

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 197/2020/DS-PT  
Ngày 11-8-2020  
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:* Bà Trần Thị Thanh Trúc

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Trung Dũng

Ông Nguyễn Văn Tài

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hùng Cường - 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 Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 11 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 102/2020/TLPT-DS ngày 03/3/2020 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2019/DSST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 156/2020/QĐPT-DS, ngày 19 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Đinh Văn Q, sinh năm 1975; thường trú: Số 189, tổ 5, ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

***Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị Cẩm L, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ 9, khu phố L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: Số 467/9 Đại lộ B, khu 1, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 11/6/2020).

***- Bị đơn:*** Ông Trần Hồng P, sinh năm 1969; thường trú: Tổ 5, ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:*** Ông Nguyễn Duy L1 là Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Duy L1 và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương.

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

1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1976; thường trú: Số 189, tổ 5, ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị T:* Bà Trần Thị Hồng Phương, sinh năm 1992; địa chỉ: Số 10, thôn B1, xã P1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ liên hệ: Số 467/9 Đại lộ B, khu 1, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 11/6/2020).

2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1975; thường trú: Tổ 5, ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Đinh Văn T, sinh năm 1970; thường trú: Tổ 5, ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Đinh Thị N, sinh năm 1966; thường trú: Tổ 5, ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

5. Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Phương L2, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Đinh Văn Q.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Năm 2000, ông Đinh Văn Q có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trần Hồng P phần đất có diện tích 3.594m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá 7.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập giấy tờ, phía ông Q đã giao đất cho ông P sử dụng từ năm 2000 và đã đủ nhận 7.000.000 đồng. Việc thỏa thuận bán đất trên vợ ông Q là bà Trần Thị T và thành viên khác trong hộ không biết. Hiện nay, ông P đang là người trực tiếp sử dụng đất và chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Ngày 12/12/2017, ông P và ông Q ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, ông Q đã ký tên mình và ký thay vợ là Trần Thị T vào hợp đồng trên nhưng thực tế ông P không giao cho ông Q số tiền 200.000.000 đồng. Ông Q cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2017 là lừa dối, không tự nguyện, nhằm hợp thức hóa việc chuyển nhượng năm 2000.

Ngày 27/3/2018, ông Q khởi kiện ông P yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2017.

Ngày 26/10/2018, ông Q khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng bằng lời nói năm 2000 và yêu cầu ông P trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế là 3.011,5m<sup>2</sup> cùng tài sản gắn liền với đất thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 224-2018 ngày 23/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền ông Đinh Văn Q vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đồng ý trả lại số tiền 7.000.000 đồng đã nhận của ông P vào năm 2000 cùng với lãi suất cơ bản do Nhà nước quy định; đối với tài sản trên đất là cây cao su

thì do Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, còn hệ thống ống dẫn tưới nước trên phần đất tranh chấp thì ông P có trách nhiệm tự di dời để trả lại phần đất cho gia đình ông Q quản lý, sử dụng.

*- Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Năm 2000, ông Đinh Văn Q có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trần Hồng P phần đất có diện tích 3.594m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng). Việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập giấy tờ, phía ông Q đã giao đất cho ông P quản lý, sử dụng và đồng thời gia đình ông P đã tiến hành trồng 20.250 cây cao su (cây làm tum) trồng năm 2016; 07 cây cao su trồng năm 2000 cùng với hệ thống ống dẫn nước tưới tiêu cho cây cao su trên phần đất này.

Bị đơn chỉ đồng ý tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên ký ngày 12/12/2017” là vô hiệu. Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu phía nguyên đơn ông Đinh Văn Q phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bằng lời nói năm 2000, cụ thể là công nhận cho bị đơn quản lý, sử dụng diện tích đất qua đo đạc thực tế 3.011,5m<sup>2</sup> cùng tài sản gắn liền với đất thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 224-2018 ngày 23/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D.

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

Bà Trần Thị T trình bày: Bà T là vợ ông Đinh Văn Q. Bà T và ông Q chung sống với nhau năm 1992. Nguồn gốc đất tranh chấp là của mẹ ông Q cho hai vợ chồng năm 1998. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T chưa nhập hộ khẩu vào gia đình nhà chồng nhưng đất là của vợ chồng. Bà T không biết việc ông Q chuyển nhượng đất cho ông P vào năm 2000 và không biết gì về số tiền 7.000.000 đồng. Bà T xác định ông Q chỉ cho ông P mượn đất, do gia đình đất nhiều không sử dụng hết nên cho ông P mượn để trồng cây tum (cây cao su giống). Năm 2017, khi ông P nói ông Q đã chuyển nhượng đất cho ông P, bà T mới biết. Bà T không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2017. Nay, bà T thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Q.

