

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 84/2025/DS-PT

Ngày: 23 - 5 - 2025

V/v “*Tranh chấp HĐ tặng cho QSDĐ;
hủy HĐ CNQSDĐ và yêu cầu hủy
GCNQSDĐ; hủy quyết định thu hồi và
cấp giấy CNQSDĐ*”

**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 Trần Văn Nhum

Các Thẩm phán:

Ông Lê Quang Ninh

Ông Bùi Văn Bình

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Tâm – Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham dự phiên tòa:
Ông Nguyễn Thanh Mến – Kiểm sát viên

Trong các ngày 17 tháng 4, ngày 16 tháng 5 và 23 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 252/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy quyết định thu hồi và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng góp vốn và hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 20/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 13/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 15/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm 1936; trú tại: 1, ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (đã chết).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L:

1.1. Ông Trần Ngọc Tùng L1, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số E, ấp A, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt);

1.2. Ông Trần Ngọc Tuấn L2, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số E P, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt);

1. 3. Ông Trần Ngọc Thế L3, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số E Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt);

1.4. Ông Trần Ngọc Trúc L4, sinh năm 1971; Địa chỉ: Số C, H, Quốc lộ A, tổ B, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt);

1.5. Ông Trần Ngọc Trí L5, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số I, đường số I, tổ C, khu phố E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

Các ông Trần Ngọc Tùng L1, Trần Ngọc Tuấn L2, Trần Ngọc Thế L3 và Trần Ngọc Trí L5 ủy quyền cho ông Trần Ngọc Trúc L4 tham gia tố tụng theo Hợp đồng ủy quyền ngày 12 tháng 4 năm 2025 tại Văn Phòng C2, tỉnh Bình Dương (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị Duy U, sinh năm 1972; Cùng địa chỉ: Số B Đường Đ, ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T, bà U: Ông Hồ Phương B, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số G Quốc lộ A, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt ngày 16/5, vắng mặt ngày 23/5).

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

3.1. Ông Trần Ngọc Tùng L1, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số E, ấp A, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt);

3.2. Ông Trần Ngọc Tuấn L2, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số E P, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt);

3.3. Ông Trần Ngọc Thế L3, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số E Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt);

3.4. Ông Trần Ngọc Trúc L4, sinh năm 1971; Địa chỉ: Số C, H, Quốc lộ A, tổ B, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt);

3.5. Ông Trần Ngọc Trí L5, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số I, đường số I, tổ C, khu phố E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt);

Các ông Trần Ngọc Tùng L1, Trần Ngọc Tuấn L2, Trần Ngọc Thế L3 và Trần Ngọc Trí L5 ủy quyền cho ông Trần Ngọc Trúc L4 tham gia tố tụng theo Hợp đồng ủy quyền ngày 12 tháng 4 năm 2025 tại Văn Phòng C2, tỉnh Bình Dương (có mặt).

3.6. Bà Trần Ngọc Thùy L6, sinh năm 1966 và ông Nguyễn Hoàng K, sinh năm 1967; Cùng địa chỉ: Số A, ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (đều vắng mặt);

3.7. Chị Nguyễn Hoàng Kim N, sinh năm 1996; Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt);

3.8. Ông Trương Đức C, sinh năm 1982; Địa chỉ: Tổ B, ấp E, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt);

3.9. Ông Trần Phi T1, sinh năm 1974 và bà Lưu Thị Thanh T2, sinh năm 1978; Cùng địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (đều vắng mặt);

Ông T1, bà T2 ủy quyền cho ông Trương Đức C tham gia tố tụng (có mặt).

3.10. Ông Vũ Đức C1, sinh năm 1975; Địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt);

3.11. Ông Lưu Đức Q, sinh năm 1982 và bà Trần Thị L7, sinh năm 1988; Cùng địa chỉ: Tổ B, ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (đều vắng mặt);

3.12. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước:

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị H – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo Giấy ủy quyền số 03/GUQ-UBND ngày 13 tháng 3 năm 2025 (vắng mặt);

3.13. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Ngọc D - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt);

3.14. Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt);

3.15. Văn phòng C3; Địa chỉ: Số B Quốc lộ A, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

3.16. Bà Phạm Thị Mỹ T3, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Địa chỉ: Căn hộ D, lô C, Chung cư E, Đông S, số B, đường D, khu phố F, phường P, quận I, thành phố T - thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của T3 là bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1962

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt);

4. *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc Trúc L4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 06 tháng 10 năm 2020, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 05 tháng 4 năm 2021 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị L là ông Trần Ngọc Thế L3 trình bày:

Bà Lê Thị L là vợ của ông Trần Ngọc V (ông V đã chết năm 2006), còn ông Trần Ngọc Tùng L1, Trần Ngọc Tuấn L2, bà Trần Ngọc Thùy L6, ông Trần Ngọc Trúc L4, ông Trần Ngọc Trí L5 là con ruột của bà L với ông V, riêng anh Nguyễn Hoàng K là anh rể (chồng cô Thùy L6), cô Nguyễn Hoàng Kim N là con ông K, bà Thùy L6; ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Duy U là người mua đất của gia đình ông K, bà Thùy L6.

