

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 23/2024/DS-PT
Ngày 12-01-2024
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: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng

Ông Huỳnh Văn Luật

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 512/2023/TLPT-DS ngày 22/11/2023 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 481/2023/QĐPT-DS ngày 11/12/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 588/QĐ-PT ngày 26/12/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Hồ Thị Ngọc T, sinh năm 1972; thường trú: số B, đường N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: bà Lại Thị H, sinh năm 1996; địa chỉ: E, đường V, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 05/01/2024); có mặt.

- Bị đơn: ông Phan Văn G, sinh năm 1969; địa chỉ: số G, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: bà Nguyễn Thị Phương H1, sinh năm 1985; địa chỉ: số A, đường P, tổ F, khu phố E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 14/12/2023); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: bà Mai Thị Vân A, sinh năm 1985 - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: Công ty L1 - số 324 (tầng A), đường L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

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

1. Bà Trần Thị G1, sinh năm 1936; địa chỉ: số G, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
2. Bà Lê Thị Yên L, sinh năm 1970; địa chỉ: số G, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
3. Chị Phan Hoài T1, sinh năm 1994; địa chỉ: số A, đường C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
4. Anh Huỳnh Trọng N, sinh năm 1995; địa chỉ: số A, đường C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
5. Anh Phan Hoàng N1, sinh năm 2000; địa chỉ: số G, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt..
6. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1935; địa chỉ: số A, đường V, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
7. Ông Đỗ Tiến O, sinh năm 1935; địa chỉ: số A, đường V, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
8. Anh Đỗ Tiến Hoàng M, sinh năm 1999; địa chỉ: số A, đường V, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
9. Anh Đỗ Tiến Hoàng K, sinh năm 2003; địa chỉ: số A, đường V, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
10. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; địa chỉ: tầng A (tầng trệt) tầng 2, Tòa nhà S số A, P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.
11. Bà Phan Thị M1, sinh năm 1972; địa chỉ: số G, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Hồ Thị Ngọc T, bị đơn ông Phan Văn G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/10/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 06/8/2004, ông Phan Văn G ký “Giấy sang nhượng lại đất” (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) diện tích 312m² (12m x 26m) cho bà Hồ Thị Ngọc T; đất tọa lạc số G, ấp Đ, xã T, huyện D (nay là khu phố Đ, phường T, thành phố D), tỉnh Bình Dương. Hợp đồng không công chứng hoặc chứng thực.

Giá chuyển nhượng là 156.000.000 đồng, bà T2 đã giao đủ tiền cho ông G ngay sau khi ký hợp đồng. “Giấy sang nhượng lại đất” do bà Đỗ Thị D (chị chồng của bà T viết) và được bà T, ông G cùng ký.

Hiện nay, diện tích đất 312m² thuộc một phần thửa đất số 2116, tờ bản đồ số 9TDH.4, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ : CH02772 ngày 04/01/2011 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp cho ông Phan Văn G.

Sau khi chồng bà T là ông Đỗ Tiến N3 chết vào ngày 09/03/2019, bà T liên hệ với ông G để thực hiện thủ tục sang tên nhưng ông G cứ hứa hẹn mà không thực hiện. Năm 2021, bà T nộp đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất với ông G và được Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An thụ lý số 151/2021/TLST-DS; nhưng do bà T xác định sai vị trí đất tranh chấp nên bà T đã rút đơn kiện, Tòa án đã đình chỉ việc giải quyết vụ án.

Nay, bà T khởi kiện lại ông G với yêu cầu Tòa án công nhận “giấy sang nhượng lại đất” ngày 06/8/2004 giữa bà T và ông G là hợp pháp; theo đó công nhận cho bà T được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 312m² thuộc một phần thửa đất số 2116, tờ bản đồ số 9TDH.4 tại khu phố Đ, phường T, thành phố D; thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH02772 cấp cho ông G ngày 04/01/2011.

Bà T và ông N3 là vợ chồng theo Giấy chứng nhận kết hôn số 19 ngày 26/02/1999; hai người có 02 người con chung tên là Đỗ Tiến Hoàng M, sinh năm 1999 và Đỗ Tiến Hoàng K, sinh năm 2003; không có con nuôi. Cha mẹ của ông N3 là cụ bà Nguyễn Thị N2 và cụ ông Đỗ Tiến O.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Thửa số 451, tờ bản đồ số 09, diện tích 760m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1607 QSDĐ/CQTĐH ngày 26/8/1996 cấp cho hộ bà Trần Thị G1; trên đất có nhà ở của bà G1, tọa lạc tại số G, ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố D, phường T, thành phố D). Bà G1 là mẹ ông G, nguồn gốc đất do bà G1 hưởng thừa kế của ông bà, không phải của ông G.

