

Bản án số: **51/2020/DS-PT**
Ngày: 24-4-2020
V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hoàng Linh

Các Thẩm phán: Ông Lê Việt Phong

Bà Đinh Thị Quý Chi

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Nam - 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 24 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 56/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2020 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 16 tháng 11 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: 78/2020/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 3 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2020/QĐPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2020, giữa:

+ *Nguyên đơn:*

1. Ông Ngô Xuân K, sinh năm 1953; Phùng Thị H, sinh năm 1955; Cùng trú tại: Thôn L, xã P, huyện M, tỉnh Bình Phước. (Ông K đề nghị giải quyết vắng mặt; bà H có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1947; Trú tại: Thôn T, xã S, huyện B, tỉnh Bình Phước. (Đề nghị giải quyết vắng mặt)

3. Ông Phạm C, sinh năm 1975; Trú tại: Thôn T, xã S, huyện B, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt)

+ *Bị đơn:*

1. Nguyễn Văn H2, sinh năm 1957; Trú tại: Thôn X, xã Đ, huyện K, tỉnh Hải Dương. (Đề nghị giải quyết vắng mặt)

2. Bà Mai Thị R, sinh năm 1967; Trú tại: Khu H, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mai Thị R: Ông Bùi Gia N, sinh năm 1976; Trú tại: Số 455 Quốc Lộ 14, phường B, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 14/8/2015 đã được Văn phòng công chứng B công chứng số 2140, quyền số 02/2015). (Vắng mặt)

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

1. Anh Nguyễn Văn H3, sinh năm 1986; Anh Nguyễn Văn C2, sinh năm 1982; Chị Nguyễn Thụy S, sinh năm 1988; Cùng trú tại: Số nhà 208 đường số 17 (số cũ: L25 đường Quang Trung), Trung tâm thương mại HTT, phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Chị S có mặt; anh C2, anh H3 đề nghị giải quyết vắng mặt)

2. Anh Nguyễn Văn H4, sinh năm 1989; Trú tại: xã H, huyện G, tỉnh Đắk Nông. (Đề nghị giải quyết vắng mặt)

3. Anh Ngô Tuấn A, sinh năm 1974; Trú tại: Thôn L, xã P, huyện M, tỉnh Bình Phước. (Đề nghị giải quyết vắng mặt)

4. Ông Phạm Đình D, sinh năm 1939 (Đề nghị giải quyết vắng mặt)

5. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1979 (Đề nghị giải quyết vắng mặt)

Ông D, bà N trú tại: Thôn T, xã S, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Mai Thị R.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày: Ông Nguyễn Văn H2 và bà Mai Thị R có tài sản chung là thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18 có diện tích 4327,5m² tọa lạc tại thôn T, xã S, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào năm 2001 đứng tên bà Mai Thị R. Do ông H2, bà R ly hôn nên ngày 23/9/2004 ông H2, bà R và các con đã thỏa thuận phân chia diện tích đất này.

Ngày 25/9/2004, bà L làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) với ông H2 đối với phần diện tích đất mà ông H2 và các con được chia với chiều ngang 20,8m, chiều sâu hết đất, giá trị chuyển nhượng là 111.600.000đ, bà L đặt cọc trước cho ông H2 số tiền 55.000.000đ, sau đó giữa bà L và ông H2 còn giao nhận tiền nhiều lần. Tổng số tiền ông H2 đã nhận của bà L là 106.000.000đ, số tiền còn lại thì các con của ông H2 lấy bằng hình thức trừ vào tiền mua đồ dùng thực phẩm (Do bà L bán tạp hóa). Tổng số tiền chuyển nhượng đất bà L đã thanh toán đầy đủ với ông H2.

Do diện tích đất chuyển nhượng nêu trên do bà Mai Thị R đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, nên để làm thủ tục sang tên bà L có yêu cầu bà R làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà L. Theo đó, bà L với bà R ký hợp đồng vào ngày 28/9/2004, trong đó thể hiện nhận chuyển nhượng diện tích đất trên với giá 20.000.000đ, bà L đưa trước 15.000.000đ, còn nợ lại 5.000.000đ sau khi làm thủ

tục xong thì bà L sẽ trả hết số tiền này; việc chuyển nhượng có xác nhận của chính quyền địa phương.