Năm 1976, gia đình ông V chuyển từ thành phố Hồ Chí Minh đi xây dựng kinh tế mới tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp 01 thửa đất có diện tích 2.853,9m². Ngày 17 tháng 02 năm 1998, ông V có đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) thửa số 226, tờ bản đồ số 08, diện tích 2.853,9m² tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp quyền sử dụng đất ngày 24 tháng 12 năm 1998.

Ngày 22 tháng 9 năm 2006, ông V chết để lại tài sản nêu trên chưa chia. Tại thời điểm năm 2006, hộ gia đình ông V gồm ông V, bà L, anh Thế L3, anh Trúc L4, còn bà Thùy L6 và ông K không có hộ khẩu mà ở chung trong nhà bà L với ông V. Trước khi ông V chết năm 2006, diện tích đất này do ông V, bà L quản lý, lúc này có ông K, bà Thùy L6 là ở cùng nhà với ông V và bà L. Bà L không có làm đơn xác nhận và ủy quyền việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã T ngày 24 tháng 5 năm 2006, chữ ký và chữ viết trong đơn không phải là của bà L, việc Ủy ban nhân dân xã T lập hợp đồng tặng cho giữa ông V với bà L6 thì bà L cũng không biết.

Năm 2019, sau khi trích lục hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ thì bà L mới biết bà Thùy L6 được cấp giấy CNQSDĐ diện tích đất 2.853,9m² do liên quan trong vụ án tranh chấp đòi tài sản 10 lượng vàng giữa bà L với ông K và bà Thùy L6.

Do đó, bà L yêu cầu hủy các hợp đồng và giấy CNQSDĐ như sau:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1302/HĐCNQSDĐ ngày 26 tháng 4 năm 2019 tại Văn phòng C3.

2. Hủy giấy CNQSDĐ số CR 563495, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số CS 04052/Tân Lập, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17 tháng 9 năm 2019, thửa số 474, tờ bản đồ số 77, diện tích 648,8m², đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

3. Hủy giấy CNQSDĐ số CR 563497, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số CS 04050/Tân Lập, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17 tháng 9 năm 2019, thửa số 473, tờ bản đồ số 77, diện tích 719,7m², đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

4. Hủy giấy CNQSDĐ số CR 563496, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số CS 04049/Tân Lập, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17 tháng 9 năm 2019, thửa số 472, tờ bản đồ số 77, diện tích 557,0m², đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

5. Hủy giấy CNQSDĐ số CR 563498, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số CS 04051/Tân Lập, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17 tháng 9 năm 2019, thửa số 471, tờ bản đồ số 77, diện tích 1.063,1m², đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

6. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 10 tháng 3 năm 2006

tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước giữa ông Trần Ngọc V với bà Trần Ngọc Thùy L6.

7. Hủy Quyết định số 1956/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân huyện Đ ngày 21 tháng 8 năm 2006 về việc thu hồi và cấp Giấy CNQSDĐ của Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Duy U do người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Phương B trình bày:

Ông T, bà U không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1302/HĐCNQSDĐ ngày 26 tháng 4 năm 2019 tại Văn phòng C3 và hủy 04 giấy CNQSDĐ do bị đơn ông T, bà U đứng tên. Bởi các lý do mà nguyên đơn nêu ra tại đơn khởi kiện như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ mà chỉ ông V (chồng bà L) quyết định, hay chữ ký của bà L và 02 thành viên trong giấy ủy quyền là giả mạo... theo quy định của pháp luật thì bị đơn không biết, không thể biết và không có nghĩa vụ phải biết khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà Trần Ngọc Thùy L6, ông Nguyễn Hoàng K. Những sai sót đó (nếu có) thì cơ quan, tổ chức, cá nhân nào sai phạm thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật như trách nhiệm hành chính, trách nhiệm bồi thường dân sự, thậm chí là trách nhiệm hình sự.

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn đã kiểm tra rất kỹ giấy CNQSDĐ được cấp cho vợ chồng bà L6, ông K theo quyền sử dụng đất số BX866559 ngày 14 tháng 02 năm 2015, nguồn gốc được tặng cho và được cấp giấy CNQSDĐ vào năm 2006, sau đó được đổi sổ lần đầu vào năm 2015. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 do vợ chồng bà L6, ông K đang sinh sống ổn định không ai tranh chấp. Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng bị đơn với vợ chồng ông K và bà L6 là tự nguyện, ngay tình, không trái pháp luật và đạo đức xã hội.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị đơn được cấp Giấy CNQSDĐ số CP 321638 với diện tích 2.988,6m² thuộc thửa số 188, tờ bản đồ số 77 ngày 23/5/2019. Tiếp đó, bị đơn tách quyền sử dụng đất này thành 4 quyền sử dụng đất mới gồm: CR 563495; CR 563496; CR 563497 và CR563498 cùng ngày 17 tháng 9 năm 2019.

Bản thân bị đơn không hề xâm phạm đến quyền lợi ích của nguyên đơn, không có giao dịch gì đối với nguyên đơn. Việc gia đình của nguyên đơn như thế nào không ảnh hưởng đến trách nhiệm của bị đơn. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Ngày 29 tháng 3 năm 2021, ông T và bà U có chuyển nhượng cho ông Trần Phi T1 và bà Lưu Thị Thanh T2 thửa đất tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; thửa đất số 474, tờ bản đồ số 77, diện tích 648,8m², đất đã có Giấy CNQSDĐ số seri CR563495; số vào sổ cấp GCN số (CS) 04052 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17 tháng 9 năm 2019, hợp đồng đã được công chứng theo quy định của pháp luật.

