

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 197/2025/DS-PT

Ngày: 27-03-2025

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 DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc;

Ông Nguyễn Văn Tài.

- 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:
Bà Trần Thị Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 27 tháng 03 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 510/2024/TLPT-DS ngày 29/10/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2024/DS-ST ngày 06/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1961; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Thanh T, sinh năm 1977, nơi cư trú: Khu phố X, thị trấn D, huyện D1, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/7/2023); có mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Thị B, sinh năm 1961; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hằng N, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/02/2025); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn P, sinh năm 1992; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Ông Lê Văn P: Ông Đỗ Thanh T, sinh năm 1977, nơi cư trú: Khu phố X, thị trấn D, huyện D1, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/8/2023); có mặt.

2. Ông Trần Quốc N1, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hằng N, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/02/2025); có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Hằng N, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

4. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

5. Bà Lê Thị V, địa chỉ: Ấp B, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

6. Ông Lê Văn D, sinh năm 1998; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị R; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Văn P, Ông Lê Văn T1, Bà Lê Thị V và Ông Lê Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị R, và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là Ông Đỗ Thanh T trình bày:

Ngày 17/11/2017 và ngày 15/04/2018, giữa Bà Nguyễn Thị R và Bà Trần Thị B có thỏa thuận việc mua bán, chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa 52, tờ bản đồ số 34, có diện tích ngang 12m, dài 155m với tổng số tiền là 276.000.000 (Hai trăm bảy mươi sáu triệu) đồng.

Do không thể xác nhận được tình trạng bất động sản và không đủ diện tích tách thửa theo quy định pháp luật về đất đai nên bà R đã chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.829,4m² cho con là Lê Văn P. Ông P đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DI 660056, số vào sổ: CS07906 đối với phần đất có diện tích 1.829,4m² thuộc thửa số 473, tờ bản đồ số 34; tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Sau khi Ông P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà B yêu cầu con bà R tách phần đất bà R đã bán trước đây cho bà B nhưng phải tách với diện tích là 17 m x 155m vì bà B cho rằng phải trừ phần mốc hành lang lộ giới là ngang 5m x dài 80m và cũng để bảo đảm đủ diện tích tách thửa theo quy định nhưng con bà R không đồng ý.

Việc bà R và bà B thực hiện việc chuyển nhượng phần đất nêu trên sau này bà R mới biết là không đúng quy định pháp luật về đất đai; việc bà B buộc con bà R phải tách thửa phần diện tích đất lớn hơn diện tích đất trước đây bà R đã thỏa thuận là không đúng.

Bà R đã nhiều lần gặp bà B để xin trả lại số tiền đã nhận trước đây nhưng bà B không đồng ý. Vì vậy, bà R khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy viết tay đề ngày 17 tháng 11 năm 2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15 tháng 4 năm 2018 giữa Bà Nguyễn Thị R với Bà Trần Thị B do vi phạm pháp luật về đất đai; bà R đồng ý trả lại cho Bà Trần Thị B số tiền đã nhận là 276.000.000 (hai trăm bảy mươi sáu triệu) đồng. Đối với yêu cầu phản tố của bà B thì bà R không đồng ý.

Bà R và ông T đồng ý với kết quả đo đạc theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 08/8/2023; Mạnh trích lục địa chính đất tranh chấp số 635-2023 ngày 15/9/2023 kèm theo bản mô tả ngày 08/8/2023, phiếu xác nhận kết quả đo đạc ngày 13/9/2023 và biên bản định giá ngày 22/11/2023.

Theo đơn khởi kiện phản tố, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn Bà Trần Thị B trình bày:

Vào tháng 11 năm 2017, bà B có hùn vốn với vợ chồng em trai là Bà Nguyễn Thị Hằng N, Ông Trần Quốc N1 cùng mua một phần đất có diện tích 1.800m² (khoảng 12 m ngang, 155 m dài) nay là thửa đất số 473 được tách từ thửa đất số 52, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương do UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00613 ngày 16/12/1997 cho hộ Bà Nguyễn Thị R. Giá trị hợp đồng là 276.000.000 đồng, bà B có giao cho Bà Nguyễn Thị R 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) để đặt cọc theo hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017. Tuy nhiên, sau đó các bên còn ký một Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ghi ngày 17/11/2017, hợp đồng này là hợp đồng mẫu, chỉ khác một nội dung là giá trị hợp đồng là 130.000.000 đồng với mục đích giảm thuế.

