

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 308/2024/DS-PT
Ngày 18-6-2024
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 Nguyễn Thị Duyên Hằng
Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tinh – 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 Văn Bé – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 106/2024/TLPT-DS ngày 01/4/2024 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 25/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện DT, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 153/2024/QĐ-PT ngày 10/3/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 222/2024/QĐ-PT ngày 25/4/2024, Quyết định ngừng phiên tòa phúc thẩm số 43/2024/QĐ-PT ngày 16/5/2024, Thông báo mở lại phiên tòa số 32/2024/TB-TA ngày 23/5/2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 282/2024/QĐ-PT ngày 04/6/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1959; địa chỉ: tổ A, ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969; địa chỉ: tổ A, ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (hợp đồng ủy quyền ngày 16/4/2024); có mặt.

- Bị đơn: Bà Phan Thị H1, sinh năm 1951; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Minh L, sinh năm 1984; địa chỉ thường trú: ấp Q, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang; địa chỉ liên hệ: số C, quốc

lô A, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền ngày 06/5/2024); có mặt.

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

1. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1941 (chết ngày 03/10/2021);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đ: Bà Phan Thị H1, sinh năm 1951; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Trang Thị Yến L1, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

3. Ông Hồ Văn T, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Hồ Thị Yến T1, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ông Hồ Văn T2, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Ông Trần Minh L2, sinh năm 1985; có mặt.

7. Bà Hồ Thị Hoàng A, sinh năm 1992; có mặt.

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

8. Bà Võ Thị Mỹ D, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Ông Võ Minh H2, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

10. Ông Võ Minh T3, sinh năm 1991; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

11. Bà Nguyễn Thị Ó, sinh năm 1935; địa chỉ: số A, tổ B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phan Thị H1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trang Thị Yến L1, bà Hồ Thị Hoàng A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 11/01/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/6/2023, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/06/2004, chồng bà Nguyễn Thị V là ông Võ Văn T4 (chết ngày 08/11/2006) có ký giấy tay bán đất cho bà Phan Thị H1 diện tích ngang 05m x dài 31m với số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Giấy bán đất này, ông T4 ký xác nhận, bà V và các con không biết. Cuối năm 2004, ông T4 sửa nhà có mua vật liệu xây dựng và không có tiền trả tiền vật liệu xây dựng cho bà H1, nên

bà H1 yêu cầu ông T4 bán phần đất diện tích ngang 10m x dài 31m của ông T4 cho bà H1. Bà H1 yêu cầu ông T4 và bà V ký vào giấy bán đất để cản trừ số tiền nợ vật liệu xây dựng, bà V không biết số tiền nợ bao nhiêu. Ngày 22/10/2005, bà H1, ông Đ (chết ngày 03/10/2021) yêu cầu ông T4, bà V ký vào giấy hợp đồng sang nhượng đất với diện tích ngang 10m x dài 31m. Năm 2006, bà V có bán cho bà H1 diện tích đất ngang 02m x dài 33m với giá 25.000.000 đồng. Sau đó, bà H1 cộng diện tích đất ngang 10m mà ông T4 đã cản trừ tiền vật liệu xây dựng cho bà H1 vào thành diện tích đất ngang 12m x dài 33m và yêu cầu bà V ký vào giấy sang nhượng đất giữa bà H1, bà V. Năm 2007, bà H1 xây dựng phòng trọ trên đất và bán lại cho bà Trang Thị Yến L1. Do ông T4 chết, bà V và các đồng thừa kế thống nhất để cho bà V đứng tên đất và bà V đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số BL 252687 ngày 09/10/2012 đối với diện tích 3.758m² thuộc thửa số 1156, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Phần đất mà ông T4 bán cho bà H1 thuộc một phần của thửa đất này.

