

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 280/2025/DS-PT  
Ngày: 20 - 5 - 2025  
V/v tranh chấp chia tài sản chung,  
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 Văn Thanh

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Tài

Bà Ngô Thị Bích Diệp

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - 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 26 tháng 3 và ngày 20 tháng 5 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 767/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp chia tài sản chung, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 70/2025/QĐPT-DS, ngày 03 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 141/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 37/2025/QĐPT-DS, ngày 26 tháng 3 năm 2025 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 31/TB-TA ngày 25 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Vương Tuyết L, sinh năm 1976; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/10/2020), có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Lê Hữu T, sinh năm 1983, Luật sư Công ty L1; địa chỉ: số E đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Đỗ Thị I, sinh năm 1962; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Bà Võ Kim A, sinh năm 1983; địa chỉ: số B, tổ D, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Huỳnh Thị Thanh H1, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ D, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/8/2022), có mặt.

2. Ông Bùi Thanh Phương H2, sinh năm 1971; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương vắng mặt.

3. Ông Trần Đình T1, sinh năm 1981; địa chỉ: số H, đường B, khu phố F, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

4. Bà Đỗ Thị P, sinh năm 1989; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

5. Văn phòng C; địa chỉ: số A, đường Đ, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị Thanh M - Trưởng Văn phòng là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn bà Đỗ Thị I, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Kim A.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 34/QĐ-VKS-DS ngày 12/6/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện ngày 14/02/2020 (nộp tại Tòa án ngày 18/02/2020), bổ sung ngày 18/8/2020, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ*

*thăm, phúc thăm, nguyên đơn là bà Vương Tuyết L và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Thái Thanh H thống nhất trình bày:*

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2017/QĐST-DS, ngày 02/3/2017 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương đã công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự Đỗ Thị I và bà Vương Tuyết L, ông Bùi Thanh Phương H2 trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, như sau: Bà L và ông H2 đồng ý giao trả cho bà I thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.205m<sup>2</sup> tại khu phố K, phường T, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương hiện bà Vương Tuyết L đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận số vào sổ cấp giấy chứng nhận là CH021125, ngày 28/5/2012. Bà I có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L nêu trên để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị I.

Do bà I không thanh toán tiền cho bà L đầy đủ theo thỏa thuận ngày 02/3/2017, giữa bà L, bà I, ông H2 nên đến ngày 18/12/2017, giữa bà Vương Tuyết L và bà Đỗ Thị I đã ký kết văn bản thỏa thuận, cam kết thửa đất 359, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.205m<sup>2</sup> tại khu phố K, phường T, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương là tài sản chung theo phần của bà I và bà L, theo đó, bà I được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 605m<sup>2</sup>, bà Vương Tuyết L được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích 600m<sup>2</sup>. Bà I được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ thửa đất nói trên. Sau khi bà I được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, bà I phải có nghĩa vụ tách thửa sang tên vô điều kiện cho bà Vương Tuyết L phần đất có diện tích 600m<sup>2</sup> như văn bản cam kết thỏa thuận ngày 18/12/2017. Nếu thửa đất bà I được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể tách thành 02 thửa do vi phạm điều kiện tách thửa theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh B thì hai bên (bà I, bà L) có quyền chọn lựa 01 trong 02 phương án giải quyết chia tài sản chung như sau: “Bà I chuyển nhượng lại diện tích đất 605m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng theo phần của mình cho bà L theo giá cả thỏa thuận tại thời điểm chuyển nhượng, bà L là người chịu toàn bộ chi phí trước bạ, thuế sang tên chuyển quyền sử dụng đất từ bà I sang bà L hoặc bà I được trọn quyền quản lý sử dụng diện tích đất 600m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng theo phần của bà L và có trách nhiệm thanh toán cho bà L giá trị quyền sử dụng 600m<sup>2</sup> đất theo thỏa thuận giữa bà L và bà I”.

