

[4.2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nên bị đơn ông Nguyễn Văn Đ phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với hợp đồng vô hiệu.

Đối với số tiền 50.000.000 đồng nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là:  $50.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 2.500.000 \text{ đồng}$  là phù hợp đúng với quy định của pháp luật.

Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Trung, bà Phạm Thị H, ông Đoàn Ngọc Quý, bà Đoàn Thị Vân Ngọc được chấp nhận nên nguyên đơn bà Thị P phải chịu án phí không có giá ngạch là 600.000 đồng.

Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Trung, bà Phạm Thị H, ông Đoàn Ngọc Quý, bà Đoàn Thị Vân Ngọc được chấp nhận nên ông Trung, bà H, ông Quý, bà Ngọc không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông Trung, bà H, ông Quý, bà Ngọc nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không nhận định và cũng không tuyên đối với nội dung này. Vì vậy, cần sửa bản án sơ thẩm về phần này là có cơ sở.

[4.3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ không được chấp nhận nên ông Đ phải chịu theo quy định.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 31/10/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 17/10/2019 của TAND huyện B, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng Khoản 2 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165 và Khoản 3 Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 124, 126, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 188, Điều 106 của Luật đất đai;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thị P.

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1718/TP/CC ngày 25/4/2017 lập tại Văn phòng Công chứng B về việc chuyển nhượng QSD đất đối với diện tích đất 10.112,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 27 tờ bản đồ số 40 giữa bà Thị P, Thị Th, Thị Ng với ông Nguyễn Văn Đ.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1719/TP/CC ngày 25/4/2017 lập tại Văn phòng Công chứng B về việc chuyển nhượng QSD đất đối với diện tích đất 36.052,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 59 tờ bản đồ số 32 giữa bà Thị P, Thị Th, Thị Ng với ông Nguyễn Văn Đ.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh trang 4 của giấy chứng nhận QSD đất số BK 342576 số vào sổ cấp GCN CH 01076 đối với thửa đất số 59 tờ bản đồ số 32 do UBND huyện cấp cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 27/4/2017 và trang 4 của giấy chứng nhận QSD đất số BK 342577 số vào sổ cấp GCN CH 01077 thửa số 27 tờ bản đồ số 40 do UBND huyện cấp cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 27/4/2017.

3. Buộc bà Thị P và ông Điều M có nghĩa vụ trả số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) cho ông Nguyễn Văn Đ.

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của ông Đ, nếu bà P và ông M không nộp đủ số tiền trên thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 02 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.*

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi liên quan ông Nguyễn Trung Th, bà Phạm Thị H;

Công nhận diện tích đất 17.425m<sup>2</sup> tọa lạc tại Thôn S, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất có tứ cận: Một mặt giáp suối, hai mặt giáp đất của bà Thị P, một mặt giáp đất của anh Miêng nằm trong diện tích 36.052,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 32 được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 342576, số vào sổ cấp GCN CH 01076 ngày 30/6/2014 cho bà Thị P là của ông Nguyễn Trung Th và bà Phạm Thị H. *(Kèm theo sơ đồ đo vẽ ngày 15/3/2018).*

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi liên quan ông Đoàn Ngọc Q, bà Trần Thị Vân Ng.

Công nhận diện tích đất 14.319,0m<sup>2</sup> tọa lạc tại Thôn S, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất có tứ cận: Một mặt giáp suối, hai mặt giáp đất của bà Thị P, một mặt giáp đất của anh Miêng nằm trong diện tích đất 36.052,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 32 được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 342576, số vào sổ cấp GCN CH 01076 ngày 30/6/2014 cho bà Thị P là của ông Đoàn Ngọc Q và bà Trần Thị Vân Ng. *(Kèm theo sơ đồ đo vẽ ngày 15/3/2018).*

Bà Thị P, ông Nguyễn Trung Th, bà Phạm Thị H, ông Đoàn Ngọc Q, bà Trần Thị Vân Ng có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm



thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

*Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Nguyên đơn bà Thị P phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) mà bà Thị P đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0021258 ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước. Bà Thị P còn phải nộp thêm 2.800.000 đồng (Hai triệu tám trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Trung Th, bà Phạm Thị H không phải chịu. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho ông Th, bà H số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022113 ngày 14 tháng 6 năm 2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Ông Đoàn Ngọc Quý, bà Trần Thị Vân Ng không phải chịu. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho ông Quý, bà Ngọc số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022431 ngày 31 tháng 10 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

*Về chi phí tố tụng khác:* Ông Nguyễn Văn Đ phải hoàn trả lại cho bà Thị P số tiền 19.744.000 đồng (Mười chín triệu bảy trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

*Về án phí dân sự phúc thẩm:* Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 300.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009779 ngày 01 tháng 11 năm 2019 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 THA DS huyện B;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Thị Nga**