Từ năm 2021 đến nay, bà L1 yêu cầu bà V làm thủ tục tách thửa, sang tên chuyển nhượng phần đất nói trên cho bà L1. Bà V có đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên tách sổ nhưng cán bộ địa chính xã trình bày thửa đất không đủ điều kiện tách thửa, bà V có giải thích với bà L1 rằng việc mua bán đất giấy tay qua nhiều người đối với phần đất nông nghiệp là không đúng quy định pháp luật. Đồng thời cơ quan Nhà nước không giải quyết thủ tục sang tên phần đất trồng cây lâu năm nói trên cho bà L1. Hơn nữa, hiện các con của bà V là bà D, ông H2, ông T3 và mẹ ông T4 là bà Ô không biết và không đồng ý việc mua bán giữa ông T4, bà H1, bà V. Tuy nhiên, bà L1 không đồng ý và đe dọa, hành hung bà V, người thân của bà V.

Bà V yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu “giấy sang nhượng đất điều ngày 15/06/2004” giữa ông Võ Văn T4 và bà Phan Thị H1 đối với phần đất ngang 05m x dài 31m;

- Tuyên vô hiệu “giấy sang nhượng đất ngày 22/10/2005” giữa ông Võ Văn T4, bà Nguyễn Thị V và ông Lê Văn Đ, bà Phan Thị H1 đối với phần đất ngang 10m x dài 31m.

- Tuyên vô hiệu “giấy sang nhượng đất” giữa bà Nguyễn Thị V và bà Phan Thị H1 đối với phần đất ngang 12m x dài 33m.

- Tuyên vô hiệu “giấy hợp đồng sang nhượng đất và nhà trọ ngày 22/7/2007” giữa ông Lê Văn Đ, bà Phan Thị H1 và bà Trang Thị Yến L1, ông Hồ Văn T đối với phần đất ngang 17m x dài 33m.

- Tuyên vô hiệu “giấy sang nhượng 11/8/2020” giữa bà Trang Thị Yến L1, ông Hồ Văn T, bà Hồ Thị Yến T1, ông Hồ Văn T2 và ông Trần Minh L2, bà Hồ Thị Hoàng A đối với phần đất ngang 17m x dài 33m.

Bà V yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý vì hiện nay đất không đủ điều kiện tách thửa, đề nghị Tòa án giải quyết theo đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Đơn phản tố ngày 28/7/2023, biên bản lấy lời khai ngày 28/7/2023, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn trình bày:

Ngày 15/6/2004, bà H1 có nhận chuyển nhượng từ ông Võ Văn T4 (chồng bà V) phần đất có diện tích ngang 05m x dài 31m, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá 10.000.000 đồng, bà H1 đã giao tiền cho ông T4. Việc chuyển nhượng có lập thành giấy viết tay “giấy nhượng đất điều”.

Cuối năm 2004, ông T4 nợ tiền vật liệu xây dựng của bà H1 với số tiền khoảng 65.000.000 đồng, ông T4 đã trả cho bà H1 được 5.000.000 đồng, còn nợ lại 60.000.000 đồng, ông T4 không có tiền trả cho bà H1 nên ông T4 cần trừ phần diện tích đất ngang 10m x dài 31m để trả nợ; bà V, ông T4 và bà H1, ông Đ có lập giấy tay và hai bên có ký tên xác nhận. Sau khi, ông T4 chết, bà V tiếp tục bán cho bà H1 phần đất ngang 02m x dài 33m với giá 25.000.000 đồng, bà H1 cộng với phần diện tích đất ngang 10m x dài 31m trước đó thành diện tích ngang 12m x dài 33m và yêu cầu bà V ký tên xác nhận, giấy tay này không thể hiện ngày tháng năm; việc chuyển nhượng có lập thành giấy viết tay “giấy hợp đồng sang nhượng đất”; bà H1 đã trả hết tiền cho bà V, ông T4 và đã nhận đất sử dụng.