Sau khi lập văn bản cam kết, thỏa thuận ngày 18/12/2017 thì bà I tiến hành các thủ tục pháp lý để yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

do Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp cho bà Vương Tuyết L số vào sổ CH021125, ngày 28/5/2012 để cấp lại cho bà I đối với thửa đất 1.205m<sup>2</sup> thuộc thửa 359, tờ bản đồ số 4, tại khu phố K, phường T, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương. Đến ngày 22/10/2019, bà Đỗ Thị I được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 616043, số vào sổ CH09953 đối với thửa đất 359, tờ bản đồ số 4, tại phường T, thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên, diện tích đất được cấp có biến động tăng 26m<sup>2</sup> (từ 1.205m<sup>2</sup> thành 1.231,2m<sup>2</sup>), trong đó có 120m<sup>2</sup> đất ở (ODT) và 1.111,2m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm (LN).

Sau khi bà I được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà I không thực hiện việc tách thửa đất thành 02 thửa để giao lại cho bà L 600m<sup>2</sup> đất hoặc thanh toán giá trị tương đương 600m<sup>2</sup> đất cho bà L theo sự thỏa thuận ngày 18/12/2017 giữa bà I và bà L. Đã nhiều lần bà L yêu cầu bà I thực hiện thỏa thuận cam kết tách đất cho bà L nhưng bà I không thực hiện nên bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu xác định phần đất có diện tích 1.231,2m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 1.230,3m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, tại khu phố K, phường T, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 616043, số vào sổ CH09953 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho bà Đỗ Thị I ngày 22/10/2019 là tài sản chung theo phần giữa bà L và bà I.

2. Buộc bà Đỗ Thị I có trách nhiệm giao trả cho bà L quyền sử dụng diện tích đất 600m<sup>2</sup> (đo thực tế 606,7m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa 359 tờ bản đồ số 4, tại khu phố K, phường T, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương.

Quá trình tố tụng thì nguyên đơn mới phát hiện, toàn bộ thửa đất 1.231,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 359, tờ bản đồ số 4 nói trên bà I đem chuyển nhượng cho bà Võ Kim A với số tiền 6.000.000.000đ theo Giấy nhận cọc 500.000.000đ ngày 16/12/2019 và Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất ký giữa bà Đỗ Thị I và bà Võ Kim A ngày 17/01/2020 tại Văn phòng C.

*- Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm bị đơn là bà Đỗ Thị I trình bày:*

Phần đất diện tích 1.231,2m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 1.230,3m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (trong đó có 120m<sup>2</sup> đất ở, 920m<sup>2</sup> đất cây lâu năm, 165m<sup>2</sup> đất hành lang đường bộ). Ngày 26/12/2012, bà I đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 359 tờ bản đồ số 4, diện tích 1.205m<sup>2</sup> cho bà Vương Tuyết L với giá là 300.000.000đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2505 ngày 26/3/2012 tại Văn

phòng C1. Thực tế bà I xác định chỉ vay mượn tiền của bà L chứ không chuyển nhượng đất đang ở cho bà L. Ngày 28/5/2012 bà Vương Tuyết L được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 630083 số vào sổ CH02125, diện tích 1.205m<sup>2</sup>.

**Năm 2017**, bà Đỗ Thị I khởi kiện ông Bùi Thanh Phương H2 và bà Vương Tuyết L đòi lại quyền sử dụng thửa đất 1.205m<sup>2</sup> tại thửa 359, tờ bản đồ số 4 tại phường T, thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên do bà L đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên thụ lý giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2017/QĐST-DS ngày 02/3/2017 như nguyên đơn đã trình bày. Đến ngày 16/5/2017, Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên căn cứ Quyết định số 06/2017/QĐST-DS của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên ra Quyết định số 3541/QĐ-UBND, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 02125 đã cấp cho bà Vương Tuyết L ngày 28/5/2012. Do bà L không chịu đưa ra bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị thu hồi để bà I nộp cho Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên nên bà I mới chấp nhận ký vào văn bản thỏa thuận, cam kết ngày 18/12/2017 cùng bà L với nội dung thừa nhận thửa đất 1.205m<sup>2</sup> thuộc thửa 359, tờ bản đồ 4 là tài sản chung theo phần của bà I, bà L mỗi người  $\frac{1}{2}$  diện tích đất. Sau khi ký cam kết, thỏa thuận ngày 18/12/2017 thì đến ngày 22/10/2019, Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 616043, số vào sổ CH09953 cho bà I đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ 4 tại phường T, thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên, diện tích được cấp 1.231,2m<sup>2</sup>, trong đó có 120m<sup>2</sup> đất ở và 1.111,2m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm.

Bà I xác nhận có ký vào giấy thỏa thuận và cam kết cùng bà Vương Tuyết L ngày 18/12/2017, tuy nhiên, bà I không công nhận giá trị của văn bản thỏa thuận này vì không đúng ý chí của bà I. Do đó, giấy thỏa thuận và cam kết ngày 18/12/2017 lập giữa bà L và bà I, không có giá trị nên không có giá trị thực hiện. Bà I là chủ sử dụng duy nhất đối với phần đất nêu trên nên bà I có quyền định đoạt đối với phần đất và tài sản trên đất. Bị đơn bà Đỗ Thị I không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Kim A: bà I xác định giữa bà I và bà Kim A chỉ phát sinh quan hệ vay mượn tiền, trong đó bà Kim A là người cho vay tiền thu lãi, còn bà I là người đi vay tiền, giữa bà I, bà A không quan hệ thỏa thuận chuyển nhượng hoặc ủy quyền sử dụng đất, cụ thể: năm 2019, không nhớ rõ ngày, tháng bà I có vay của bà Kim A tổng số tiền là 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng), lãi suất 5%/tháng,

khi nào bà I bán được đất sẽ trả tiền vay cho bà A. Khi vay tiền, bà I có viết giấy tay vay tiền đồng thời thế chấp cho bà Võ Kim A bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CR 616043, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: CH09953 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 22/10/2019 cho bà A cầm giữ để làm tin. Tháng 12/2019, thời điểm gần đến Tết âm lịch năm 2020 thì bà A đòi lại tiền vay nhưng bà I không có tiền trả nên bà Kim A yêu cầu bà I ký vào Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 16/12/2019 do bà Kim A viết sẵn nên bà I đã ký vào giấy đặt cọc này nhưng không rõ nội dung trong đó là gì. Bà I xác định chỉ vay của bà Kim A 2.500.000.000đ không nhận của bà Kim A số tiền 6.000.000.000đ, số tiền 6.000.000.000đ nói trên là do bà Kim A tính cả tiền gốc và tiền lãi. Bà I xác định chữ ký tên, dấu vân tay, chữ viết đã nhận tiền trong Giấy đặt cọc ngày 16/12/2019 và Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất ngày 17/01/2020 tại Văn phòng C là do bà I ký, in và viết ra theo yêu cầu của bà Kim A chứ bà I không rõ nội dung. Quá trình vay tiền, bà I có nói bà A nhận phần đất tại thửa đất số 359 để trừ nợ nhưng bà A không đồng ý. Sau đó, khoảng ngày 26 tết (bà I không nhớ năm nào) thì bà I và bà A có ký hợp đồng ủy quyền (bà I chỉ biết là bà A nói ký để đặt cọc mua đất). Do đó, đối với yêu cầu độc lập của bà Võ Kim A yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất có diện tích 1.231,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 359 tờ bản đồ số 4 tại phường T, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương giữa bà I và bà Kim A lập ngày 17/01/2020 tại Văn phòng C thì bà I không đồng ý vì bà I xác định chỉ vay tiền bà Kim A, không chuyển nhượng hay ủy quyền sử dụng đất cho bà Kim A.

*- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 23/02/2024, I được bổ sung ngày 13/3/2024 và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Kim A và người đại diện hợp pháp của bà Võ Kim A là bà Huỳnh Thị Thanh H1 thống nhất trình bày:*

Trong năm 2019, bà I có vay của bà Kim A số tiền 500.000.000đ, lãi suất 2%/tháng nhưng bà I không có khả năng thanh toán tiền gốc và lãi nên cuối năm 2019, bà I thống nhất chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1.231,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, tại phường T, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương hiện bà I đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/10/2019 với số tiền chuyển nhượng là 6.000.000.000đ (sáu tỷ đồng). Ngày 16/12/2019, hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng đất đưa số tiền bà I còn nợ 500.000.000đ thành tiền đặt cọc chuyển nhượng đất và có thỏa thuận trong thời gian 01 tháng kể từ ngày đặt cọc, hai bên đến cơ quan công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bà Kim A thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng là

5.500.000.000đ còn lại cho bà Kim A. Đến ngày 17/01/2020, bà Đỗ Thị I đã ký hợp đồng ủy quyền toàn phần cho bà Võ Kim A được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với phần đất diện tích 1.231,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, tại phường T, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 653, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2020 của Văn phòng C. Ngay sau khi ký hợp đồng ủy quyền cho bà A được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên, bà A và bà I có ký với nhau biên bản thỏa thuận cùng ngày với nội dung: *“bà I ký hợp đồng ủy quyền cho bà A toàn quyền quyết định đối với nhà đất đã mua, đồng thời thể hiện rõ việc ký hợp đồng ủy quyền là thỏa thuận của 2 bên thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*. Ngay sau đó bà A đã thanh toán cho bà I đủ số tiền còn lại là 5.500.000.000đ (năm tỷ năm trăm triệu đồng) tiền chuyển nhượng đất còn lại, bà I đã giao bản chính giấy chứng nhận cho bà Kim A và đã bàn giao khu đất cho bà Kim A quản lý. Do bà Kim A chưa có nhu cầu sử dụng đất và bà I cũng chưa có chỗ ở khác nên bà I cho bà I tiếp tục lưu cư, khi nào có nhu cầu bà Kim A sẽ báo trước để bà I bàn giao lại cho bà Kim A.

Khoảng tháng 10/2020, bà Kim A có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên. Tuy nhiên, khi bà Kim A xác nhận tình trạng bất động sản để chuyển nhượng thì không thực hiện được với lý do đất đang bị tranh chấp. Bà Kim A có liên lạc với bà I thì được bà I cho biết việc người khác tranh chấp với bà I là cố tình cản trở, gây khó khăn cho bà I vì chuyện cá nhân không ảnh hưởng gì đến bà Kim A nên không có gì phải lo, thế nhưng sau đó bà Kim A tìm hiểu thì biết người kiện bà I là bà Vương Tuyết L và vụ việc đã được Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên xét xử từ cuối tháng 9/2020, cả bà I và bà L đều kháng cáo. Do bà Kim A có đơn khiếu nại đến Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị được tham gia tố tụng vì Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tranh chấp thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4 giữa bà I và bà L có ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của bà Kim A. Do Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Võ Kim A nên ngày 01/4/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Bản án dân sự phúc thẩm số 78/2021/DS-PT hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2020/DS-ST, ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên giao hồ sơ vụ án về Tòa án sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình tố tụng, bà Võ Kim A có yêu cầu độc lập (do nhập vụ án) yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất (thực tế là chuyển nhượng quyền sử dụng đất) giữa bà Võ Kim A và bà Đỗ Thị I có số công chứng 653, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 17/01/2020 tại Văn phòng C về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.231,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Buộc bà Đỗ Thị I, bà Đỗ Thị P và bà Vương Tuyết L bàn giao lại toàn bộ phần đất có diện tích 1.231,2 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 1.230,3m<sup>2</sup>), thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho bà Võ Kim A.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thanh Phương H2 trình bày:*

Ông H2 và bà Vương Tuyết L là vợ chồng, kết hôn năm 1995 và đã ly hôn năm 2015 theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên. Ông H2 xác định trong thời gian vợ chồng sống chung, năm 2012 bà L có sử dụng tiền riêng của cá nhân bà L nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị I một phần đất có diện tích 600m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 606,7m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 395, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ông H2 xác định phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 606,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương hiện bà L đang tranh chấp với bà I là tài sản riêng của bà L không liên quan đến tài sản chung của vợ chồng bà L, ông H2 nên ông H2 không yêu cầu gì trong vụ án và yêu cầu Tòa án không triệu tập ông H2 tham gia tố tụng hoặc giải quyết vắng mặt ông H2.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M, do bà Trần Thị Thanh M đại diện trình bày:*

Ngày 17/01/2020, bà Đỗ Thị I và bà Võ Kim A có yêu cầu Văn phòng C công chứng Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.231,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR616043 (số vào sổ cấp GCN: CH09953) do ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/10/2019 cho bà Đỗ Thị I. Nội dung: bà I đồng ý ủy quyền cho bà Võ Kim A được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên.

Sau khi kiểm tra thông tin ngăn chặn trên cơ sở dữ liệu công chứng đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR616043 (số vào sổ cấp GCN: CH09953)

do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố ), tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/10/2019 và không thấy bất kỳ thông tin ngăn chặn nào từ phía các cá nhân, cơ quan có thẩm quyền đối với đương sự cũng như tài sản giao dịch. Hồ sơ công chứng đảm bảo các giấy tờ theo quy định của Luật Công chứng năm 2014, bao gồm: Phiếu yêu cầu công chứng, chứng minh nhân dân, hộ khẩu của các bên, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR616043 (số vào sổ cấp GCN: CH09953) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố ), tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/10/2019. Trình tự thủ tục công chứng đảm bảo đúng quy định tại Điều 41 của Luật Công chứng 2014. Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng do các bên tự nguyện thỏa thuận, chủ thể tham gia giao dịch minh mẫn, sáng suốt, không bị lừa dối hay ép buộc, các bên đã tự đọc lại toàn bộ nội dung, thống nhất ký tên, điểm chỉ xác nhận nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó, Văn phòng C đã công chứng Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất giữa bà Võ Kim A, bà Đỗ Thị I tại số công chứng 653, quyền số 01TP/CC-SCC-HĐGD ngày 17/01/2020 là phù hợp quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình T1, bà Đỗ Thị P không trình bày ý kiến.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vương Tuyết L đối với bị đơn bà Đỗ Thị I về việc tranh chấp chia tài sản chung.

Xác định phần đất có diện tích 1.230,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương là tài sản chung theo phần giữa bà Vương Tuyết L và bà Đỗ Thị I, phần của bà L có diện tích 606,7m<sup>2</sup>, phần của bà I có diện tích 623,6m<sup>2</sup>. Bà Đỗ Thị I có trách nhiệm thanh toán cho bà Vương Tuyết L số tiền 2.426.800.000đ (hai tỷ bốn trăm hai mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Kim A đối với bị đơn bà Đỗ Thị I về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/01/2020 giữa bà Võ Kim A và bà Đỗ Thị I đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 1.230,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Bà Võ Kim A được quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 1.230,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình

Dương. Phần đất có tứ cận như sau: hướng Đông giáp thửa đất số 1382; hướng Tây giáp các thửa đất số 1491, 1381, 1492, 1430, 1267; hướng Nam giáp đường đất; hướng Bắc giáp thửa đất số 1837 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Buộc bà Đỗ Thị I, bà Đỗ Thị P, bà Vương Tuyết L có trách nhiệm giao toàn bộ phần đất và tài sản trên đất có diện tích đo đạc thực tế là 1.230,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho bà Võ Kim A.

Buộc bà Võ Kim A có trách nhiệm thanh toán cho bà Đỗ Thị I số tiền 314.370.454đ (ba trăm mười bốn triệu ba trăm bảy mươi nghìn bốn trăm năm mươi bốn đồng) và thanh toán cho bà Vương Tuyết L số tiền 84.732.858đ (tám mươi bốn triệu bảy trăm ba mươi hai nghìn tám trăm năm mươi tám đồng).

Sau khi thanh toán, bà A được quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm: 01 nhà tạm, kết cấu tường gạch xây tô, vách tôn, mái tôn, cột, kèo bằng sắt, nền đất, 01 giếng khoan, 10 cây chuối, 05 cây xoài, 01 cây khế, hàng rào xây gạch dài 105,86m, 01 căn nhà cấp 4, kết cấu: tường gạch xây tô, nền gạch men, 01 phần lợp ngói, 1 phần lợp tôn; 01 phần nhà tạm, kết cấu: tường gạch xây không tô, nền xi măng, mái tôn; 01 phần mái che bằng tôn, cột + khung bằng sắt, mái tôn, nền bê tông, 02 trụ cổng, 01 phần tường rào móng gạch, khung sắt lưới B40, 01 am thờ, 01 cây vú sữa, 02 cây xoan, 02 cây thò đo, 01 cây lồng mức, 01 cây tràm.

Bà Võ Kim A có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo nội dung quyết định của bản án.

Kiến nghị Chi cục Thuế khu vực T3 thu tiền thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị I và bà Võ Kim A đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giá chuyển nhượng là 6.000.000.000đ (sáu tỷ đồng) theo quy định.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm:

- Ngày 12/6/2024, bị đơn bà Đỗ Thị I có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Kim A; ngày 10/6/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Kim A có

đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Võ Kim A.

- Ngày 12/6/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 34/QĐ-VKS-DS, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, lý do: Tòa án sơ thẩm công nhận hợp đồng ủy quyền số 653 ngày 17/01/2020 giữa bà A và bà I tại Văn phòng C thể hiện nội dung bà I chuyển nhượng toàn bộ đất cho bà A và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nên công nhận hợp đồng tuy hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự. Quá trình thực hiện hợp đồng không có giấy xác nhận tình trạng bất động sản của địa phương, bà A không đăng ký việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan đăng ký đất đai nên vi phạm quy định tại điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai, Điều 503 của Bộ luật Dân sự nên không phát sinh hiệu lực, nên Tòa chấp nhận yêu cầu độc lập của bà A công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà A và bà I là không phù hợp, không đúng quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 26/3/2025: Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu, chứng cứ có liên quan là hồ sơ thi hành án giữa bên yêu cầu thi hành án là ông Vương Quốc T2, bà Hồ Thị H3 người phải thi hành án là bà Đỗ Thị I theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 32/2020/QĐST-DS ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên và Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2021/DS-ST ngày 10/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên đang được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên T3 cưỡng chế thi hành án có liên quan đến thửa đất đang tranh chấp trong vụ án này là thửa đất 359, tờ bản đồ 04 diện tích 1.231,2m<sup>2</sup> tại phường T, thành phố T của bà Đỗ Thị I. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu, chứng cứ nhằm đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ tố tụng của các đương sự trong vụ án nên Hội đồng xét xử ra Quyết định số 37/2025/QĐPT-DS tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu, chứng cứ. Sau khi thu thập được tài liệu, chứng cứ Tòa án đã thông báo kết quả cho các đương sự biết và thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 20/5/2025:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Lê Hữu T đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bản án sơ thẩm do Tòa cấp sơ thẩm không đưa ông Vương Quốc T2 và bà Hồ Thị H3 vào tham gia tố tụng với tư

cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nói trên.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Thái Thanh H thống nhất quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Bị đơn bà Đỗ Thị I và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Kim A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự trong vụ án không thỏa thuận được các vấn đề có tranh chấp trong vụ án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương trình bày về nội dung kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 34/QĐKN/VKS-DS ngày 12/6/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên: Viện Kiểm sát thay đổi một phần quyết định kháng nghị từ đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vương Tuyết L; tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Kim A và bà Đỗ Thị I ngày 17/01/2020 tại Văn phòng C vô hiệu thành đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xác định thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vương Quốc T2 và bà Hồ Thị H3 nhưng cấp phúc thẩm không khắc phục được.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm về vụ án như sau:

+ *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*: Khu đất tranh chấp trong vụ án có diện tích 1.231,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số CR616043, số vào sổ CH09953, cấp cho bà Đỗ Thị I ngày 22/10/2019 đang là tài sản bị kê biên để đảm bảo cho nghĩa vụ thi hành án dân sự của bà Đỗ Thị I theo các quyết định: Quyết định số 04/QĐ-CCTHADS, ngày 16/11/2020; Quyết định số 41/QĐ-CCTHADS, ngày 31/8/2023 về việc cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Đỗ Thị I để thi hành án cho ông Vương Quốc T2, bà Hồ Thị H3 nhưng Tòa án sơ thẩm không xác minh làm rõ để đưa ông T2, bà H3 vào tham gia tố tụng. Tòa án sơ thẩm xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/01/2020 giữa bà Võ Kim A và bà Đỗ Thị I đối với phần đất có diện tích đo

đặc thực tế là 1.230,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương và tuyên cho bà Võ Kim A được quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 1.230,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Trong khi khu đất nói trên là tài sản duy nhất của bà Đỗ Thị I đã bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân UyênT3 ra quyết định kê biên để đảm bảo thi hành án của bà I đối với ông Vương Quốc T2 và bà Hồ Thị H3 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Hồ Thị H3, ông Vương Quốc T2 và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân UyênT3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H3 và ông T2. Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm điều tra, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, không đưa ông Vương Quốc T2 và bà Hồ Thị H3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2, bà H3. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định thay đổi 01 phần quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị Hội đồng xét xử tuyên theo hướng: áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận 01 phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, thay đổi một phần quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên từ đề nghị sửa 01 phần Bản án sơ thẩm sang đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 29/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương để giao lại cho cấp sơ thẩm xét xử lại từ đầu theo đúng quy định.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã 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] Về tố tụng:**

[1.1] Kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị I, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Kim A và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 34/QĐ-VKS-DS ngày 12/6/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương là trong thời hạn luật định. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử phúc thẩm vụ án theo thủ tục chung.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thanh Phương H2, ông Trần Đình T1 và bà Đỗ Thị P đã được

triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

Ngày 18/12/2017, giữa nguyên đơn bà Vương Tuyết L và bị đơn bà Đỗ Thị I thống nhất lập giấy thỏa thuận phân chia quyền sử dụng khu đất diện tích 1.205m<sup>2</sup> thuộc thửa 359, tờ bản đồ 04 tại phường T, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương, theo đó: bà L được quyền quản lý sử dụng 600m<sup>2</sup> đất và bà Đỗ Thị I được quyền quản lý sử dụng 605m<sup>2</sup> đất trong tổng số 1.205m<sup>2</sup> đất nói trên. Ranh giới giữa hai phần đất là hàng rào xây bằng gạch ống chưa tô. Bà L đồng ý để bà I liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai để được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất 359, tờ bản đồ 04 nói trên. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà I có nghĩa vụ tách thửa sang tên vô điều kiện cho bà Vương Tuyết L phần đất có diện tích 600m<sup>2</sup> như thỏa thuận. Trường hợp phần đất vi phạm điều kiện tách thửa đất theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh B, hai bên thỏa thuận hoặc là L, hoặc bà I được quyền sử dụng toàn bộ thửa đất và thanh toán giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tương ứng phần quyền sử dụng đất của bên còn lại theo thỏa thuận. Đến ngày 22/10/2019, bà Đỗ Thị I được Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 616043, sổ vào sổ CH09953 đối với thửa đất 359, tờ bản đồ 4, tại phường T, thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên, diện tích đất được cấp 1.231,2m<sup>2</sup>, trong đó có 120m<sup>2</sup> đất ở và 1.111,2m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Do bà I không đồng ý tách quyền sử dụng  $\frac{1}{2}$  thửa đất tương ứng 600m<sup>2</sup> cho bà L nên bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận khu đất đo đạc thực tế 1.230,3m<sup>2</sup> nêu trên là tài sản chung theo phần của bà L và bà I, yêu cầu bị đơn bà Đỗ Thị I tách giao cho bà L quyền sử dụng diện tích đất qua đo thực tế là 606,7m<sup>2</sup>. Bị đơn bà Đỗ Thị I không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận khu đất diện tích 1.230,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương là tài sản chung theo phần của bà L và bà I. Bà I thừa nhận có ký vào giấy thỏa thuận và cam kết ngày 18/12/2017 cùng bà L nhưng không rõ nội dung văn bản nói trên và chỉ nghe bà L nói ký vào mới trả lại giấy quyền sử dụng đất. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Kim A xác định bà Đỗ Thị I đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1.230m<sup>2</sup> thuộc thửa 359, tờ bản đồ 04, tại phường T, thành phố T cho bà Kim A với số tiền 6.000.000.000đ (sáu tỷ đồng), bà A đã thanh toán toàn bộ số tiền cho bà I gồm 500.000.000đ theo Hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2019 và 5.500.000.000đ theo Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất ký ngày 17/01/2020 tại Văn phòng C (số C). Bà Kim A yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất thông qua hình thức ủy quyền toàn bộ việc sử dụng đất ngày 17/01/2020 và yêu cầu bà I giao trả toàn bộ diện tích đất đo thực tế 1.230,3m<sup>2</sup> trong đó có 120m<sup>2</sup> đất ở. Bà I không thừa nhận có nhận số tiền 6.000.000.000đ của bà Kim A, chỉ thừa nhận có vay tiền và nợ vốn và lãi của bà Kim A khoảng 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

[3] Xét thấy, ngày 14/02/2020, bà Vương Tuyết L khởi kiện bà Đỗ Thị I yêu cầu bà I chia quyền sử dụng diện tích đất 600m<sup>2</sup> là một phần đất trong tổng diện tích đất 1.205m<sup>2</sup> do bà Đỗ Thị I được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/10/2019. Yêu cầu khởi kiện của bà L được Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên thụ lý giải quyết theo số thụ lý 63/2020/TLST-DS, ngày 31/3/2020. Tại thời điểm Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương thụ lý giải quyết vụ án thì bị đơn bà Đỗ Thị I đang thực hiện nghĩa vụ thi hành án về tiền cho 02 người được thi hành án gồm: Thi hành án cho ông Vương Quốc T2 số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) và tiền lãi do chậm thi hành án theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 32/2020/QĐST-DS, ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên và thi hành cho bà Hồ Thị H3, số tiền 538.000.000đ cùng lãi suất do chậm thi hành án theo quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2021/DS-ST, ngày 10/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên. Do bà I không tự nguyện thi hành án theo quyết định thi hành án theo yêu cầu của ông Vương Quốc T2 và bà Hồ Thị H3, ngày 31/8/2023, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên T3, tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 41/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Đỗ Thị I để thi hành án cho ông T2, bà H3. Theo nội dung quyết định cưỡng chế số 41/QĐ-CCTHADS nói trên: *“Quyền sử dụng đất bị kê biên gồm: diện tích đất 1.231,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số CR616043, sổ vào sổ CH09953, cấp cho bà Đỗ Thị I ngày 22/10/2019”*. Tại thời điểm Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương thụ lý lại vụ án để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm vào ngày 18/5/2021 thì khu đất tranh chấp trong vụ án có diện tích 1.231,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số CR616043, sổ vào sổ CH09953, cấp cho bà Đỗ Thị I ngày 22/10/2019 đang là tài sản bị kê biên để đảm bảo cho nghĩa vụ thi hành án dân sự của bà Đỗ Thị I cho ông Vương Quốc T2, bà Hồ Thị H3 nhưng bị đơn bà Đỗ Thị I không cung cấp thông tin về khu đất đang tranh chấp đã bị kê biên để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà I cho ông T2, bà H3 nên Tòa án

cấp sơ thẩm không đưa ông Vương Quốc T2, bà Hồ Thị H3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan dẫn đến việc bỏ sót người tham gia tố tụng trong vụ án. Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Vương Tuyết L cung cấp tài liệu, chứng cứ mới và qua xác minh, thu thập làm rõ tài liệu, chứng cứ do đương sự xuất trình nhận thấy việc đưa ông Vương Quốc T2, bà Hồ Thị H3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cần thiết. Để đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các đương sự tại 02 cấp xét xử theo quy định tại Điều 17 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, cần hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật là cần thiết.

[4] Do án sơ thẩm chưa đưa ông T2, bà H3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cần phải hủy án sơ thẩm để đảm bảo quyền và nghĩa vụ tố tụng của các đương sự theo quy định pháp luật, do đó Tòa án phúc thẩm chưa xem xét, đánh giá về nội dung thỏa thuận, cam kết giữa bà Vương Tuyết L, bà Đỗ Thị I ngày 18/12/2017; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng ủy quyền) ngày 17/01/2020 giữa bà Võ Kim A và bà Đỗ Thị I đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 1.230,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[5] Kháng cáo của bị đơn Đỗ Thị I, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Võ Kim A là có căn cứ chấp nhận một phần.

[6] Chấp nhận một phần quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên bị đơn bà Đỗ Thị I, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Kim A không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng 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 và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị I và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Kim A.

2. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 34/QĐ-VKS-DS ngày 12/6/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

4. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho bà Võ Kim A số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000002 ngày 14/6/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Tân UyênT3, tỉnh Bình Dương.

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

**Nơi nhận:**

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Nguyễn Văn Thanh**