Do Nguyễn Thị R cần tiền gấp để giải quyết công việc gia đình nên yêu cầu bà B và bà N giao đủ tiền. Ngày 15 tháng 4 năm 2018, bà B và bà N gặp gia đình bà R để giao tiền và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng có chữ ký của Bà Trần Thị B (người mua) Bà Nguyễn Thị R (người bán), Ông Lê Văn T1 (con bà R) và Nguyễn Thị Hằng N làm nhân chứng. Trong hợp đồng có thể hiện diện tích mua, số tiền bán và xác nhận của bà R đã nhận đủ số tiền.

Vào khoảng tháng 6 năm 2018, khi địa chính xã xuống đo đạc, làm thủ tục tách thửa thì ông Võ Văn S và bà Đào Thị E ra tranh cãi với gia đình bà R về ranh giới và đường đi nên hoãn việc tách thửa. Sau đó gia đình bà R đi kiện đòi lại đất đường đi cho nên không sang tên cho bà B và bà N, ông N1 được. Đầu năm 2019, bà B và bà N, ông N1 có gặp bà R và yêu cầu bà R làm sổ thì bà R nói “*đất đó anh chị mấy cứ vô cạo đi rồi làm sổ sau chứ lo sợ gì*”. Vào tháng 5 năm 2019 cho

tới bây giờ, bà B và bà N, ông N1 bắt đầu vô khai thác, canh tác cây cao su và cây tầm vông, cây tràm trên đất.

Cuối năm 2021, đầu năm 2022 giá đất tăng nhanh, bà B và bà N, ông N1 lo lắng khi giá đất tăng thì gia đình bà R sẽ không chịu thực hiện hợp đồng nên đã yêu cầu bà R kí vào biên bản cam kết ngày 07/5/2022.

Ngoài ra, bà B và bà N, ông N1 nghe thông tin chuẩn bị có quy định mới là phải đủ 3000m² mới được tách thửa nên bà B và bà N, ông N1 đã yêu cầu bà R phải làm thủ tục tách thửa sớm. Lúc này gia đình bà R mới chịu đi làm nhưng do sổ cũ (huyện B cấp, đất thì ở huyện D), chồng bà R chết, đồng thời Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 20 tháng 02 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định sửa đổi Điều 8 quy định phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ trên địa bàn tỉnh Bình Dương kèm theo Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 05 tháng 8 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định ban hành quy định phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ trên địa bàn tỉnh Bình Dương có trừ 5m hành lang vào đất của bà B và bà N, ông N1 mua của bà R. Trên đầu đất lại không có tiếp giáp mặt đường nên không thể tách thửa và thửa đất cũng không đúng diện tích như hợp đồng đã thỏa thuận nên bà B và bà N, ông N1 không đồng ý. Vì vậy, ngày 14/11/2022, bà B và bà N, ông N1 và gia đình bà R kí thêm một bản cam kết, trong bản cam kết có chữ kí của Bà Nguyễn Thị R, các con của bà R là Lê Thị V, Lê Văn D, Lê Văn P, bà B, bà N, ông N1. Trong bản cam kết gia đình bà R thống nhất đồng ý giao một phần thửa đất số 52, tờ bản đồ số 34 với diện tích là chiều ngang 17m mặt đường nhựa từ hàng rào ra tới ranh đất bà Đào Thị E, chiều dài từ đầu đường nhựa dài tới bờ mương, mặt hậu từ bờ rào đến ranh đất nhà ông Võ Văn S. Do sổ đất là sổ cũ, chồng bà R chết nên gia đình bà R nói sẽ sang tên cho Ông Lê Văn P, sau khi ra tên Ông P sẽ sang tên cho bà B.

Quá trình làm giấy chứng nhận thì thủ tục rườm rà nên gia đình bà R có thuê mướn người khác làm hộ và yêu cầu bà B, bà N, ông N1 phụ tiền cho Ông Lê Văn P 10.000.000 (Mười triệu) đồng. Bà B, bà N, ông N1 đã đưa đủ số tiền trên.