Khi gia đình ông H2 chia đất thì phía cuối thửa đất còn phần đất dư chiều ngang 08m được chia cho cha con ông H2, chị Nguyễn Thị S, anh Nguyễn Văn H3, anh Nguyễn Văn H4 thì cha con ông H2 đã chuyển nhượng luôn phần đất này cho bà L với giá 12.000.000đ vào ngày 10/10/2004. Tổng diện tích hai lần nhận chuyển nhượng đo thực tế là 1889,3m².

Sau khi lập giấy sang nhượng đất vào ngày 25/9/2004 thì bà L tiến hành nhận đất và quản lý, trồng cây lâu năm trên toàn bộ diện tích đất ông H2 chuyển nhượng và sử dụng đến nay. Về thủ tục sang tên, do bà R đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ, sau khi nhận chuyển nhượng xong nhưng bà R không chịu làm thủ tục sang tên cho bà L mặc dù diện tích đất gia đình bà L đang sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L với ông H2 vào ngày 25/9/2004; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L với bà R vào ngày 28/9/2004; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L và ông H2 vào ngày 10/10/2004; Công nhận diện tích đất 1889,3m² cho vợ chồng bà L được quyền sử dụng, bà L đồng ý trả cho bà R số tiền 5.000.000đ theo thỏa thuận trước đây. Ngoài ra, bà L không có yêu cầu nào khác.

Nguyên đơn ông Ngô Xuân K, bà Phùng Thị H trình bày: Ông Nguyễn Văn H2 và bà Mai Thị R có tài sản chung là thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18 có diện tích 4327,5m² tọa lạc tại thôn T, xã S, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào năm 2001 đứng tên bà Mai Thị R.

Ngày 06/4/2004, ông H2 lập một giấy sang nhượng đất với ông K với nội dung, ông H2 chuyển nhượng cho ông K diện tích đất chiều ngang 12,8m, chiều sâu hết đất (diện tích đất đo đạc thực tế là 1033,5m²) với giá 60.000.000đ. Ngày 05/5/2004, ông K thanh toán tiền cho ông H2 với số tiền 45.000.000đ; tiếp đó ông K trả tiếp 2.000.000đ và sau đó vào ngày 08/8/2004 trả cho bà R 1.000.000đ; số tiền chuyển nhượng còn lại là 12.000.000đ thì vào ngày 08/4/2005, gia đình ông K tiếp tục trả số tiền còn lại này, người nhận số tiền này là anh Nguyễn Văn H3. Tổng số tiền 60.000.000đ gia đình ông K, bà H đã thanh toán xong với gia đình ông H2, bà R. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông K, bà H đã nhận đất và tiến hành xây dựng căn nhà cấp 4 và sử dụng ổn định cho đến nay. Từ đó đến nay ông K, bà H đã nhiều lần yêu cầu bà R tiến hành sang tên nhưng bà R không hợp tác. Do đó, nay ông K, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông K với ông H2 vào ngày 06/4/2004; Công nhận diện tích đất 1033,5m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông K, bà H. Ngoài ra, ông K, bà H không có yêu cầu nào khác.

Nguyên đơn ông Phạm C trình bày: Ông Nguyễn Văn H và bà Mai Thị R có tài sản chung là thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18 có diện tích 4327,5m² tọa lạc tại thôn T, xã S, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào năm 2001 đứng tên bà Mai Thị R.

Do vợ chồng ông H2, bà R ly hôn và có thỏa thuận phân chia đất, theo đó vào ngày 10/6/2008, ông C có nhận chuyển nhượng diện tích đất ngang 12m (Thực tế chỉ có 10,7m), chiều sâu hết đất phần đất của bà R được chia với số tiền 130.000.000đ. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản và ông C đã giao cho bà R được số tiền 110.000.000đ và đã nhận đất canh tác, sử dụng từ năm 2008 đến nay; số tiền còn lại là 20.000.000đ hai bên thỏa thuận sau khi bà R làm thủ tục đổi sổ thì làm thủ tục sang tên luôn cho ông C. Tuy nhiên, sau khi được biết bà R đã được cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ, ông C đã yêu cầu bà R sang tên thì bà R trả lời chưa lấy sổ về nên chưa làm thủ tục sang tên được, sau đó ông cũng đã nhiều lần đến yêu cầu bà R làm thủ tục sang tên nhưng bà R không làm. Vì vậy, nay ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông C và bà R lập vào ngày 10/6/2008; Công nhận quyền sử dụng đất (Đo thực tế là 952,8m²) cho vợ chồng ông C. Ông C đồng ý trả cho bà R số tiền 20.000.000đ tiền chuyển nhượng còn thiếu theo quy định. Ngoài ra, ông C không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H2 trình bày: Ông H2 và bà R có quan hệ vợ chồng với nhau. Năm 2004, ông và bà R thuận tình ly hôn nhau. Trước khi ly hôn, ông H2 và bà R có văn bản thỏa thuận phân chia tài sản, theo đó toàn bộ tài sản chung được chia đều cho vợ chồng và 04 người con, giấy tờ phân chia thì bà R là người giữ.

Đối với diện tích đất 4327,5m² thuộc thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn T, xã S, huyện B, đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào năm 2001 đứng tên bà Mai Thị R, thì ông H2 và bà R có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông K, bà H và bà L, việc sang nhượng có bà R tham gia và ký kết vào các giấy tờ sang nhượng, tất cả việc thực hiện được thực hiện vào các năm 2003, 2004, 2005. Giấy tờ chuyển nhượng và số tiền cụ thể thì ông H2 không nhớ, nhưng từ khi chuyển nhượng đất đến nay người nhận chuyển nhượng là người trực tiếp sử dụng đất, gia đình ông H2 không quản lý nữa, hiện nay giữa ông H2 và những người mà ông chuyển nhượng đất không có tranh chấp gì. Nay trước yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn thì ông H2 có ý kiến:

Đối với việc chuyển nhượng đất giữa bà R với ông Phạm C thì ông không biết và cũng không có ý kiến phản đối gì.

Đối với việc chuyển nhượng đất giữa ông H2 và bà R với vợ chồng ông K, bà H và bà L thì ông H2 thống nhất hoàn toàn với yêu cầu khởi kiện của những người này, vì gia đình ông đã chuyển nhượng đất cho những người này và đã nhận tiền đầy đủ và những người này có toàn quyền quản lý, sử dụng đất. Ngoài ý kiến trên thì ông không có ý kiến nào khác.

Bị đơn bà Mai Thị R trình bày: Bà R và ông H2 là vợ chồng, năm 2004 đã thuận tình ly hôn. Ngày 23/9/2004, bà R và ông H2 có văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng, trong đó có diện tích đất 4327,5m² thuộc thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn T, xã S, huyện B thì bà R và con chung là anh Nguyễn Văn C2 được hưởng 9,6m ngang chiều sâu hết đất vị trí giáp đất của ông V kéo ra. Diện tích đất này vào năm 2008 bà R đã chuyển nhượng cho ông Phạm C với giá 130.000.000đ, ông C đã trả được

110.000.000đ, còn lại 20.000.000đ đợi sang tên cho ông C thì ông C sẽ trả cho bà R. Việc chuyển nhượng đất cho ông C hiện vẫn chưa sang tên, tuy nhiên nay bà hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông C và đồng ý nhận lại số tiền 20.000.000đ mà ông C trả cho bà.

Đối với các phần đất còn lại thì năm 2004 ông H2 tự ý đứng lên chuyển nhượng cho vợ chồng ông K, bà H và bà L, việc chuyển nhượng đất này bà R hoàn toàn không biết và không tham gia nên bà R không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông K và bà L. Theo chứng cứ của vợ chồng ông K xuất trình có thể hiện bà ký nhận 1.000.000đ, đây là số tiền vay ông K trả cho bà R chứ không phải là tiền chuyển nhượng đất bà R nhận. Đối với giấy sang nhượng đất được lập giữa bà R và bà L vào ngày 28/9/2004 thì bà R xác nhận có ký vào văn bản này nhưng là ký để xác định, đính chính từ “D” sang “R” chứ không phải ký với tư cách chuyển nhượng đất cho bà L; việc chuyển nhượng đất cho bà L là tự ông H2 chuyển nhượng. Do đó, nay trước yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông K và bà L thì bà R không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện này. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông C thì bà R hoàn toàn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông C. Ngoài ra, bà R không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Nguyễn Văn H3; Nguyễn Văn C2; Nguyễn Thị S; Nguyễn Văn H4 thống nhất trình bày: Các anh chị là con chung của bà R và ông H2, cha mẹ anh chị đã ly hôn vào năm 2004 và đã phân chia tài sản từ năm 2004. Nay cha mẹ có việc tranh chấp về tài sản thì các anh chị không có yêu cầu, ý kiến gì. Vì vậy, các anh chị đề nghị Tòa án cho các anh chị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Bà Phạm Thị N trình bày: Bà N là vợ của ông Phạm C. Vào năm 2008, vợ chồng bà N có nhận chuyển nhượng đất của bà R ngang 12m, chiều dài hết đất, tọa lạc tại thôn T, xã S, huyện B với giá 130.000.000đ, vợ chồng bà N đã trả cho bà R 110.000.000đ và đã nhận đất sử dụng, còn 20.000.000đ hai bên thỏa thuận khi nào sang tên thì sẽ trả hết. Sau khi nhận chuyển nhượng và nhận đất thì vợ chồng bà N đã nhiều lần yêu cầu bà R sang tên nhưng bà R không thực hiện và cố tình gây khó khăn. Vì vậy, nay chồng bà là ông C khởi kiện yêu cầu bà R tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà N hoàn toàn đồng ý với yêu cầu này của ông C. Ngoài yêu cầu của ông C thì bà N không có yêu cầu khác và bà đề nghị cho bà được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Ông Phạm Đình D trình bày: Ông D là chồng của bà Nguyễn Thị L. Việc chuyển nhượng đất giữa bà L với gia đình ông H2 là hoàn toàn đúng sự thật, ông thống nhất với tất cả yêu cầu, ý kiến của bà L. Do tuổi cao đi lại khó khăn nên ông xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Anh Ngô Tuấn A trình bày: Anh Tuấn A là con của bà H và ông K, anh không tham gia việc chuyển nhượng đất giữa cha mẹ với gia đình ông H2. Tuy nhiên, trong quá trình cha mẹ anh trả tiền cho gia đình ông H2 thì anh có được cha mẹ nhờ cầm tiền đi trả cho ông H2 và bà R, việc trả nợ đều có văn bản và chữ ký các bên cha mẹ anh đã cung cấp cho Tòa và số tiền anh mang đi trả là

của cha mẹ anh. Nay anh Tuấn A không có yêu cầu, ý kiến gì và đề nghị Tòa án cho anh được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Xuân K, bà Phùng Thị H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (Giấy sang nhượng đất nhà ở ngày 06/4/2004) giữa ông Ngô Xuân K và ông Nguyễn Văn H2 là hợp pháp; Công nhận diện tích đất 1033,5m² nằm trong tổng diện tích đất 4327,5m² thuộc thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn T, xã S, huyện B, tỉnh Bình Phước là của vợ chồng ông Ngô Xuân K, bà Phùng Thị H. (Có bản đồ trích đo địa chính ngày 17/04/2017 kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (Giấy sang nhượng đất hoa màu ngày 25/9/2004; Giấy sang nhượng đất vườn điều 28/9/2004; Giấy chia phần đất còn lại 10/10/2004) giữa bà L và gia đình ông H2, bà R là hợp pháp. Công nhận diện tích đất 1889,3m² nằm trong tổng diện tích đất 4327,5m² thuộc thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn T, xã S, huyện B, tỉnh Bình Phước là của vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Đình D. (Có bản đồ trích đo địa chính ngày 17/04/2017 kèm theo). Buộc bà L, ông D phải có nghĩa vụ trả cho bà R số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm C. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (Giấy sang nhượng đất ngày 10/6/2008) giữa ông Phạm C và bà Mai Thị R là hợp pháp; Công nhận diện tích đất 952,8m² nằm trong diện tích đất 4327,5m² thuộc thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn T, xã S, huyện B, tỉnh Bình Phước là của vợ chồng ông Phạm C, bà Phạm Thị N. (Có bản đồ trích đo địa chính ngày 17/04/2017 kèm theo). Buộc ông C, bà N phải có nghĩa vụ trả cho bà R số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Bà R có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật. Kiến nghị UBND huyện B thu hồi lại giấy chứng nhận QSDĐ cấp ngày 13/3/2008 theo số H 00596 đứng tên hộ bà Mai Thị R.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/11/2019 bị đơn bà Mai Thị R kháng cáo Bản án sơ thẩm với lý do: Bà R không chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà H, ông K và bà L, vì năm 2004 khi ông H2 chuyển nhượng đất thì bà R đã phản đối nộp đơn lên ấp và UBND xã S và được ấp và UBND xã hòa giải không thành. Sau đó, vì ông H2 đánh đập nhiều lần nên bà R phải bỏ đi nơi khác cho đến khi khởi kiện ra Tòa án. Bà R yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu và buộc trả đất lại cho bà R.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà R, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Mai Thị R làm trong thời hạn luật định, thực hiện đúng quyền và có hình thức, nội dung phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 BLTTDS nên được chấp nhận.

[2] Ông Nguyễn Văn H và bà Mai Thị R là vợ chồng kết hôn với nhau từ năm 1985, đến năm 2004 thì thuận tình ly hôn. Quá trình chung sống vợ chồng ông bà tạo dựng được diện tích đất tại thôn T, xã S, huyện B. Ngày 01/10/2001, đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 240/QSDĐ đứng tên hộ bà Mai Thị R với diện tích 6890m², thuộc thửa đất số 01. Đến năm 2008, bà R làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ thì diện tích đất thực tế là 4327,5m² (do đã chuyển nhượng một phần diện tích đất) thuộc thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18, đứng tên hộ bà Mai Thị R (BL32). Ngày 23/9/2004, bà R và ông H2 cùng các con có văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của trong đó có thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18, diện tích 4327,5m² nêu trên. Theo đó, bà R và con chung là anh Nguyễn Văn C2 được chia 9,6m chiều ngang và chiều sâu hết đất, vị trí giáp đất của ông V kéo ra; phần diện tích đất còn lại chia cho ông H2 và những người con chung còn lại là anh Nguyễn Văn H3, chị Nguyễn Thụy S và anh Nguyễn Văn H4 (BL77-78). Nội dung này đều được ông H2, bà R và các con chung thừa nhận, nên đây là tình tiết không phải chứng minh trong vụ án theo quy định tại Điều 92 BLTTDS.

[3] Xét kháng cáo của bà Mai Thị R:

[3.1] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H2 với vợ chồng ông K, bà H:

Ngày 06/4/2004, giữa ông K và ông H2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với diện tích ngang 12,6m và chiều sâu hết đất (Diện tích đất đo đạc thực tế là 1033,5m² nằm trong tổng diện tích đất 4327,5m²) với giá là 60.000.000đ, việc chuyển nhượng của các bên được lập thành giấy tờ viết tay, không có công chứng, chứng thực (BL20). Việc thanh toán số tiền chuyển nhượng được thực hiện làm 04 lần, lần thứ nhất trả 45.000.000đ vào ngày 05/5/2004 do ông H2 nhận (BL21), lần thứ hai trả 2.000.000đ ông H2 là người nhận, lần thứ ba trả 1.000.000đ vào ngày 08/8/2004 bà R là người nhận (BL22) và lần thứ tư trả số

tiền 12.000.000đ còn lại do anh Nguyễn Văn H3 con chung của ông H2 và bà R nhận (BL19).

Bà R không thừa nhận việc chuyển nhượng này, bà cho rằng do ông H2 tự ý chuyển nhượng chứ bà không biết, không tham gia chuyển nhượng và bà không thừa nhận có việc nhận số tiền chuyển nhượng 1.000.000đ vào ngày 08/8/2004. Theo bà R số tiền này là tiền bà lấy nợ của vợ chồng ông K, bà H, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Theo biên bản giao nhận tiền vào ngày 08/8/2004 thể hiện chính bà R là người đứng ra nhận 1.000.000đ có nội dung: *“Nay ngày 8 tháng 8 năm 2004 tôi đã đưa cho cô Ruyến 1.000.000 Một triệu đồng chẵn, còn lại tổng số tiền là 12.000.000đ khi nào chú Huyện và cô Ruyến tách sổ đất giúp tôi chồng hết”*, nội dung này đã thể hiện rõ đây là việc thanh toán tiền chuyển nhượng đất chứ không phải là tiền vay mượn và số tiền này do anh Ngô Tuấn A là con của ông K và bà H giao (BL22). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà R giao nộp tài liệu chứng minh bà không đồng ý việc chuyển nhượng đất cho ông K. Tuy nhiên, tại Biên bản hòa giải ngày 28/9/2005 của UBND xã S, huyện B cũng đã thể hiện bà R có chuyển nhượng đất cho ông K, nhưng do các bên chưa thống nhất về diện tích nên bà R tranh chấp. Điều đó chứng tỏ việc chuyển nhượng đất có sự tham gia của bà R cũng như các thành viên trong gia đình bà R.

Xét việc chuyển nhượng giữa các bên chỉ lập giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại Điều 707 BLDS năm 1995, nhưng các bên tham gia giao kết hợp có năng lực hành vi dân sự; việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội; đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ; các bên có đủ điều kiện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng QSDĐ; ông K và bà H đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng đất. Mặt khác, việc chuyển nhượng được ông H2 và các con ông H2 tham gia và công nhận việc chuyển nhượng đúng trên thực tế (BL87, 90, 95, 97, 99). Sau khi nhận chuyển nhượng đất, gia đình ông K, bà H đã tiến hành xây dựng nhà kiên cố để sinh sống, canh tác ổn định từ đó đến nay. Cũng trong thời gian này, sau khi bà R ly hôn với ông H2 thì bà R vẫn tiếp tục sinh sống tại địa phương, nhưng không phản đối hay tranh chấp với gia đình ông K, bà H, cũng như sau khi UBND xã S, huyện B hòa giải không thành thì bà R cũng không khởi kiện ông K, bà H trong một thời gian dài nên được xem là mặc nhiên thừa nhận việc quản lý, sử dụng đất của gia đình ông K, bà H. Do đó, căn cứ vào tiết b.3 điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình và Án lệ số 04/2016/AL (ban hành kèm theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao), Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (Giấy sang nhượng đất nhà ở ngày 06/4/2004 âm lịch) giữa ông K và ông H2 là hợp pháp; công nhận diện tích đất 1033,5m² nằm trong tổng diện tích đất 4327,5m² thuộc thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn T, xã S, huyện B, tỉnh Bình Phước là của vợ chồng ông K, bà H là có căn cứ. Vì vậy, kháng cáo của bà R về nội dung này không được chấp nhận.

[3.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H2 với bà Nguyễn Thị L:

Ngày 25/9/2004, giữa bà L và ông H2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với diện tích đất chiều ngang 20,8m, chiều sâu hết đất, vị trí từ phần đất bà R được chia kéo sang phần đất đã chuyển nhượng cho ông H, bà K với giá 111.000.000đ (BL35). Bà L đã giao hết tiền cho ông H2 và đã nhận đất trồng toàn bộ cây lâu năm trên đất từ năm 2004 cho đến nay.

Bà R không thừa nhận hợp đồng này mà cho rằng việc bà ký vào giấy sang nhượng đất là để xác định tên “D” và “R” chứ không chuyển nhượng đất cho bà L. Tuy nhiên, căn cứ Giấy sang nhượng đất vườn điều ngày 28/9/2004 giữa bà R với bà L có thể hiện nội dung chuyển nhượng diện tích 1599m² với giá 20.000.000đ, đã trả được 15.000.000đ, còn nợ 5.000.000đ. Tại mục bên sang nhượng đất do bà R ký và ghi rõ họ tên và phía dưới bà R có ghi thêm: “*Trong sổ tên của Mai Thị D, R D cùng tên*”; việc chuyển nhượng có xác nhận của Ban quản lý thôn T vào ngày 29/9/2004 và xác nhận của UBND xã S vào ngày 04/10/2004 (BL36).

Tiếp đó, do phần phía cuối đất còn dư 16m nên ngày 10/10/2004 các con của ông H2 là C2, H3, H4, S và ông H2 thỏa thuận phân chia anh C2 được hưởng 08m giao cho bà R quản lý (Phần đất này hiện nay bà R vẫn đang quản lý sử dụng), còn lại 8m thì chị S và anh H được hưởng và thống nhất để cho ông H2 tiếp tục chuyển nhượng phần đất còn lại cho bà L với số tiền 12.000.000đ để lập tiền cho hai chị em ăn học (BL37). Việc chuyển nhượng phần diện tích đất này cũng được các bên hoàn thành, theo đó bên ông H2 cũng đã nhận đủ tiền và bên bà L cũng nhận đất để canh tác, sử dụng từ đó đến nay. Như vậy, sau hai lần nhận chuyển nhượng thì tổng diện tích đất bà L nhận chuyển nhượng của gia đình ông H2, bà R là 1889,3m².

Theo đơn kháng cáo và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà R cho rằng khi ông H2 thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà L thì bà R đã nộp đơn tranh chấp lên Ban áp và UBND xã S và đã được Ban áp, UBND xã S hòa giải nhưng không thành. Sau đó, do ông H2 đánh đập, đe dọa nên bà R phải bỏ đi sinh sống ở nơi khác, đến năm 2015 mới quay về khởi kiện tại Tòa án. Tuy nhiên, chính chị S là con gái của bà R lại xác định sau khi ly hôn, bà R vẫn tiếp tục sinh sống tại phần diện tích đất còn lại có vị trí phía sau thửa đất của gia đình ông C (Biên bản lấy lời khai ngày 09/3/2020). Hơn nữa, tại biên bản hòa giải vào ngày 18/10/2004 do ông Vũ Mạnh D2, ông Nguyễn Xuân M tiến hành hòa giải thành, theo đó bà R thống nhất không tranh chấp, không gây khó dễ cho các bên; biên bản này một lần nữa được ông Vũ Mạnh D2 xác nhận lại vào ngày 07/12/2019 và UBND xã S xác nhận vào ngày 09/12/2019 (Biên bản lấy lời khai ngày 05/3/2020). Vì vậy, lời trình bày của bà R không có cơ sở chấp nhận.

Xét việc chuyển nhượng giữa các bên chỉ lập giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại Điều 707 BLDS năm 1995, nhưng các bên tham gia giao kết hợp có năng lực hành vi dân sự; việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội; đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ; các bên có đủ điều kiện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng QSDĐ; bà L đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng đất và đã nhận đất kể từ khi chuyển nhượng và tiến hành trồng cây lâu năm trên toàn bộ diện tích đất, sử dụng ổn định cho đến nay. Mặt khác, việc chuyển nhượng được ông H2 và các con ông H2 tham gia và công nhận việc chuyển nhượng đúng trên thực tế (BL87, 90, 95, 97, 99). Bà R xác định có ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà L nhưng cho rằng mục đích chỉ để xác định tên gọi “D” và “R” là không hợp lý và không phù hợp với giao dịch đã được xác lập. Hơn nữa, bà R cho rằng đã nộp đơn tranh chấp việc chuyển nhượng đất giữa ông H2 và bà L lên Ban áp và UBND xã, nhưng cũng không phù hợp với xác nhận của Ban áp và UBND xã là đã tiến hành hòa giải thành từ năm 2004, từ đó đến nay mặc dù bà R vẫn sinh sống ở địa phương nhưng không phát sinh thêm tranh chấp mới với bà L nên xem như mặc nhiên thừa nhận việc quản lý, sử dụng đất của bà L. Do đó, căn cứ vào tiết b.3 điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình và Án lệ số 04/2016/AL (ban hành kèm theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao), Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (giấy sang nhượng đất ngày 25/9/2004; 28/9/2004; 10/10/2004) giữa bà L và gia đình ông H2 là hợp pháp; công nhận diện tích đất 1889,3m² nằm trong tổng diện tích đất 4327,5m² thuộc thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn T, xã S, huyện B, tỉnh Bình Phước là của vợ chồng bà L, ông Diễm là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của bà R không được chấp nhận.

Đối với số tiền 5.000.000đ còn thiếu được đề cập trong giấy sang nhượng đất giữa bà L và bà R vào ngày 28/9/2004, bà L cho rằng đây là số tiền được viết chuyển nhượng với bà R mục đích để bà R sang tên cho bà L. Nay bà L vẫn tiếp tục đồng ý trả cho bà R số tiền ghi trong giấy sang nhượng này theo thỏa thuận trước đây. Do đó, cần ghi nhận sự tự nguyện của bà L, buộc bà L, ông D có nghĩa vụ trả cho bà R số tiền này.

[4] Với nhận định trên, xét thấy kháng cáo của bà R là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đối với ý kiến của bà R cho rằng không đồng ý chuyển nhượng QSDĐ và sang tên tách thửa cho ông K, bà H và bà L là do trước đây ông H2 chuyển nhượng đất nhưng không thực hiện nghĩa vụ đối với con chung và không phân chia cho bà số tiền chuyển nhượng. Xét đây là quan hệ độc lập giữa bà R và ông H2, vì vậy nếu các bên phát sinh tranh chấp thì sẽ giải quyết thành vụ việc khác theo quy định của pháp luật.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà R không được chấp nhận, nên bà R phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[6] Quan điểm của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

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 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Mai Thị R. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các điều 131, 690, 705, 709, 710 và 712 của Bộ luật Dân sự năm 1995; các điều 122, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 46, 48, 49, 50, 105 Luật Đất đai năm 2003; tiết b.3 điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Án lệ số 04/2016/AL (ban hành kèm theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao); Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Xuân K, bà Phùng Thị H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất nhà ở ngày 06/4/2004 âm lịch) giữa ông Ngô Xuân K và ông Nguyễn Văn H là hợp pháp; Công nhận diện tích đất 1033,5m² nằm trong tổng diện tích đất 4327,5m² thuộc thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn T, xã S, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri: AH 582568, vào sổ cấp GCN số: H 00596 ngày 12/3/2008 là của vợ chồng ông Ngô Xuân K, bà Phùng Thị H. Tứ cận phần diện tích đất 1033,5m² nêu trên như sau: Phía Bắc giáp đất ông V; phía Nam giáp diện tích đất được công nhận quyền sử dụng đất của bà L, ông D; phía Đông giáp đường đất; phía Tây giáp thửa đất số 213 (Theo Mạnh trích đo địa chính ngày 17/4/2017 của Công ty TNHH MTV Đo đạc bản đồ và Trắc địa công trình 401).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất hoa màu ngày 25/9/2004; Giấy sang nhượng đất vườn điều 28/9/2004; Giấy chia phần đất còn lại 10/10/2004) giữa bà L và gia đình ông H2, bà R là hợp pháp. Công nhận diện tích đất 1889,3m² nằm trong tổng diện tích đất 4.327,5m² thuộc thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn T, xã S, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình

Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri: AH 582568, vào sổ cấp GCN số: H 00596 ngày 12/3/2008 là của vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Đình D. Tứ cận phần diện tích đất 1889,3m² nêu trên như sau: Phía Bắc giáp diện tích đất được công nhận quyền sử dụng đất của bà H, ông K; phía Nam giáp diện tích đất được công nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm C; phía Đông giáp đường đất; phía Tây giáp thửa đất số 213 (Theo Mảnh trích đo địa chính ngày 17/4/2017 của Công ty TNHH MTV Đo đạc bản đồ và Trắc địa công trình 401).

Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Đình D có nghĩa vụ thanh toán giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại cho bà Mai Thị R với số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký biến động về đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 12/3/2008 theo số H 00596 đứng tên hộ bà Mai Thị R.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 thi hành án theo mức lãi suất nợ cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai Thị R phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009925 quyền số 0199 ngày 16/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước. Bà R không phải nộp thêm án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

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

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