Bà T khởi kiện lại ông G và đưa “Giấy sang nhượng lại đất” ngày 06/8/2004, yêu cầu ông G giao lại 312m² tại địa chỉ nhà đất của bà G1 thì ông G không đồng ý; ông G không ký vào Giấy sang nhượng đất như bà T đưa ra nhưng quá trình giải quyết của Tòa án kéo dài, ông G muốn yên ổn làm ăn nên đưa ra phương án hòa giải trả lại cho bà T 156.000.000 đồng và lãi suất Ngân hàng.

Ngày 30/10/2010, ông G được mẹ ruột (bà G1) ký hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 451 của bà G1; ông G đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: CH02772 ngày 04/01/2011, lập thửa mới số 2116, tờ bản đồ số 9TDH.4, diện tích 454,8m².

Ngày 15/11/2018, ông G tặng cho con là ông Huỳnh Trọng N và bà Phan Hoài T1 một phần quyền sử dụng thửa đất số 2116; diện tích cho tặng là 200,3m², đất đã được cấp quyền sử dụng và đang thế chấp tại Ngân hàng; anh N, chị T1 nhờ em trai là Phan Hoàng N1 đứng tên thế chấp Ngân hàng.

Diện tích đất còn lại của ông G theo giấy chứng nhận là 254,5m².

Người đại diện hợp pháp của bị đơn đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện, vì bà T là người ký và ghi rõ họ tên vào “Giấy sang nhượng lại đất” ngày 06/8/2004 nên phải biết quyền lợi của mình bị xâm phạm. Kể từ ngày ký hợp đồng đến nay đã 18 năm, trong khi thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng là 03 năm, thời hiệu khởi kiện đã hết nên đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị G1 trình bày:

Ngày 26/8/1996, Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ ông, bà Trần Thị G1 quyền sử dụng đất có diện tích 760m² thuộc thửa số 451, tờ bản đồ số 9 tại Đ, T, D, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: 1607 QSDĐCQ

– TĐH. Quyền sử dụng đất là của bà G1 nhận thừa kế, không phải của hộ gia đình nên bà T nói ông G ký chuyển nhượng cho bà T ngày 06/8/2004 là không đúng.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N2 và ông Đỗ Tiến O thống nhất trình bày:

Ông Đỗ Tiến N3 (chết năm 2019) là con của bà Nguyễn Thị N2 và ông Đỗ Tiến O; bà Hồ Thị Ngọc T là vợ ông Đỗ Tiến N3.

Ông O và bà N2 không biết quyền sử dụng đất do bà T mua theo giấy sang nhượng đất đề ngày 06/8/2004; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Tiến Hoàng M và anh Đỗ Tiến Hoàng K thống nhất trình bày:

Anh Đỗ Tiến Hoàng M và Đỗ Tiến Hoàng K là con ruột của ông Đỗ Tiến N3 và bà Hồ Thị Ngọc T. Anh, chị không biết về giấy sang nhượng đất ngày 06/8/2004, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Yến L thống nhất trình bày:

Bà Lê Thị Yến L là vợ của ông Phan Văn G. Quyền sử dụng đất mà bà T đang tranh chấp là của ông Phan Văn G, có nguồn gốc do mẹ chồng tặng cho riêng vào cuối năm 2010. Bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Hoài T1 và anh Huỳnh Trọng N thống nhất trình bày:

Chị Phan Hoài T1 (con ông G) và anh Huỳnh Trọng N (chồng chị T1) được ông G tặng cho diện tích đất 200,3m², theo hợp đồng tặng cho ngày 15/11/2018. Anh N, chị T1 bị vướng nợ xấu nên nhờ em trai chị T1 tên Phan Hoàng N1 (con ông G) đứng tên đăng ký và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và đang thế chấp Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q để vay số tiền 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng).

Anh N, chị T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Hoàng N1 trình bày:

Anh Phan Hoàng N1 là con của ông Phan Văn G, thống nhất ý kiến của ông G và chị T1, anh N; đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị M1 trình bày:

Bà Phan Thị M1 là con gái bà G1 (thành viên hộ gia đình bà G1). Quyền sử dụng đất diện tích 760m² thửa số 451, tờ bản đồ số 09, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ 1607 QSDĐ/CQTĐH ngày 26/8/1996 là của cá nhân bà Trần Thị G1, không phải của hộ gia đình. Bà M1 không có quyền lợi gì đối với đất tranh chấp, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q:

Quá trình tố tụng, Tòa án đã gửi công văn mời Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tham gia tố tụng và triệu tập họp lệ để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, cũng như triệu tập tham gia phiên

tòa nhưng Ngân hàng TMCP Q không cử đại diện hợp pháp tham gia và cũng không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Ngọc T đối với bị đơn ông Phan Văn G về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố “Giấy sang nhượng lại đất” đề ngày 06/8/2004 được ký kết giữa bà Hồ Thị Ngọc T với ông Phan Văn G vô hiệu.