Tháng 4 năm 2023, Ông P được cấp giấy chứng nhận thì gia đình bà R lật lọng, không chịu làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Gia đình bà R thường xuyên gọi bà B và bà N, ông N1 vào nói đất của họ dư chỗ này, lúc lấy chỗ khác thì bà B và bà N, ông N1 đều đồng ý, chỉ yêu cầu họ làm cách nào làm sổ đủ 12m ngang mặt tiền đường từ hàng rào ra và chiều dài từ đầu đường xuống tới bờ mương nhưng gia đình nguyên đơn không làm được.

Bà B và bà N, ông N1 đã nhận được bản vẽ đất tranh chấp là Mảnh trích lục địa chính đất tranh chấp số 635-2023 ngày 15/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D. Sau khi xem xét thì bà B và bà N, ông N1 xác định phần đất gia đình bà R đã chuyển nhượng cho bà B và bà N, ông N1 gồm: Phần A có diện tích 509,8m² và phần B có diện tích 1319,6m² có tổng diện tích 1.829,4m² là toàn bộ thửa đất số 473, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại Ấp C, xã T,

huyện D, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 660056, sổ vào sổ CS07906 ngày 19 tháng 4 năm 2023 cho Ông Lê Văn P.

Vì vậy, bà B làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/11/2017, ký hợp đồng chuyển nhượng bổ sung ngày 15/4/2018 và các bản cam kết bổ sung gồm Biên bản cam kết ngày 07/5/2022 và Bản cam kết ngày 14/11/2022 là có hiệu lực. Yêu cầu gia đình bà R gồm Bà Nguyễn Thị R, Ông Lê Văn T1, Ông Lê Văn P, Bà Lê Thị V, Ông Lê Văn D tiếp tục thực hiện làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có tổng diện tích 1.829,4m² thuộc thửa số 473, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương cho bà B, bà N và ông N1.

Bà B đồng ý với kết quả đo đạc theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 08/8/2023; Mạnh trích lục địa chính đất tranh chấp số 635-2023 ngày 15/9/2023 kèm theo bản mô tả ngày 08/8/2023, phiếu xác nhận kết quả đo đạc ngày 13/9/2023 và biên bản định giá ngày 22/11/2023.

Theo bản tự khai, quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Văn P và người đại diện hợp pháp của Ông P là Ông Đỗ Thanh T trình bày:

Tháng 4 năm 2023, Ông P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.829,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DI 660056; sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS07906; tờ bản đồ số 34; thửa đất số 473; tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Ông P quản lý và sử dụng ổn định thửa đất từ ngày cấp giấy chứng nhận cho đến nay.

Khi Ông P được Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương triệu tập để làm việc thì mới biết giữa Bà Nguyễn Thị R và Bà Trần Thị B có giao kết hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất (dài 12m x rộng 155m) do Ông P đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc mua bán đất giữa bà R và bà B đối với phần diện tích đất nêu trên, Ông P hoàn toàn không biết và ông cũng không có ký tên vào bất kỳ giấy tờ gì liên quan đến việc mua bán đất giữa bà R và bà B. Ông P thống nhất ý kiến với mẹ là bà R.

Ông P và ông T đồng ý với kết quả đo đạc theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 08/8/2023; Mạnh trích lục địa chính đất tranh chấp số 635-2023 ngày 15/9/2023 kèm theo bản mô tả ngày 08/8/2023, phiếu xác nhận kết quả đo đạc ngày 13/9/2023 và biên bản định giá ngày 22/11/2023.