Năm 2007, bà H1 có chuyển nhượng phần đất nêu trên và 10 phòng trọ cho bà Trang Thị Yên L1 với giá 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Ngày 25/9/2021, bà H1, bà V và bà L1 cùng thống nhất sẽ làm thủ tục sang tên tách sổ cho bà L1 (có giấy cam kết viết tay về việc thực hiện việc tách sổ cho bà L1), nhưng đến nay, bà V vẫn không thực hiện mà ngược lại bà V còn làm đơn khởi kiện bà H1. Việc làm của bà V đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà H1.

Bà H1 yêu cầu bà V phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn T4 và bà Phan Thị H1 đối với phần đất do đặc thực tế 565,6m², là một phần trong tổng diện tích 3.758m² thuộc thửa số 1156, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương đã được UBND huyện D cấp GCNQSDĐ cho bà V số vào sổ BL 252687 ngày 09/10/2012.

Biên bản lấy lời khai ngày 31/7/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trang Thị Yên L1, ông Hồ Văn T trình bày:

Ngày 22/7/2007, vợ chồng ông T, bà L1 có mua của vợ chồng bà Phan Thị H1, ông Lê Văn Đ phần đất có diện tích ngang 17m x dài 33m, đây là phần đất bà H1 mua của ông T4, bà V và bán lại cho vợ chồng ông T, bà L1 với giá 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Việc mua bán có lập thành giấy tay, ông T, bà L1 đã giao đủ tiền cho bà H1, bà H1 đã giao đất cho ông T, bà L1 quản lý sử dụng từ năm 2007. Khi mua đất, ông T, bà L1 biết phần đất này là do ông T4, bà V bán cho bà H1, ông Đ nhưng chưa làm thủ tục sang tên, chỉ mới lập giấy tay. Khi mua trên đất đã có 10 căn phòng trọ do bà H1 xây dựng; bà H1 có dẫn

bà V lên gặp vợ chồng ông T, bà L1 và bà V hứa là sẽ sang tên tách sổ cho vợ chồng ông T, bà L1 nhưng vì bà V làm thất lạc sổ (do bà V nói) nên bà V cứ hẹn lần này đến lần khác mà không thực hiện. Đến ngày 25/9/2021, giữa ông T, bà L1, bà H1 và bà V có lập giấy tay cam kết là bà V sẽ làm thủ tục sang tên tách sổ cho ông T, bà L1 nhưng cho tới nay bà V vẫn chưa thực hiện. Ông T, bà L1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà V; ông T, bà L1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và yêu cầu bà V làm thủ tục sang tên tách sổ cho ông T, bà L1; trường hợp bà V yêu cầu hủy việc mua bán giữa bà V, bà H1 thì ông T, bà L1 yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy mua bán giữa ông T, bà L1, bà H1 và giữa bà V, bà H1.

Bản tự khai ngày 23/6/20223, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Hoàng A, ông Trần Minh L2 trình bày:

Thông nhất trình bày của bà L1. Năm 2021 bà A, ông L2 có nhận chuyển nhượng từ bà L1, ông T (cha mẹ ruột của bà A) thửa đất diện tích ngang 17m x dài 33m, trên đất có 10 phòng trọ tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng), đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn T2, bà Hồ Thị Yến T1 trình bày:

Ông T2, bà T1 không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chỉ là người làm chứng và ký tên trong giấy sang nhượng nhà trọ giữa bà L1 (mẹ ruột), bà A (chị ruột) và ông L2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ó, ông Võ Minh H2, ông Võ Minh T3, bà Võ Thị Mỹ D trình bày:

Thông nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông T4, bà V, bà H1.

Tại Công văn số 499/PTNMT-QLĐĐ ngày 14/11/2023 có ý kiến:

Phần đất 565,6m² thuộc một phần của thửa đất số 1156, tờ bản đồ số 19 không đủ điều kiện tách thửa, hợp thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện DT, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 121,122, 124, 127, 128, 137, 636, 689, 692 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 123, 131, 408, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 100, 101, 116, 117, 123, 131, 188, 328 Luật Đất đai năm 2013; Điều 28 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 Nghị quyết số 326/UBTVQH 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà [Nguyễn Thị V](#) đối với bị đơn bà [Phan Thị H1](#) về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Tuyên “giấy sang nhượng đất điều lập ngày 15/06/2004” giữa ông [Võ Văn T4](#) và bà [Phan Thị H1](#) đối với phần đất có diện tích ngang 05m x dài 31m là vô hiệu.

- Tuyên “giấy sang nhượng đất lập ngày 22/10/2005” giữa ông [Võ Văn T4](#) và ông [Lê Văn Đ](#), bà [Phan Thị H1](#) đối với phần đất có diện tích ngang 10m x dài hết đất 31m là vô hiệu.

- Tuyên “giấy sang nhượng đất” giữa bà [Nguyễn Thị V](#) và bà [Phan Thị H1](#) đối với phần đất có diện tích ngang 12m x dài 33m là vô hiệu.

- Tuyên “Giấy hợp đồng sang nhượng đất và nhà trọ lập ngày 22/7/2007” giữa ông [Lê Văn Đ](#), bà [Phan Thị H1](#) và bà [Trang Thị Yên L1](#), ông [Hò Văn T](#) đối với phần đất có diện tích ngang 17m x dài 33m là vô hiệu.

- Tuyên “Giấy sang nhượng nhà trọ lập ngày 11/8/2020” giữa bà [Trang Thị Yên L1](#), ông [Hò Văn T](#), ông [Hò Thị Yên T1](#), ông [Hò Văn T2](#) với ông [Trần Minh L2](#) và bà [Hò Thị Hoàng A](#) đối với phần đất có diện tích ngang 17m x dài 33m là vô hiệu.

- Buộc bà [Nguyễn Thị V](#), bà [Nguyễn Thị Ó](#), ông [Võ Minh T3](#), ông [Võ Minh H2](#) và bà [Võ Thị Mỹ D](#) có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà [Phan Thị H1](#) số tiền 324.074.400 đồng (ba trăm hai mươi bốn triệu không trăm bảy mươi bốn nghìn bốn trăm đồng).

- Buộc bà [Nguyễn Thị V](#), bà [Nguyễn Thị Ó](#), ông [Võ Minh T3](#), ông [Võ Minh H2](#) và bà [Võ Thị Mỹ D](#) có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà [Trang Thị Yên L1](#), ông [Trần Văn T5](#) số tiền 16.128.000 đồng (mười sáu triệu một trăm hai mươi tám nghìn đồng).

- Buộc bà [Phan Thị H1](#) hoàn trả cho bà [Trang Thị Yên L1](#) và ông [Trần Văn T5](#) số tiền 300.000.000 đồng (một trăm mười lăm triệu đồng).

- Buộc bà [Trang Thị Yên L1](#) và ông [Trần Văn T5](#) hoàn trả cho bà [Hò Thị Hoàng A](#) và ông [Trần Minh L2](#) số tiền 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng).

- Bà [Nguyễn Thị V](#) được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích đo đạc thực tế 565,6m² thuộc một phần của thửa đất số 1156, tờ bản đồ số 19, đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ BL 252687 ngày 09/10/2012 cho bà [Nguyễn Thị V](#) và tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 (10 phòng trọ) diện tích 150,4m², có kết cấu: mái tole, tường xây gạch tô xi măng, nền gạch men, trần la phong; 01 mái che có diện tích 64m², có kết cấu: mái tole, kèo sắt; 01 chân bồn nước bằng sắt cao 08m và 01 bồn nước Inox 2000 lít.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn

yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà [Phan Thị H1](#) đối với nguyên đơn bà [Nguyễn Thị V](#) về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 26/01/2024, bị đơn bà [Phan Thị H1](#); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà [Trang Thị Yến L1](#), bà [Hồ Thị Hoàng A](#) có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà [H](#) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn bà [H1](#) giữ nguyên yêu cầu phản tố và kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà [L1](#), bà [A](#) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; 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 ý kiến:

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

Về nội dung: Bà [L1](#) kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng giữa bà [V](#) với bà [H1](#); bà [A](#) kháng cáo yêu cầu bà [L1](#) trả 1.600.000.000 đồng; bà [V](#) yêu cầu các giấy mua bán đất năm 2004, 2005, các giấy giữa bà [V](#) với bà [H1](#), bà [H1](#) với bà [L1](#), bà [L1](#), ông [T5](#) với bà [A](#) vô hiệu, Tòa án cấp tuyên các giấy mua bán vô hiệu là có căn cứ, vì giao dịch là giấy tay, chưa công chứng chứng thực, mua bán đất sau khi ông [T4](#) chết. Tuy nhiên, giải quyết hậu quả chưa xem xét tính lỗi, cụ thể: Giao dịch giữa bà [V](#), bà [H1](#) lỗi 50/50; ông [T4](#), bà [H1](#) lỗi 50/50, giải quyết buộc bà [V](#) trả cho bà [H1](#) 95.000.000 đồng, bồi thường 50% giá trị. Giao dịch giữa bà [H1](#) với bà [L1](#), giữa bà [L1](#), bà [A](#), đương sự biết rõ đất chưa cấp giấy chứng nhận lỗi ngang nhau không bồi thường; bà [L1](#), bà [A](#) không có yêu cầu độc lập nhưng buộc đóng án phí là chưa đúng. Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm theo kháng cáo của đương sự.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Hò Văn T](#), bà [Hò Thị Yến T1](#), ông [Hò Văn T2](#), bà [Võ Thị Mỹ D](#), ông [Võ Minh H2](#), ông [Võ Minh T3](#),

bà [Nguyễn Thị Ô](#) có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Trần Minh L2](#), bà [A](#) trình bày không còn ủy quyền cho ông [Nguyễn Vũ Anh T6](#), sinh năm 1977; địa chỉ: [khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương](#) tham gia tố tụng (văn bản ủy quyền ngày 29/6/2023), mà ông bà trực tiếp tham gia tố tụng nên ông [Nguyễn Vũ Anh T6](#) không còn là người đại diện hợp pháp của ông [Trần Minh L2](#), bà [Hồ Thị Hoàng A](#).

[1.3] Ông [Lê Văn Đ](#), sinh năm 1941 (chết ngày 03/10/2021), Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà [Phan Thị H1](#) (vợ ông [Đ](#)) là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông [Đ](#) là chưa phù hợp quy định tại Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự, vì ông [Đ](#) đã chết trước khi Tòa án thụ lý vụ án (vụ án thụ lý ngày 03/02/2023); trường hợp này bà [H1](#) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Theo chứng cứ trong hồ sơ ông [Đ](#) và bà [H1](#) đăng ký kết hôn ngày 13/7/2004 (Giấy chứng nhận kết hôn số 411, quyền số 01/2004 sao từ sổ đăng ký kết hôn ngày 16/10/2014), như vậy, thời điểm trước ngày 13/7/2004 thì ông [Đ](#) có kết hôn với ai khác và có con với người khác ngoài bà [H1](#) hay không chưa được cấp sơ thẩm điều tra làm rõ. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông [Lê Minh L](#) cung cấp tờ cam kết của bà [H1](#) về quan hệ nhân thân của ông [Đ](#), nhưng không có thông tin về họ tên mẹ, năm sinh, năm chết của cha mẹ của ông [Đ](#) (chỉ ghi tên cha là [Lê Văn R](#)), các con của ông [Đ](#) với người khác. Tòa án cấp sơ thẩm cần điều tra làm rõ và đưa người thừa kế của ông [Đ](#) tham gia tố tụng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bị đơn bà [Phan Thị H1](#) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà [Trang Thị Yến L1](#), bà [Hồ Thị Hoàng A](#) kháng cáo, lý do: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá toàn diện các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung giải quyết thiếu khách quan, gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của họ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông [Lê Minh L](#) kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [T4](#) với bà [H1](#), giữa ông [T4](#), bà [V](#) với ông [Đ](#), bà [H1](#), giữa bà [V](#) với bà [H1](#); bà [L1](#), bà [A](#) thống nhất kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà [V](#) với bà [H1](#).

