

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 630/2024/DS-PT

Ngày 23-12-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu  
hủy giấy chứng nhận quyền sử  
dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

**- Th phân Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Th Trung

Các Thẩm phán: Ông Lê Sỹ Trứ

Ông Nguyễn Văn Tài

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 518/2024/TLPT-DS ngày 29/10/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 143/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện DT, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 493/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Trần Thị H, sinh năm 1948; địa chỉ: ấp Lâm Vô, xã TT, huyện DT, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

**Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nghe:**

1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1943; địa chỉ: Ấp Chợ, xã TT, huyện DT, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1948; địa chỉ: ấp Lâm Vô, xã TT, huyện DT, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

3. Ông Trần Văn Th, sinh năm 1952; địa chỉ: số 80B, đường Lý Chính Thắng, Phường VT, Quận 3, Th phố Hồ Chí Minh; có mặt.

4. Ông Trần Văn Th1, sinh năm 1956; địa chỉ: ấp Chợ, xã TT, huyện DT, tỉnh Bình Dương; có mặt.

5. Bà Trần Thị V, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp Lâm Vô, xã TT, huyện DT, tỉnh Bình Dương; có mặt.

6. Bà Trần Thị D, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp Dòng Sỏi, phường AT, thành phố BC, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Xuân Đào, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp Chợ, xã TT, huyện DT, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1958; địa chỉ: ấp Phú Hiệp, xã PPM, huyện C, Th phố Hồ Chí Minh; ủy quyền cho bà Hoàng Thị Mai L1, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp Chợ, xã TT, huyện DT, tỉnh Bình Dương (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/3/2021); có đơn xin vắng mặt.

2. Bà Bò Thị H1, sinh năm 1958; địa chỉ: ấp Chợ, xã TT, huyện DT, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

3. Bà Hoàng Thị Mai L1, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp Chợ, xã TT, huyện DT, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

4. Ông Lê Trần Th1, sinh năm 1971; địa chỉ: khu phố 2, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: ấp Chợ, xã TT, huyện DT, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân xã TT, huyện DT, tỉnh Bình Dương; có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân huyện DT, tỉnh Bình Dương; có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn bà Trần Thị H, bà Trần Thị D, ông Trần Văn Th1, ông Trần Văn Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V, bà Hoàng Thị Mai L1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn khởi kiện ngày 12/01/2021 và đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 05/9/2022, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị H và người đại diện hợp pháp cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nghe đồng thời cũng là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trần Thị V trình bày:**

Bà Nguyễn Thị Nghe (sinh năm 1921, chết ngày 20/6/2023) có chồng tên Trần Văn Hái (sinh năm 1919, chết năm 1996). Bà Nghe và ông Hái có 08 người con, cụ thể: Trần Thị T, sinh năm 1943; Trần Thị H, sinh năm 1948; Trần Văn Th, sinh năm 1952; Trần Văn Th1, sinh năm 1955; Trần Thị Khanh (sinh năm 1956, chết năm 2009); Trần Thị V, sinh năm 1961; Trần Thị D, sinh năm 1964

và Trần Văn Thy (Thi, sinh năm 1967, chết năm 2019). Bà Đào là con gái của bà T, bà Đào là cháu gọi ông Thy (Thi) là cậu, bà Đào gọi bà Nghe là bà ngoại.

Thời điểm khởi kiện, ông Trần Văn Thy (Thi) đã chết, ông Thy (Thi) không có vợ con, chỉ có bà Nghe là người thừa kế duy nhất theo hàng thừa kế thứ nhất. Bà Nghe đã bị Tòa án nhân dân (TAND) huyện DT tuyên bố mất năng lực hành vi theo Quyết định số 16/2020/QĐST-VDS ngày 19/11/2020. Bà H là người giám hộ đương nhiên của bà Nghe theo Trích lục đăng ký giám hộ số 04/TLGH ngày 29/12/2020 của UBND xã TT.

Hiện nay, bà Nghe đã chết vào ngày 06/8/2023 nên những người kế thừa quyền lợi và nghĩa vụ của bà Nghe gồm: Bà Trần Thị T, bà Trần Thị H, ông Trần Văn Th, ông Trần Văn Th1, bà Trần Thị V, bà Trần Thị D tiếp tục tham gia giải quyết vụ án.

Để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Nghe và thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà Nguyễn Thị V nên bà H đại diện cho bà Nghe khởi kiện bà Đào, cụ thể:

Vào năm 2002, UBND xã TT có thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất, khu đất chợ Bến Súc, khi đó ông Thy (Thi) và bà Nghe mua được một phần đất có diện tích 56m<sup>2</sup> (đất ở) thuộc thửa đất số 240, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp 3 (ấp Chợ), xã TT, huyện DT, tỉnh Bình Dương và được UBND huyện DT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00077/QSDĐ/QĐ-UB ngày 06/02/2002 cho hộ ông Trần Văn Thy đứng tên, đất này là dùng để làm mặt bằng kinh doanh buôn bán. Trong hộ ông Thy (Thi) thời điểm năm 2002 gồm có bà Nguyễn Thị Nghe và ông Trần Văn Thy (Thi).

