

Bản án số: 125/2025/DS-PT
Ngày 04-3-2025
V/v tranh chấp quyền 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 DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh
Bà Trần Thị Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa - 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.

Trong các ngày 14 tháng 02 và 04 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 705/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 188/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 55/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 02 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 18/2025/QĐPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2025 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 07/2025/TB-TA ngày 17/02/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Bị đơn:

- Bà Lê Thị H1, sinh năm 1966;
- Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1966, có mặt.

Cùng địa chỉ: ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị H1: Ông Bùi Văn T, sinh năm 1965; địa chỉ: số A, đường B, tổ F, khu A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số A, Lê Hồng P, tổ I, khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/10/2023), vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Hồng K, sinh năm 1989, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1990, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1991, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương

Người kháng cáo: nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và bị đơn bà Lê Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 24/6/2022, đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 15/12/2023, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà H trình bày: Giữa vợ chồng bà H, ông T1 và vợ chồng bà H1, ông R có mối quan hệ quen biết, ở gần nhau. Vào khoảng tháng 02/2003, ông R, bà H1 có lập giấy tay chuyển nhượng cho bà H, ông T1 phần đất có chiều rộng là 07 m, chiều dài hết đất thuộc thửa đất số 510 tại ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương do bà Lê Thị H1 đứng tên quyền sử dụng đất với giá 13.000.000 đồng, chồng bà H là ông T1 ký tên là người nhận chuyển nhượng đất. Vài ngày sau ông R, bà H1 tiếp tục lập giấy tay bán cho bà H, ông T1 phần đất có chiều rộng là 06 m, chiều dài hết đất thuộc thửa đất số 510 tại ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương do bà Lê Thị H1 đứng tên quyền sử dụng đất với giá 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng). Hai giấy mua bán đất viết tay này không ghi ngày, tháng, năm nhưng thực tế được lập vào tháng 02/2003. Sau khi hai bên ký thỏa thuận bán đất thì bà H đã thanh toán tiền hết cho ông R, bà H1; ông R, bà H1 tiến hành giao đất và tài sản trên đất cho bà H sử dụng đất và khai thác mủ cây cao su từ năm 2003 cho đến nay. Bà H đã yêu cầu ông R, bà H1 làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà H nhưng bà H1, ông R nói đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ngân hàng, mặt khác ông R đi làm ăn xa, không có mặt ở nhà để ký làm thủ tục sang tên, bà H chờ đợi nhưng cho đến nay vẫn không thực hiện. Vào năm 2014, bà H và ông T1 ly

hôn và tự chia tài sản chung, ông T1 đã đồng ý chia cho bà H phần đất đang tranh chấp là tài sản của bà H, không liên quan đến ông T1.

Vì vậy, nay bà H làm đơn sửa đổi, bổ sung khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào năm 2003 đối với phần đất có chiều rộng (đuôi) là 13m, chiều rộng (đầu) là 14.88m, chiều dài hết đất thuộc thửa đất số 510, theo kết quả đo đạc thực tế tại Mảnh trích lục số 817-2022 ngày 12/8/2022 thì đất tranh chấp có diện tích 687,8 m² thuộc thửa đất số 510 tại ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương do UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số T 801255, vào sổ số 00861/QSĐĐ-QĐ ngày 22/10/2002 cho hộ ông (bà) Lê Thị H1 là vô hiệu và bà H yêu cầu bà H1, ông R có trách nhiệm thanh toán cho bà H số tiền đã nhận là 13.000.000 đồng (mười ba triệu đồng) và yêu cầu ông R, bà H1 có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại toàn bộ giá trị thửa đất theo biên bản định giá ngày 28/8/2024 là 756.580.000 đồng (bảy trăm năm mươi sáu triệu năm trăm tám mươi ngàn đồng). Đối với số tiền 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) thì do bà H sơ suất nên không có yêu cầu giải quyết trong đơn khởi kiện bổ sung nên tại phiên tòa hôm nay bà H yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét giải quyết cho bà H.