Bà Nguyễn Thị Đ: Thống nhất theo trình bày và yêu cầu của bị đơn.

Ông Đinh Văn T trình bày: Ông T là anh ruột của ông Đinh Văn Q. Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc là của cha mẹ ông Đinh Văn B (chết năm 1986) và mẹ bà Nguyễn Thị N1 (chết tháng 7/2018) cùng các anh chị em trong gia đình khai phá đất rừng, hoang hóa. Sau năm 1992, ông T chung sống với cha mẹ, ông Q, bà N cùng khai thác, sử dụng trồng cao su. Sau đó để ông Q đứng ra kê khai đăng ký. Năm 1998, phần đất này đã được cấp sổ, đến năm 1999 khi tách tỉnh thì ông T đi kê khai lại và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2002. Phần đất này ông T sử dụng liên tục đến năm 1999 ra ở riêng, giao cho ông Đinh Văn Q và mẹ là bà Nguyễn Thị N1 tiếp tục quản lý, sử dụng. Việc ông Q chuyển nhượng đất cho ông P, ông T hoàn toàn không biết. Với tư cách là thành viên của hộ gia đình khi cấp đất và là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của cụ Nguyễn Thị N1, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bà Đinh Thị N trình bày: Bà N là chị ruột của ông Đinh Văn Q. Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc là của

cha mẹ ông Đinh Văn B (chết năm 1986) và mẹ bà Nguyễn Thị N1 (chết tháng 7/2018) cùng các anh chị em trong gia đình khai phá đất rừng, hoang hóa. Sau năm 1992, bà N chung sống với cha mẹ, ông Q, ông T cùng khai thác, sử dụng trồng cao su. Sau đó để ông Q đứng ra kê khai đăng ký. Năm 1998, phần đất này đã được cấp sổ, đến năm 1999 khi tách tỉnh thì bà N đi kê khai lại và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2002. Phần đất này bà N sử dụng liên tục đến năm 2000 bà N đi tu, phần đất này do ông Đinh Văn Q và mẹ là bà Nguyễn Thị N1 tiếp tục quản lý, sử dụng. Việc ông Q chuyển nhượng đất cho ông P, bà N hoàn toàn không biết. Với tư cách là thành viên của hộ gia đình khi cấp đất và là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của cụ Nguyễn Thị N1, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*- Ủy ban nhân dân huyện D trình bày:*

Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 16, bản đồ số 44, diện tích 3.594m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Đ, xã M, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00090/QSDD/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 19/4/2002 cho hộ (ông, bà) Đinh Văn Q được đăng ký kê khai cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất độc lập số vào sổ 00308 QSDD, do UBND huyện Bến Cát cấp ngày 06/10/1998 cho hộ ông Đinh Văn Q, có nguồn gốc đất khai phá từ năm 1997. Trường hợp Tòa án nhân dân huyện D chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế diện tích là 3.011,5m<sup>2</sup> thì phần đất trên được quyền chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật hiện hành.

*Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 79/2019/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn Q đối với ông Trần Hồng P về việc tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên ký ngày 12/12/2017” là vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của đương sự tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên ký ngày 12/12/2017” là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Đinh Văn Q đối với ông Trần Hồng P về việc “Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói năm 2000 và trả lại số tiền 7.000.000 đồng cùng lãi phát sinh; bồi thường giá trị tài sản trên đất”.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Hồng P đối với nguyên đơn ông Đinh Văn Q về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói năm 2000.

Công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói năm 2000” là giao dịch dân sự hợp pháp.

Ông Trần Hồng P được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 3.011,5m<sup>2</sup> (trong đó diện tích Hành lang an toàn đường bộ: 372,5m<sup>2</sup>; diện tích còn lại: 2.639m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương cùng tài sản gắn liền trên đất (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Trần Hồng P có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

4. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00090 QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương ngày 19/4/2002 cho hộ (ông, bà) Đinh Văn Q để điều chỉnh cấp lại theo quyết định của bản án này.