Bà T là mẹ của bà Đào có mua một thửa đất giáp với thửa đất số 240 (không biết số thửa) và bà T tặng cho bà Đào thửa đất này; đồng thời, bà Đào cũng mua được một thửa đất số 745 gần với thửa đất nói trên. Do bà Đào có nhu cầu mở rộng cửa hàng tạp hóa để kinh doanh nên vào năm 2005, bà Đào có thỏa thuận đổi thửa số 745 của bà Đào để lấy thửa số 240 của ông Thy (Thi) và hai bên đã tiến hành giao nhận đất với nhau. Sau đó, bà Đào nhập thửa số 240 vào thửa đất của bà T tặng cho bà Đào để xây dựng thành một cửa hàng tạp hóa như hiện nay; ngược lại, ông Thy (Thi) tiến hành xây nhà ở trên thửa đất số 745 và làm cửa hàng bán quần áo, việc này thể hiện ông Thy (Thi) có làm thủ tục xin cấp điện, nước để sử dụng. Tại thời điểm thỏa thuận, thửa đất số 745, tờ bản đồ số 19 có diện tích 56 m<sup>2</sup> (đất ở) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H 02791/QĐ-UB ngày 01/11/2005 được UBND huyện DT cấp cho bà Nguyễn Thị Xuân Đào. Hai bên đã bàn giao bản gốc của 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhau nhưng chưa tiến hành làm thủ tục sang tên.

Tháng 01/2010, ông Thy (Thi) mang bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Đào để cầm cố cho bà Nguyễn Thị V để vay khoản tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) lấy vốn làm ăn. Do ông Thy (Thi) không có khả năng trả nợ nên bà Nguyễn Thị V khởi kiện ông Thy (Thi) và được TAND huyện DT giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 177/2010/QĐST-DS ngày 26/7/2010, theo đó buộc ông Thy (Thi)

trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền 206.000.000 đồng và bà Nguyễn Thị V có trách nhiệm trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Đào cho bà Đào (vì bà Đào là người đứng tên trên giấy chứng nhận). Bà Nguyễn Thị V đã làm đơn yêu cầu thi hành án nhưng ông Thy (Thi) vẫn chưa thanh toán hết khoản tiền nợ cho bà Nguyễn Thị V nên cho đến nay bà Nguyễn Thị V vẫn còn cất giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H 02791/QĐ-UB ngày 01/11/2005.

Trong quá trình TAND huyện DT thụ lý giải quyết vụ việc tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị V và ông Thy (Thi), thì bà Đào sợ bị cơ quan thi hành án sẽ phát mãi thửa đất số 240 do ông Thy (Thi) đứng tên nên bà Đào yêu cầu ông Thy (Thi) làm thủ tục sang tên thửa đất số 240 cho bà Đào và bà Đào làm thủ tục sang tên với hình thức là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được UBND xã TT chứng thực vào ngày 20/5/2010 và được UBND huyện DT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH 00390/QSĐĐ/QĐ-UB ngày 30/6/2010 và thửa đất số 240 được sửa đổi thành thửa 237. Đối với thửa đất số 745 bà Đào đang đứng tên thì ông Thy (Thi) có yêu cầu bà Đào làm thủ tục sang tên cho ông Thy (Thi) nhưng bà Đào nói nếu sang tên cho ông Thy (Thi) thì sẽ bị cơ quan thi hành án phát mãi trả nợ cho bà Nguyễn Thị V nên cứ để bà Đào đứng tên giữ thì ông Thy (Thi) đồng ý.

Đến năm 2018, do ông Thy (Thi) vay nhiều khoản nợ và phải thực hiện trả nợ cho bà Nguyễn Thị V nên có yêu cầu bà Đào làm thủ tục sang tên cho ông Thy (Thi) để ông Thy (Thi) bán nhà đất trả nợ thì bà Đào không đồng ý. Khi đó, ông Thy (Thi) nói “Nếu không cho tao bán thì tao không còn gì cả, tao sẽ mua xăng đổ lên người rồi châm lửa chạy vào tiệm tạp hóa của mày để tự thiêu để mày cũng không còn gì như tao”. Cùng năm 2018, tại nhà bà T do bà Đào sợ nên kêu các cậu, dì (ông Th, bà D, ...) về họp gia đình gấp. Tại buổi họp gia đình, bà Đào nói “Cậu Thy (Thi) mê cờ bạc, mê bê đê, cậu Thy bán nhà giá rẻ còn mất tiền cò, con chỉ giữ dùm giấy tờ nhà cửa của cậu Thy (Thi) để qua năm coi lại giá cả cậu, dì đồng ý con ký cho cậu Thy (Thi) bán”. Do, đất thực tế là của ông Thy (Thi) nhưng do ông Thy (Thi) ham chơi nên các cậu, dì sợ ông Thy (Thi) tiêu xài không còn đất để ở và khi nghe bà Đào yêu cầu giữ đất thay ông Thy (Thi) thì các cậu, dì cũng đồng ý vì các cậu, dì đều ở xa chỉ có bà Đào là con cháu trong gia đình và ở gần nhà của ông Thy (Thi). Ngày 23/01/2019, ông Thy (Thi) bị tai nạn chết bất ngờ đến năm 2021 các cậu, dì mới yêu cầu bà Đào mua lại nhà đất của ông Thy (Thi) thì bà Đào không đồng ý.

Để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Nghe và thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà Nguyễn Thị V nên bà H đại diện cho bà Nghe khởi kiện yêu cầu bà Đào tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thực chất là đổi quyền sử dụng đất) đối với phần đất có diện tích 56m<sup>2</sup> (ONT) thuộc thửa đất số 745, tờ bản đồ số 19 được UBND huyện DT cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 02791/QĐ-UB ngày 01/11/2005 cho bà Nguyễn Thị Xuân Đào; đồng thời buộc bà Đào phải sang tên cho bà H là người giám hộ đương nhiên của bà Nghe.

Bà H và bà V thống nhất và đề nghị Tòa án sử dụng kết quả theo: Kết luận giám định số 4507/C09B ngày 15/11/2021 của Phân viện khoa học hình sự tại Th phố Hồ Chí Minh thuộc Bộ Công an; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 29/01/2021 và ngày 15/4/2022 do TAND huyện DT lập; Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 109-2021 ngày 12/3/2021 và số 958-2022 ngày 28/4/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện DT lập và Biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 15/4/2021 và ngày 08/9/2022 của Hội đồng định giá tài sản tranh chấp để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Chứng cứ nguyên đơn bà H và bà Trần Thị V cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 12/01/2021 và đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 05/9/2022 của bà H (bản gốc); Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 16/2020/QĐST-VDS và Trích lục quyết định số 02/VDS-TLQĐ của TAND huyện DT (bản gốc); Trích lục khai sinh của bà H (bản sao); HKTT và CMND của bà H (bản sao); Trích lục đăng ký giám hộ của bà H (bản gốc); Trích lục khai sinh và Trích lục khai tử của bà Nguyễn Thị Nghe (bản sao); Giấy khai sinh của ông Trần Văn Thy (bản sao); Đơn xin tự thương lượng tranh chấp nợ, Giấy cam kết ngày 12/5/2010, Giấy ủy quyền ngày 24/4/2010, Giấy ủy quyền ngày 12/5/2010 của ông Trần Văn Thy (bản sao); Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 177/2010/QĐST-DS của TAND huyện DT (bản sao); Quyết định về việc đình chỉ thi hành án số 59/QĐ-CCTHADS của Chi cục Thi hành án dân sự huyện DT (bản sao); Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 618/QĐ-CCTHA của Chi cục Thi hành án dân sự huyện DT (bản sao); Đơn yêu cầu xác minh ngày 13/10/2014 của bà Hoàng Thị Mai L1 (bản sao); Bản tự khai ngày 31/12/2020, ngày 14/10/2021, ngày 04/4/2022, ngày 03/8/2023 của bà H (bản gốc); Hợp đồng ủy quyền ngày 13/01/2021 (bản gốc); Đơn yêu cầu Tòa án hỗ trợ gửi tài liệu, chứng cứ ngày 31/12/2020 của bà H (bản gốc); Tường trình quan hệ nhân thân ngày 26/10/2023 của bà V (bản gốc); Trích lục khai sinh của bà V (bản sao); Đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí của bà H (bản gốc).

**\* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Xuân Đào và người đại diện hợp pháp ông Huỳnh Nhật Quang và ông Nguyễn Xuân Trường trình bày:**

Bà Đào thống nhất xác định mối quan hệ nhân thân như phía nguyên đơn xác định, bà Đào là cháu gọi ông Thy (Thi) là cậu, ông Thy (Thi) là con trai bà Nghe và là em trai ruột của bà T (mẹ bà Đào).

Bà Đào xác định, giữa bà Đào và ông Thy (Thi) không ký kết hợp đồng đổi quyền sử dụng đất như phía nguyên đơn trình bày. Do ông Thy (Thi) không có vợ con nên bà Đào có cho ông Thy (Thi) ở nhờ trên đất và có đồng ý để ông Thy (Thi) xây dựng nhà trên đất để ở. Trước đây, bà Đào cho ông Thy (Thi) mượn bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H 02791/QĐ-UB ngày 01/11/2005 đối với phần đất thuộc thửa đất số 745, tờ bản đồ số 19, được UBND huyện DT cấp cho bà Đào để ông Thy (Thi) làm thủ tục lắp điện, nước sử dụng; sau khi lắp điện nước xong ông Thy (Thi) không trả lại

bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng nói trên cho bà Đào. Việc ông Thy (Thi) đứng tên làm thủ tục lắp điện, nước do bà Đào không để ý, bà Đào chỉ nghĩ cậu cháu thì giao cho cậu làm đứng tên cậu cũng được. Sau khi ông Thy (Thi) không trả lại giấy chứng nhận thì bà Đào có yêu cầu ông Thy (Thi) trả lại giấy chứng nhận nhưng ông Thy (Thi) không trả. Việc ông Thy (Thi) thế chấp giấy chứng nhận này cho bà Nguyễn Thị V để vay số tiền 200.000.000 đồng thì bà Đào không biết; hiện nay bản gốc giấy chứng nhận do ai đang cất giữ bà Đào cũng không biết. Việc bà Nguyễn Thị V khởi kiện yêu cầu ông Thy (Thi) trả nợ 200.000.000 đồng, quá trình giải quyết vụ án Tòa án có mời bà Đào tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng bà Đào ủy quyền cho em trai tên Nguyễn Xuân Tài tham gia tố tụng và Tòa án đã giải quyết bằng Quyết định số 177/2010/QĐST-DS ngày 26/7/2010. Theo quyết định có nội dung, bà Nguyễn Thị V phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đào nhưng bà Đào chưa làm đơn yêu cầu bà Nguyễn Thị V trả lại giấy chứng nhận theo quyết định nói trên vì bà Đào không biết bà Nguyễn Thị V là ai, chỉ biết ông Thy (Thi) nên ông Thy (Thi) phải có trách nhiệm lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị V trả lại cho bà Đào. Từ khi có Quyết định số 177/2010/QĐST-DS, bà Đào có yêu cầu ông Thy (Thi) lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà V để trả lại cho bà Đào nhưng ông Thy (Thi) chưa trả. Bà Đào không đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện DT yêu cầu thi hành nội dung bà Nguyễn Thị V phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 177/2010/QĐST-DS do bà Đào không có thời gian.

Hiện nay, nguyên đơn bà H đại diện cho bà Nghe khởi kiện yêu cầu bà Đào tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 56 m<sup>2</sup> (ONT) thuộc thửa đất số 745, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Chợ, xã TT, huyện DT, tỉnh Bình Dương được UBND huyện DT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H 02791/QĐ-UB ngày 01/11/2005 cho bà Nguyễn Thị Xuân Đào, đồng thời buộc bà Đào phải sang tên cho bà Trần Thị H là người giám hộ đương nhiên của bà Nguyễn Thị Nghe thì bà Đào không đồng ý, vì giữa bà Đào với ông Thy (Thi) không có thỏa thuận chuyển nhượng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của bà Nguyễn Thị V về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 240, tờ bản đồ số 19 giữa ông Trần Văn Thy (Thi) và bà Nguyễn Thị Xuân Đào ký kết vào ngày 20/5/2010 là vô hiệu do giả tạo và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH00390 ngày 30/6/2010 do UBND huyện DT cấp cho bà Nguyễn Thị Xuân Đào thì bà Đào không đồng ý.

Bà Đào và người đại diện theo ủy quyền thống nhất và đề nghị Tòa án sử dụng các kết quả theo: Kết luận giám định số 4507/C09B ngày 15/11/2021 của Phân viện khoa học hình sự tại Th phố Hồ Chí Minh thuộc Bộ Công an; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 29/01/2021 và ngày 15/4/2022 do TAND huyện DT lập; Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý (tranh chấp) số 109-2021 ngày 12/3/2021 và số 958-2022 ngày 28/4/2022 do

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện DT lập và Biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 15/4/2021 và ngày 08/9/2022 của Hội đồng định giá tài sản tranh chấp để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Chứng cứ bị đơn bà Đào và người đại diện theo ủy quyền cung cấp: Căn cước công dân của bà Đào (bản sao); Văn bản trình bày ý kiến của bà Đào ngày 22/4/2024 của bà Đào (bản gốc); Bản tự khai ngày 13/11/2023, ngày 12/12/2023 của bà Đào (bản gốc); Bản tự khai ngày 07/8/2023 của ông Quang (bản gốc); Bản tự khai ngày 14/8/2023 của ông Trường (bản gốc); Hợp đồng ủy quyền ngày 27/10/2021 và ngày 15/9/2022 (bản gốc); Đơn xin sao chụp tài liệu chứng cứ ngày 31/12/2021 của ông Quang (bản gốc); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H02791/QĐ-UB ngày 01/11/2005 đứng tên Nguyễn Thị Xuân Đào (bản sao).

**\* Theo Đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 14/3/2022, quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị V và người đại diện hợp pháp đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Mai L1 trình bày:**

Thể hiện nội dung tại Đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 14/3/2022; Bản tự khai ngày 14/10/2021 và ngày 04/4/2022 của bà L1 (bản gốc); Biên bản lấy lời khai ngày 19/3/2021 đối với bà L1; Biên bản làm việc ngày 14/10/2021 đối với bà L1:

Vào khoảng tháng 01/2010, bà V có cho ông Thy (Thị) vay số tiền 200.000.000 đồng. Khi vay tiền, ông Thy (Thị) có thể chấp cho bà V Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H02791/QĐ-UB ngày 01/11/2005 do UBND huyện DT cấp cho bà Nguyễn Thị Xuân Đào, khi đó ông Thy (Thị) nói mặc dù giấy chứng nhận đứng tên bà Đào nhưng thực tế bà Đào đã đổi thửa đất số 240 của ông Thy (Thị) nên thửa đất số 745 là của ông Thy (Thị) và thực tế ông Thy (Thị) đã xây dựng nhà ở trên đất.

Đến tháng 04/2010 là đến thời hạn trả tiền vay, do ông Thy (Thị) không trả tiền nên bà V đã làm đơn khởi kiện ông Thy (Thị) đến TAND huyện DT, tỉnh Bình Dương. Tại Quyết định công nhận thỏa thuận của đương sự số 177/2010/QĐST-DS ngày 26/7/2010 của TAND huyện DT thì ông Thy (Thị) phải trả cho bà V số tiền là 206.000.000 đồng.

Do bà L1 là người dẫn ông Thy (Thị) đến vay tiền của bà V nên việc ông Thy (Thị) không trả tiền cho bà V thì bà L1 phải chịu trách nhiệm với bà V. Khi đó, bà L1 đã tự nguyện thay mặt ông Thy (Thị) trả số tiền 200.000.000 đồng cho bà V nên hiện nay bà V đã đưa bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H02791/QĐ-UB ngày 01/11/2005 cho bà L1 cất giữ. Từ năm 2010 đến nay, bà Đào không liên hệ bà V hay bà L1 để yêu cầu trả lại giấy chứng nhận. Bà L1 là người giữ giấy chứng nhận, bà L1 có nói cho bà Đào biết việc bà L1 là người giữ giấy chứng nhận thì em trai bà Đào tên Trường có tới nhà bà L1 yêu cầu trả lại giấy chứng nhận, bà L1 nói bà Đào chỉ cần trả cho bà L1 50.000.000 đồng thì bà L1 sẽ trả giấy cho bà Đào nhưng không thấy bà Đào có ý kiến gì. Do bà L1 đã trả nợ thay cho ông Thy (Thị) nên ông Thy (Thị) đã

thực hiện trả góp theo ngày cho bà L1, mỗi ngày trả 100.000 đồng và đã trả được số tiền 99.000.000 đồng.

Thấy rằng, trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ việc, ông Thy (Thi) và bà Đào đã có hành vi bàn bạc tâu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà V. Cụ thể, vào ngày 20/5/2010, ông Thy (Thi) đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 240 tờ bản đồ 19 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số và sổ cấp GCN H00077/QSDĐ/QĐ-UB ngày 06/02/2002 của UBND huyện DT cấp cho hộ ông Trần Văn Thy (Thi) sang cho bà Nguyễn Thị Xuân Đào và bà Đào được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00390 ngày 30/6/2010. Đây là giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà V theo Quyết định công nhận thỏa thuận của đương sự số 177/2010/QĐST-DS ngày 26/7/2010 của TAND huyện DT. Nay, ông Thy (Thi) đã chết mà vẫn chưa thi hành xong nghĩa vụ trả nợ cho bà V nên làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà V. Do đó, bà V có yêu cầu độc lập và đề nghị xem xét giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 240 tờ bản đồ 19 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số và sổ cấp GCN H00077/QSDĐ/QĐ-UB ngày 06/02/2002 của UBND huyện DT cấp cho hộ ông Trần Văn Thy (Thi) và bà Nguyễn Thị Xuân Đào vào ngày 20/5/2010 vô hiệu do giả tạo theo khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015; đồng thời hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00390 ngày 30/6/2010 do UBND huyện DT cấp cho bà Nguyễn Thị Xuân Đào đối với thửa đất số 237 (thửa đất số 240 cũ) tờ bản đồ 19.

Chứng cứ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà V, bà L1 cung cấp: Đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 14/3/2022 của bà V (bản gốc); Đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí ngày 14/3/2022 của bà V (bản gốc); “Hợp đồng ủy quyền” số công chứng 793, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2021 (bản gốc); Bản tự khai ngày 14/10/2021 và ngày 04/4/2022 của bà L1 (bản gốc); Biên bản lấy lời khai ngày 19/3/2021 đối với bà L1; Biên bản làm việc ngày 14/10/2021 đối với bà L1; Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 04/8/2023 của bà L1 (bản gốc).

**\* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người được giám hộ bà Nghe là ông Trần Văn Th trình bày:**

Ông Th thống nhất toàn bộ ý kiến với bà H, bà Trần Thị V, bà Trần Thị D. Ông Th xác định tài sản là căn nhà trên đất là do ông Thy (Thi) xây dựng, trong nguồn tiền xây dựng căn nhà của ông Thy (Thi) thì ông Th có cho ông Thy (Thi) một phần nhưng ông Th hiện không tranh chấp đối với số tiền cho ông Thy (Thi).

Ông Th thống nhất và đề nghị Tòa án sử dụng kết quả theo: Kết luận giám định số 4507/C09B ngày 15/11/2021 của Phân viện khoa học hình sự tại Th phố Hồ Chí Minh thuộc Bộ Công an; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 29/01/2021 và ngày 15/4/2022 do TAND huyện DT lập; Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý (tranh chấp) số 109-2021 ngày 12/3/2021

và số 958-2022 ngày 28/4/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện DT lập và Biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 15/4/2021 và ngày 08/9/2022 của Hội đồng định giá tài sản tranh chấp để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**\* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người kế thừa quyền lợi và nghĩa vụ của người được giám hộ bà Nghe là bà Trần Thị D trình bày:**

Bà D thống nhất về mối quan hệ gia đình cũng như nội dung diễn biến sự việc đúng như bà H và bà V đã trình bày. Hiện nay, ông Thy (Thi) đã chết, bà H thay mặt bà Nghe khởi kiện bà Đào, theo bà D thì yêu cầu khởi kiện của bà H là hợp tình, hợp lý, đúng sự thật nên đề nghị Tòa án chấp nhận theo yêu cầu của bà H.

Bà D thống nhất và đề nghị Tòa án sử dụng kết quả theo: Kết luận giám định số 4507/C09B ngày 15/11/2021 của Phân viện khoa học hình sự tại Th phố Hồ Chí Minh thuộc Bộ Công an; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 29/01/2021 và ngày 15/4/2022 do TAND huyện DT lập; Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý (tranh chấp) số 109-2021 ngày 12/3/2021 và số 958-2022 ngày 28/4/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện DT lập và Biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 15/4/2021 và ngày 08/9/2022 của Hội đồng định giá tài sản tranh chấp để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**\* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người kế thừa quyền lợi và nghĩa vụ của người được giám hộ bà Nghe là ông Trần Văn Th1 trình bày:** Tại Bản tự khai ngày 01/4/2024 và Đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt ngày 12/4/2024: Ông Th1 thống nhất ý kiến như nguyên đơn bà H và người đại diện cho bà H trình bày, đề nghị Tòa án xét xử theo yêu cầu khởi kiện của bà H.

**\* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người kế thừa quyền lợi và nghĩa vụ của người được giám hộ bà Nghe là bà Trần Thị T trình bày:** Tại Bản tự khai ngày 01/5/2024 và Đơn yêu cầu vắng mặt ngày 01/5/2024: Bà T là mẹ ruột của bà Đào và là con ruột của bà Nghe. Đối với nội dung vụ án bà T hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của bà Đào còn những nội dung người khác trình bày như thế nào thì bà T không biết. Bà T đề nghị Tòa án giải quyết vụ án và giải quyết vắng mặt theo quy định của pháp luật.

**\* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Trần Th1 trình bày:** Tại Bản tự khai ngày 01/5/2024 và Đơn yêu cầu xét xử vắng mặt ngày 01/5/2024: Ông Th1 là chồng của bà Đào. Đối với nội dung vụ án ông Th1 hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của bà Đào còn những nội dung người khác trình bày như thế nào thì ông Th1 không biết. Ông Th1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án và giải quyết vắng mặt theo quy định của pháp luật.

**\* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bồ Thị H1 trình bày:** Tại Đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt:

Bà H1 chỉ là người thuê nhà của ông Thy (Thi), bà H1 yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**\* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện DT trình bày:** Tại Công văn số 1519/UBND-BTCD ngày 04/7/2024 và Công văn số 1239/UBND-BTCD ngày 09/7/2024 của UBND huyện DT:

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H02791/QĐ-UB do UBND huyện DT cấp ngày 01/11/2005 là cấp cho bà Nguyễn Thị Xuân Đào, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự thủ tục quy định tại Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13/4/2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn thi hành Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

- UBND huyện DT cung cấp đầy đủ hồ sơ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H02791/QĐ-UB ngày 01/11/2005 cấp cho bà Nguyễn Thị Xuân Đào đối với thửa đất số 754, tờ bản đồ số 19 và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH 00390 ngày 30/6/2010 cấp cho bà Nguyễn Thị Xuân Đào đối với thửa đất số 237 (thửa đất cũ 240), tờ bản đồ số 19. UBND huyện DT đồng ý tham gia tố tụng nhưng đề nghị giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

**\* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã TT trình bày:** Theo Đơn đề nghị giải quyết vắng mặt ngày 13/10/2022: Theo yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị V về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 240 tờ bản đồ 19 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H00077/QSDĐ/QĐ-UB ngày 06/02/2002 của UBND huyện DT cấp cho hộ ông Trần Văn Thy (Thi) và bà Nguyễn Thị Xuân Đào vào ngày 20/5/2010 vô hiệu và đồng thời tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH00390 ngày 30/6/2010 do UBND huyện DT cấp cho bà Nguyễn Thị Xuân Đào đối với thửa đất số 237 (thửa đất số 240 cũ) tờ bản đồ 19 thì UBND xã TT đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. UBND xã TT đồng ý tham gia tố tụng nhưng đề nghị giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 143/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện DT, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

*1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của bà Trần Thị H là người giám hộ cho bà Nguyễn Thị Nghe đối với bà Nguyễn Thị Xuân Đào.*

*- Không buộc bà Nguyễn Thị Xuân Đào phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 56 m<sup>2</sup> (ONT) thuộc thửa đất số 745, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Chợ, xã TT, huyện DT, tỉnh Bình Dương được UBND huyện DT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H02791/QĐ-UB ngày 01/11/2005 cho bà Nguyễn Thị*

*Xuân Đào.*

- Không buộc bà Nguyễn Thị Xuân Đào phải sang tên quyền sử dụng đất nói trên cho bà Trần Thị H là người giám hộ đương nhiên của bà Nguyễn Thị Nghe.

2. Xử lý hậu quả của việc tồn tại tài sản trên đất.

2.1. Buộc bà Nguyễn Thị Xuân Đào có nghĩa vụ thanh toán cho những người thừa kế theo quy định của pháp luật của ông Trần Văn Thy (Thi) đối với phần còn lại của trị giá 01 (một) căn nhà cấp 4 có diện tích 56 m<sup>2</sup> (kết cấu 01 tầng trệt, 01 tầng lầu, tường xây tô, chân tường và nền lát gạch bông, mái lợp tôn) với tổng số tiền 290.976.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu chín trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

2.2. Sau khi thanh toán xong số tiền trên, bà Nguyễn Thị Xuân Đào được sở hữu 01 (một) căn nhà cấp 4 diện tích 56 m<sup>2</sup> (kết cấu 01 tầng trệt, 01 tầng lầu, tường xây tô, chân tường và nền lát gạch bông, mái lợp tôn) nói trên (tài sản có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.3. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của bà Nguyễn Thị V đối với bà Nguyễn Thị Xuân Đào về việc đề nghị Tòa án tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 20/5/2010 giữa bà Nguyễn Thị Nghe và ông Trần Văn Thy (Thi) với bà Nguyễn Thị Xuân Đào đối với thửa đất số 237 (thửa đất cũ 240), tờ bản đồ số 19 là vô hiệu do giả tạo; đồng thời không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00390 ngày 30/6/2010 do UBND huyện DT cấp cho bà Nguyễn Thị Xuân Đào.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm chậm thi hành án, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Trần Thị H, bà Trần Thị D, ông Trần Văn Th1, ông Trần Văn Th là nguyên đơn; bà Hoàng Thị Mai L1, bà Nguyễn Thị V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo, nội dung cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không đúng pháp luật, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa, các đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: các đương sự kháng cáo không đưa ra được chứng cứ mới. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Bà Trần Thị H (sau đây viết là nguyên đơn) khởi kiện bà Nguyễn Thị Xuân Đào (sau đây viết là bị đơn) yêu cầu bị đơn thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 745 tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã TT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện DT cấp cho bị đơn ngày 01/11/2005 sang tên cho nguyên đơn. Nguyên đơn cho rằng: vào năm 2005, ông Trần Văn Thy (chết năm 2019, là em ruột của nguyên đơn) và bị đơn có thỏa thuận đổi đất: thửa đất số 240 của ông Thy đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đổi cho bị đơn, Ông Thy đổi lấy thửa đất số 745 của bị đơn. Theo yêu cầu của bị đơn, ông Thy đã lập thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 240 cho bị đơn và bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/6/2010 thành thửa đất số 237. Năm 2018, ông Thy yêu cầu bị đơn lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Thy nhưng bị đơn không đồng ý. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện với yêu cầu nêu trên.

[2] Hội đồng xét xử thấy rằng: theo hồ sơ quản lý đất đai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn được UBND huyện DT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/11/2005, diện tích 56m<sup>2</sup>, thửa đất số 745, tờ bản đồ số 19; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cấp năm 2005. Ông Trần Văn Thy được UBND huyện DT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/02/2002, diện tích 56m<sup>2</sup> thửa đất số 240, tờ bản đồ số 19 (Nhà nước cấp). Ngày 20/5/2010, cụ Nguyễn Thị Nghe (chết năm 2023, cụ Nghe là mẹ của nguyên đơn và ông Thy) và ông Thy ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn, hợp đồng có chứng thực của UBND xã TT. Ngày 30/6/2010, bị đơn được UBND huyện DT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 56m<sup>2</sup>, thửa đất số 237 (trước là thửa đất số 240), tờ bản đồ số 19; nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Thy. Thủ tục chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là đúng trình tự, thủ tục pháp luật về đất đai. Khoản 20 Điều 4 Luật Đất đai năm 2003 quy định: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất để bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất*”; khoản 5 Điều 105 Luật Đất đai năm 2003 quy định: người sử dụng đất “*được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình*” và các biện pháp bảo vệ quyền sở hữu theo Điều 255 Bộ luật Dân sự năm 2005. UBND huyện DT có Công văn số 1239/UBND-BTCD ngày 09/7/2021 trả lời việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/11/2005 và ngày 30/6/2010 cho bị đơn là đúng trình tự pháp luật (bút lục 363). Nguyên đơn cho rằng có việc ông Thy và bị đơn đổi đất nhưng nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Mặt khác, khi còn sống ông Thy cũng không có khiếu nại hoặc khởi kiện tranh chấp về

việc đòi đất. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

[3] Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị V cho rằng: ông Thy và cụ Nghe ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn là giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà. Bà V yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thy với bị đơn vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn ngày 30/6/2010. Thấy rằng: cụ Nghe và ông Thy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn và bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng pháp luật. Trước thời điểm Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng ban hành Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 177/2010/QĐ9St-DS ngày 26/7/2010 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà V với ông Thy và quyền sử dụng đất được cấp cho bị đơn là đúng pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà V là có căn cứ.

[4] Xét đối với căn nhà cấp 4, diện tích 56m<sup>2</sup> của ông Thy trên thửa đất số 237 (ông Thy không có vợ con). Các đương sự không có đơn khởi kiện, không có yêu cầu giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là không phù hợp với quy định pháp luật. Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự quy định: Tòa án chỉ thụ lý và giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó. Do vậy, cần sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[5] Xét không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, bà D, ông Th1, ông Th, bà Nguyễn Thị V, bà L1. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp một phần. Án phí sơ thẩm: bị đơn không phải chịu. Miễn án phí cho nguyên đơn, bà Nguyễn Thị V là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí theo quy định. Án phí phúc thẩm: nguyên đơn, bà D, ông Th1, ông Th, bà L1, bà Nguyễn Thị V không phải chịu do sửa bản án sơ thẩm. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: nguyên đơn và bà Nguyễn Thị vẫn phải chịu.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 20 Điều 4, khoản 5 Điều 105 Luật Đất đai năm 2003;
- Căn cứ Điều 255 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ các Điều 157, 165, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều: 12, 14, 15, 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

**Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị H, bà Trần Thị D, ông Trần Văn Th1, ông Trần Văn Th, bà Hoàng Thị Mai L1, bà Nguyễn Thị V. SỬA BẢN ÁN SỐ 143/2024/DS-ST NGÀY 11/9/2024 CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DT NHƯ SAU:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H đối với bà Nguyễn Thị Xuân Đào về việc yêu cầu bà Đào thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 56m<sup>2</sup>, thửa đất số 745, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã TT, huyện DT, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện DT cấp ngày 01/11/2005 cho bà Nguyễn Thị Xuân Đào sang cho bà Trần Thị H.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị V đối với bà Nguyễn Thị Xuân Đào về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2010 giữa bà Nguyễn Thị Nghe và ông Trần Văn Thy với bà Nguyễn Thị Xuân Đào vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị V về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện DT cấp ngày 30/6/2010 cho bà Nguyễn Thị Xuân Đào

2. Về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản:

- Án phí sơ thẩm: Miễn án phí cho bà Trần Thị H, bà Trần Thị D, ông Trần Văn Th, ông Trần Văn Th, bà Trần Thị V, bà Nguyễn Thị V. Bà Nguyễn Thị Xuân Đào không phải chịu.

- Án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị H, bà Trần Thị D, ông Trần Văn Th1, ông Trần Văn Th, bà Hoàng Thị Mai L1, bà Nguyễn Thị V không phải chịu.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: bà Trần Thị H phải chịu 1.711.957 đồng. Bà Nguyễn Thị V phải chịu 2.206.000 đồng. Bà H, bà V đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp chi phí tố tụng.

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 Dương;
- TAND huyện DT;
- Chi cục THADS huyện DT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, HSVA.

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

**Nguyễn Th Trung**