Việc ông Trương Đức C, ông Trần Phi T1 và bà Lưu Thị Thanh T2 lập hợp

đồng mua bán với ông Vũ Đức C1 ngày 01 tháng 3 năm 2021 ông T và bà U không hề hay biết, cũng không tham gia, không chứng kiến nên không chịu trách nhiệm, đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc Thùy L6 và ông Nguyễn Hoàng K thống nhất trình bày:

Bà L6, ông K nhận thấy yêu cầu của bà L là không có căn cứ, bởi vì: Vào ngày 10 tháng 3 năm 2006, tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, giữa cha mẹ bà L6 là ông Trần Ngọc V và bà Lê Thị L với bà Trần Ngọc Thùy L6 đã xác lập một hợp đồng tặng cho quyền sử dụng diện tích đất 2.854m² thuộc thửa đất số 226, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp C xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; hợp đồng tặng cho có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T, đất trước đây là của ông V và bà L chứ không phải quyền sở hữu của ai cả, ông V đã lập hợp đồng tặng cho bà L6 diện tích đất nêu trên căn cứ vào giấy ủy quyền do bà L đã ủy quyền cho ông V toàn quyền quyết định theo Đơn xin xác nhận và ủy quyền việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã T ký ngày 24 tháng 5 năm 2006 có chữ ký của ông Trần Ngọc V, bà Lê Thị L, ông Trần Ngọc Thế L3, ông Trần Ngọc Trúc L4 (do ông V và bà L là người làm văn bản). Lý do giấy ủy quyền lập sau ngày 10 tháng 3 năm 2006 là do ông V, bà L và bà Thùy L6 đã thống nhất việc tặng cho nhưng do thiếu hồ sơ thủ tục để hoàn chỉnh hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã bổ sung sau chứ không phải có sự gian dối như trong đơn khởi kiện đã nêu, việc bà L ký ủy quyền cho ông V là sự thật (hiện tại các hồ sơ đất đai làm tại huyện Đ có trường hợp cả năm mới bổ sung).

Ngày 21 tháng 8 năm 2006, Ủy ban nhân dân huyện Đ đã ra Quyết định số 1956/QĐ-UBND để thu hồi giấy CNQSDĐ số 00071/QSDĐ ngày 24 tháng 12 năm 1998 cấp cho hộ ông Trần Ngọc V và cấp lại cho bà Trần Ngọc Thùy L6 01 giấy CNQSDĐ số seri AE 261277, số vào sổ cấp GCN số 2599/QSDĐ/1956/QĐ-UBND.

Ngày 14 tháng 12 năm 2015, Ủy ban nhân dân huyện Đ đã ra Quyết định số 4475/QĐ-UBND về việc thu hồi và cấp đổi giấy CNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để thu hồi giấy CNQSDĐ số 2599/QSDĐ/1956/QĐ-UBND ký ngày 21 tháng 8 năm 2006 mang tên Trần Ngọc Thùy L6 và cấp lại cho Trần Ngọc Thùy L6 cùng chồng là Nguyễn Hoàng K 01 giấy CNQSDĐ số seri BX 866759, số vào sổ cấp GCN (CH) số 03824/Tân Lập (kèm theo Quyết định số 4475/QĐ/UBND ngày 14/12/2015 của UBND huyện Đ, Danh sách cấp sổ và sổ mục kê). Hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được niêm yết công khai tại Bộ phận một cửa của ủy ban nhân dân xã T từ năm 2015 đến tháng 04 năm 2019).

Ngày 26 tháng 4 năm 2019, bà L6 cùng chồng là Nguyễn Hoàng K và con là Nguyễn Hoàng Kim N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Duy U tại Văn phòng C3, hợp đồng được công chứng số 1302, quyền số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 23 tháng 5 năm 2019, ông Nguyễn Văn T cùng vợ là bà Nguyễn Thị Duy U được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy CNQSDĐ, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 321638, sổ vào sổ cấp GCN (CS) số 03872/Tân Lập. Sau đó, ông T và bà U đã tách thành 04 giấy CNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và tiếp tục chuyển nhượng cho nhiều người khác.

Việc ông Vàng T5 cho bà L6 là hợp pháp, việc cấp giấy CNQSDĐ và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà U là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Từ những căn cứ trên đề nghị Tòa án bác toàn bộ đơn khởi kiện của bà Lê Thị L. Do bận việc nên bà L6, ông K xin vắng mặt.

Tại đơn yêu cầu độc lập và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Đức C, ông Trần Phi T1 và bà Lưu Thị Thanh T2 thống nhất trình bày:

Ông Trương Đức C với ông Trần Phi T1 và bà Lưu Thị Thanh T2 là anh em họ với nhau. Ngày 01 tháng 3 năm 2021, do có nhu cầu nhận sang nhượng đất để ở nên ông C, ông T1 và bà T2 và ông Vũ Đức C1 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chiều ngang 22m và chiều sâu 30m, diện tích là 648,8m² thuộc thửa số 474, tờ bản đồ 77, đất tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước với giá 2.420.000.000 đồng (đã trả đủ 2 lần vào ngày 01 tháng 3 và 29 tháng 3 năm 2021) đất đã có Giấy CNQSDĐ số (CS) 04052/Tân Lập do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17 tháng 9 năm 2019 đứng tên Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị Duy U. Việc sang nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập bằng văn bản, được Ủy ban nhân dân xã T ký chứng thực vào ngày 29 tháng 3 năm 2021. Ông C, ông T1 và bà T2 thỏa thuận mỗi bên được 1/2 diện tích đất nhưng để vợ chồng anh Trần Phi T1 và chị Lưu Thị Thanh T2 đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, số tiền là do tôi Trương Đức C đứng ra trả cho ông Vũ Đức C1.

Sau khi trả tiền và nhận đất, do bận việc nên đến ngày 01 tháng 6 năm 2021 ông C, ông T1 và bà T2 mới làm thủ tục sang tên giấy CNQSDĐ thì phát hiện thửa đất này đang có tranh chấp tại Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú không thực hiện được việc đăng ký biến động đất đai.

Với mong muốn có đất để ở, ông C, ông T1 và bà T2 đã trả 100% giá trị đất nhận chuyển nhượng, ông Vũ Đức C1 và những người liên quan trên biết rõ đất đang có tranh chấp mà vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, ông T1 và bà T2. Điều này gây thiệt hại không nhỏ đối với ông C. Do đó, ông C yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung sau:

- Công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chúng tôi và ông Vũ Đức C1 ký ngày 01 tháng 3 năm 2021 đối với thửa đất diện tích 648,8m² thuộc thửa số 474, tờ bản đồ 77, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước - đất đã có Giấy CNQSDĐ số CS 04052/Tân Lập do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17 tháng 9 năm 2019 đứng tên Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị Duy U.

- Buộc ông Vũ Đức C1 phải giao đất cho ông C, ông T1 và bà T2 được

quyền quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông C rút yêu cầu khởi kiện ông Vũ Đức C1 vì ông C1 đã không trực tiếp chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông C mà do ông T, bà U ký chuyển nhượng (do ông T, bà U đang đứng tên Giấy CNQSDĐ chưa sang tên cho ông C1), ông C1 và ông C đã thực hiện xong việc giao nhận tiền và trả tiền cho ông T, bà U nên ông T, bà U ký chuyển nhượng trực tiếp cho ông T1, bà T2 (ông T1, bà T2 ủy quyền cho ông C) và ông C là người trả tiền và đã nhận đất quản lý, sử dụng, do đó yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng CNQSDĐ nêu trên được xác lập giữa ông T, bà U với T1, bà T2 cho ông T1, bà T2 và công nhận quyền sử dụng diện tích 648,8m² đất thuộc thửa số 474, tờ bản đồ 77, đất tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước cho ông T1, bà T2 để ông T1, bà T2 sang tên Giấy CNQSDĐ cho ông C.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đức C1 trình bày:

Vào ngày 01 tháng 3 năm 2021, ông C1 có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất 648,8m² thuộc thửa số 474, tờ bản đồ 77, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Duy U, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước với số tiền 2.244.000.000 đồng, ông C1 đã trả tiền hết cho bà L7. Đến ngày 01 tháng 3 năm 2021, ông C1 lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng lại diện tích đất này cho ông Trương Đức C với giá 2.420.000.000 đồng và đã nhận đủ tiền của ông C, ông C1 đã giao đất cho ông C quản lý, sử dụng nhưng chưa làm hợp đồng chuyển nhượng.

Đến ngày 29 tháng 3 năm 2021, hai bên ra Ủy ban nhân dân xã T để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng và thống nhất ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Duy U lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trương Đức C, nhưng khi ra Ủy ban nhân dân xã T thì các bên thống nhất để cho ông Trần Phi T1 và bà Lưu Thị Thanh T2 đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 648,8m² giữa ông C1 với bà Trần Thị L7 và ông Trương Đức C đã xong, nay ông C1 không có ý kiến yêu cầu gì nữa cả. Do bận việc nên ông C1 xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức Q1 và bà Trần Thị L7 thống nhất trình bày:

Vào ngày 29 tháng 01 năm 2021, ông Nguyễn Đức Q1 với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Duy U lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 648,8m² thuộc thửa số 474, tờ bản đồ 77 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước với số tiền 2.010.000.000 đồng, ông Q1 đã trả tiền hết cho ông T, bà U. Khi lập hợp đồng có lập thủ tục tại Ủy ban nhân dân xã T. Ông T, bà U đã giao đất cho ông Q1 quản lý, sử dụng.

Đến ngày 26 tháng 02 năm 2021, ông Q1 đã thống nhất cho vợ ông Q1 là bà Trần Thị L7 đứng ra lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng lại diện tích đất này

cho ông Vũ Đức C1 với giá 2.244.000.000 đồng và đã nhận đủ tiền của ông C1, ông Q1, bà L7 đã giao đất cho ông C1 quản lý, sử dụng nhưng chưa làm hợp đồng công chứng chuyển nhượng.

Do trước đó ngày 29 tháng 01 năm 2021, ông Nguyễn Đức Q1 cùng vợ là Trần Thị L7 với ông Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị Duy U có lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 648,8m² thuộc thửa số 474, tờ bản đồ 77, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Duy U, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, với số tiền 2.010.000.000 đồng, khi lập hợp đồng có lập thủ tục tại Ủy ban nhân dân xã T do vợ chồng chúng ông Q1 bà L7 thống nhất để cho một mình ông Q1 đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, ông Q1 đã đồng ý để bà L7 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với ông Vũ Đức C1. Đây là tài sản chung của ông Q1 với bà Trần Thị L7.

Do vợ chồng ông Q1, bà L7 đã chuyển nhượng lại diện tích đất cho ông Vũ Đức C1 và ông C1 cũng đã chuyển nhượng lại cho ông Trương Đức C, ông Trần Phi T1 và bà Lưu Thị Thanh T2. Do ngày 29 tháng 3 năm 2021 làm thủ tục công chứng phức tạp nên giữa ông Q1 và ông T, bà U thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29 tháng 01 năm 2021 để ông T, bà U chuyển nhượng trực tiếp cho ông Trương Đức C, bà Lưu Thị Thanh T2 và ông Trần Phi T1 cho thuận tiện.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 648,8m² giữa vợ chồng ông Q1, bà L7 với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Duy U và hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất giữa ông bà L7 với ông Vũ Đức C1 đã xong, nay ông Q1, bà L7 không có ý kiến yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết gì cả. Do bận việc nên ông Q1 và bà L7 xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại Công văn số 2923/UBND-NC ngày 15 tháng 10 năm 2021 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước trình bày:

Do không còn nhu cầu sử dụng, ngày 10 tháng 3 năm 2006 hộ ông Trần Ngọc V đã lập hợp đồng cho, tặng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 2.854m² thuộc thửa số 226, tờ bản đồ số 08 (trong đó có 400m² đất thổ cư và 2.454m² đất nông nghiệp) tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước cho bà Trần Ngọc Thùy L6; hợp đồng có chữ ký xác nhận của địa chính xã là ông Nguyễn Minh H1 và chữ ký của ông Bùi Minh H2 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T. Căn cứ hồ sơ và hợp đồng tặng cho, Ủy ban nhân dân huyện Đ đã ban hành Quyết định số 1956/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2006 về việc thu hồi Giấy CNQSDĐ số 00071/QSDĐ ký ngày 22 tháng 12 năm 1998 do Ủy ban nhân dân huyện C4 cho hộ ông Trần Ngọc V; lý do thu hồi và cấp giấy: Hộ ông Trần Ngọc V đã cho, tặng hết diện tích thửa đất cho bà Trần Ngọc Thùy L6. Ủy ban nhân dân huyện đã cấp 01 giấy CNQSDĐ mới cho bà Trần Ngọc Thùy L6 đối với diện tích 2.854m² số seri AE 261277, số vào sổ cấp GCN (H) 2599/QSDĐ/1956/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2006 đứng tên bà Trần Ngọc Thùy L6. Việc Ủy ban nhân dân huyện Đ thu hồi và cấp giấy CNQSDĐ là đúng quy định.

Tại Công văn số 1000/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 27 thags 4 năm 2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền là ông Lương Ngọc D trình bày:

Đối với việc yêu cầu hủy các giấy CNQSDĐ cấp ngày 17 tháng 9 năm 2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, gồm: Giấy CNQSDĐ số seri: CR 563496, số vào sổ 04049/Tân Lập; CR 563498, số vào sổ 04051/Tân Lập; CR 563450, số vào sổ 04050/Tân Lập; CR 563495, số vào sổ 04052/Tân Lập; các giấy CNQSDĐ này đều có nguồn gốc cấp đổi từ giấy CNQSDĐ số seri: CP 321638, số vào sổ 03872/Tân Lập do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký cấp ngày 23 tháng 5 năm 2019 mang tên Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị Duy U (Giấy chứng nhận số seri: CP 321638, vào sổ số 03872/Tân Lập được cấp đổi từ giấy CNQSDĐ số seri BX 866759, vào sổ số CH 03824/Tân Lập theo số liệu chính quy năm 1998 sang số liệu năm 2009). Việc cấp đổi các giấy CNSDĐ nêu trên được thực hiện theo trình tự thủ tục quy định tại mã hồ sơ số: BTN-BPC-265083-TT quy định về “cấp đổi giấy CNQSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất” ban hành kèm theo Quyết định số 1618/QĐ-UBND ngày 02 tháng 8 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Tại bản trình bày ý kiến, Văn phòng C3 trình bày:

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện theo đúng quy định Điều 42 Luật công chứng 2014; quyền sử dụng đất tại thời điểm công chứng đủ điều kiện chuyển nhượng không vi phạm Luật đất đai theo Điều 188 Luật đất đai 2013; không bị ngăn chặn; tại thời điểm công chứng các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, cam đoan những thông tin về nhân thân, thửa đất ghi trong hợp đồng là đúng sự thật; đối với tranh chấp giữa các đương sự Văn phòng C3 không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Do bản việc Văn phòng C3 xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 28 tháng 02 năm 2024 và quá trình giải quyết vụ án, bà Phạm Thị Mỹ T3 do người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị T4 trình bày:

Ngày 29 tháng 3 năm 2021, bà Phạm Thị Mỹ T3 có nhận chuyển nhượng của ông Vũ Đức C1 01 diện tích đất 557m², thửa số 472, tờ bản đồ số 77, đất có giấy CNQSDĐ số CR 563496, số vào sổ cấp GCN (CS) 04049/Tân Lập do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17 tháng 9 năm 2019 mang tên Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị Duy U.

Ngày 29 tháng 9 năm 2021 lập hợp đồng công chứng do giấy CNQSDĐ mang tên ông T, bà U do đó ông T, bà U đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà T3 tại Ủy ban nhân dân xã T với số tiền thỏa thuận chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng. Bà T3 đã trả đủ tiền cho bà U, ông T nhưng chưa sang tên.

Do đó, bà T3 làm đơn độc lập yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 557m², thửa số 472, tờ bản đồ số 77 có giấy CNQSDĐ số CR 563496, số vào sổ cấp GCN (CS) 04049/Tân Lập do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17

tháng 9 năm 2019 mang tên Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị Duy U là của bà T3 và yêu cầu ông T, bà U sang tên giấy CNQSDĐ cho bà T3. Ngày 01 tháng 7 năm 2024, bà T3 có đơn xin rút yêu cầu độc lập, không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa.

Quá trình giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước không có ý kiến và có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Ngọc Tùng L1, ông Trần Ngọc Tuấn L2, ông Trần Ngọc Thế L3, ông Trần Ngọc Trúc L4 thống nhất với trình bày của bà L, không có ý kiến gì khác.

Bà Nguyễn Hoàng Kim N vắng mặt nên không có ý kiến trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

+ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Phạm Thị Mỹ T3 do bà T3 tự nguyện rút yêu cầu.

+ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Đức C đối với yêu cầu khởi kiện bị đơn ông Vũ Đức C1 do ông C rút yêu cầu khởi kiện.

1. Không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị L đối với các yêu cầu sau:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1302/HĐCNQSDĐ ngày 26 tháng 4 năm 2019 tại Văn phòng C3.

+ Hủy giấy CNQSDĐ số CR 563495, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số CS 04052/Tân Lập, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17 tháng 9 năm 2019, thửa số 474, tờ bản đồ số 77, diện tích 648,8m², đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

+ Hủy giấy CNQSDĐ số CR 563497, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số CS 04050/Tân Lập, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17 tháng 9 năm 2019, thửa số 473, tờ bản đồ số 77, diện tích 719,7m², đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

+ Hủy giấy CNQSDĐ số CR 563496, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số CS 04049/Tân Lập, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17 tháng 9 năm 2019, thửa số 472, tờ bản đồ số 77, diện tích 557,0m², đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

+ Hủy giấy CNQSDĐ số CR 563498, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số CS 04051/Tân Lập, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17 tháng 9 năm 2019, thửa số 471, tờ bản đồ số 77, diện tích 1.063,1m², đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

+ Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 10 tháng 3 năm 2006 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước giữa ông Trần Ngọc V với bà

Trần Ngọc Thùy L6.

+ Hủy Quyết định số 1956/QĐ-UBND của UBND huyện Đ ngày 21 tháng 8 năm 2006 về việc thu hồi và cấp Giấy CNQSDĐ của Ủy ban nhân dân huyện Đ.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Phi T1 và bà Lưu Thị Thanh T2:

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Phi T1, bà Lưu Thị Thanh T2 với ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Duy U lập ngày 29 tháng 3 năm 2021 tại Ủy ban nhân dân xã T, diện tích đất 648,8m², tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; đất có giấy CNQSDĐ số (CS) 04052/Tân Lập do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17 tháng 9 năm 2019 đứng tên ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Duy U. Công nhận diện tích 648,8m² có giấy CNQSDĐ nêu trên là của ông T1, bà T2.

Ông Trần Phi T1, bà Lưu Thị Thanh T2 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục cấp đổi, sang tên giấy CNQSDĐ.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ căn cứ bản án, quyết định của Tòa án huyện Đồng Phú để xem xét cấp đổi, sang tên giấy CNQSDĐ cho ông T1, bà T2 theo trình tự thủ tục quy định.

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

Ngày 06 tháng 9 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc Trúc L4 nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Ngọc Trúc L4 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Hồ Phương B đề nghị Tòa án giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của Trần Ngọc Trúc L4, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc V với bà Trần Ngọc Thùy L6 vô hiệu, buộc bà L6 phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo biên bản định giá của Tòa sơ thẩm cho hộ gia đình bà Lê Thị L. Không chấp nhận yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất giữa bà Trần Ngọc Thùy L6, ông Nguyễn Hoàng K với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Duy U và các hợp đồng tiếp theo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ông Trần Ngọc Trúc L4 dù không có yêu cầu độc lập nhưng thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị L, nên ông yêu cầu Tòa án chấp nhận kháng cáo của bà L cũng như chấp nhận yêu cầu của ông nên ông L4 cũng có quyền kháng cáo. Do đó, Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Ngọc Trúc L4 làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định tại các điều 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Mặc dù bà Trần Ngọc Thùy L6 là con của bà Lê Thị L, là một trong những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L nhưng do bà L6 có quyền lợi đối lập với bà L nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đưa bà Thùy L6 làm người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Ngọc Trúc L4 về việc Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình ông Trần Ngọc V cho bà Trần Ngọc Thùy L6 mà không có đủ chữ ký của các thành viên trong hộ gia đình vô hiệu, nhận thấy:

Các đương sự đều thống nhất diện tích đất 2.853,9m² thuộc thửa số 226, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước có nguồn gốc năm 1976 khi ông V và bà L cùng các con là Trần Ngọc Tùng L1, Trần Ngọc Thế L3, Trần Ngọc Trúc L4, Trần Ngọc Tuấn L2, Trần Ngọc Trí L5 và Trần Ngọc Thùy L6 từ thành phố Hồ Chí Minh chuyển đến đội 3 (nay là ấp C), xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo diện đi kinh tế mới và được Nhà nước cấp. Ngày 24 tháng 12 năm 1998, hộ gia đình ông Trần Ngọc V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, lúc này hộ gia đình ông V gồm có ông Trần Ngọc V, bà Lê Thị L, ông Trần Ngọc Trúc L4, sinh năm 1971 và Trần Ngọc Thế L3, sinh năm 1969 nên có căn cứ xác định quyền sử dụng đất là tài sản chung hợp nhất được cấp cho hộ gia đình ông V gồm 04 thành viên.

Khoản 2 Điều 223 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định “*Việc định đoạt tài sản chung hợp nhất được thực hiện theo thỏa thuận của các chủ sở hữu chung hoặc theo quy định của pháp luật*”, do đó việc định đoạt đối với thửa đất này phải có sự đồng ý của tất cả những thành viên trong hộ gia đình bao gồm cả ông Thế L3 và ông Trúc L4 nhưng Kết luận giám định số 4728/KL-KTHS ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Phân viện Khoa học Hình sự - Bộ C5 tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận chữ ký trên giấy ủy quyền ngày 24 tháng 5 năm 2006 không phải là chữ ký của ông Trúc L4 và ông Thế L3.

Tại Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 5 năm 2004 của ông Trần Ngọc V thể hiện ông V chuyển nhượng thửa đất cho bà Trần Ngọc Thùy L6 với số tiền 50.000.000 đồng kèm theo điều kiện là bà L6 phải phục vụ chi phí ăn uống, thuốc men và mọi chi phí sinh hoạt khác cho tới khi ông V chết nhưng tại phần xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T chỉ ghi nhận nguyện vọng và sự thống nhất giữa ông V và con gái Trần Ngọc Thùy L6 chứ không có căn cứ xác định bà L6 đã trả tiền cho ông V nên đơn này không được xem là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và bà L6.

Ngày 10 tháng 3 năm 2006, ông Trần Ngọc V tiếp tục tự ý ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất cho bà Trần Ngọc Thùy L6 và được Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước chứng thực là trái quy định tại Điều 223 Bộ luật dân sự năm 2005, cũng như hợp đồng tặng cho là giả tạo nhằm che đậy hợp đồng chuyển nhượng có điều kiện giữa ông V và bà Thùy L6 ngày 10 tháng 5 năm 2004 nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc V với bà Trần Ngọc Thùy L6 vô hiệu theo quy định tại Điều 128 và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005. Đơn xin xác nhận và ủy quyền thực hiện các quyền của người sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 24 tháng 5 năm 2006 được thực hiện sau khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 3 năm 2006 giữa ông V với bà L6 nên cũng không có giá trị pháp lý.

Tòa án sơ thẩm cho rằng thời điểm ông V, bà L được cấp đất năm 1976 và lúc đó các con ông V và bà L còn nhỏ nên xác định đất cấp cho ông V, bà L là chưa chính xác, bởi: đến năm 1998, hộ gia đình ông Trần Ngọc V mới được giao đất sử dụng quy định của pháp luật về đất đai, điều này được thể hiện là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hộ khẩu gia đình lúc đó có 04 người; Tòa án sơ thẩm cho rằng tại thời điểm ông Vàng T5 cho bà L6 thì các anh em của bà L6 đều tách khẩu hoặc ở riêng, không trực tiếp ở trên đất nên ông V, bà L có quyền tự quyết định cũng là không chính xác bởi thời điểm này ông Trúc L4 đang đi nghĩa vụ quân sự; ông Trúc L4 và ông Thế L3 còn trong sổ hộ khẩu gia đình. Tương tự, Tòa án sơ thẩm cho rằng việc tự ý tặng cho quyền sử dụng đất của ông V, bà L, nếu sai thì ông Thế L3 và ông Trúc L4 có quyền khởi kiện bà L là không đảm bảo quyền, lợi ích chính đáng của ông Trúc L4 và ông Thế L3 bởi ông V và bà L đã chết, ông V và bà L không còn tài sản gì khác để đảm bảo quyền lợi cho ông Trúc L4 và ông Thế L3. Do đó, cần phải tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông V với bà Thùy L6 vô hiệu và giải quyết hậu quả là trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Mặc dù, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông V vô hiệu, nhưng sau đó bà L6 đã đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà L6 01 lần và tiếp tục đề nghị cấp đổi sang tên chung của hai vợ chồng bà L6 và ông Nguyễn Hoàng K 01 lần; sau đó, ông K và bà L6 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Duy U. Khi nhận chuyển nhượng năm 2019, ông T và bà U hoàn toàn không biết nên ông T, bà U là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Thùy L6, ông K với ông T, bà U không vô hiệu và bà L không có

quyền đòi lại quyền sử dụng đất từ bà U, ông T mà chỉ có thể yêu cầu bà L6 bồi thường giá trị tài sản đã chuyển nhượng cho ông T, bà U theo Biên bản định giá ngày 10 tháng 02 năm 2023 của Hội đồng định giá tài sản trong tổ tụng dân sự huyện Đ là 17.524.200.000 đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà U và ông T tách thửa đất thành 04 thửa đất và chuyển nhượng cho bà Trần Thị L7, ông Nguyễn Đức Q1 (ông Q1, bà L7 chuyển nhượng cho ông Vũ Đức C1 rồi ông C1 chuyển nhượng cho ông Trương Đức C, ông Trần Phi T1 và bà Lưu Thị Thanh T2), bà Phạm Thị Mỹ T3. Các đương sự không có tranh chấp hoặc không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Như vậy, Tòa án sơ thẩm đánh giá không đúng tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự cung cấp dẫn đến không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L là chưa chính xác, do đó yêu cầu kháng cáo của ông Trần Ngọc Trúc L4 có căn cứ chấp nhận một phần, cần sửa Bản án sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về việc tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông V với bà Thùy L6 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đối với việc xác định chia tài sản chung hoặc chia di sản thừa kế, các đương sự có quyền khởi kiện thành vụ án khác khi có yêu cầu và đủ điều kiện khởi kiện theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa về phần nghĩa vụ nên án phí sơ thẩm được tính lại, theo đó bà Trần Ngọc Thùy L6 phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho hộ gia đình bà Lê Thị L.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Trần Ngọc Trúc L4 được chấp nhận một phần nên ông L4 không phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc Trúc L4.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

- Áp dụng các điều 46, 49, 50, 52, 105, 106, 107 của Luật Đất đai 2003; điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 116, 117, 128, khoản 2 Điều 133, Điều 189, 192, 194 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 128, 129, 137, 223, 467, 470 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị L về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 3 năm 2006 giữa ông Trần Ngọc V với bà Trần Ngọc Thùy L6,

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 10 tháng 3 năm 2006 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước giữa ông Trần Ngọc V với bà Trần Ngọc Thùy L6 vô hiệu.

Buộc bà Trần Ngọc Thùy L6 có trách nhiệm trả cho hộ gia đình ông Trần Ngọc V (gồm ông Trần Ngọc V, bà Lê Thị L, ông Trần Ngọc Thế L3 và Trần Ngọc Trúc L4) giá trị quyền sử dụng diện tích 2.853,9m² đất thuộc thửa số 226, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước là 17.524.200.000 đồng (mười bảy tỷ, năm trăm hai mươi bốn triệu, hai trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1302/HĐCNQSDĐ ngày 26 tháng 4 năm 2019 tại Văn phòng C3;

- Giấy CNQSDĐ số CR 563495, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số CS 04052/Tân Lập, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17 tháng 9 năm 2019, thửa số 474, tờ bản đồ số 77, diện tích 648,8m², đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Duy U;

- Giấy CNQSDĐ số CR 563497, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số CS 04050/Tân Lập, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17 tháng 9 năm 2019, thửa số 473, tờ bản đồ số 77, diện tích 719,7m², đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Duy U;

- Giấy CNQSDĐ số CR 563496, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số CS 04049/Tân Lập, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17 tháng 9 năm 2019, thửa số 472, tờ bản đồ số 77, diện tích 557,0m², đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Duy U;

- Giấy CNQSDĐ số CR 563498, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số CS 04051/Tân Lập, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17 tháng 9 năm 2019, thửa số 471, tờ bản đồ số 77, diện tích 1.063,1m², đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Duy U;

- Quyết định số 1956/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2006 về việc thu hồi và cấp giấy CNQSDĐ của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước cho bà Trần Ngọc Thùy L6.

3. Án phí:

- Bà Lê Thị L được miễn án phí.

- Bà Trần Ngọc Thùy L6 phải chịu 125.524.200 đồng (một trăm hai mươi lăm triệu, năm trăm hai mươi bốn nghìn, hai trăm đồng).

- Ông Trần Phi T1, bà Lưu Thị Thanh T2, ông Trương Đức C và bà Phạm Thị Mỹ T3 không phải chịu, được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước lần lượt theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00018673, 0018674, 0018672 ngày 12 tháng 01 năm 2022 và 0010092 ngày 04 tháng 8 năm 2024.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Ngọc Trúc L4 không phải chịu, được trả lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00010804 ngày 10 tháng 12 năm 2024.

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

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Đồng Phú;
- Chi cục THADS huyện Đồng Phú;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tòa Dân sự, Tổ HC-TP.

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

Đã ký

Trần Văn Nhum