[2.2] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Diện tích đất 4.284m² thuộc các thửa số 329 (172m² đất thổ cư), 330 (176m² đất vườn), 333 (3.942m² đất vườn), tờ bản đồ số 19, tại [xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương](#) theo GCNQSDĐ số 01980 QSDĐ/QD-UB ngày 04/02/2002 do [UBND huyện D](#) cấp cho hộ ông [Võ Văn T4](#); theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 16/5/2000 của ông [T4](#), đất có nguồn gốc khai phá năm 1984.

Ngày 11/01/2012, bà V làm đơn có mất GCNQSDĐ số 01980 QSDĐ/QD-UB ngày 04/02/2002 do UBND huyện D cấp cho hộ ông Võ Văn T4.

Ngày 03/5/2012, bà V, ông H2, bà D, ông T3, bà Ó (mẹ của ông T4) lập văn bản phân chia thừa kế của ông Võ Văn T4 để lại đối với 3.758m² (đất ở nông thôn 172m², cây lâu năm khác 3.546m², hành lang lộ giới 40m²) thuộc thửa số 1156 (thửa mới), tờ bản đồ số 19, tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương cho bà V quản lý sử dụng. Văn bản này, có chứng thực số 183, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD của UBND xã T. Ngày 09/10/2012, bà Nguyễn Thị V được UBND huyện D cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 252687, số vào sổ CH02473.

Các giấy sang nhượng thể hiện:

- Giấy nhượng đất điều ngày 15/06/2004, giữa ông T4 và bà H1, có nội dung: Ông T4 có nhượng cho bà H1 miếng đất điều với diện tích ngang 05m x dài 31m, số tiền 10.000.000 đồng. Giấy chưa được công chứng chứng thực theo quy định. Giấy có chữ ký tên của ông T4, bà H1.

- Ngày 22/10/2005, ông T4, bà V và ông Đ, bà H1 lập “giấy hợp đồng sang nhượng đất về quyền sử dụng đất – chưa lập thủ tục chuyên nhượng”, có nội dung: Vợ chồng tôi tên Võ Văn T4, Nguyễn Thị V nay do điều kiện và không khả năng tiếp tục sử dụng nên vợ chồng đồng ý sang nhượng cho ông Lê Văn Đ cùng vợ là bà Phan Thị H1 tiếp tục quyền sử dụng đất thổ vườn, chiều ngang 10m, chiều dài hết đất là ba mươi ba, tài sản trên đất – vườn cây, không có nhà trên đất, với số tiền 80.000.000 đồng; hình thức thanh toán: chồng trước 60.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng đến 20/12/2005 (Âm lịch); bên bán có trách nhiệm giao GCNQSDĐ để tách sổ; bên mua trả đủ tiền; phần chi phí tách sổ bên mua phải chịu, trong thời gian làm thủ tục ông Đ, bà H1 được quyền sử dụng phần đất nói trên. Ngày 22/10/2005, bà V đã nhận 60.000.000 đồng. Hợp đồng có ông Đ, bà H1, ông T4, bà V ký tên nhưng chưa được công chứng chứng thực theo quy định.

- Giấy sang nhượng đất không ghi ngày tháng năm giữa bà V và bà H1 có nội dung: Bà V sang lại cho bà H1 chiều ngang 12m x chiều dài 33m với giá 25.000.000 đồng, vậy là bên bà H1 còn lại 33m chiều dài để xây dựng. Giấy có chữ ký tên của bà V, bà H1, ông Võ Minh H2 và chưa được công chứng chứng thực theo quy định.

