TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 339/2025/DS-PT
Ngày 24-6-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

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

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

Ngày 24 tháng 6 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 128/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2024/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 259/2025/QĐ-PT, ngày 06 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 333/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Phạm Bá G, sinh năm 1964; địa chỉ: số nhà B đường Đ, khu phố E, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Vũ Anh T, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ A, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/5/2024); có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1958;

2. Bà Võ Kim P, sinh năm 1960;

Cùng địa chỉ: tổ A, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Võ Kim P: Ông Bùi Trường G1, sinh năm 1977; địa chỉ: A SaiGonres Plaza, A N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Nguyễn Cảnh T1, sinh năm 1998; địa chỉ thường trú: khu phố P, thị trấn H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/5/2025); ông G1 và ông T1 đều có mặt.

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

1. Bà Trương Thị L1, sinh năm 1964; địa chỉ: số nhà B đường Đ, khu phố E, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1939 (chết ngày 09/11/2017).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị C: Bà Võ Kim P, sinh năm 1960; địa chỉ: tổ A, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Yến T2, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ A, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1981; địa chỉ: tổ A, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Tuyết N: Bà Chung Lê Hồng Â, sinh năm 1989; địa chỉ: số A N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc bà Đinh Ngọc T3, sinh năm 2001; địa chỉ: số I H, Phường C, thành phố T, tỉnh Long An hoặc bà Lê Thị Thùy L2, sinh năm 2001; địa chỉ: số B, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương hoặc bà Nguyễn Đào Dạ U, sinh năm 2002; địa chỉ: số A đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu hoặc ông Võ Minh N1, sinh năm 2003; địa chỉ: số A M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/5/2024); tất cả đều vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Tuyết L3, sinh năm 1996; địa chỉ: tổ A, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Bình M, sinh năm 1961; địa chỉ: số A đường T, tổ D, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

7. Văn phòng C1; địa chỉ: số F đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Võ Kim P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc ngày 25/5/2018 do Chi nhánh Văn Phòng Đăng ký đất đai huyện P cung cấp và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ theo Biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/4/2018 và kết quả

định giá tài sản theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 330/2024/96 ngày 10/9/2024 của Công ty TNHH D.

Vào ngày 30/01/2002, ông Phạm Bá G và bà Trương Thị L1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn L và bà Võ Kim P có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị C. Theo đó, ông L và bà P chuyển nhượng cho nguyên đơn ông G và bà L1 quyền sử dụng đất có diện tích 720m^2 (rộng 12m x dài 60m), diện tích đo đạc thực tế là 710,7m^2 thuộc một phần thửa số 581, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại đường B, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương với giá là 34.800.000 đồng (ba mươi bốn triệu tám trăm nghìn đồng) . Ông G và bà L1 đã thanh toán cho ông L và bà P số tiền 30.800.000 đồng. Còn lại 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng), hai bên thống nhất khi nào ra sổ mang tên ông L, bà P đồng thời ông L, bà P ký sang lại sổ cho nguyên đơn thì nguyên đơn trả hết số tiền còn lại. Sau khi trả số tiền 30.800.000 đồng cho ông L và bà P thì nguyên đơn đã tiến hành nhận đất, đổ đất và trồng cây giá tị, cây chuối từ đó cho đến nay.

Ngày 27/01/2003, ông L và bà P được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0054QSD/PG, trong đó có phần diện tích ông L, bà P đã chuyển nhượng cho nguyên đơn theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/01/2002. Kể từ thời điểm ông L, bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay nguyên đơn đã nhiều lần tới gia đình ông L, bà P yêu cầu tách sổ (quyền sử dụng đất) cho nguyên đơn nhưng bị đơn không thực hiện. Nguyên đơn đã nộp đơn yêu cầu địa phương giải quyết nhiều lần. Tại Biên bản hòa giải tranh chấp ngày 25/7/2017 do Ủy ban nhân dân thị trấn P lập, ông L đã đồng ý chậm nhất đến ngày 09/8/2017 ông L sẽ làm các thủ tục sang tên cho nguyên đơn phần đất nói trên nhưng đến nay ông L không thực hiện đúng như cam kết tại biên bản này.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 30/01/2002 giữa ông G, bà L1 với bà P, ông L. Phần đất có diện tích 710,7m^2 thuộc một phần thửa số 581, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại đường B, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Phần đất này có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp diện tích đất còn lại của ông L, bà P; hướng Tây giáp đường B; hướng Nam giáp diện tích đất còn lại của ông L, bà P; hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Hữu T4 (trước đây là đất của ông L, bà P sau này mới chuyển nhượng cho ông T4).

Nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bị đơn số tiền chưa thanh toán theo tỷ lệ tương ứng với giá được xác định tại Chứng thư thẩm định giá số Vc 330/2024/96 ngày 10/9/2024 của Công ty TNHH D.

Trước đây nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2507, quyển số 02 TP/CC - SCC/HĐGD giữa bà Võ Kim P và ông Nguyễn Bình M ký ngày 08/02/2018 tại Văn phòng C1. Tuy nhiên, ngày 06/6/2019, ông G đã rút đơn khởi kiện bổ sung trên vì giao dịch này đã có khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thụ lý yêu cầu hủy hợp đồng công chứng giữa bà P và ông M và đã giải quyết kết thúc bằng Quyết định số 183/2022/QĐST-DS ngày 21/9/2022 của Toà án nhân dân huyện P.

2. Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bị đơn thống nhất với kết quả đo đạc ngày 25/5/2018 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P cung cấp; kết quả xem xét thẩm định tại chỗ theo Biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/4/2018 và kết quả định giá tài sản theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 330/2024/96 ngày 10/9/2024 của Công ty TNHH D.

Bị đơn không chấp nhận trước toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi vì:

- Thứ nhất, về nguồn gốc đất: Năm 1978, thửa đất số 581, tờ bản đồ số 38 có diện tích 9.557,6m^2, tọa lạc tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (sau đây gọi là thửa đất số 581) được hộ bà Võ Kim P khai hoang cải tạo để làm ruộng lúa. Từ đó, hộ bà làm lại mương, đắp lại bờ rồi kéo tuyến mương ruộng cho bằng để cấy lúa, điều tiết nước từng thửa ruộng. Sau đó, hộ gia đình bà Võ Kim P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất số 581. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, những người có tên trong sổ hộ khẩu gồm: Bà Nguyễn Thị C, bà Võ Kim P, bà Nguyễn Kim L4, bà Nguyễn Thị Yến T2, bà Nguyễn Thị Tuyết N và bà Nguyễn Thị Tuyết L3. Đến năm 2017, do bị mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 581 nên hộ bà Võ Kim P đã làm đơn và được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 059503, số vào sổ CS05168 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/4/2017 với diện tích đất là 9.557,6m^2 tọa lạc trên đường B, tổ A, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương; mục đích sử dụng thửa đất này là trồng cây lâu năm.

- Thứ hai, về quá trình tranh chấp một phần diện tích trong thửa đất số 581 với nguyên đơn: Vì quá khó khăn nên ông L4 và bà P có ký giấy tay chuyển nhượng mảnh đất có diện tích 12m x 60m = 720m^2, thuộc thửa đất số 581 cho ông Phạm Bá G được thể hiện tại Giấy sang nhượng đất ở và hoa màu ngày 30/01/2002. Giá bán khi ký giấy là 34.800.000 đồng (ba mươi bốn triệu tám trăm ngàn đồng) và ông G đã trả trước 30.800.000 đồng (ba mươi triệu tám trăm ngàn đồng). Hai bên thỏa thuận số tiền còn lại sẽ được thanh toán hết khi làm thủ tục tách thửa tại địa phương. Trong giấy sang nhượng có thoả thuận, nếu xảy ra tranh chấp hoặc trục trặc về giấy tờ pháp lý thì hộ gia đình ông L4, bà P phải chịu bồi hoàn số tiền cho ông G và một phần tiền lãi tính theo lãi suất ngân hàng tại thời điểm hiện hành. Khoảng thời gian chuyển nhượng, giấy chứng nhận vẫn ghi nhận việc cấp cho hộ bà Võ Kim P và lúc đó trong hộ có bà Nguyễn Thị Yến T2 và bà Nguyễn Thị Tuyết N đã trên 18 tuổi, hoàn toàn có quyền đối với diện tích đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình nhưng bà T2 và bà N không được biết về việc chuyển nhượng và cũng không nhận được lợi ích gì từ việc chuyển nhượng. Sau khi thực hiện chuyển nhượng, ông L4 và bà P có thực hiện tách thửa cho ông G nhưng không thực hiện được nhiều lần và có đề nghị trả lại số tiền đã nhận cho ông G nhưng ông G không đồng ý. Đến ngày 25/7/2017, Ủy ban nhân dân thị trấn

P, huyện P đã lập biên bản về việc hòa giải tranh chấp giữa ông G và vợ chồng ông L4, bà P. Nội dung hòa giải là yêu cầu ông L4, bà P hoàn tất thủ tục tách thửa, sang tên đối với phần diện tích 720m^2 trong thửa đất số 581 đã chuyển nhượng và nhận phần tiền còn lại như đã thỏa thuận theo giấy sang nhượng. Ngày 14/8/2017, ông G khởi kiện vợ chồng ông L4, bà P với nội dung yêu cầu Tòa án nhân dân huyện P công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng; đồng thời buộc vợ chồng ông L4, bà P thực hiện việc sang tên tách sổ đối với phần diện tích 720m^2. Khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, ông L4 và bà P chưa tiếp cận được các vấn đề pháp lý liên quan đến việc chuyển nhượng phần diện tích đất trên, dẫn đến việc chuyển nhượng diện tích đất mà ông L4, bà P không có quyền. Từ những lập luận trên, giấy sang nhượng chưa đáp ứng được các yêu cầu về quyền của chủ thể, về hình thức và các quy định khác của pháp luật.

Ngoài ra, ông Phạm Bá G cũng có một phần lỗi trong tranh chấp trên: Tại Biên bản lấy lời khai của ông Phạm Bá G ngày 25/10/2017, ông G có khai rằng bản thân biết về việc quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Võ Kim P, ông còn cung cấp được thông tin về việc hộ bà P tại thời điểm chuyển nhượng có những ai. Tuy nhiên, ông đã không tìm hiểu và hỏi rõ về chủ thể có quyền chuyển nhượng đối với phần diện tích đất trên. Ông biết nhưng vẫn thực hiện ký vào Giấy sang nhượng, điều này thể hiện sự tự nguyện của ông nên ông Phạm Bá G cũng có một phần lỗi. Bên cạnh đó, vào năm 2017, sau khi ông Nguyễn Văn L và bà Võ Kim P được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Phạm Bá G có mượn giấy này để đến cơ quan có thẩm quyền xin tách thửa. Lúc đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi nhận việc cấp cho hộ gia đình bà Võ Kim P. Điều này càng khẳng định việc ông G biết và phải biết việc ông L, bà P không có quyền chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất trên mà không có sự thống nhất của các thành viên trong hộ gia đình. Ông L, bà P cũng đã nhiều lần đề nghị trả lại tiền nhưng ông G không đồng ý. Vì thế, trong việc tranh chấp trên, ông Phạm Bá G có một phần lỗi và phải chịu trách nhiệm cho hành vi của mình.

Bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất ở và hoa màu đã ký ngày 30/01/2002 giữa bị đơn và nguyên đơn, đồng thời bị đơn sẽ trả lại số tiền cho nguyên đơn theo thỏa thuận trong hợp đồng ngày 30/01/2002 theo giá của Chứng thư thẩm định giá số Vc 330/2024/96 ngày 10/9/2024 của Công ty TNHH D.

3. Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị L1 trình bày:

Bà Trương Thị L1 là vợ của nguyên đơn. Vào năm 2002, bà L1 và ông Phạm Bá G có nhận chuyển nhượng của hộ bà Võ Kim P diện tích 720m^2 (rộng 12m x dài 60m) nay thuộc thửa đất số 581, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại đường B, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 34.800.000 đồng và đã trả trước 30.800.000 đồng, khi nào hộ bà P làm xong thủ tục sang tên cho vợ chồng bà L1 thì ông G, bà L1 sẽ trả 4.000.000 đồng còn lại. Bà L1 thống nhất với ý kiến của nguyên đơn ông Phạm Bá G, không bổ sung ý kiến gì thêm.

4. Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Yến T2 trình bày:

Bà T2 thống nhất với kết quả đo đạc ngày 25/5/2018 do Chi nhánh Văn Phòng Đăng ký đất đai huyện P cung cấp; kết quả xem xét thẩm định tại chỗ theo Biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/4/2018 và kết quả định giá tài sản theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 330/2024/96 ngày 10/9/2024 của Công ty TNHH D.

Bà T2 không chấp nhận trước toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi vì:

- Thứ nhất, về nguồn gốc đất: Năm 1978, thửa đất số 581, tờ bản đồ số 38 có diện tích 9.557,6m^2, tọa tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (sau đây gọi là thửa đất số 581) được hộ bà Võ Kim P khai hoang cải tạo để làm ruộng lúa. Từ đó, hộ bà P làm lại mương, đắp lại bờ rồi kéo tuyến mương ruộng cho bằng để cấy lúa, điều tiết nước từng thửa ruộng mới cho có năng suất. Sau đó, hộ gia đình bà Võ Kim P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất số 581. Tại thời điểm cấp giấy, những người có tên trong sổ hộ khẩu gồm: Bà Nguyễn Thị C, bà Võ Kim P, bà Nguyễn Kim L4, bà Nguyễn Thị Yến T2, bà Nguyễn Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thị Tuyết L3. Đến năm 2017, do bị mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa 581 nên hộ bà Võ Kim P đã làm đơn và được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 059503, số vào sổ CS05168 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/4/2017 với diện tích đất là 9.557,6m^2 tọa lạc trên đường B, tổ A, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương; mục đích sử dụng thửa đất này là trồng cây lâu năm.

- Thứ hai, về quá trình tranh chấp một phần diện tích trong thửa đất số 581 với nguyên đơn: Vì quá khó khăn nên ông L4 và bà P có ký giấy tay chuyển nhượng mảnh đất có diện tích 12m x 60m là 720m^2, thuộc thửa đất số 581 cho ông Phạm Bá G được thể hiện tại Giấy sang nhượng đất ở và hoa màu ngày 30/01/2002. Giá chuyển nhượng là 34.800.000 đồng (ba mươi bốn triệu tám trăm ngàn đồng) và ông G đã trả trước 30.800.000 đồng (ba mươi triệu tám trăm ngàn đồng). Hai bên thỏa thuận số tiền còn lại sẽ được thanh toán hết khi làm thủ tục tách thửa tại địa phương. Trong Giấy sang nhượng có thoả thuận, nếu xảy ra tranh chấp hoặc trục trặc về giấy tờ pháp lý thì hộ gia đình ông L4, bà P phải chịu bồi hoàn số tiền cho ông G và một phần tiền lãi tính theo lãi suất ngân hàng tại thời điểm hiện hành. Khoảng thời gian chuyển nhượng, giấy chứng nhận vẫn ghi nhận việc cấp cho hộ bà Võ Kim P và lúc đó trong hộ có bà Nguyễn Thị Yến T2 và bà Nguyễn Thị Tuyết N đã trên 18 tuổi, hoàn toàn có quyền đối với diện tích đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình nhưng bà T2 và bà N không được biết về việc chuyển nhượng và cũng không nhận được lợi ích gì từ việc chuyển nhượng. Sau khi thực hiện chuyển nhượng, ông L4 và bà P có thực hiện tách thửa cho ông G nhưng không thực hiện được nhiều lần và có đề nghị trả lại số tiền đã nhận cho ông G nhưng ông G không đồng ý. Đến ngày 25/7/2017, Ủy ban nhân dân thị trấn