Buộc ông Phan Văn G phải trả lại cho bà Hồ Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị N2, ông Đỗ Tiến O, anh Đỗ Tiến Hoàng M, anh Đỗ Tiến Hoàng K số tiền đã nhận 156.000.000 đồng (một trăm năm mươi sáu triệu đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền là 4.129.500.000 đồng, tổng cộng là 4.285.500.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, nghĩa vụ chậm trả tiền và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 25/9/2023, bị đơn ông Phan Văn G kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và ngày 26/9/2023, nguyên đơn bà Hồ Thị Ngọc T kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi nội dung yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/8/2004; trường hợp không công nhận hợp đồng thì đề nghị tuyên bà T được hưởng 100% giá trị đất theo biên bản định giá của Tòa án cấp sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Thứ nhất: không có sự thỏa thuận “sang nhượng đất” giữa nguyên đơn và bị đơn: Biên bản lấy lời khai ngày 21/7/2022 (bút lục 85) của nguyên đơn: “chồng tôi là ông Đỗ Tiến N3 trực tiếp giao dịch mua bán đất với ông G” nhưng tại các bản tự khai, bản tự khai bổ sung (bút lục 339-341) nguyên đơn lại khẳng định người giao dịch và ký trực tiếp trên “Giấy sang nhượng lại đất” là nguyên đơn. Nguyên đơn cho rằng chữ viết trong Giấy sang nhượng đất là của bà D (chị chồng của nguyên đơn). Tuy nhiên, qua các hồ sơ, tài liệu và lời khai của bà D tại Tòa án thì bà D đều khẳng định chữ viết trong Giấy sang nhượng lại đất không phải chữ viết của bà (các bút lục: 93, 392). Bị đơn không hề quen biết và thực hiện giao dịch với nguyên đơn hay chồng của nguyên đơn

Thứ hai: Nguyên đơn không xác định được địa chỉ thửa đất mà mình cho rằng đã nhận chuyển nhượng.

Tại vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thụ lý số 151/2021/TB-TLVA ngày 18/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An thì nguyên đơn xác định thửa đất mà nguyên đơn nhận sang nhượng thuộc thửa đất số 195d tờ bản đồ số 11 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4531 do UBND thành phố D

cấp ngày 17/9/2022, trên đất đã xây dựng tài sản là dãy nhà trọ. Tuy nhiên, sau khi xem xét thẩm định tại chỗ thì nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện vì xác định sai vị trí đất.

Nay, nguyên đơn khởi kiện ở vị trí đất khác, chứng tỏ nguyên đơn không biết gì về đất chuyển nhượng. Đất hiện nay nguyên đơn tranh chấp là của bà G1 nhận thừa kế từ cha mẹ bà G1, không liên quan đến ông G. Quá trình tố tụng đối với vụ án trước, người đại diện hợp pháp của ông G thực hiện theo ý ông G với thiện chí thương lượng, hòa giải với bà T cho xong nhưng bà T không đồng ý.

Nay, ông G vẫn giữ nguyên ý kiến hòa giải với bà T, trả cho bà T 156.000.000 đồng và lãi suất chậm trả theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông G, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà T và ghi nhận ý chí tự nguyện của ông G.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để đối chất giữa bà T với bà Đỗ Thị D để làm rõ “Giấy sang nhượng lại đất ngày 06/8/2004” do ai viết? Làm rõ tại sao trước đây bà T khai là đã nhận đất và nhờ người khác xây nhà trọ trên đất nhưng sau này lại khai vị trí đất chuyển nhượng ở nơi khác và không có nhà trọ?. Trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu tạm ngừng phiên tòa thì đại diện Viện Kiểm sát không có ý kiến phát biểu về nội dung vụ án.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1] Sau khi kết thúc việc hỏi và tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến rằng người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng cần phải đối chất, làm rõ thêm một số chứng cứ còn mâu thuẫn trong vụ án; trường hợp Hội đồng xét xử không ngừng phiên tòa thì đại diện Viện Kiểm sát không có ý kiến về nội dung vụ án.