Ngoài ra bản án phúc thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 22/11/2019, nguyên đơn ông Đinh Văn Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đồng thời người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thừa nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.011,5m<sup>2</sup> là do ông Q chuyển nhượng cho ông P vào năm 2000 với giá 7.000.000 đồng, tuy nhiên việc ông Q chuyển nhượng đất cho ông P thì các thành viên trong hộ và vợ ông Q không biết, ông Q nói với gia đình là cho ông P mượn. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP để công nhận hợp đồng cho ông P là áp dụng pháp luật không đúng, bản án sơ thẩm không viện dẫn đúng lời khai của bà T, bà N và ông T. Do đó, nguyên đơn đồng ý trả lại cho ông P 7.000.000 đồng, tiền lãi tính từ năm 2000 đến nay; bồi thường giá trị 07 cây cao su trồng năm 2000 là 2.940.000 đồng và 130 cây cao su trồng năm 2016 là 650.000 đồng.

Bị đơn ông P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn. Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị T cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP để công nhận đất cho ông P là không chính xác, bản án sơ thẩm không viện dẫn đúng lời khai của bà T, bà N và ông T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn xác định nguyên đơn đã thừa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2000 cho bị đơn là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy việc chuyển nhượng không lập văn bản nhưng các bên đã hoàn thành nghĩa vụ với nhau, giao đất và trả tiền. Bà T cho rằng không biết việc chuyển nhượng là vô lý, chính bà T khẳng định suốt từ năm 2000 cho đến nay, phần đất chuyển nhượng vẫn do ông P quản lý, sử dụng, bà T không có ý kiến gì, kể cả bà T không biết thì số tiền ông Q nhận của ông P cũng dùng để lo cho gia đình, không thể sử dụng vào việc khác nên có căn cứ xác định bà T biết việc chuyển nhượng. Hoàn toàn có đủ căn cứ áp dụng Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP và Án lệ số 04/2016 của Tòa án nhân dân tối cao. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng đúng pháp luật, công nhận hợp đồng cho ông P là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

- Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2000, đất cấp cho hộ ông Q. Năm 1999, ông T đã tách ra ở riêng, năm 2000 bà N đi tu nên có căn cứ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp theo mẫu chung, quyền sử dụng đất là cấp cho cá nhân ông Q. Ông Q chuyển nhượng cho ông P, ông P đã quản lý, sử dụng đất gần 20 năm. Căn cứ tiêu mục 2.3, mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói năm 2000 giữa ông Q và ông P là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn T, bà Đinh Thị N, Ủy ban nhân dân huyện D có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Nguyên đơn ông Đinh Văn Q khởi kiện bị đơn ông Trần Hồng P yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2017 do lừa dối, giả tạo nhằm hợp thức hóa cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói năm 2000; và hủy hợp đồng bằng lời nói 2000 và yêu cầu ông P trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 3.011,5m<sup>2</sup> cùng tài sản gắn liền với đất do khi ký kết hợp đồng không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình.

Bị đơn đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2017 và có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng bằng lời nói năm 2000 vì hợp đồng đã thực hiện xong.

[3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/12/2017 là vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận tự nguyện của các bên đương sự là có căn cứ.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Văn Q nhận thấy:

[4.1] Căn cứ lời thừa nhận của ông Đinh Văn Q và người đại diện hợp pháp của ông Q tại phiên tòa phúc thẩm và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định vào năm 2000, ông Đinh Văn Q có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trần Hồng P phần đất có diện tích 3.594m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá 7.000.000 đồng; việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận bằng lời nói; ông Q đã giao đất cho ông P quản lý, sử dụng từ năm 2000; ông Q đã nhận đủ số tiền 7.000.000 đồng; ông P đã tiến hành trồng 07 cây cao su năm 2000 và 20.250 cây cao su (cây làm tum) năm 2016, làm hệ thống ống dẫn nước tưới tiêu cho cây cao su trên phần đất này. Đây là tình tiết, sự kiện được các đương sự thừa nhận nên không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.2] Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng lời nói) năm 2000 xác lập giữa ông Q và ông P thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng lời nói) năm 2000 giữa ông Q và ông P không được lập thành văn bản, không có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là vi phạm về hình thức quy định tại các Điều 705, 706, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 31 Luật Đất đai năm 1993.

Tại thời điểm ông Q chuyển nhượng cho ông P vào năm 2000 thì phần đất chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 00308 QSDĐ/ ngày 06/10/1998 cho hộ ông Đinh Văn Q. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông Q gồm có chủ hộ là bà Nguyễn Thị N1 (mẹ ông Q; bà N1 chết năm 2018), bà Đinh Thị N, ông Đinh Văn T và ông Đinh Văn Q.