P, huyện P đã lập biên bản về việc hòa giải tranh chấp giữa ông G và vợ chồng ông L4, bà P. Nội dung hòa giải là yêu cầu ông L4, bà P hoàn tất thủ tục tách thửa, sang tên đối với phần diện tích 720m^2 trong thửa đất số 581 đã chuyển nhượng và nhận phần tiền còn lại như đã thỏa thuận theo Giấy sang nhượng. Ngày 14/8/2017, ông G khởi kiện vợ chồng ông L4, bà P với nội dung yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng; đồng thời buộc vợ chồng ông L4, bà P thực hiện việc sang tên tách sổ đối với phần diện tích 720m^2. Khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, ông L4 và bà P chưa tiếp cận được các vấn đề pháp lý liên quan đến việc chuyển nhượng phần diện tích đất trên, dẫn đến việc chuyển nhượng diện tích đất mà ông L4, bà P không có quyền. Từ những lập luận trên, Giấy sang nhượng chưa đáp ứng được các yêu cầu về quyền của chủ thể, về hình thức và các quy định khác của pháp luật. Đồng thời, bà T2 có yêu cầu độc lập: Yêu cầu Tòa án Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua "Giấy sang nhượng đất ở và hoa màu" ký ngày 30/01/2002 giữa ông Nguyễn Văn L, bà Võ Kim P với ông Phạm Bá G và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

5. Tại đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Tuyết N trình bày:

Bà N thống nhất với kết quả đo đạc ngày 25/5/2018 do Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện P cung cấp và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ theo Biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/4/2018 và kết quả định giá tài sản theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 330/2024/96 ngày 10/9/2024 của Công ty TNHH D.

Bà N không chấp nhận trước toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà N trình bày thống nhất với lời trình bày và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Yến T2.

6. Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết L3 trình bày:

Bà L3 thống nhất với kết quả đo đạc ngày 25/5/2018 do Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện P cung cấp và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ theo Biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/4/2018 và kết quả định giá tài sản theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 330/2024/96 ngày 10/9/2024 của Công ty TNHH D.

Bà L3 không chấp nhận trước toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà L3 trình bày thống nhất với lời trình bày và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Yến T2 và bà Nguyễn Thị Tuyết N.

7. Tại đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bình M trình bày:

Vào ngày 11/01/2019, ông Nguyễn Bình M có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Võ Kim P trả tiền cọc, phạt cọc, lãi suất và tiền nhận thêm tổng cộng số tiền 6.895.000.000 đồng (sáu tỷ tám trăm chín mươi lăm triệu đồng). Hiện tại, ông M đã nộp cho Tòa án Đơn xin rút yêu cầu độc lập đối với bà Võ Kim P. Trước toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn thì ông M không có ý kiến. Trường hợp nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được toàn bộ nội dung vụ án thì ông M thống nhất với nguyên đơn và bị đơn. Trường hợp nguyên đơn và bị đơn không thống nhất được việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

8. Tại văn bản trình bày ý kiến, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số B, quyển số 02 TP/CC - SCC/HĐGD giữa bà Võ Kim P và ông Nguyễn Bình M ký ngày 08/02/2018 tại Văn phòng C1 đúng theo quy định của pháp luật. Văn phòng C1 không có ý kiến trước toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2025/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Bá G đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Võ Kim P về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2507, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Võ Kim P và ông Nguyễn Bình M được lập ngày 08/02/2018 tại Văn phòng C1;

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bình M đối với bị đơn bà Võ Kim P về việc yêu cầu bà Võ Kim P trả tiền cọc, phạt cọc, lãi suất và tiền nhận thêm tổng cộng số tiền 6.895.000.000 đồng (sáu tỷ tám trăm chín mươi lăm triệu đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Bá G đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Võ Kim P về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

3.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua Giấy sang nhượng đất ở và hoa màu ngày 30/01/2002 giữa bên bán (sang) ông Nguyễn Văn L, bà Võ Kim P với bên nhượng (mua) ông Phạm Bá G, bà Trương Thị L1 đối với diện tích đất 710,7m^2 (trong đó có 13,7m^2 thuộc HLATĐB) thuộc một phần thửa số 581, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm có 29 cây giá tỵ (trên 20 năm tuổi), 11 bụi chuối. Phần đất này có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất 581; hướng Tây giáp đường B; hướng Nam giáp giáp thửa đất 581; hướng Bắc giáp thửa đất 581 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3.2. Nguyên đơn ông Phạm Bá G phải thanh toán cho bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Võ Kim P số tiền còn chưa thanh toán theo giá của Chứng thư thẩm

định giá số Vc 330/2024/96 ngày 10/9/2024 của Công ty TNHH D là 499.288.000 đồng (bốn trăm chín mươi chín triệu hai trăm tám mươi tám nghìn đồng).

3.3. Nguyên đơn ông Phạm Bá G có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Yến T2 đối với nguyên đơn ông Phạm Bá G, bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Võ Kim P về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua "Giấy sang nhượng đất ở và hoa màu" ký ngày 30/01/2002 giữa ông Nguyễn Văn L, bà Võ Kim P với ông Phạm Bá G và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

5. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB 059503, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS05168 ngày 26/4/2017 đứng tên hộ bà Võ Kim P để điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

6. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 266/2018/QĐ-BPKCTT ngày 23/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện P về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm dịch chuyển quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp (giữ nguyên)" quy định tại Điều 121 của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với phần đất có diện tích 720m^2 (chiều rộng 12m x chiều dài 60m) thuộc một phần thửa đất số 581, tờ bản đồ số 38 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS05168 ngày 26/4/2017 cho hộ bà Võ Kim P.

7. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản) là 26.000.000 đồng (hai mươi sáu triệu đồng), nguyên đơn ông Phạm Bá G đã nộp tạm ứng. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Võ Kim P phải liên đới nộp 26.000.000 đồng (hai mươi sáu triệu đồng) chi phí tố tụng để trả cho nguyên đơn ông Phạm Bá G.

8. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 07/01/2025 bị đơn ông L và bà P có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số 84/2024/DS-ST ngày 26/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên Giấy sang nhượng đất ở và hoa màu ngày 30/01/2002 giữa ông Phạm Bá G với ông Nguyễn Văn L và bà Võ Kim

P bị vô hiệu, giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông L và bà P thay đổi yêu cầu kháng cáo, từ yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm thành đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Võ Kim P do ông Bùi Trường G1 và ông Nguyễn Cảnh T1 đại diện thống nhất trình bày:

- Thứ nhất, Giấy sang nhượng đất ở và hoa màu ngày 30/01/2002 giữa Nguyên đơn ông Phạm Bá G và bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Võ Kim P vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật về quyền định đoạt tài sản chung của hộ gia đình và không tuân thủ hình thức của giao dịch dân sự.

Trước hết, Giấy sang nhượng đất ở và hoa màu ngày 30/01/2002 không tuân thủ về mặt hình thức là không có chứng thực của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử áp dụng quy định: "*Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó*" được ghi nhận tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trong khi thời điểm giao dịch là năm 2002 thì Bộ luật Dân sự năm 1995 đang có hiệu lực không có quy định này. Việc Hội đồng xét xử căn cứ vào việc ông Phạm Bá G đã thực hiện hai phần ba nghĩa vụ để công nhận giao dịch trên có hiệu lực là không phù hợp. Hơn nữa, Giấy sang nhượng đất ở và hoa màu ngày 30/01/2002 xâm phạm đến tài sản chung của hộ gia đình. Căn cứ Điều 118 của Bộ luật Dân sự năm 1995: "*Tài sản chung của hộ gia đình gồm tài sản do các thành viên cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung và các tài sản khác mà các thành viên thoả thuận là tài sản chung của hộ. Quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ gia đình cũng là tài sản chung của hộ.*" Căn cứ Công văn số 2207/CNVPĐKĐĐ ngày 24/9/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Dương về việc trả lời đề nghị của Tòa án nhân dân huyện P về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: "*Thửa đất số 581 [...], có nguồn gốc của hộ bà Võ Kim P, thửa đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 251601 có số vào sổ 00054 QSDĐ/PG ngày 27/01/2003*". Theo đó, mặc dù tại thời điểm giao dịch năm 2002, thửa đất 581 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bản chất của thửa đất rõ ràng là có nguồn gốc từ việc bà Võ Kim P mua lại một phần nhỏ và phần lớn là từ sự góp sức, tạo lập của các thành viên trong gia đình khai hoang cải tạo để làm ruộng lúa, trồng cây lâu năm từ năm 1978 cho đến nay. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Dương cũng đã xác nhận nguồn gốc hộ gia đình đối với thửa đất này tại Công văn nêu trên. Ngoài ra, bà Võ Kim P là người duy nhất thực hiện việc đề nghị cấp mới, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 581 không là căn cứ xác định nguồn gốc thửa đất không phải

là đất của hộ gia đình. Bà P là mẹ - người lớn trong gia đình, có quyền đại diện hộ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận cho đất theo Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 1995: *"Chủ hộ là đại diện của hộ gia đình trong các giao dịch dân sự vì lợi ích chung của hộ. Cha, mẹ hoặc một thành viên khác đã thành niên có thể là chủ hộ"*. Ngoài ra, luận điểm này cũng không có căn cứ, mà chỉ là lời khai từ một phía của ông Phạm Bá G. Vậy nên, Hội đồng xét xử nhận định phần đất có diện tích 710,7m^2 thuộc thửa đất 581 vào thời điểm giao dịch ngày 30/01/2002 không phải đất của hộ gia đình là không có căn cứ hợp lý, chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W251601 có số vào sổ 00054 QSDĐ/PG ngày 27/01/2003, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 534651 có số vào sổ CH01108 ngày 24/7/2011 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 059503 số vào sổ CS05168 ngày 26/4/2017 đều có mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm. Theo Luật Đất đai năm 1993 (được sửa đổi, bổ sung năm 1998, 2001), đất trồng cây lâu năm được xem là đất nông nghiệp. Từ đó, muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, các bên phải đáp ứng các điều kiện được quy định tại Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993 (được sửa đổi, bổ sung năm 1998, 2001) đối với bên chuyển nhượng và Điều 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995 đối với bên nhận chuyển nhượng. Cụ thể, điều kiện để trở thành bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định tại Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993 (được sửa đổi, bổ sung năm 1998, 2001) của hộ bà Võ Kim P bao gồm: (i) Hộ bà P phải chuyển đi nơi khác; (ii) Hộ bà P chuyển sang làm nghề khác; và (iii) Hộ bà P không còn khả năng trực tiếp lao động. Tuy nhiên, hộ bà P không hề chuyển đi nơi khác, thậm chí nhà của hộ bà còn ở đối diện thửa đất 581. Hộ bà P không hề chuyển sang làm nghề khác mà vẫn luôn canh tác, chăm sóc các cây trồng trên thửa đất 581 nói chung và phần 710,7m^2 đất đang tranh chấp nói riêng. Và đến hiện tại, các thành viên trong hộ bà P vẫn còn khả năng trực tiếp lao động trên phần đất nói trên. Thêm nữa, việc chuyển nhượng trên cũng không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép, nên Giấy sang nhượng đất ở và hoa màu ký ngày 30/01/2002 là đang trái quy định của pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử công nhận Giấy sang nhượng đất ở và hoa màu ngày 30/01/2002 có hiệu lực là không đúng với quy định của pháp luật.

- Thứ hai, Tòa án không xem xét đến thỏa thuận của các đương sự theo nội dung tại Giấy sang nhượng đất ở và hoa màu ngày 30/01/2002: Từ thời điểm các bên ký kết Giấy sang nhượng đất ở và hoa màu ngày 30/01/2002 (Theo bút lục 04) đã thể hiện rất rõ: *"Nêu bên bán không chịu bán thì phải trả tiền theo giá đất tại thời điểm theo giá thị trường từng theo điểm"*. Vấn đề này đã được các bên ghi nhận và thỏa thuận rõ tại thời điểm ký kết. Hơn nữa, Bị đơn ông L, bà P đồng ý sẽ thanh toán giá trị theo giá thị trường tương ứng với tỷ lệ mà ông L, bà P đã nhận của ông G, bà L1.

- Thứ ba, Chứng thư thẩm định số Vc 330/2024/96 ngày 10/09/2024 của Công ty TNHH D1 Đầu tư và thẩm định giá LAHA và Biên bản định giá tài sản

ngày 18/6/2025 do Hội đồng định giá tài sản đang tranh chấp định giá không chính xác và cao hơn so với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm giải quyết vụ án. Tại Chứng thư thẩm định số Vc 330/2024/96 ngày 10/09/2024 của Công ty TNHH D1 Đầu tư và thẩm định giá LAHA ban hành và Hội đồng định giá tài sản đưa ra định giá với phần đất đang tranh chấp (theo Biên bản định giá tài sản ngày 18/06/2025) của Tòa án nhân dân Tỉnh Bình Dương là đất trồng cây lâu năm có giá: 6.000.000 đồng/m^2 (sáu triệu đồng/m^2) là không chính xác và thiếu sự khách quan. Căn cứ tại Quyết định số: 36/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành quy định bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương (đã hết hiệu lực 01/01/2025). Và căn cứ tại khoản 2 Điều 7 Quyết định số: 63/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2025) về việc quy định về điều chỉnh bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương thì đối với huyện P đối với đất cây lâu năm thuộc khu vực 1 thì giá đất là 180.000 đồng/m^2. Điều này cũng đã được thể hiện tại Biên bản định giá tài sản ngày 16/11/2023 (bút lục 215) thể hiện: *"QSDĐ 710,7m^2 thuộc một phần thửa đất 581, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc vị trí 1, Khu vực 1, có giá 125.000 đồng x hệ số 1,2 = 150.000 đồng/m^2"*. Quyền sử dụng đất với diện tích 710,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 581, tờ bản đồ số 38, tọa lại tại đường B, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương thuộc loại đất: trồng cây lâu năm lại được Hội đồng định giá với giá 6.000.000 đồng/m^2. Đối với phần định giá giữa loại đất: đất trồng cây lâu năm và đất ở có sự chênh lệch quá lớn tương ứng là 3.680.000 đồng/m^2. Điều này càng thấy rõ việc định giá thiếu sự khách quan và không chính xác làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của ông Nguyễn Văn L và bà Võ Kim P. Quá trình định giá tài sản, Tòa án và Hội đồng thẩm định giá đã không tiến hành xem xét, thu thập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các thửa đất xung quanh đánh giá một cách khách quan. Do vậy, ông Nguyễn Văn L, bà Võ Kim P không đồng ý với Quyết định của Tòa án nhân dân huyện P về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Bá G. Hơn nữa, bà P là người con của một gia đình có công cách mạng, nay đã bước sang tuổi 65, sống trong cảnh nghèo khó cùng chồng là ông L, 67 tuổi, không còn khả năng lao động.

Từ những cơ sở pháp lý và dẫn chứng nêu trên, kính đề nghị đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 84/2024/DS-ST ngày 26/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện P và chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Nhận thấy, quá trình tố tụng các đương sự thừa nhận, ngày 30/01/2002 ông Nguyễn Văn L và bà Võ Kim P lập giấy sang nhượng nhà đất và hoa màu cho ông Phạm Bá G và bà Trương Thị L1 với nội dung ông L và bà P sang nhượng cho ông G và bà L1 diện tích đất 720m^2 (chiều rộng 12m x chiều dài 60m), diện tích đo đạc thực tế 710,7m^2 (trong đó có 13,7m^2 thuộc HLATĐB), nay thuộc một phần thửa đất số 581, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại đường B, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương với giá

34.800.000 đồng. Tại thời điểm ký giấy sang nhượng, ông G và bà L1 đã trả cho ông L và bà P 30.800.000 đồng, khi tách đất sẽ trả số tiền 4.000.000 đồng còn lại. Xét thấy, tại thời điểm các bên ký giấy sang nhượng thì ông L và bà P cam kết: *"phần đất sang nhượng cho ông G và bà L1 không có phát sinh tranh chấp hoặc gia đình ông L sang nhượng cho người khác, đồng thời các bên cam kết ông L và P phải làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho ông G và bà L1 và đóng thuế trước bạ theo đúng quy định của pháp luật".* Căn cứ tài liệu thể hiện: Thời điểm các bên ký hợp đồng sang nhượng ông L và bà P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng phần đất này được ông L và bà P quản lý, sử dụng liên tục, kéo dài và không phát sinh tranh chấp với ai, thời điểm các bên ký kết ngày 30/01/2002, do đó giao dịch này phù hợp với hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Ngày 27/01/2003, ông L và bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 581, tờ bản đồ số 38 (trong đó có phần đã sang nhượng cho ông G và bà L1), thửa đất đứng tên hộ bà Võ Kim P. Theo nội dung Công văn số 2652/CNVPĐKĐĐ ngày 24/11/2023 thể hiện: *"...Hiện tại, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P không lưu trữ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 0054QSDĐ/PG do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 27/01/2003 cho hộ bà Võ Kim P"*. Như vậy, tài liệu chứng cứ sao lục hồ sơ liên quan đến việc cấp lại, cấp đổi thửa đất 581 vào năm 2011 và năm 2017 xác định chỉ có bà P đứng tên kê khai và làm các thủ tục hành chính liên quan đến thửa đất này. Hơn nữa, từ thời điểm ông L và bà P ký giấy sang nhượng cho ông G và bà L1 thì ông G đã tiến hành tiếp quản và sử dụng đất (trồng cây lâu năm) liên tục, lâu dài được thể hiện tại Biên bản về việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/4/2018; Biên bản xác minh hiện trang đất tranh chấp ngày 24/7/2017 của Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Từ khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn ông G đã nhận đất, trồng cây lâu năm, nhưng những thành viên trong hộ bị bà P (bị đơn) không phản đối việc ông G tiếp quản, cũng như sử dụng phần diện tích đã nhận chuyển nhượng của ông L và bà P vào năm 2002, mặc dù nhà của bị đơn ở đối diện phần đất, đồng thời nguyên đơn ông G đã thanh toán cho ông L và bà P 30.800.000 đồng trong tổng số 34.800.000 đồng là thực hiện trên hai phần ba nghĩa vụ thanh toán. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định có căn cứ công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà P với ông G, bà L1 theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đồng thời nguyên đơn ông G phải thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất theo tỷ lệ chưa thanh toán cho ông L và bà P theo giá của Chứng thư thẩm định giá số Vc 330/2024/96 ngày 10/9/2024 của Công ty TNHH D là có căn cứ. Từ những phân tích trên, xét thấy bản án sơ thẩm tuyên là phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Võ Kim P; giữ nguyên Bản án dân sự số 84/2024/DS-ST ngày 26/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương

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 thủ tục tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị L1, bà Nguyễn Thị Yến T2, bà Nguyễn Thị Yến L5, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị C là bà Võ Kim P, người đại diện hợp pháp của Văn phòng C1 tất cả đều đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2507, quyển số 02 TP/CC - SCC/HĐGD giữa bà Võ Kim P và ông Nguyễn Bình M ký ngày 08/02/2018 tại Văn phòng C1. Ngày 06/6/2019, ông G đã rút đơn khởi kiện bổ sung này vì giao dịch trên đã được giải quyết xong bằng Quyết định số 183/2022/QĐST-DS ngày 21/9/2022 của Toà án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương. Việc rút yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ là phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Phần quyết định này không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

[1.3] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Bình M về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Võ Kim P trả tiền cọc, tiền phạt cọc, tiền lãi và tiền nhận thêm với tổng cộng số tiền 6.895.000.000 đồng (sáu tỷ tám trăm chín mươi lăm triệu đồng). Tại phiên tòa sơ thẩm, ông M đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập trên với bà P nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu độc lập này của ông M là phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Phần quyết định này không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 30/01/2002 giữa nguyên đơn, bà L1 với bà P, ông L. Phần đất có diện tích 710,7m^2 (trong đó có 13,7m^2 thuộc HLATĐB) thuộc một phần thửa số 581, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại đường B, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương và đồng ý thanh toán cho bị đơn số tiền chưa thanh toán theo tỷ lệ tương ứng với giá tại Chứng thư thẩm định giá số Vc 330/2024/96 ngày 10/9/2024 của Công ty TNHH D. Bị đơn không đồng ý trước toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất ở và hoa màu đã ký ngày 30/01/2002 giữa bị đơn và nguyên đơn, bị đơn đồng ý trả lại số tiền cho nguyên đơn theo thỏa thuận trong hợp đồng ngày 30/01/2002 theo giá của Chứng thư thẩm định giá số Vc 330/2024/96 ngày 10/9/2024 của Công ty TNHH D. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn

Thị Yến T2 yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua "Giấy sang nhượng đất ở và hoa màu" ký ngày 30/01/2002 giữa ông Nguyễn Văn L, bà Võ Kim P với ông Phạm Bá G và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận: Ngày 30/01/2002, ông Nguyễn Văn L và bà Võ Kim P lập Giấy sang nhượng nhà đất và hoa màu cho ông Phạm Bá G và bà Trương Thị L1 với nội dung ông L và bà P chuyển nhượng cho ông G và bà L1 diện tích đất 720m^2 (chiều rộng 12m x chiều dài 60m), diện tích đo đạc thực tế 710,7m^2 (trong đó có 13,7m^2 thuộc HLATĐB), nay thuộc một phần thửa đất số 581, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại đường B, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 34.800.000 đồng (ba mươi bốn triệu tám trăm nghìn đồng). Tại thời điểm ký giấy sang nhượng, ông G và bà L1 đã trả cho ông L và bà P 30.800.000 đồng (ba mươi triệu tám trăm nghìn đồng). Hai bên thỏa thuận khi tách sổ thửa đất sẽ trả số tiền 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) còn lại. Xét thấy, đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngoài ra, khi ký Giấy sang nhượng trên, ông L và bà P còn cam kết phần đất chuyển nhượng cho ông G và bà L1 không có phát sinh tranh chấp hoặc gia đình ông L chuyển nhượng cho người khác, đồng thời các bên còn cam kết ông L và bà P phải làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho ông G và bà L1 và đóng thuế trước bạ theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm các bên ký giấy sang nhượng, ông L và bà P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên phần đất này được ông L và bà P quản lý, sử dụng liên tục, kéo dài và không phát sinh tranh chấp với ai, thời điểm các bên ký kết là ngày 30/01/2002, tức là sau ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực); ông G và bà P đã nhận đất nên giao dịch trên đã thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực được hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Ngày 27/01/2003, Ủy ban nhân dân huyện P đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 0054QSDĐ/PG cho hộ bà Võ Kim P đối với thửa đất số 581, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại đường B, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (trong đó có phần đã sang nhượng cho ông G và bà L1). Tuy nhiên, tại Công văn số 2652/CNVPĐKĐĐ ngày 24/11/2023 thể hiện nội dung: "*…Hiện tại, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P không lưu trữ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 0054QSDĐ/PG do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 27/01/2003 cho hộ bà Võ Kim P*". Đồng thời, các tài liệu chứng cứ sao lục hồ sơ liên quan đến việc cấp lại, cấp đổi thửa đất 581 vào năm 2011 và năm 2017 đều xác định chỉ có bà P đứng ra kê khai và làm các thủ tục hành chính liên quan đến thửa đất này. Do đó, có căn cứ xác định thửa đất 581 trên cấp cho cá nhận bà P, không phải cấp cho hộ bà P. Hơn nữa, kể từ thời điểm ông L và bà P ký giấy sang nhượng cho ông G và bà L1 thì ông G đã được giao đất, đã quản lý và sử dụng đất (trồng cây giá tỵ, cây chuối) liên tục, lâu dài được thể hiện tại Biên bản về việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/4/2018; Biên bản xác minh hiện trạng đất tranh chấp ngày 24/7/2017 của Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Tại phiên toà, đại diện bị đơn cho rằng cây

giá tỵ và cây chuối do bị đơn trồng là không phù hợp với kết quả xác minh, xem xét thẩm định tại chỗ. Xét thấy, nguyên đơn đã nhận đất, trồng cây lâu năm (cây giá tỵ), những thành viên trong hộ bà P không phản đối việc ông G quản lý cũng như sử dụng phần diện tích đã nhận chuyển nhượng của ông L và bà P vào năm 2002 mặc dù nhà của bị đơn ở đối diện phần đất tranh chấp. Hiện tại, ông G đã thanh toán cho ông L và bà P 30.800.000 đồng trong tổng số 34.800.000 đồng là thực hiện trên hai phần ba nghĩa vụ thanh toán. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông L, bà P với ông G, bà L1 là phù hợp với quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự, đồng thời buộc ông G phải thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất theo tỷ lệ chưa thanh toán cho ông L và bà P theo giá của Chứng thư thẩm định giá số Vc 330/2024/96 ngày 10/9/2024 của Công ty TNHH D là phù hợp. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn có đơn yêu cầu định giá lại tài sản và tại Biên bản định giá tài sản ngày 18/6/2025 Hội đồng định giá xác định đất tranh chấp là đất trồng cây lâu năm trị giá 6.000.000 đồng/m^2 có giảm so với giá đất trồng cây lâu năm thể hiện tại Chứng thư thẩm định giá số Vc 330/2024/96 ngày 10/9/2024 của Công ty TNHH D là 6.112.000 đồng/m^2. Tuy nhiên, do nguyên đơn không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Yến T2 về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua "Giấy sang nhượng đất ở và hoa màu" ký ngày 30/01/2002 giữa ông Nguyễn Văn L, bà Võ Kim P với ông Phạm Bá G và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật: Căn cứ để bà T2 yêu cầu độc lập là phần diện tích đất nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực cấp cho hộ bà Võ Kim P và hộ bà Võ Kim P ngoài ông L, bà P còn có các thành viên khác trong đó có bà T2. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T2, bà T2 không kháng cáo nên phần quyết định này của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Võ Kim P.

[5] Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 266/2018/QĐ-BPKCTT, ngày 23/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương sẽ được giải quyết theo quy định tại Điều 133 và 138 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Võ Kim P phải chịu theo quy định của pháp luật.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Võ Kim P đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Võ Kim P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2024/DS-ST ngày 26/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương.

2. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Võ Kim P phải chịu chi phí định giá với số tiền 2.700.000 đồng (hai triệu bảy trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án cấp phúc thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Võ Kim P số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0006797 ngày 14/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương.

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

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

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

(Đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền