

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 205/2025/DS-PT
Ngày 31-3-2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
tranh chấp hợp đồng ủy quyền

**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 Ngô Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quốc Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 31 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 535/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng ủy quyền”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 124/2025/QĐ-PT, ngày 17 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị M, sinh năm 1972; địa chỉ: số A khu phố B1, phường TG, thành phố T, tỉnh BD.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đặng Thị Thu H, sinh năm 1986; địa chỉ: số B đường N, KDC P1, phường P. thành phố T1, tỉnh BD; có mặt và bà Lưu Thị T, sinh năm 2001; địa chỉ: số A khu phố B1, phường TG, thành phố T, tỉnh BD; vắng mặt.

- *Bị đơn*: Ông Trần Văn Q, sinh năm 1965 và bà Trần Ngọc A, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: số C khu phố B1, phường TG, thành phố T, tỉnh BD;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1985; địa chỉ: số D, đường số X, phường H, thành phố TĐ, Thành phố H; có mặt.

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

+ Ông Lưu Hữu M1, sinh năm 1967; ông Lưu Hữu T1, sinh năm 1990; bà Lưu Thị T, sinh năm 2001; cùng địa chỉ: số A khu phố B1, phường TG, thành phố T, tỉnh BD; ông M1, ông T1, bà T có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T3); trụ sở: số E, đường Y, khu phố BQ, phường B, thành phố T, tỉnh BD; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1958, chết ngày 07/12/2023.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị H1: Ông Trần Thanh T4, sinh năm 1977, có mặt; ông Trần Phong T5, sinh năm 1984, có mặt; bà Trần Thị Thanh T6, có mặt; sinh năm 1981; bà Trần Thị Thanh T7, sinh năm 1979; vắng mặt;

Cùng địa chỉ: số G khu phố B1, phường TG, thành phố T, tỉnh BD.

+ Ông Trần Thanh T4, sinh năm 1977; ông Trần Phong T5, sinh năm 1984; bà Trần Thị Thanh T6, sinh năm 1981; bà Trần Thị Thanh T7, sinh năm 1979; cùng địa chỉ: số G khu phố B1, phường TG, thành phố T, tỉnh BD.

+ Ông Trần Anh T8, sinh năm 1994; bà Trần Ngọc L, sinh ngày 27/4/2002; cùng địa chỉ: Số C khu phố B1, phường TG, thành phố T, tỉnh BD; ông T8 có yêu cầu giải quyết vắng mặt, bà L vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1983; ông Trần Thanh T9, sinh năm 1978, ông Trần Phúc D; cùng địa chỉ: Số C khu phố B1, phường TG, thành phố T, tỉnh BD; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1982; ông Nguyễn Công D1, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: Số H khu phố B1, phường TG, thành phố T, tỉnh BD; vắng mặt.

+ Bà Huỳnh Ngọc T10, sinh năm 1984; địa chỉ: số K khu phố B1, phường TG, thành phố T, tỉnh BD; vắng mặt.

+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần P Thành phố H (H Bank); trụ sở chính: số Z, phường B, Quận A, Thành phố H; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Ông Huỳnh Văn C1, sinh năm 1976, có mặt; bà Phạm Thị N, sinh năm 1977; ông Huỳnh Quốc T11, sinh năm 1999; cùng địa chỉ: số C khu phố B1, phường TG, thành phố T, tỉnh BD; vắng mặt.

+ Bà Đỗ Thị T12, sinh năm 1980; ông Nguyễn Văn T13, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: số số L khu phố H1, phường TG, thành phố T, tỉnh BD; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Bà Tô Thị Thanh Th, sinh năm 1982; địa chỉ: số số M đường XV, Phường U, quận B, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Phi H3, sinh năm 1984; địa chỉ: số N đường L, phường H, thành phố TĐ, Thành phố H; vắng mặt.

+ Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh BD.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Thu D - Chấp hành viên; có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H1: ông Trần Thanh T4, ông Trần Phong T5, bà Trần Thị Thanh T6 và bà Trần Thị Thanh T7.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 26/6/2018, bản tự khai, quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Đặng Thị Thu H trình bày: Ngày 04/7/2017, nguyên đơn bà Lê Thị M nhận chuyển nhượng của vợ chồng bị đơn ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A diện tích đất 342m² (thuộc một phần thửa số 74, tờ bản đồ số 132 (B2) có tổng diện tích 1.171m² tại khu phố B1, phường TG, thành phố T, tỉnh BD, được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 816701 ngày 19/01/2012 cho ông Q và bà A, trên đất có 14 phòng trọ và 02 kiốt. Khi chuyển nhượng, hai bên lăn tay, ký tên vào hợp đồng thỏa thuận bán đất nhà, không công chứng, chứng thực, giá chuyển nhượng là 2.300.000.000 đồng. Bà M đã giao đủ số tiền chuyển nhượng nên ông Q và bà A có ghi “Chúng tôi đã nhận đủ số tiền bán lô đất như trên”. Do ông Q và bà A đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P Thành phố H (H Bank) nên ngày 05/10/2017, ông Q, bà A đến Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T3) ký Giấy ủy quyền số 11603 cho bà M liên hệ thực hiện các thủ tục xóa thế chấp theo quy định. Cũng trong ngày 05/10/2017, tại Văn phòng Công chứng B, ông Q, bà A lập Hợp đồng ủy quyền số 11654 cho bà M được toàn quyền thay mặt ông Q, bà A thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho, nhận đặt cọc (hoặc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, đặt cọc), cho thuê (hoặc sửa đổi, bổ sung, thanh lý Hợp đồng cho thuê), thế chấp và làm các thủ tục xin cấp đổi, cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được quyền quyết định giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán và nhận tiền chuyển nhượng đối với toàn bộ diện tích đất 1.171m², thời hạn ủy quyền là 10 năm kể từ thời điểm hợp đồng ủy quyền được công chứng. Ngày 09/10/2017, tại Văn phòng Công chứng B, bà M ký hợp đồng số 11794 chuyển nhượng diện tích

đất 341,6m² thuộc một phần thửa đất nói trên cho ông Lưu Hữu T1 (con bà M). Ngày 01/11/2017 ông T1 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 670340.

Do có nhu cầu sử dụng đất, ngày 12/3/2018 bà M tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Q, bà A diện tích đất còn lại thuộc thửa đất nói trên có diện tích 829,4m² với giá 7.300.000.000 đồng. Hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng mua nhà và đất, có ký tên, lấn tay nhưng chưa công chứng, chứng thực. Theo thỏa thuận, bà M trả trước cho ông Q, bà A số tiền 6.800.000.000 đồng, số tiền còn lại 500.000.000 đồng sẽ được trả khi ông Q, bà A giao nhà, đất và các giấy tờ, hồ sơ liên quan cho bà M. Đồng thời, các bên thỏa thuận bà M cho gia đình ông Q, bà A ở nhờ nhà trên đất trong thời hạn 01 năm tính từ ngày 10/10/2017, nếu sau thời hạn trên mà không chuyển đi thì phải trả tiền thuê nhà cho bà M. Ở trang cuối của hợp đồng, ông Q, bà A có viết: “Đã nhận đủ tiền nói trên và giao sổ nhà đất cho cô Lê Thị M”.

Tháng 4/2018, ông Q, bà A gửi đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, buộc bà M phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, bà A. Hành vi trên đã xâm phạm quyền lợi của bà M vì trên thực tế bà M đã nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1.171m² từ vợ chồng ông Q, bà A, bà M đã trả cho ông Q, bà A tổng số tiền 9.100.000.000 đồng. Do thiếu hiểu biết nên hai bên chỉ lập giấy tay, tuy nhiên các bên tiến hành thỏa thuận giao dịch “thuận mua, vừa bán”, không ai ép buộc ai và thực tế, ông Q, bà A đã nhận của bà M số tiền 9.100.000.000 đồng trong hai lần giao dịch.

Do vậy, bà M khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 12/3/2018 giữa các bên đã ký kết và yêu cầu ông Trần Văn Q, bà Trần Ngọc A phải trả tiền thuê nhà và số tiền thu được từ việc cho thuê 12 căn phòng trọ, kiốt đã bán cho bà Lê Thị M, tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm theo quyết định của toà án.

Nguyên đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố và yêu cầu phản tố bổ sung của bị đơn và yêu cầu độc lập của bà H1, ông D1 và bà H2.

- Theo các bản tự khai, đơn yêu cầu phản tố ngày 30/7/2018, đơn yêu cầu phản tố bổ sung ngày 26/7/2019, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A là chủ sử dụng diện tích đất 1.171m² thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 132 (B2) tại khu phố B1, phường TG, thành phố T, tỉnh BD, được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 816701 ngày 19/01/2012. Nguồn gốc phần đất này do cha mẹ ông Q cho năm 2002 (ông Trần Văn Nhuyễn và bà Nguyễn Thị Sàng, hiện nay 02 người này đã chết).

Vào tháng 10/2017, phần đất này ông Q, bà A thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần P Thành phố H (H Bank) để vay tiền nhưng không có tiền trả cùng với tiền vay của ông Huỳnh Văn C1, ông T13, bà T12 nên ông Q, bà A viết giấy tay chuyển nhượng cho bà M diện tích khoảng 300m² (ngang 10m, dài 30m) thuộc một phần thửa đất số 74 với số tiền 2.300.000.000 đồng.