Ông Q cho rằng khi chuyển nhượng đất cho ông P, các thành viên của hộ gia đình không ai biết, ông Q chỉ nói với gia đình là cho ông P mượn đất và ông Q sử dụng tiền chuyển nhượng đất vào mục đích cá nhân. Vợ ông Q là bà T và các thành viên khác của hộ gia đình đều xác định không biết việc ông Q chuyển nhượng đất cho ông P, mà chỉ nghĩ ông Q cho ông P mượn đất để sử dụng, đến năm 2017 khi ông P yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới biết và phát sinh tranh chấp.

Căn cứ tiêu mục 2.3, mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định:

*“2.3. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993*

*a) Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

*Theo quy định tại Điều 131, các điều từ Điều 705 đến Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật Dân sự, khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003, thì Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây:*

*a.1) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự;*

*a.2) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện;*

*a.3) Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội;*

*a.4) Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003;*

*a.5) Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;*

a.6) *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.*”

Đối chiếu với quy định được viện dẫn nêu trên, thì ông Q không có đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đất được cấp cho hộ gia đình, không được sự đồng ý của các thành viên khác của hộ gia đình. Do đó, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói giữa ông P và ông P không đủ điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, hợp đồng bị vô hiệu tại thời điểm giao kết theo quy định tại Điều 136, Điều 137, Điều 139 của Bộ luật Dân sự năm 1995 (nay là Điều 122, Điều 123, Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015).

[4.3] Xét lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu:

Xét thấy, ông Q không có đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông P và lừa dối các thành viên khác của hộ gia đình nên ông Q có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu. Mặt khác, ông P biết rõ đất cấp cho hộ gia đình ông Q và cho rằng vợ và các thành viên khác của hộ gia đình ông Q biết việc ông Q chuyển nhượng đất cho ông P nhưng ông P không chứng minh được tình tiết này. Do đó, ông Q và ông P đều có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, trong đó lỗi phần lớn thuộc về ông Q, vì ông Q cung cấp thông tin mang tính chất lừa dối các thành viên khác trong hộ là cho ông P mượn đất, kể cả lừa dối ông P, làm cho ông P cho rằng ông Q có quyền chuyển nhượng đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định lỗi của ông Q là 80%, lỗi của ông P là 20%.

[4.4] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[4.4.1] Như phân tích ở trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng lời nói) năm 2000 giữa ông Q và ông P bị vô hiệu nên căn cứ quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (Điều 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995) thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên nào có lỗi thì phải bồi thường. Do đó, ông P có trách nhiệm trả diện tích đất đo đạc thực tế là 3.011,5m<sup>2</sup> cho ông Q và ông Q có nghĩa vụ trả cho ông P số tiền đã nhận là 7.000.000 đồng (1).

[4.4.2] Đối với số tiền đền bù chênh lệch giá: Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông P đã quản lý, sử dụng trồng cây cao su cho đến nay. Thời điểm nhận chuyển nhượng giá đất là 7.000.000 đồng với diện tích đất 3.594m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 3.011,5m<sup>2</sup>); giá đất theo Biên bản định giá ngày 15/7/2020 của Hội đồng định giá xác định là 500.000 đồng/m<sup>2</sup> x 3.011,5m<sup>2</sup> = 1.505.750.000 đồng. Như vậy, giá chênh lệch là 1.498.750.000 đồng (1.505.750.000 đồng – 7.000.000 đồng). Hội đồng xét xử xác định lỗi của ông Q là 80%, lỗi của ông P là 20%. Do đó, ông Q có trách nhiệm đền bù giá chênh lệch cho ông P với số tiền 1.498.750.000 đồng x 80% = 1.199.000.000 đồng (2).

[4.4.3] Về bồi thường tài sản gắn liền với đất:

Tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý bồi thường cho ông P 07 cây cao su trồng năm 2000 có giá là 2.940.000 đồng (3); 130 cây cao su trồng năm 2016 có giá là 5.000 đồng/cây, thành tiền là 650.000 đồng (4) nên cần ghi nhận.

Riêng 20.250 cây cao su giống (cây tum), tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận hiện nay số cây này không còn lấy giống được, không còn giá trị sử dụng. Điều này phù hợp với Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH thẩm định giá MHD (bút lục 213 – 249) và trả lời của Viện nghiên cứu cao su Việt Nam (bút lục 278). Do



đó, không đặt ra việc bồi thường số cây cao su giống này. Ông P có thể di dời, chặt bỏ, nhổ bỏ...