Theo bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 03/11/2023, quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Văn T1, Bà Lê Thị V và Ông Lê Văn D trình bày:

Việc mua bán đất giữa bà R và bà B đối với đất tranh chấp thì các ông D, bà V, ông T không biết. Tuy nhiên, ông D, bà V đều thừa nhận có ký tên vào bản

cam kết ngày 14/11/2022, ông T thừa nhận ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/4/2018 và người cao mủ cao su trên đất tranh chấp là ông N1 chứ không phải gia đình nguyên đơn bà R, Ông P.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trần Quốc N1 và Bà Nguyễn Thị Hằng N trình bày:

Ông N1, bà N thống nhất với lời khai và yêu cầu của bà B, yêu cầu Tòa án công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/11/2017, ký hợp đồng chuyển nhượng bổ sung ngày 15/4/2018 và các bản cam kết bổ sung gồm Biên bản cam kết ngày 07/5/2022 và Bản cam kết ngày 14/11/2022 là có hiệu lực. Yêu cầu gia đình bà R gồm Bà Nguyễn Thị R, Ông Lê Văn T1, Ông Lê Văn P, Bà Lê Thị V, Ông Lê Văn D tiếp tục thực hiện làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có tổng diện tích 1.829,4m² thuộc thửa số 473, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương cho bà B, Bà Nguyễn Thị Hằng N và Ông Trần Quốc N1.

Bà N, ông N1 đồng ý với kết quả đo đạc theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 08/8/2023; Mạnh trích lục địa chính đất tranh chấp số 635-2023 ngày 15/9/2023 kèm theo bản mô tả ngày 08/8/2023, phiếu xác nhận kết quả đo đạc ngày 13/9/2023 và biên bản định giá ngày 22/11/2023.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2024/DS-ST ngày 06/8/2024, Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị R đối với bị đơn Bà Trần Thị B về việc yêu cầu tuyên hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/11/2017, hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/4/2018 giữa Bà Nguyễn Thị R và Bà Trần Thị B là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2.1. Công nhận hợp hai đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký cùng ngày 17/11/2017; hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/4/2018; Biên bản cam kết ngày 07/5/2022 và Bản cam kết ngày 14/11/2022 là giao dịch hợp pháp.

2.2. Bà Trần Thị B, Bà Nguyễn Thị Hằng N, Ông Trần Quốc N1 được quyền sử dụng phần đất có tổng diện tích 1.829,4m² thuộc thửa số 473, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đất có tứ cận:

- Phía Bắc giáp thửa số 474 của Bà Lê Thị V (có ranh đất là hàng rào lưới B40 do bà R làm năm 2018);
- Phía Đông giáp nương nước;
- Phía Nam giáp một phần đường đất, giáp một phần thửa đất số 54 của bà Đào Thị E;

- Phía Tây giáp một phần đường nhựa ĐH 719, một phần thửa đất của bà Nguyễn Thị G.

(Có bản vẽ kèm theo)

Cùng toàn bộ tài sản trên đất, gồm: 65 cây cao su, 10 cây trăm tự mọc và hàng rào xung quanh khu đất.

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 660056, sổ vào sổ CS07906 ngày 19 tháng 4 năm 2023 do Sở tài nguyên và Môi trường cấp cho Ông Lê Văn P. Cơ quan đăng ký đất đai; cơ quan tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Trần Thị B, Bà Nguyễn Thị Hằng N, Ông Trần Quốc N1.

4. Bà Trần Thị B, Bà Nguyễn Thị Hằng N, Ông Trần Quốc N1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đối với phần đất được sử dụng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 19/8/2024 nguyên đơn Bà Nguyễn Thị R có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2024/DS-ST ngày 06/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên các hợp đồng ngày 17/11/2017 và ngày 15/4/2018, bản cam kết ngày 07/5/2022 và ngày 14/11/2022 do vi phạm pháp luật và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ngày 30/8/2024, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan quan Ông Lê Văn P, Ông Lê Văn T1, Bà Lê Thị V và Ông Lê Văn D có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2024/DS-ST ngày 06/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên vô hiệu các hợp đồng ngày 17/11/2017 và ngày 15/4/2018, bản cam kết ngày 07/5/2022 và ngày 14/11/2022 do vi phạm pháp luật, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu và công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.829,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 660056, sổ vào sổ CS07906 thuộc thửa đất số 473, tờ bản đồ số. 34 tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Ông Lê Văn P ngày 19/4/2023.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị R vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Văn P, Ông Lê Văn T1, Bà Lê Thị V và Ông Lê Văn D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