Xét ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là chưa phù hợp với trình tự tố tụng được quy định từ Điều 247 đến 262 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét quá trình thu thập chứng cứ ở Tòa án cấp sơ thẩm và tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm đã có đủ căn cứ để giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị tạm ngừng phiên tòa của Kiểm sát viên và xét xử vụ án theo quy định chung.

[1.2] “Giấy sang nhượng lại đất” ngày 06/8/2004 có nội dung: “*ông G chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 312m², chiều ngang 12m, chiều dài 26m; tại G, ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; với giá tiền là 156.000.000 đồng....*”. Hai bên không thỏa thuận về bất kỳ vấn đề nào khác (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất, thời điểm giao đất, sang tên...); giấy sang nhượng đất không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật. Trong suốt quá trình tố tụng, nguyên đơn bà T

không biết quyền sử dụng đất mà mình nhận chuyển nhượng năm 2004 ở vị trí nào? Của ai? Đã có giấy chứng nhận chưa?

Tại thời điểm năm 2004, ông G là con bà G1, sống chung với gia đình bà G1 tại quyền sử dụng đất gắn liền diện tích 760m² thửa số 451, tờ bản đồ số 09 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: 1607 QSDĐ/CQTĐH ngày 26/8/1996 cấp cho hộ bà Trần Thị G1 tại địa chỉ: G, ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: nguồn gốc đất do bà G1 nhận thừa kế, đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất cho cá nhân bà G1 ngày 23/7/1994; ngày 26/8/1996, bà G1 đăng ký lại và được cơ quan có thẩm quyền cấp đổi lại giấy chứng nhận ghi là cấp cho “hộ bà Trần Thị G1” (các bút lục số 497 đến 505). Hồ sơ cấp đất không có văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất của hộ gia đình, lời khai của các thành viên khác trong hộ gia đình (con bà G1) đều khẳng định quyền sử dụng đất là của cá nhân bà G1 do nhận thừa kế mà có. Như vậy, có căn cứ xác định quyền sử dụng đất là của riêng bà G1, ông G không có quyền sử dụng đất tại địa chỉ trên (đây cũng là nhận định của Tòa án cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại Quyết định giám đốc thẩm số 145/2022/DS-GĐT ngày 11/5/2022). Ông G không có quyền sử dụng đất, không phải là chủ hộ gia đình nhưng lấy đất của bà G1 (mẹ ông G) chuyển nhượng cho bà T là “*trái pháp luật, vi phạm đạo đức xã hội*”; bà T biết và phải biết về giấy tờ nguồn gốc đất và người sử dụng đất hợp pháp trước khi xác lập hợp đồng nhưng đã không tìm hiểu mà ký hợp đồng chuyển nhượng với ông G là có lỗi, vi phạm điều cấm của pháp luật.

Thời điểm chuyển nhượng năm 2004 (thời điểm xảy ra sự kiện) nên phải áp dụng quy định của pháp luật đang có hiệu lực thời điểm năm 2004 để giải quyết vụ án là Bộ luật Dân sự năm 1995. Điều 145 của Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: *giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì thời hạn tuyên bố giao dịch vô hiệu không bị hạn chế*; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thời hiệu khởi kiện về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông G xác lập ngày 06/8/2004 chưa hết thời hiệu là đúng pháp luật.

[1.3] Hồ sơ vụ án có nhiều lời khai của người đại diện hợp pháp của ông G về việc thừa nhận chữ ký trong “Giấy sang nhượng lại đất” ngày 06/8/2004 là của ông G, ông G đồng ý thương lượng trả lại tiền gốc 156.000.000 đồng và lãi suất ngân hàng cho bà T. Nay, người đại diện hợp pháp của ông G trình bày là không rõ lời khai trước đây (của người đại diện trước), ông G không ký vào “Giấy sang nhượng lại đất” ngày 06/8/2004 là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, ông G phải chịu trách nhiệm về lời khai do người đại diện khai và lời khai này là chứng cứ để giải quyết vụ án; rằng chính ông G là người ký xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T ngày 06/8/2004.

[2] Về nội dung:

Như đã phân tích được nêu ở mục [1.2], hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G và bà T là vi phạm điều cấm của pháp luật và trái đạo đức xã hội nên bị vô hiệu tại thời điểm xác lập hợp đồng theo Điều 145 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Theo quy định từ Điều 705 đến Điều 713 của Bộ luật Dân sự năm 1995, khi xác lập giao dịch hai bên đều biết và buộc phải biết là giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật nhưng vẫn thực hiện nên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông G không có đất nhưng vẫn xác lập hợp đồng chuyển nhượng, bà T biết ông G không có đất nhưng vẫn ký hợp đồng với ông G; hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu.

Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: *Giao dịch dân sự có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu...., trường hợp có thiệt hại mà các bên đều có lỗi, thì mỗi bên tự chịu phần thiệt hại của mình.* Do đó, trong trường hợp này, bà T và ông G đều có lỗi nên phải tự chịu phần thiệt hại của mình. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông G bồi thường theo giá đất tại thời điểm chuyển nhượng (trong khi ông G không có đất để chuyển nhượng) là không đúng quy định tại điều luật đã viện dẫn ở trên.

Tại thời điểm xác lập hợp đồng, ông G biết là không có đất để giao cho bà T nhưng vẫn nhận tiền bà T là chiếm hữu không có căn cứ pháp luật và không ngay tình (khoản 1 Điều 581 của Bộ luật Dân sự năm 2015), lẽ ra ông G phải trả ngay tiền đã nhận cho bà T nhưng không trả là vi phạm nghĩa vụ. Quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của ông G đồng ý trả lại cho bà T số tiền đã nhận và lãi suất chậm trả theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 là không trái pháp luật, đảm bảo quyền lợi của bà T nên được ghi nhận.

Lãi suất thời điểm hiện nay theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là 10%/năm; do đó, ông G phải trả tiền gốc và tiền lãi cho bà T tính từ ngày 06/8/2004 đến ngày xét xử 12/01/2024 là 19 năm 05 tháng 06 ngày như sau:

$156.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 19 \text{ năm } 05 \text{ tháng } 06 \text{ ngày} = 303.159.996 \text{ đồng};$
do đó, tổng số tiền ông G phải trả lại cho bà T và các thừa kế ở hàng thứ nhất của ông Đỗ Tiến N3 là $156.000.000 \text{ đồng} + 303.159.996 \text{ đồng} = 459.159.996 \text{ đồng}.$

Với phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn được chấp nhận; kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc tạm ngừng phiên tòa để đối chất giữa các bên đương sự là không cần thiết.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: ông G phải chịu án phí đối với số tiền phải trả lại cho bà T; bà T phải chịu án phí đối với yêu cầu của bà T không được chấp nhận (312m^2 đất nông nghiệp theo biên bản định giá ngày 16/3/2023 có giá trị: $8.424.000.000 \text{ đồng} - 459.159.996 \text{ đồng} = 7.964.840.004 \text{ đồng};$ bà T phải chịu án phí đối với số tiền $7.964.840.004 \text{ đồng}.$

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 92; Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 156 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015; Điều 137, Điều 145 và từ Điều 705 đến 713 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn G; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị Ngọc T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Ngọc T đối với bị đơn ông Phan Văn G về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức “Giấy sang nhượng lại đất” ký ngày 06/8/2004 giữa bà Hồ Thị Ngọc T và ông Phan Văn G bị vô hiệu.

1.2. Buộc ông Phan Văn G phải trả lại cho bà Hồ Thị Ngọc T và các thừa kế ở hàng thứ nhất của ông Đỗ Tiến N3 (bà Nguyễn Thị N2, ông Đỗ Tiến O, anh Đỗ Tiến Hoàng M, anh Đỗ Tiến Hoàng K) số tiền gốc là 156.000.000 đồng và tiền lãi 303.159.996 đồng; tổng cộng 459.159.996 đồng (bốn trăm năm mươi chín triệu, một trăm năm mươi chín nghìn, chín trăm chín mươi sáu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả thêm lãi bằng mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và trích lục hồ sơ: bà Hồ Thị Ngọc T phải chịu số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng), khấu trừ tạm ứng đã nộp.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hồ Thị Ngọc T phải chịu 115.964.840 đồng (một trăm mười lăm triệu, chín trăm sáu mươi tư nghìn, tám trăm bốn mươi đồng), khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 000871 ngày 23/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương. Bà T còn phải chịu 115.664.840 đồng (một trăm mười lăm triệu, sáu trăm sáu mươi bốn nghìn, tám trăm bốn mươi đồng).

Ông Phan Văn G phải chịu 22.366.400 đồng (hai mươi hai triệu, ba trăm sáu mươi sáu nghìn, bốn trăm đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phan Văn G không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D trả lại cho ông Phan Văn G 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006733 ngày 27/9/2023 (do ông Đàm Văn T3 nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Bà Hồ Thị Ngọc T không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương trả lại cho bà Hồ Thị Ngọc T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006798 ngày 26/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, 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, 7A 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp;
Tòa Dân sự.

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

Đào Minh Đa