- Ngày 27/7/2007, ông Đ, bà H1 và ông T, bà L1 lập giấy hợp đồng sang nhượng đất và nhà trọ, có nội dung: Ông Đ cùng vợ là bà H1 có sang nhượng cho bà L1 cùng chồng là ông T2 01 phần đất chiều ngang dài 12m x chiều dài 33m, trong đó có 10 căn nhà trọ với số tiền 300.000.000 đồng, đường đi 05m; hình thức thanh toán: chồng đủ tiền 300.000.000 đồng; bên bán có trách nhiệm giao quyền sử dụng đất để tách sổ, chi phí tách sổ bên mua chịu, trong thời gian chờ sang tên quyền sử dụng đất, ông T có quyền sử dụng đất và nhà trọ. Hợp đồng được ông Đ, bà H1, ông T, bà L1 ký tên nhưng chưa được công chứng chứng thực theo quy định pháp luật.

- Ngày 11/8/2020, ông T, bà L1 cùng các con là bà T1, ông T2 với bà A, ông Trần Minh L2 lập giấy sang nhượng nhà trọ chiều dài 33m x chiều ngang 17m cho bà A, ông Trần Minh L2 với giá 1.600.000.000 đồng. Giấy sang nhượng được ông T, bà L1, bà T1, ông T2, bà A, ông Trần Minh L2 ký tên, có ông Phan Phi P ký tên người làm chứng, nhưng chưa được công chứng chứng thực theo quy định pháp luật.

- Ngày 25/9/2021, bà V, bà H1, bà L1 lập tờ cam kết, có nội dung: Bà V cam kết đến ngày 22/9/2022, bà V cầm giấy sổ đất do bà V đứng tên cùng hộ khẩu, căn cước công dân đi cùng với bà L1 (do bà H1 chỉ định) đến tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D để tách thửa đất ngang 17m x dài 33m theo luật định. Tờ cam kết được bà V, bà H1, bà L1 ký tên, lãn tay.

[2.3] Tại mảnh trích lục địa chính ngày 31/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm; biên bản định giá của Hội đồng định giá huyện D, thể hiện: Diện tích tranh chấp 565,6m² đất cây lâu năm (65,1m² hành lang an toàn đường bộ) thuộc một phần thửa số 1156, tờ bản đồ số 19, tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; tài sản trên đất gồm: mái che 64m² (có 7,7m² hành lang an toàn đường bộ), bà L1 xây dựng năm 2021; nhà cấp 4 (10 căn nhà trọ) diện tích 150m² (có 4,5m² hành lang an toàn đường bộ), bà H1 xây dựng năm 2005; 01 sân xi măng bà L1 xây dựng năm 2021; 01 cây phượng 10 năm tuổi, bà L1 trồng; 01 cây trướng cá 10 năm tuổi, bà L1 trồng; 01 cây huỳnh đường 10 năm tuổi, bà L1 trồng; 03 cây dứa, bà L1 trồng năm 2019; 03 cây đu đủ tự mọc; 01 chân bồn nước bằng sắt cao khoảng 08m + 01 bồn inox 2000 lít, bà H1 làm năm 2005; 01 hàng rào lưới B40 + chân tường gạch xây không tô + cột trụ bê tông cao 02 mét, bà H1 làm năm 2005. Giá trị đất 1.696.800.000 đồng + công trình xây dựng trên đất 234.237.950 đồng, tổng cộng 1.931.037.950 đồng (chưa định giá cây trồng trên đất). Tuy nhiên phần quyết định của bản án sơ thẩm buộc bà V và các đồng thừa kế của ông T4 thanh toán giá trị tài sản cho bà H1 số tiền 324.074.400 đồng và bà L1, ông T 16.128.000 đồng, là chưa chính xác và chưa xem xét thanh toán giá trị cây trồng trên đất cho bà L1 là giải quyết chưa đầy đủ.

Mặt khác, theo mảnh trích lục địa chính ngày 31/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D chỉ tiến hành đo đạc một phần tranh chấp đối với thửa đất số 1156, nhưng không thể hiện vị trí của từng lần nhận chuyển nhượng 03 vị trí nào (05m x 31m; 10m x 33m; 12m x 33m); phần còn lại không tiến hành đo đạc nên cũng chưa xác định được phần tranh chấp trong toàn bộ thửa đất 1156, cần phải đo đạc toàn bộ thửa đất.

[2.4] Nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất trình bày: Ngày 15/6/2004, ông T4 chuyển nhượng cho bà H1 diện tích 05m x dài 31m với giá 10.000.000 đồng; ngày 22/10/2005, bà V, ông T4 chuyển nhượng cho bà H1, ông D diện tích 10m x 33m, việc chuyển nhượng để cản trừ tiền nợ vật liệu xây dựng do ông T4 sửa nhà năm 2004; năm 2006 (sau khi ông T4 chết), bà V chuyển nhượng cho bà H1 diện tích 02m x 33m với giá 25.000.000 đồng, nhưng ghi diện tích 12m x 33m là do cộng với 10m của giấy ngày 22/10/2005. Đây là các tình tiết không cần phải

chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, về giá chuyển nhượng ngày 22/10/2005, bà V không biết là bao nhiêu, bà H1 cho rằng tiền ông T4 thiếu vật liệu xây dựng khoảng 65.000.000 đồng, ông T4 đã trả được 5.000.000 đồng, còn lại 60.000.000 đồng. Theo hợp đồng thể hiện bà H1, bà V đã giao nhận số tiền 60.000.000 đồng với nhau. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ giá chuyển nhượng của năm 2005 là 65.000.000 đồng hay 80.000.000 đồng, mà căn cứ vào 03 giấy mua bán nhận định bà H1 thanh toán được 95.000.000 đồng, nhưng bà H1 cho rằng giá chuyển nhượng của năm 2005 là 80.000.000 đồng và bà H1 đã thanh toán xong với số tiền 10.000.000 đồng + 80.000.000 đồng + 25.000.000 đồng = 115.000.000 đồng. Như vậy, cần làm rõ số tiền 20.000.000 đồng bà H1 thanh toán thời điểm nào, cho ai, có giấy tờ không.

[2.5] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, các giao dịch giữa ông T4, bà H1, ông D, bà V, ông T, bà L1, bà T1, ông T2, bà A, ông Trần Minh L2 vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015, cụ thể: Các đồng thừa kế của ông T4 gồm: bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị Ô, ông Võ Minh H2, bà Võ Thị Mỹ D, ông Võ Minh T3 phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Phan Thị H1 số tiền 95.000.000 đồng; bà H1 trả cho bà L1, ông T 300.000.000 đồng; bà L1, ông T trả cho bà A, ông L2 1.600.000.000 đồng; buộc bà V và các đồng thừa kế của ông T4 nghĩa vụ liên đới thanh toán lại giá trị tài sản trên đất cho bà H1 số tiền 209.074.400 đồng và bà L1 16.128.000 đồng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá lỗi, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên là chưa giải quyết hết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết thì làm mất quyền kháng cáo của đương sự, không đảm bảo việc xét xử 02 cấp Tòa án theo quy định tại Điều 17 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm về tố tụng, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án, kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở chấp nhận một phần.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là chưa phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu, riêng bà H1 được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà [Phan Thị H1](#) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà [Trang Thị Yến L1](#), bà [Hồ Thị Hoàng A](#).

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 25/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện DT, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện DT, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà [Phan Thị H1](#) được miễn nộp.

Trả cho bà [Trang Thị Yến L1](#) 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002710 ngày 18/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện DT, tỉnh Bình Dương.

Trả cho bà [Hồ Thị Hoàng A](#) 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002620 ngày 26/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện DT, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện DT;
- TAND huyện DT;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng