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: Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị R; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Văn P, Ông Lê Văn T1, Bà Lê Thị V và Ông Lê Văn D kháng cáo đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được cấp sơ thẩm thu thập cũng như lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa ngày hôm nay, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ kháng cáo nhưng không cung cấp mới nên không có cơ sở chấp nhận. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị R và kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Văn P, Ông Lê Văn T1, Bà Lê Thị V và Ông Lê Văn D là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Thực tế, Bà Nguyễn Thị R và Bà Trần Thị B đã giao kết các văn bản như sau:

+ Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017 bằng giấy tay có nội dung: Bà R và các con bà R cùng nhất trí bán cho bà B diện tích 1.800m² với giá tiền là 276.000.000 (Hai trăm bảy mươi sáu triệu) đồng. Hợp đồng nêu trên không ghi rõ các thông tin về thửa đất như vị trí, tứ cận đất, số thửa, số tờ bản đồ.

+ Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017 (theo mẫu) có nội dung: Bà R đồng ý bán 1.800m² với giá 130.000.000 (Một trăm ba mươi triệu) đồng, thanh toán đợt 1 là 20.0000 đồng vào ngày 17/11/2017 và thanh toán đợt 2 là sau khi hoàn tất các thủ tục sang nhượng. Hợp đồng cũng quy định trách nhiệm giữa các bên.

+ Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2018 có nội dung: Bà R chuyển nhượng cho bà B phần đất có diện tích ngang 12m x dài 155m thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 34 với giá 276.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi sáu triệu), đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng ngày 17/11/2017, thanh toán đợt hai số tiền 256.000.000 đồng ngày 15/4/2018 và thỏa thuận về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các bên, người làm chứng là Bà Nguyễn Thị Hằng N và Ông Lê Văn T1. Đồng thời, tại trang cuối của hợp đồng, bà R có ghi xác nhận

đã nhận đủ số tiền 256.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi sáu triệu đồng) vào ngày 15/4/2018.

+ Biên bản cam kết (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 07/5/2022 có nội dung: Bên chuyển nhượng đất (Bà Nguyễn Thị R) chuyển nhượng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 34, diện tích 12m ngang x 155m dài = 1.800m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00613 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 16/12/1997 cho bên nhận chuyển nhượng đất (Bà Trần Thị B) với giá là 276.000.000 (Hai trăm bảy mươi sáu triệu) đồng, đặt cọc đợt 1 là 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng vào ngày 17/11/2017 và thanh toán đợt 2 là 256.000.000 (Hai trăm năm mươi sáu triệu) đồng vào ngày 15/4/2018. Ngoài ra, văn bản còn ghi nhận quyền và nghĩa vụ khác của các bên liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Bản cam kết ngày 14/11/2022 có nội dung: Bên chuyển nhượng đất (gồm Bà Nguyễn Thị R, Bà Lê Thị V, Ông Lê Văn D và Ông Lê Văn P) đồng ý giao thửa đất số 52, tờ bản đồ số 34 (diện tích ngang 17m mặt đường nhựa từ hàng rào ra tới ranh đất bà Đào Thị E, chiều dài từ đầu đường nhựa dài tới bờ mương, mặt hậu từ bờ rào đến giáp ranh đất nhà ông Võ Văn S) cho bên nhận chuyển nhượng đất (gồm Bà Trần Thị B, Bà Nguyễn Thị Hằng N và Ông Trần Quốc N1); có người làm chứng là bà Nguyễn Thị L.

[2.2] Theo các văn bản mà bà R và bà B đã giao kết vào các ngày 17/11/2017, 15/4/2018, 07/5/2022 và 14/11/2022, xét thấy các bên thoả thuận chuyển nhượng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 34 với diện tích 1.800m². Tuy nhiên, thông qua lời khai của các đương sự trong vụ án và đo đạc thực tế theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 635-2023 ngày 15/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, thửa đất số 52, tờ bản đồ số 34 này hiện nay là thửa số 473, tờ bản đồ 34 do Ông Lê Văn P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, tại cấp sơ thẩm, bà R cũng thừa nhận rằng “Ngày 17/11/2017 và ngày 15/4/2018 giữa tôi và Bà Trần Thị B có thoả thuận việc mua bán, chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa 52, tờ bản đồ số 34 ... Do không thể xác nhận được tình trạng bất động sản và không đủ diện tích tách thửa theo quy định pháp luật về đất đai nên tôi đã chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.829,4m² cho con tôi là Lê Văn P, ngày 19/4/2023 P đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DI 660056; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS07906 đối với phần đất có diện tích 1.829,4m² thuộc thửa số 473, tờ bản đồ số 34; tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương”. Như vậy, phần đất trên thực tế mà các bên thoả thuận giao dịch là thửa số 473, tờ bản đồ số 34 hiện nay do Ông Lê Văn P đứng tên.

[2.3] Diện tích đất mà các bên thoả thuận chuyển nhượng ngang 12m x dài 155m là 1.860m², được thể hiện trong các văn bản thoả thuận, cam kết giữa các bên chỉ ghi nhận diện tích là 1.800m². Tuy nhiên, theo Bản cam kết ngày 14/11/2022 thì các bên có thoả thuận cách thức xác định ranh đất chuyển nhượng là “phần diện tích đất giao cho Bà Trần Thị B chiều ngang 17m mặt đường nhựa từ hàng rào ra tới ranh đất bà Đào Thị E, chiều dài từ đầu đường nhựa dài tới bờ

muơng, mặt hậu từ bờ rào đến giáp ranh đất nhà ông Võ Văn S'. Như vậy, nguyên đơn và bị đơn đều xác định phần đất mà các bên thoả thuận là thửa đất số 473 có diện tích 1.829,4m². So với thoả thuận thì diện tích thực tế nguyên đơn giao cho bị đơn sử dụng có giảm 30,6m² (1.860m² – 1.829,4m²) nhưng bị đơn vẫn yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.829,4m² thuộc thửa số 473, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương và đồng ý nhận phần đất như bản vẽ theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý (tranh chấp) số 635-2023 ngày 15/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D. Do đó, Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đo đạc thực tế nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của nguyên đơn trình bày quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, Ông Lê Văn P là con Bà Nguyễn Thị R không thừa nhận chữ ký trên Bản cam kết ngày 14/11/2022 và yêu cầu giám định chữ ký nhưng cấp sơ thẩm không chấp nhận. Xét thấy, căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ không thể hiện Ông P có yêu cầu giám định này. Do đó, lời trình bày của người đại diện của nguyên đơn không có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm Ông P không yêu cầu giám định chữ ký tại Bản cam kết ngày 14/11/2022 nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[2.4] Theo Công văn số 111/PTNMT-QLDD ngày 06/3/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân huyện D (bút lục 178), thửa số 473, tờ bản đồ số 34 có nguồn gốc được tách ra từ thửa số 52, tờ bản đồ số 34 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số 00613 QSDĐ ngày 16/12/1997 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là Ủy ban nhân dân huyện D) cấp cho hộ Nguyễn Thị R (khi cấp giấy có thực hiện đo vẽ nhưng không ký liên ranh). Theo Công văn số 388/GXNHK-CAH ngày 13/5/2024 của Công an huyện D (bút lục 178b), từ năm 1990 đến nay hộ Bà Nguyễn Thị R có 10 người đăng ký thường trú, trong đó có chồng của bà R là ông Lê Văn S1 (sinh năm 1956, chết ngày 11/12/2015). Tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa 52 là tài sản chung của vợ chồng ông S1, bà R. Khi ông S1 chết, quyền định đoạt tài sản của ông S1 được hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê Văn S1 gồm Bà Nguyễn Thị R, Ông Lê Văn T1, Ông Lê Văn P, Bà Lê Thị V, Ông Lê Văn D định đoạt.

[2.5] Xét thấy, hai Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký cùng ngày 17/11/2017 và Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày ngày 15/4/2018 giữa bà R với bà B mà không có chữ ký của hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê Văn S1 gồm Ông Lê Văn T1, Ông Lê Văn P, Bà Lê Thị V, Ông Lê Văn D và không được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại các Điều 117, 119, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Theo Hợp đồng ngày 15/4/2018 có Ông Lê Văn T1 ký tên với tư cách người làm chứng và Bản cam kết ngày 14/11/2022 có Ông Lê Văn P, Bà Lê Thị V, Ông Lê Văn D ký tên xác nhận với tư cách là bên chuyển nhượng đất. Các con của bà R và cũng là các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thừa nhất của ông S1 đều biết về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R và bà B. Đồng thời, theo Biên bản lấy lời khai ngày 03/11/2023 (bút lục số 93, 96, 99), bà

V và ông D thừa nhận có ký tên trong Bản cam kết ngày 14/11/2022; ông T thừa nhận có ký tên trong Hợp đồng ngày 15/4/2018. Thực tế, bà B đã giao tiền cho bà R là 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng vào ngày 17/11/2017 và 256.000.000 (Hai trăm năm mươi sáu triệu) đồng vào ngày 15/4/2018.

[2.6] Về quá trình thực tế quản lý, sử dụng đất: Quá trình tố tụng giải quyết tại cấp sơ thẩm, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/8/2023 (bút lục 122), bà R xác nhận giao toàn bộ thửa đất số 473, tờ bản đồ số 34 cùng toàn bộ cây trồng trên đất cho bà B quản lý, sử dụng đất từ tháng 4/2018 đến nay. Ngoài ra, tại Biên bản xem xét, thẩm định của cấp sơ thẩm (bút lục 122) thể hiện ngoài việc bà R giao toàn bộ thửa đất cùng tài sản trên đất cho bà B, bà R và ông T chỉ ranh cho phía bị đơn cắm 35 trụ bê tông giăng dây kẽm làm ranh từ năm 2018. Tại các Biên bản lấy lời khai ngày 03/11/2023 (bút lục số 93, 96, 99), cả ba người là bà V, ông D và ông T đều xác nhận người cạo mủ cao su, quản lý, sử dụng đất hiện nay là ông N1. Căn cứ theo lời khai của người làm chứng bà Nguyễn Thị L và bà Lê Thị Q (bút lục 104 và 106), bà R đã giao đất cho bà B quản lý, sử dụng từ năm 2019; vợ chồng Bà Nguyễn Thị Hằng N và Ông Trần Quốc N1 (là em của bà B) có quản lý, sử dụng đất, thường đến cạo mủ cao su, bán cây tầm vông, cây tràm trên đất. Bà B cũng có đến phần đất để bẻ măng. Căn cứ theo lời khai của những người làm chứng bà Hồ Thị M và bà Đào Thị E (bút lục 108 và 110), phần đất tranh chấp đã được bà R giao cho bà B từ năm 2019 và trong cùng năm, ông N1 đã đến cạo mủ cao su, khai thác hoa lợi trên phần đất tranh chấp. Người làm chứng ông Cao Văn T2 cũng xác nhận gia đình bị đơn có bán cho ông mấy cây tràm bông vàng mọc trên thửa đất số 473, gia đình nguyên đơn có biết nhưng không phản đối, không có ý kiến.

Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên tuy không tuân thủ về hình thức nhưng phía nguyên đơn đã nhận được tiền từ phía bị đơn tổng cộng là 276.000.000 (Hai trăm bảy mươi sáu triệu) đồng, phía bị đơn đã nhận bàn giao đất từ tháng 04/2018 và quản lý, sử dụng đất ổn định cho đến nay là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch. Căn cứ theo Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, bà B có yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng, cam kết giữa bà R với bà B là có hiệu lực nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy không có cơ sở để tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/11/2017, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/4/2018 vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích các bên, xét xử phù hợp với quy định pháp luật. Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng tại Tòa án cấp phúc thẩm không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận các kháng cáo.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị R được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Văn P, Ông Lê Văn T1, Bà Lê Thị V và Ông Lê Văn D phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 119, 328, 424 và 427 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận các kháng cáo của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị R và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Văn P, Ông Lê Văn T1, Bà Lê Thị V và Ông Lê Văn D.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2024/DS-ST ngày 06/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị R không phải chịu án phí phúc thẩm. Ông Lê Văn P, Ông Lê Văn T1, Bà Lê Thị V và Ông Lê Văn D mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai số 0000421 ngày 07/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

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, 7a 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;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Nguyễn Trung Dũng