Đối với giá trị hàng rào và cây cao su bà H yêu cầu ông R và bà H1 phải có trách nhiệm liên đới thanh toán lại cho bà H theo biên bản định giá ngày của Hội đồng định giá vào ngày 28/8/2024 là 12.950.000 đồng (mười hai triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng).

Bà H không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà H1.

Bà H đồng ý với kết quả đo đạc theo Mảnh trích lục số 817-2022 ngày 12/8/2022, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/8/2022 và kết quả định giá theo biên bản định giá ngày 28/8/2024.

- *Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 14/3/2023, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị H1 là ông ông Bùi Văn T trình bày: Bà H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H vì vào năm 2006 bà H1, ông R có chuyển nhượng cho bà H, ông T1 phần đất có diện tích 1.483m² thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 08, tại ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 801255, vào sổ số 00861/QSĐĐ-QĐ ngày 22/10/2002 cho hộ ông (bà) Lê Thị H1. Bà H1 đã làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số H00651/QSĐĐ-QĐ ngày 14/6/2006 cho bà Nguyễn Thị H. Việc chuyển nhượng đất năm 2006 hai bên không viết giấy tay nhưng hiện nay đã làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà H ngày 14/6/2006. Ngoài phần đất này, bà H1 không chuyển nhượng phần đất nào khác cho bà H.*

Hiện nay bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông R, bà H1 tiếp tục chuyển nhượng phần đất có chiều rộng (đuôi) là 13m, chiều rộng (đầu) là 14.88m, chiều dài hết đất thuộc thửa đất số 510 tại ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (đất này hiện nay bà H đang sử dụng) theo hai giấy mua bán đất ký năm 2003 thì bà H1 không đồng ý vì bà H1 không bán phần đất này, phần đất này ông R tự ý bán cho bà H, còn phần đất bà H1 bán cho bà H thì bà H1 đã làm thủ tục sang tên năm 2006. Thửa đất hiện bà H đang tranh chấp cũng nằm trong thửa đất số 510, tờ bản đồ số 08 tại ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Cây cao su trồng trên đất tranh chấp là do ông R, bà H1 trồng, ông R giao cho bà H cạo mủ từ năm 2003 đến nay mà bà H1 không có ý kiến gì vì bà H1 nghĩ ông R mượn tiền bà H nhiều lần, chưa có tiền trả nên giao cho bà H cạo mủ cao su để trừ nợ, bà H1 không bán đất cho bà H.

Do vậy, bà H1 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết năm 2003 đối với phần đất có chiều rộng là 13m, chiều dài hết đất giữa bà H, ông T1 và bà H1, ông R. Bà H1 đồng ý với kết quả giám định theo Kết luận giám định số 6076 ngày 18/11/2022 của Bộ C, thừa nhận là chữ ký, chữ viết của bà H1.

Bà H1 đồng ý với kết quả đo đạc theo Mạnh trích lục số 817-2022 ngày 12/8/2022, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/8/2022 và kết quả định giá theo biên bản định giá ngày 28/8/2024.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/7/2022, quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông R trình bày: Ông R thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn bà H, vào khoảng tháng 02 năm 2003 ông R, bà H1 là vợ ông R có chuyển nhượng cho bà H, ông T1 phần đất theo như Mạnh trích lục số 817-2022 ngày 12/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D với tổng số tiền là 28.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất năm 2003 có viết 02 giấy tay, một giấy do chồng bà H là ông Nguyễn Văn T1 viết nội dung, một giấy do con bà H viết, do ông R không biết chữ nên chỉ đá nh dấu thập và nhờ người viết họ tên phía dưới vào hai giấy chuyển nhượng đất, bà H1 cũng ký tên vào hai giấy bán đất này. Bà H đã thanh toán hết tiền cho vợ chồng ông R, bà H1; ông R, bà H1 đã tiến hành giao đất cho bà H sử dụng từ năm 2003 cho đến nay. Cây cao su trên đất là do ông R, bà H1 trồng vào năm 2001, đến năm 2003 thì ông R, bà H1 giao đất và cao su cho bà H quản lý, sử dụng cho đến nay. Bà H đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông R, bà H1 làm thủ tục tách thửa sang tên nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp để vay tiền ngân hàng và ông R thường đi làm ăn xa nên chưa làm thủ tục sang tên cho bà H. Nay bà H khởi kiện thì ông R đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký với bà H năm 2003 đối với phần đất có diện tích 687,8 m² thuộc thửa đất số 510 tại ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương do Ủy ban

nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số T 801255, vào sổ số 00861/QSDD-QĐ ngày 22/10/2002 cho hộ ông (bà) Lê Thị H1. Ông R đồng ý với kết quả đo đạc theo Mảnh trích lục số 817-2022 ngày 12/8/2022, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/8/2022.