Do tin tưởng bà M nên ông Q, bà A đã ký giấy ủy quyền tại Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T3) với nội dung ủy quyền cho bà M làm các thủ tục xóa thế chấp tại H Bank. Bà M đã đứng ra thay mặt ông Q, bà A trả cho ông Huỳnh Văn C1 220.000.000 đồng, trả cho Ngân hàng H Bank 1.747.000.000 đồng, trả tiền cho ông T13, bà T12 và giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Khi bà M yêu cầu ông Q, bà A đến ký các giấy tờ tại Văn phòng Công chứng B vào trưa ngày 05/10/2017, do tin tưởng bà M nên ông Q, bà A đã không đọc lại các giấy tờ mà chỉ lần tay, ký tên vào các giấy tờ đó. Sau khi ký xong thì bà M đã giữ lại toàn bộ các giấy tờ này.

Khi ông Q, bà A yêu cầu bà M trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà M không trả nên hai bên xảy ra mâu thuẫn. Sau đó, ông Q, bà A đến Văn phòng Công chứng B để xin sao lục lại hồ sơ thì phát hiện ngày 05/10/2017 ông Q, bà A đã cùng lúc ký cho bà M Giấy ủy quyền số 11603 và Hợp đồng ủy quyền số 11654. Ngày 09/10/2017, cũng tại Văn phòng Công chứng B, bà M ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11794 chuyển nhượng diện tích đất 341,6m² cho ông Lưu Hữu T1 (con trai bà M). Sau khi ký hợp đồng, bà M không T13 báo về việc chuyển nhượng cũng như không đưa lại tiền chuyển nhượng đã nhận của ông T1 cho ông Q, bà A.

Khi phát hiện sự việc ông Q, bà A đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số 11654. Lúc này, bà M cho rằng đã nhận chuyển nhượng hết toàn bộ diện tích đất của ông Q, bà A nên ông Q, bà A đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện để khởi kiện lại bằng một vụ án khác. Đồng thời có thông báo yêu cầu bà M đến Văn phòng Công chứng B để hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số 11654 nhưng bà M từ chối nhận các văn bản trên.

Ngày 24/01/2018, ông T1 ký hợp đồng số 1156 tặng cho quyền sử dụng đất 170,8m² trong tổng diện tích đất 341,6m² cho bà Lưu Thị T, do bà T chưa thành niên nên ông Lưu Hữu M1 và bà Lê Thị M đại diện. Bà T đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 730442 ngày 05/4/2018 (do ông Lưu Hữu M1 và bà Lê Thị M đại diện đứng tên).

Do đó, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn. Tại bản án phúc thẩm số 155/2022/DS-PT ngày 21 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, người đại diện hợp pháp của bị đơn đã rút một phần kháng cáo đối với phần phản tố không được toà cấp sơ thẩm chấp nhận gồm: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11794, quyền số

10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2017 lập tại Văn phòng Công chứng B giữa bà M và ông T1; Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1156, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/01/2018 lập tại Văn phòng Công chứng B giữa ông T1 và bà T (do bà M và ông M1 đại diện hợp pháp); Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 670340 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Lưu Hữu T1 ngày 01/11/2017; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 730442 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà M và ông M1 là người đại diện cho người sử dụng đất bà T ngày 05/4/2018; Buộc ông T1 trả lại diện tích đất 170,8m² thuộc thửa số 2243 tại khu phố B1, phường TG, thành phố T, tỉnh BD cho ông Q, bà A; Buộc bà Lê Thị M, ông Lưu Hữu M1 (là người đại diện cho người sử dụng đất bà T) trả lại diện tích đất 170,8m² thuộc thửa số 2255 tại khu phố B1, phường TG, thành phố T, tỉnh BD cho ông Q, bà A. Nay bị đơn chỉ yêu cầu phản tố như sau:

- Ông Q, bà A được đơn phương chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 11654, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2017 lập tại Văn phòng Công chứng B giữa ông Q, bà A và bà M;

- Buộc bà M trả lại cho ông Q, bà A bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 816701, số vào sổ cấp GCN: CH01434/TG ngày 19 tháng 01 năm 2012 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A;

- *Quá trình tố tụng, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hữu M1, ông Lưu Hữu T1, bà Lưu Thị T thống nhất trình bày:* Ông M1 là chồng của bà Lê Thị M; ông T1, bà T là con bà Lê Thị M và ông Lưu Hữu M1, tất cả đều thống nhất toàn bộ với phần trình bày của nguyên đơn, không có ý kiến gì khác và cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- *Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T3) trình bày:* Khi công chứng Hợp đồng ủy quyền số 11654 ngày 05/10/2017 giữa ông Trần Văn Q, bà Trần Ngọc A và bà Lê Thị M, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11794 ngày 09/10/2017 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1156 ngày 24/01/2018 thì Văn phòng Công chứng B tiến hành công chứng đảm bảo đúng quy định, năng lực hành vi dân sự của những người tham gia giao kết hợp đồng đầy đủ, về địa điểm công chứng, đối tượng hợp đồng cũng như thành phần hồ sơ, trình tự, thủ tục công chứng đối với các hợp đồng nói trên đều đúng quy định của pháp luật.

- *Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của bà H1 và cũng là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Trần Thanh T4, Trần Phong T5, Trần Thị Thanh T6, Trần Thị Thanh T7 trình bày:*

Thông nhất lời trình bày và yêu cầu độc lập của bà H1 như sau: Ông T4, bà T12, bà Thu và ông Trần là con của bà Nguyễn Thị H1 (chết ngày 07/12/2023) và ông Trần Văn Đ (chết năm 2016). Ngày 26/8/2016 ông Đ và bà H1 nhận chuyển nhượng của ông Q, bà A 01 mảnh đất diện tích khoảng 61,1m² thuộc một phần thửa 74 tờ bản đồ số 132 (B2) trong tổng diện tích đất 1.171m² tại khu phố B1, phường TG, thành phố T, tỉnh BD. Vì ông Đ và ông Q là anh em ruột nên khi chuyển nhượng hai bên chỉ ký tên, lăn tay vào giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có công chứng chứng thực với giá 97.000.000 đồng. Ông Đ, bà H1 đã thanh toán đủ tiền cho ông Q, bà A, khi nhận chuyển nhượng đất thì ông Đ, bà H1 thỏa thuận chuyển nhượng đất thổ cư và có chừa đường đi chung. Ông Q, bà A cũng đã xác định chuyển nhượng đất thổ cư tại phiên toà phúc thẩm. Khi thanh toán xong tiền chuyển nhượng thì ông Đ, bà H1 đã tiến hành xây dựng 01 căn nhà cấp 4 nhưng không xin phép xây dựng và cũng không bị xử phạt vi phạm hành chính, yêu cầu toà án giải quyết vấn đề sau: Yêu cầu công nhận “Giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Q, bà A với ông Đ, bà H1 và cho bà H1 cùng các con được tiếp tục ở tại căn nhà này, có thêm lối đi riêng vì hai bên đã giao dịch mua bán, xây nhà ở ổn định trên phần đất từ trước khi có tranh chấp xảy ra. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập thì các ông, bà đồng ý hủy “Giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/8/2016”, buộc ông Q, bà A trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng là 97.000.000 đồng, bên nào thắng kiện phải bồi thường giá trị chênh lệch đất tại thời điểm hiện tại bà bồi thường giá trị nhà cho các ông, bà.

- Theo bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh T8 và bà Trần Ngọc L cùng thống nhất trình bày: Ông T8 và bà L là con của ông Q và bà A. Thửa đất tranh chấp trong vụ án là tài sản của ông Q và bà A. Ông T8, bà L thống nhất với toàn bộ ý kiến, yêu cầu phản tố, phản tố bổ sung của bị đơn ông Q, bà A và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Theo biên bản ghi lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị O, ông Trần Thanh T9, ông Trần Phúc D thống nhất trình bày: Bà O và ông T8 có thuê kiốt diện tích khoảng 60m² trên thửa đất đang tranh chấp của vợ chồng ông Q, bà A. Các ông, bà không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa bà M với ông Q, bà A, không có yêu cầu độc lập trong vụ án đồng thời có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Theo biên bản ghi lời khai, bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn Công D1 thống nhất trình bày: Bà H2 và ông D1 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q, bà A 01 phần diện tích đất khoảng 15m² đất ở (ngang 4,58m, dài 3,3m) thuộc một phần thửa 74 tờ bản đồ số 132 (B2), tại khu phố B1, phường TG, thành phố T, tỉnh BD. Hai bên lập hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/02/2017 với giá 70.000.000 đồng trước thời

điểm ông Q, bà A bán đất bằng giấy tay cho bà M, ông D1 bà H2 đã giao đủ tiền và nhận đất xây dựng, quản lý sử dụng ổn định đến nay. Nay bà H2 và ông D1 có yêu cầu độc lập như sau:

- Yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng sang nhượng nhà đất ký ngày 16/02/2017 giữa ông, bà và ông Q, bà A;

- Công nhận cho bà H2 và ông D1 được quyền quản lý, sử dụng và định đoạt diện tích đất khoảng 15m² thuộc một phần thửa 74, tờ bản đồ số 132 tại khu phố B1, phường TG, thành phố T, tỉnh BD. Tại phiên tòa ông bà H2 và ông D1 thống nhất nếu yêu cầu không được chấp thuận thì đồng ý tháo dỡ, trả lại phần đất cho ông Q, bà A nhưng bà H2 và ông D1 phải được nhận lại tiền chuyển nhượng và giá trị chênh lệch.

- Theo biên bản ghi lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc T10 trình bày: Bà T10 được biết trước đây ông Q, bà A có chuyển nhượng 01 phần đất diện tích 27,5m² (ngang 5,5m, dài 5m) cho bà Nguyễn Thị Nguyễn, sau đó bà Nguyễn chuyển nhượng lại cho bà O, tiếp đó bà O chuyển nhượng lại phần đất này cho bà T10. Bà T10 không biết nhân thân, lai lịch của bà Nguyễn và bà O. Việc chuyển nhượng đất giữa các bên chỉ làm giấy tay. Bà T10 đã sử dụng ổn định phần đất này từ khi nhận chuyển nhượng của bà O nhưng bà không nhớ rõ thời gian. Bà T10 không có ý kiến về việc tranh chấp giữa bà M với ông Q, bà A, đồng thời xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Theo bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn C1, bà Phạm Thị N và ông Huỳnh Quốc T11 trình bày: Ngày 15/6/2016, vợ chồng ông C1, bà N và con trai là ông T11 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Q, bà A và ông Trần Anh T8 (con của ông Q, bà A) 60m² đất thuộc một phần thửa đất tranh chấp trong vụ án, giá chuyển nhượng 420.000.000 đồng. Vợ chồng ông C1 đã đặt cọc số tiền 220.000.000 đồng. Nhưng quá thời hạn thỏa thuận (từ 15/6/2016 đến tháng 10/2017), ông Q, bà A và ông T8 không thực hiện đúng cam kết làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định nên vợ chồng ông C1 khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố T. Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 17/10/2017, vợ chồng ông C1 được Tòa án mời lên làm việc và gặp mặt các bên gồm ông Q, bà A và bà Lê Thị M. Bà M đã đưa số tiền 220.000.000 đồng cho ông Q, bà A, sau đó ông Q, bà A đã trả cho vợ chồng ông C1 số tiền cọc là 220.000.000 đồng tại Tòa án. Sau khi nhận lại tiền, vợ chồng ông C1 rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án. Ông C1, bà N và ông T11 xác định hiện nay không còn liên quan gì đến tranh chấp giữa bà M với ông Q, bà A. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Theo bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T12 và ông Nguyễn Văn T13 trình bày: Ngày 20/6/2017, bà T12 và ông T13 có ký biên nhận đặt cọc nhằm nhận chuyển nhượng diện tích đất ngang 10m x dài 30m thuộc một phần thửa đất tranh chấp trong vụ án với ông Q và bà A, giá chuyển nhượng là

2.180.000.000 đồng. Bà T12 và ông T13 đã giao cho ông Q, bà A số tiền cọc là 200.000.000 đồng. Nhưng sau đó, do ông Q, bà A đã bán phần đất trên cho bà Lê Thị M và ông, bà biết được ông Q, bà A cũng bán cho ông C1, bà N nhưng không ra sổ nên ông C1, bà N đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố T. Sau đó ông Q, bà A đã trả lại cho ông, bà số tiền cọc đã nhận 200.000.000 đồng nên thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa các bên đã chấm dứt. Bà T12 và ông T13 xác định hiện nay không liên quan gì đến tranh chấp giữa bà M và ông Q, bà A. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Theo văn bản trình bày ý kiến, người đại diện hợp pháp người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần P Thành phố H (H Bank) trình bày: Hiện nay việc vay tín dụng và phần đất thế chấp với Ngân hàng đã được tất toán và giải chấp, Ngân hàng không còn liên quan và từ chối tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự thành phố T là bà Xuân trình bày: Hiện nay Chi cục thi hành án dân sự thành phố T đang tổ chức thi hành Quyết định số 419/2022/QĐHGT-KDTM ngày 15/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nội dung tổ chức thi hành án: Ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A có trách nhiệm trả cho bà Tô Thị Thanh Th số tiền đã vay là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng). Quá trình tổ chức thi hành án, ông Q, bà A chưa thi hành khoản nào cho bà Tô Thị Thanh Th. Qua kết quả xác minh của Chấp hành viên thể hiện: ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A có đứng tên Quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền đất thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 132 (B2), tại khu phố B1, phường TG, thành phố T, tỉnh BD do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận số BH 816701, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01434/TG ngày 19/01/2012 cho ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A.

Do ông Q và bà A có điều kiện thi hành án nhưng không tự nguyện thi hành án, nên ngày 08/8/2023 Chấp hành viên đã ban hành quyết định số 58/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên xử lý tài sản để thu hồi nợ cho bà Tô Thị Thanh Th theo quy định.

Ngày 29/11/2023, Chấp hành viên đã kết hợp Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, Chính quyền địa phương đã tiến hành khảo sát, đo đạc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 132 (B2), tại khu phố B1, phường TG, thành phố T, tỉnh BD để có cơ sở kê biên, phát mãi tài sản theo quy định. Kết quả đo đạc thực tế số liệu có sự chênh lệch, do đó Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đã chuyển về Ủy ban nhân phường Thuận Giao có ý kiến và đến nay chưa có kết quả.

Đến ngày 13/3/2024, Chấp hành viên tiến hành xác minh tại Tòa án nhân dân thành phố T thì được biết Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là bà Lê Thị M và bị đơn ông

Trần Văn Q, Trần Thị An đối với thửa số 74, tờ bản đồ số 132 (B2), tại khu phố B1, phường TG, thành phố T, tỉnh BD.

Ngày 20/3/2024, Chi cục nhận được công văn số 40/TA-DS ngày 15/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T về việc cung cấp thông tin và tham gia tố tụng.

Chi cục không có ý kiến về việc thụ lý giải quyết của Tòa án theo thông báo thụ lý vụ án; thụ lý khởi kiện bổ sung; thụ lý yêu cầu độc lập đã nêu. Chi cục cung cấp việc đang thụ lý tổ chức thi hành Quyết định số 419/2022/QĐHGĐT-KDTM ngày 15/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T nêu trên. Tuy nhiên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự cũng như đảm bảo việc thi hành án đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T xem xét giải quyết vụ việc theo đúng quy định của pháp luật. Kết quả giải quyết của Tòa án là cơ sở để Chấp hành viên tiếp tục tổ chức việc thi hành án theo đúng quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Th là ông Nguyễn Phi H3 trình bày:* Ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A có trách nhiệm trả cho bà Tô Thị Thanh Th số tiền đã vay 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng). Nay trước sự việc tranh chấp của các đương sự thì bà Th không đồng ý, đề nghị toà án căn cứ quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 85/DS-ST ngày 07/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Lê Thị M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Trần Văn Q, bà Trần Ngọc A.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng mua nhà & đất ngày 12/3/2018 giữa bà Lê Thị M và ông Trần Văn Q, bà Trần Ngọc A.

- Bà Lê Thị M có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A số tiền chuyển nhượng chưa thanh toán 771.369.304 đồng (bảy trăm bảy mươi một triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn ba trăm lẻ bốn đồng).

- Buộc ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà, phòng trọ và kiốt cho bà M là 948.150.000 đồng (Chín trăm bốn mươi tám triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

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

- Buộc ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A có trách nhiệm bàn giao diện tích theo đo đạc thực tế 829,4m² đất thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 132 (B2), tọa lạc tại khu phố B1, phường TG, thành phố T, tỉnh BD cùng với toàn bộ nhà, công trình xây dựng và tài sản khác gắn liền với phần diện tích đất này cho bà Lê Thị M.

Bà Lê Thị M có trách nhiệm nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 816701 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/01/2012 cho Cơ quan có thẩm quyền để được kê khai, đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 829,4m² đất nói trên và thực hiện nghĩa vụ của mình đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của cơ quan chức năng (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn Q, bà Trần Ngọc A về việc yêu cầu được đơn phương chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 11654, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2017 lập tại Văn phòng Công chứng B giữa ông Q, bà A và bà M và buộc bà M trả lại cho ông Q, bà A bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 816701, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01434/TG ngày 19 tháng 01 năm 2012 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A;

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1.

Hủy “Giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Trần Văn Q, bà Trần Ngọc A với ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị H1 lập ngày 26/8/2016.

Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ liên quan của bà H1 là các ông bà Trần Thanh T4, Trần Phong T5, Trần Thị Thanh T6, Trần Thị Thanh T7 là có trách nhiệm di dời vật dụng để giao trả quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo hiện trạng cho bà Lê Thị M.

Buộc ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A có trách nhiệm thanh toán cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ liên quan của bà H1 là các ông Trần Thanh T4, bà Trần Thị Thanh T7, bà Trần Thị Thanh T6 và ông Trần Phong T5 số tiền 1.154.043.800 đồng (một tỉ một trăm năm mươi bốn triệu không trăm bốn mươi ba nghìn đồng).

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

Về thời gian lưu cư trên đất: Các ông, bà Trần Thanh T4, Trần Phong T5, Trần Thị Thanh T6, Trần Thị Thanh T7 được lưu cư trên đất thời gian 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công D1, bà Nguyễn Thị H2:

Hủy hợp đồng sang nhượng nhà đất lập ngày 06/02/2017 giữa ông Trần Văn Q với ông Nguyễn Công D1, bà Nguyễn Thị H2.

Ông Nguyễn Công D1, bà Nguyễn Thị H2 tháo dỡ công trình xây dựng diện tích 10,4m² trên đất trả lại đất trống cho ông Q, bà A

Buộc ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A có trách nhiệm thanh toán cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công D1, bà Nguyễn Thị H2 số tiền 170.114.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu một trăm mười bốn nghìn đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn Trần Văn Q, Trần Ngọc A và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Thanh T4, Trần Phong T5, Trần Thị Thanh T6, Trần Thị Thanh T7 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung vụ án: Ngày 05/10/2017, tại Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T3), bị đơn ông Q, bà A ký Hợp đồng ủy quyền số 11654 cho nguyên đơn bà M với nội dung nguyên đơn được toàn quyền thay mặt bị đơn thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho, nhận đặt cọc (hoặc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, đặt cọc), cho thuê (hoặc sửa đổi, bổ sung, thanh lý Hợp đồng cho thuê), thế chấp và làm các thủ tục xin cấp đổi, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được quyền quyết định giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán và nhận tiền chuyển nhượng đối với diện tích đất 1.171m² (thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 132 (B2), tại khu phố B1, phường TG, thành phố T, tỉnh BD đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 816701 ngày 19/01/2012 cho bị đơn. Thời hạn ủy quyền 10 năm. Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng

T3) xác định Công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng theo quy định của luật công chứng; tại thời điểm ký kết các đương sự có năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật và đã tự nguyện thỏa thuận giao kết; mục đích nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội và tình trạng pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, và tài sản khác gắn liền với đất đầy đủ theo quy định, căn cứ Điều 5 của Luật Công chứng năm 2014 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 562 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng ủy quyền này có giá trị pháp lý. Theo quy định tại Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng ủy quyền có thể chấm dứt khi thuộc một trong các trường hợp sau đây: Hợp đồng đã được hoàn thành; theo thỏa thuận của các bên; cá nhân giao kết hợp đồng chết, pháp nhân giao kết hợp đồng chấm dứt tồn tại mà hợp đồng phải do chính cá nhân, pháp nhân đó thực hiện; hợp đồng bị hủy bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện; hợp đồng không thể thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn; hợp đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 420 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và theo quy định tại quy định tại Điều 51 của Luật Công chứng năm 2014 thì đối với hợp đồng ủy quyền mà các bên đã thực hiện công chứng ở Văn phòng Công chứng thì việc chấm dứt trước hạn phải thực hiện khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng, giao dịch đó. Việc công chứng hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng đó và do công chứng viên tiến hành.

[2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 829,4m² vào ngày 12/3/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn xét thấy; khi giao kết hợp đồng, nguyên đơn và bị đơn lần tay, ký và ghi họ tên vào hợp đồng nhưng không công chứng, chứng thực. Theo thỏa thuận trong hợp đồng giá chuyển nhượng số tiền 7.300.000.000 đồng, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 6.800.000.000 đồng, số tiền còn lại 500.000.000 đồng sẽ được trả khi bị đơn giao nhà, đất và các giấy tờ, có liên quan đến phần đất đồng thời tại trang 3 của hợp đồng, bị đơn thừa nhận có ghi rõ “Đã nhận đủ tiền nói trên và giao sổ nhà đất cho cô Lê Thị M” và ký, lần tay, ghi họ tên của bị đơn. Bị đơn cho rằng chưa nhận số tiền này nhưng không xuất trình được chứng cứ, tài liệu chứng minh. Hơn nữa, theo Kết luận giám định số 3885/C09B ngày 08/11/2018 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh Bộ Công an xác định chữ ký của ông Trần Văn Q, bà Trần Ngọc A trên các trang của hợp đồng chuyển nhượng mua nhà và đất ngày 12/3/2018 so với chữ ký mẫu do ông Q, bà A cung cấp để giám định là cùng một người ký ra. Do đó có căn cứ xác định nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền số tiền 6.800.000.000 đồng, tương ứng với tỷ lệ 93,15% giá trị chuyển nhượng của hợp đồng (6.800.000.000 đồng/7.300.000.000 đồng). Theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, mặc dù các bên khi giao kết giao dịch không tuân thủ điều kiện về hình thức nhưng nguyên đơn đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch nên cần công nhận hiệu lực của giao dịch này. Do nguyên đơn đã thanh toán

cho bị đơn số tiền tương ứng tỉ lệ 93,15% nên nguyên đơn còn phải thanh toán cho bị đơn số tiền còn lại tương ứng với tỉ lệ 6.85% x 11.260.865.750 đồng là 771.369.304 đồng.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê phòng trọ và kiốt: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ, bị đơn thừa nhận từ ngày 12/3/2018 đến nay vẫn quản lý và thu tiền cho thuê 10 căn phòng trọ và 02 kiốt trên diện tích đất tranh chấp. Do yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng được chấp nhận nên bị đơn có trách nhiệm trả lại tiền thuê phòng trọ và kiốt từ ngày hai bên giao kết hợp đồng 12/3/2018 đến nay, tuy nhiên, căn cứ vào biên bản xác minh ngày 12/3/2024 của Ủy ban nhân dân phường cung cấp, giá thuê nhà khoảng 2.500.000 đồng đến 3.000.000 đồng/tháng tùy vị trí nhà trong hẻm hay mặt tiền; giá thuê phòng trọ khoảng 800.000 đồng/tháng tùy nhà trọ cũ hay mới. Do đó, ông Q, bà A phải có trách nhiệm trả lại tiền thuê phòng trọ và kiốt cho bà M số tiền 948.150.000 đồng theo như Tòa án cấp sơ thẩm tính là phù hợp. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên yêu cầu phản tố của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 (do các ông bà Trần Thanh T4, Trần Phong T5, Trần Thị Thanh T6, Trần Thị Thanh T7 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ) nhận thấy: Ngày 26/8/2016 ông Đ và bà H1 nhận chuyển nhượng của ông Q, bà A diện tích khoảng 61,1m² (thuộc một phần thửa 74 tờ bản đồ số 132 (B2)) trong tổng diện tích đất 1.171m², tại khu phố B1, phường TG, thành phố T, tỉnh BD. Việc chuyển nhượng không được công chứng, chứng thực. Mặc dù ông Đ, bà H1 đã thanh toán hết tiền chuyển nhượng nhưng diện tích đất không đảm bảo các quy định của pháp luật về điều kiện chuyển nhượng và trong hợp đồng các bên không thỏa thuận đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp hay đất ở, tuy nhiên diện tích đất này nằm sâu trong cùng của thửa đất, không có lối đi công cộng nên cần xác định việc chuyển nhượng của các bên thỏa thuận là vô hiệu, không được công nhận theo quy định tại các Điều 697, 698, 699, 701 và Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng bà H1 xây dựng căn nhà cấp 4 để ở, việc xây dựng nhà của vợ chồng bà H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không được cơ quan Nhà nước cho phép nên cần buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan di dời đồ đạc trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho nguyên đơn.

[4] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về bị đơn nên bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho các con của ông Đ, bà H1 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Trần Thanh T4, Trần Thị Thanh T7, Trần Thị Thanh T6, Trần Phong T5 số tiền đã nhận chuyển nhượng 97.000.000 đồng; giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số tiền 237.543.800 đồng và bồi

thường giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch là 819.500.000 đồng, tổng cộng 1.154.043.800 đồng (một tỷ một trăm năm mươi bốn triệu không trăm bốn mươi ba nghìn tám trăm đồng).

[5] Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Công D1 yêu cầu công nhận cho bà H2, ông D1 được sử dụng diện tích đất 15m². Nhận thấy ngày 16/02/2017 ông D1, bà H2 nhận chuyển nhượng của bị đơn diện tích đất 15m² (nằm trong diện tích nguyên đơn và bị đơn tranh chấp) chỉ làm giấy tay là không phù hợp với quy định tại các Điều 697, 698, 699, 701 và Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005, do đó việc chuyển nhượng của bị đơn với ông Hà, bà Dư là vô hiệu. Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về bị đơn nên bị đơn có trách nhiệm thanh toán lại cho ông D1, bà H2 số tiền đã nhận chuyển nhượng là 70.000.000 đồng, giá trị công trình xây dựng số tiền 49.504.000 đồng, giá trị đất chênh lệch số tiền 50.640.000 đồng, tổng số tiền 170.114.000 đồng.

[6] Về thời gian lưu cư trên đất: Để tạo điều kiện cho các ông, bà Trần Thanh T4, Trần Phong T5, Trần Thị Thanh T6, Trần Thị Thanh T7 có thời gian tìm kiếm chỗ ở mới, ổn định cuộc sống nên các ông, bà ông, bà Trần Thanh T4, Trần Phong T5, Trần Thị Thanh T6, Trần Thị Thanh T7 được lưu cư trên đất thời gian 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

[7] Xét thấy Tòa án sơ thẩm xử có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn và kháng cáo của bà Trần Thanh T4, Trần Phong T5, Trần Thị Thanh T6, Trần Thị Thanh T7 không có căn cứ chấp nhận, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[8] Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn Q, bà Trần Ngọc A và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông, bà Trần Thanh T4, Trần Phong T5, Trần Thị Thanh T6, Trần Thị Thanh T7.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 85/DS-ST ngày 07/8/2024 của Tòa

án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bị đơn Trần Văn Q, bà Trần Ngọc A phải nộp số tiền 600.000 đồng được khấu trừ vào số tiền theo biên lai thu số 0002600 ngày 07/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Ông, bà Trần Thanh T4, Trần Phong T5, Trần Thị Thanh T6, Trần Thị Thanh T7 phải nộp số tiền 1.200.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng theo biên lai thu số 0002732 ngày 22/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho bà Trần Thanh T4, Trần Phong T5, Trần Thị Thanh T6, Trần Thị Thanh T7 số tiền 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm ngàn đồng) còn thừa.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Ngô Thị Bích Diệp