Đối với hệ thống ống dẫn nước tưới tiêu cho cây cao su được làm bằng ống nhựa, nếu di dời sẽ không đảm bảo giá trị sử dụng nên ông Q phải có trách nhiệm bồi thường cho ông P theo kết quả định giá là 1.334.499 đồng (5).

[4.4.4] Như vậy, ông Q có trách nhiệm thanh toán và đền bù cho ông P tổng số tiền là (1) + (2) + (3) + (4) + (5) = 1.210.924.499 đồng.

[5] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng tại Tòa án hai cấp là 24.363.861 đồng (Tòa án nhân dân huyện D đã chi đã chi số tiền 22.363.861 đồng; Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã chi cho việc định giá lại là 2.000.000 đồng). Trong đó, ông Q đã tạm ứng số tiền 2.363.861 đồng; ông P đã tạm ứng số tiền 22.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn và bị đơn, mỗi người phải chịu 50% chi phí tố tụng, cụ thể: Ông Q và ông P, mỗi người phải chịu 12.181.930 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp; ông Q phải trả lại cho ông P số tiền ông P đã tạm ứng dư là 9.818.069 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Từ những nhận định nêu trên, nhận thấy kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận một phần. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là chưa phù hợp. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và ông P là chưa phù hợp, cần sửa bản án sơ thẩm cho phù hợp với nhận định nêu trên.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ Điều 136, Điều 137, Điều 139, Điều 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995 (nay là Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015);

- 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Văn Q.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2019/DSST ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Đinh Văn Q, ông Trần Hồng P về việc tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên ký ngày 12/12/2017” là vô hiệu.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn Q đối với ông Trần Hồng P về việc “Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời

nói năm 2000 và trả lại số tiền 7.000.000 đồng cùng lãi phát sinh; bồi thường giá trị tài sản trên đất”.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Hồng P đối với nguyên đơn ông Đinh Văn Q về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói năm 2000.

2.4. Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói năm 2000 xác lập giữa ông Đinh Văn Q và ông Trần Hồng P là vô hiệu.

2.5. Ông Trần Hồng P có trách nhiệm di dời, chặt bỏ, nhổ bỏ,... số cây cao su giống (cây tum) là 20.250 cây, để trả cho lại cho ông Đinh Văn Q quyền sử dụng đất có diện tích 3.011,5m<sup>2</sup> (trong đó diện tích hành lang an toàn đường bộ: 372,5m<sup>2</sup>; diện tích còn lại: 2.639m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.6. Buộc ông Đinh Văn Q phải thanh toán và đền bù cho ông Trần Hồng P số tiền 1.210.924.499 đồng (một tỷ, hai trăm mười triệu, chín trăm hai mươi bốn nghìn, bốn trăm chín mươi chín đồng).

2.7. Ông Đinh Văn Q có quyền quản lý, sử dụng, sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm: 07 cây cao su trồng năm 2000; 130 cây cao su trồng năm 2016 và hệ thống ống dẫn nước tưới tiêu.

### 3. Về chi phí tố tụng:

Ông Đinh Văn Q và ông Trần Hồng P, mỗi người phải chịu 12.181.930 đồng (mười hai triệu, một trăm tám mươi một nghìn, chín trăm ba mươi đồng), được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp. Ông Đinh Văn Q còn phải nộp lại số tiền 9.818.069 đồng (chín triệu, tám trăm mười tám nghìn, không trăm sáu mươi chín đồng) để trả cho ông Trần Hồng P.

### 4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đinh Văn Q phải chịu số tiền 48.327.735 đồng (bốn mươi tám triệu, ba trăm hai mươi bảy nghìn, bảy trăm ba mươi lăm đồng), được trừ vào số tiền 3.525.000 đồng (ba triệu, năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011533 ngày 27/3/2018 và số 0012583 ngày 02/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương. Ông Đinh Văn Q còn phải nộp 44.802.735 đồng (bốn mươi bốn triệu, tám trăm lẻ hai nghìn, bảy trăm ba mươi lăm đồng).

Ông Trần Hồng P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012320 ngày 23/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

### 5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đinh Văn Q không phải chịu. Trả cho ông Q 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0032173 ngày 25/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn

phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được 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;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

***(đã ký)***

**Trần Thị Thanh Trúc**