- Tại đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng K, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị T3 trình bày: Ông K không có ý kiến; bà T2, bà T3 không đồng ý với yêu cầu của bà H.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/7/2022 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Ông T1, bà H là vợ chồng đã ly hôn năm 2014, số tiền thanh toán cho vợ chồng ông R, bà H1 năm 2003 là 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu đồng) là tiền chung của vợ chồng ông T1, bà H, mặc dù trong một hợp đồng chỉ có ông T1 ký bên mua nhưng phần đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng ông T1, bà H nên khi ly hôn, ông T1 đã chia cho bà H phần đất này, ông T1 không yêu cầu hay có tranh chấp gì về phần đất này với bà H. Ông T1 thống nhất với lời khai của bà H, yêu cầu ông R, bà H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng, làm thủ tục sang tên quyền sử dụng phần đất có diện tích 687,8m² thuộc thửa đất số 510 tại ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số T 801255, vào sổ số 00861/QSDD-QĐ ngày 22/10/2002 cho hộ ông (bà) Lê Thị H1 cho bà H.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 188/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn bà Lê Thị H1, ông Nguyễn Văn R về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Tuyên 02 (hai) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị H1 năm 2003 đối với phần đất có diện tích 687,8m² thuộc một phần thửa đất số 510, tờ bản đồ số 08 tại ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

- Giao cho bà Lê Thị H1, ông Nguyễn Văn R được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 687,8m² là đất cây lâu năm CLN (trong đó có 75m² đất CLN thuộc HLATĐB và 612,8m² đất CLN) thuộc một phần thửa đất số 510, tờ bản đồ số 08 tại ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương cùng các tài sản gắn liền trên đất là 59 cây cao su, 01 hàng rào. Phần đất có tứ cận:

- + Phía Bắc giáp thửa đất số 651;
- + Phía Đông giáp đường nhựa;
- + Phía Nam giáp thửa đất số 510 (phần đất còn lại của thửa 510);

+ Phía Tây giáp thửa đất số 510 (phần đất còn lại của thửa 510).

(Kèm theo bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D).

- Buộc bà Lê Thị H1 và ông Nguyễn Văn R có trách nhiệm liên đới thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 400.815.000 đồng (bốn trăm triệu tám trăm mười lăm ngàn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị H1 đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/10/2024 bị đơn bà Lê Thị H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 07/10/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 14/02/2025, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà H1 là ông Bùi Văn T vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và có yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp. Tại phiên tòa ngày 04/3/2025 ông T vắng mặt và có đơn xin hoãn phiên tòa.

Bà H vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và kháng cáo. Bà H kháng cáo yêu cầu bà H1, ông R phải thanh toán cho bà H toàn bộ số tiền theo giá mà Hội đồng định giá cấp sơ thẩm đã định vào ngày 28/8/2024 là 756.580.000 đồng. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, kết quả định giá đất có cao hơn, bà H1 vẫn yêu cầu theo giá đã định tại biên bản định giá ngày 28/8/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm và yêu cầu bồi thường theo kết quả định giá của Tòa án cấp sơ thẩm để vụ án kết thúc sớm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ vào chứng cứ có tại hồ sơ thì kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn bà H1 là không có căn cứ chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn bà H1, 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 tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Hồng K, bà Nguyễn Thị T2 và bà Nguyễn Thị T3 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt và yêu cầu hoãn phiên tòa của người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị H1 là ông Bùi Văn T. Tại phiên tòa ngày 14/02/2025, ông T có mặt và đề nghị Hội đồng xét xử định giá lại tài sản. Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa và thực hiện việc định giá lại theo yêu cầu của ông T vào ngày 26/02/2025 và Thông báo mở lại phiên phiên tòa vào hồi 13 giờ 30 phút ngày 04/3/2025. Ông T có đơn xin hoãn phiên tòa vào ngày giờ trên và vắng mặt tại phiên tòa. Xét, ông T có mặt tại phiên tòa ngày 14/02/2025, phiên tòa ngày 04/3/2025 là phiên tòa mở lại, ông T vắng mặt và có đơn xin hoãn phiên tòa, lý do ông T xin hoãn phiên tòa theo đơn không thuộc các trường hợp phải hoãn phiên tòa theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu hoãn phiên tòa của ông T, tiến hành xét xử vắng mặt ông T và xem xét kháng cáo của ông Bùi Văn T.

[3] Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị H1 là ông Bùi Văn T có yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp tại Tòa án cấp phúc thẩm. Hội đồng xét xử đã ngừng phiên tòa và tiến hành định giá lại tài sản tranh chấp vào ngày 26/02/2025.

[4] Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn bà H1 không thừa nhận chữ ký, chữ viết tại mục người bán của “Giấy mua bán đất” không đề ngày tháng năm có nội dung “*Chồng Nguyễn Văn R, vợ Lê Thị H1 có bán cho em Nguyễn Thị H, chồng Nguyễn Văn T1 06 thước đất mặt đường nông thôn số tiền 15.000.000 đồng*” và tờ giấy không đề ngày tháng năm có nội dung “*Tôi tên Nguyễn Văn R, sinh năm 1966, ngụ tại: Ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương có bán cho anh Nguyễn Văn T1; ngụ tại: Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương 07 m đất với giá là 13.000.000 đồng (mười ba triệu), hai bên đồng ý ký tên*”. Tại Kết luận giám định số 6076 ngày 18/11/2022 của Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh - Bộ C đã kết luận chữ ký “H1”, chữ viết “Lê Thị H1” tại 02 chứng cứ trên là chữ ký, chữ viết của bà Lê Thị H1. Sau khi có kết luận giám định, bà H1 thừa nhận bà H1 chữ ký và chữ viết của mình tại hai chứng cứ do bà H xuất trình và thừa nhận 02 giấy mua bán trên được thực hiện vào năm 2003. Như vậy, có căn cứ xác định bà H, ông T1 với bà H, ông R có thiết lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2003.

[5] Các đương sự không thống nhất, bà H1 cho rằng đối với diện tích đất mà bà H tranh chấp theo 02 giấy mua bán trên đã được bà H thực hiện chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/5/2006 đối với diện tích 1.483m² thuộc thửa 651, tờ bản đồ số 8 và bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện

D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00651/QSDD-QĐ ngày 14/6/2006, bà H1 chỉ chuyển nhượng phần đất trên cho bà H, không có chuyển nhượng phần đất nào khác nên bà H1 có yêu cầu phản tố hủy 02 giấy mua bán trên vì việc chuyển nhượng đã được thực hiện xong. Trong khi đó, bà H, ông T1 và ông R thống nhất giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng theo 02 giấy mua bán trên là phần diện tích đất 678,8m² thuộc một phần thửa 510, tờ bản đồ số 8 tại ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00861/QSDD-QĐ ngày 22/02/2002 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ bà Lê Thị H1, đối với diện tích chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 14/6/2006 là giao dịch khác, phần đất này ông R và bà H1 chuyển nhượng vào năm 2001 cho bà H, ông T1 đến năm 2006 thì thực hiện việc tách chuyển nhượng cho bà H.

[6] Xét, căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, Mẫu trích lục địa chính ngày 12/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 510, thửa 651 thì vị trí đất tranh chấp khác với vị trí thửa 651, trên phần diện tích đất tranh chấp có các tài sản là cây cao su trồng từ năm 2001 và thực tế bà H quản lý, sử dụng từ năm 2003 đến nay, thửa 651 của bà H nhận chuyển nhượng theo hợp đồng năm 2006, bà H đã thực hiện việc tặng cho bà Nguyễn Thị Ái T4 theo hợp đồng tặng cho ngày 06/11/2017, từ năm 2006 đến nay bà H vẫn quản lý, sử dụng và khai thác cao su trên phần đất tranh chấp nhưng phía gia đình bà H1 không có bất kỳ sự phản đối hay khiếu nại nào. Ngoài ra, theo lời trình bày của bà H, ông T1 và ông R (chồng bà H1) thì ngoài bà H1 và ông R nhiều lần chuyển nhượng đất cho bà H và chứng cứ bà H xuất trình có giấy mua bán ngày 20/02/2002, chứng minh lời khai bà H1 cho rằng ngoài việc chuyển nhượng thửa 651, không chuyển nhượng phần nào khác cho bà H là không có căn cứ. Do đó, có căn cứ xác định giấy mua bán đất không đề ngày tháng năm được các bên đương sự thừa nhận lập năm 2003 với phần đất mà bà H1 chuyển nhượng cho bà H theo hợp đồng ngày 14/6/2006 là hai phần đất khác nhau nên bị đơn bà H1 cho rằng việc chuyển nhượng theo hai giấy mua bán trên đã được thực hiện tại hợp đồng ngày 14/6/2006 là không có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H1 là có căn cứ.

[7] Xét tính hiệu lực của 02 giấy mua bán đất, hai giấy đều không thể hiện diện tích, vị trí, tứ cận thửa đất chuyển nhượng, hợp đồng không tuân thủ về hình thức. Theo Công văn số 160/PTNMT-QLĐĐ ngày 28/3/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D thì phần đất tranh chấp có diện tích 687,8m² thuộc một phần thửa đất số 510, tờ bản đồ số 08 tại ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương không đủ điều kiện tách thửa nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng dưới hình thức 02 giấy mua bán đất vô hiệu là có căn cứ theo quy

định tại Điều 131, Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 122, 124, 124 và Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 1 Điều 30, khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai năm 1993, Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003.

[8] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015 về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải có nghĩa vụ bồi thường.

Bà H và ông T1 đã nhận đất, bà H1 và ông R đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 28.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H1, ông R trả cho bà H, ông T1 số tiền đã nhận 28.000.000 đồng và giao bà H1, ông R quản lý, sử dụng diện tích bà H đang sử dụng là có căn cứ.

Về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Tại thời điểm hai bên xác lập hợp đồng, hợp đồng không tuân thủ hình thức, từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay các bên không liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện hợp đồng cho đúng quy định về hình thức, tại thời điểm tranh chấp thì diện tích chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định các bên đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu buộc bà H1, ông R phải bồi thường 50% giá trị đất, cao su (sau khi trừ số tiền chuyển nhượng 28.000.000) với số tiền 368.715.000 đồng và bồi thường giá trị hàng rào là 4.100.000 đồng là phù hợp quy định tại tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, theo kết quả định giá thì giá trị tài sản cao hơn so với giá mà Hội đồng định giá cấp sơ thẩm đã định, trong trường hợp này lẽ ra phải áp dụng giá định giá tại thời điểm xét xử phúc thẩm để xác định thiệt hại và tính lại giá trị bồi thường. Tuy nhiên, bà H đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả định giá ngày 28/8/2024 để làm căn cứ xét kháng cáo của bà H. Đây là sự tự nguyện của bà H, có lợi cho bị đơn bà H1 nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện trên.

[9] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bị đơn bà Lê Thị H1 là không có căn cứ chấp nhận.

[10] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[11] Chi phí tố tụng: chi phí định giá tại Tòa án cấp phúc thẩm bà Lê Thị H1 phải chịu 1.350.000 đồng, được khấu trừ vào tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn, bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148; Điều 165, khoản 1 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và bị đơn bà Lê Thị H1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 188/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí tố tụng: bà Lê Thị H1 phải chịu 1.350.000 đồng, được khấu trừ vào tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị H phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0000557 ngày 07/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Bà Lê Thị H1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0000545 ngày 03/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Dầu Tiếng;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết