

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 601/2024/DS-PT
Ngày 29-11-2024
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 Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Lê Sỹ Trứ.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Ngọc Tuyền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 29 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 472/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 458/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim Huyền, sinh năm 1959; địa chỉ: số 123/81/3 đường Hồ Văn Cống, tổ 46, khu phố 4, phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Xi, sinh năm 1985; địa chỉ: số 143/55 đường Lò Lu, tổ 7, khu phố 1, phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Kim Huyền (theo văn bản ủy quyền ngày 15/5/2023), có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Lý Ngọc Quang, sinh năm 1967;

2. Bà Trần Thị Kim Oanh, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: số 180 (số cũ 366A/264) đường Hoàng Hoa Thám II, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Thanh Hải, sinh năm 1979; địa chỉ: số 1333/27, tổ 27, khu phố 4, phường Hiệp An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền của ông Lý Ngọc Quang, bà Trần Thị Kim Oanh (theo văn bản ủy quyền ngày 30/5/2023), có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Trần Minh Lộc, sinh năm 1995;

2. Bà Bùi Thị Tố Uyên, sinh năm 1995;

Cùng địa chỉ: số 123/81/3 đường Hồ Văn Cống, tổ 46, khu phố 4, phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trần Thị Kim Huyền và bị đơn bà Trần Thị Kim Oanh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 03/4/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/4/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Văn Xi trình bày:*

Bà Trần Thị Kim Huyền và Trần Thị Kim Oanh là chị em ruột, còn ông Lý Ngọc Quang là chồng của bà Oanh. Vào năm 2013, bà Huyền có nhận chuyển nhượng của Trần Thị Kim Oanh và ông Lý Ngọc Quang diện tích đất 382,5m² trong tổng diện tích đất 1.456m², thửa số 451, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H42362 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông Lý Ngọc Quang, bà Trần Thị Kim Oanh ngày 19/8/2008 với giá 386.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng chỉ thực hiện bằng lời nói, mọi thủ tục giấy tờ sang tên cho bà Huyền thì ông Quang và bà Oanh cam kết sẽ tự thực hiện đến khi xong vì do bà Oanh làm trong cơ quan Nhà nước và là chị em ruột nên bà Huyền đã tin tưởng để cho bà Oanh và ông Quang thực hiện.

Sau khi nhận chuyển nhượng do có nhu cầu xây dựng nhà để sau khi nghỉ hưu bà Huyền sẽ về sinh sống nên bà Huyền có nhờ ông Quang và bà Oanh đứng ra xây dựng, hết bao nhiêu tiền bà Huyền sẽ trả sau và trả luôn tiền nhận chuyển nhượng. Đến năm 2016, bà Huyền nghỉ hưu đã dọn về nhà ở nên ngày 14/6/2016 bà Huyền đã rút tiền tiết kiệm để trả cho bà Oanh và ông Quang 386.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đất và đến ngày 15/4/2016 tiếp tục rút 320.000.000 đồng trả tiền nhà để bà Oanh, ông Quang lấy tiền gửi cho con học ở Hà Lan, tổng số tiền bà Huyền trả cho bà Oanh và ông Quang là 706.000.000 đồng. Khi đã dọn về nhà ở, bà Huyền có hỏi ông Quang, bà Oanh về mặt thủ tục giấy tờ tách thửa phần đất bà nhận chuyển nhượng thì ông Quang và bà Oanh nói không làm thủ tục tách thửa được nên ngày 03/12/2016 hai bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất bằng giấy tay, phía ông Quang và bà Oanh đồng ý tiếp tục thực hiện việc mua bán và tiếp tục hứa sẽ làm thủ tục sang tên cho bà Huyền nhưng không hiểu lý do vì sao không thực hiện và cho đến nay vẫn chưa làm thủ tục sang tên cho bà Huyền trong khi bà Huyền đã trả đủ tiền chuyển nhượng cũng như tiền xây nhà.

Do thời gian đã lâu, quyền lợi của mình bị ảnh hưởng nên buộc bà Huyền phải khởi kiện yêu cầu: Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trần Thị Kim Huyền với ông Lý Ngọc Quang, bà Trần Thị Kim Oanh ngày 03/12/2016 đối với diện tích đất 382,5m², trong tổng diện tích đất 1.456m², thửa số 451, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H42362 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông Lý Ngọc Quang, bà Trần Thị Kim Oanh ngày 19/8/2008. Trên đất có căn nhà cấp 4 có kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch men; 01 nhà tạm; 01 mái che.

Theo như giấy phép xây dựng mà nguyên đơn cung cấp giấy phép xây dựng năm 2010 nhưng theo như vị trí xây dựng đã được cấp phép thì hoàn toàn không phải vị trí căn nhà của bà Huyền đang sinh sống mà vị trí được cấp phép là vị trí trước đây bà Oanh xây dựng để làm nhà xưởng có kết cấu nền móng, mái tole, cột gỗ, không vách, nhà xưởng này ở phía Nam thửa đất, còn nhà bà Huyền đang ở là phía Bắc. Ngoài ra, diện tích được cấp phép xây dựng là 120m², nhưng diện tích căn nhà bà Huyền đang ở là 127,1m², nguyên đơn cũng khẳng định căn nhà bà Huyền xây dựng là không xin phép.

** Bị đơn do ông Trần Thanh Hải làm đại diện trình bày:* Bị đơn thống nhất với nguyên đơn về việc giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất 382,5m², trong tổng diện tích đất 1.456m², thửa số 451, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương với giá 386.000.000 đồng. Số tiền này bị đơn đã nhận từ nguyên đơn nhiều lần bằng tiền mặt và nguyên đơn cũng sinh sống trên nhà đất này từ năm 2016 cho đến nay.

Tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng ngoài nhận chuyển nhượng phần đất 382,5m² thì nguyên đơn nhận chuyển nhượng cả căn nhà trên đất với giá 320.000.000 đồng là không đúng. Hai bên chỉ chuyển nhượng diện tích đất, còn căn nhà cấp 4 là do bà Oanh và ông Quang bỏ ra số tiền 800.000.000 đồng xây dựng để ông Thanh sinh sống, thờ cúng cha mẹ, cũng như anh chị em sum vầy. Do là chị em ruột, nên ông Quang và bà Oanh chỉ cho bà Huyền ở nhờ. Trước khi bà Huyền về ở trên căn nhà này thì ông Trần Đăng Thanh anh trai bà Oanh là người sinh sống trên căn nhà cũ có kết cấu mái lá, vách đất, đến năm 2013 bà Oanh và ông Quang tháo dỡ và xây dựng lại căn nhà cấp 4 như hiện nay. Sau khi xây dựng xong, ông Thanh sinh sống, sau đó bà Huyền về sống chung với ông Thanh nhưng do giữa bà Huyền và ông Thanh xảy ra mâu thuẫn nên ông Thanh dọn ra ngoài sinh sống. Việc bà Huyền cho rằng đã đưa cho bà Oanh số tiền 320.000.000 đồng là không có, bà Oanh và ông Quang không nhận số tiền nào

khác ngoài số tiền 386.000.000 đồng từ bà Huyền. Nếu nguyên đơn cho rằng đã thanh toán tiền nhà cho bị đơn thì đề nghị cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn đồng ý công nhận việc chuyển nhượng đối với diện tích đất 382,5m² trong tổng diện tích đất 1.456m², thửa số 451, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; nguyên đơn phải thanh toán giá trị căn nhà theo giá của Hội đồng đã định giá. Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì bà Oanh, ông Quang trả lại cho bà Huyền số tiền chuyển nhượng đã nhận 386.000.000 đồng và buộc bà Huyền dọn tài sản trong nhà để trả lại nhà đất cho bà Oanh và ông Quang.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Trần Minh Lộc Bà Bùi Thị Tố Uyên trình bày:* Thống nhất với phần trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

** Tại phiên tòa sơ thẩm,*

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trần Thị Kim Huyền với ông Lý Ngọc Quang, bà Trần Thị Kim Oanh ngày 03/12/2016 đối với diện tích đất 382,5m² (theo đo đạc thực tế 373,4m²), trong tổng diện tích đất 1.456m², thửa số 451, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H42362 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông Lý Ngọc Quang, bà Trần Thị Kim Oanh ngày 19/8/2008, phần diện tích còn thiếu 9,1m² so với hợp đồng chuyển nhượng thì bị đơn phải thanh toán bằng giá trị cho nguyên đơn theo giá của Hội đồng đã định giá. Trên đất có căn nhà cấp 4 có kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch men; 01 nhà tạm có diện tích 17,2m² có kết cấu mái tole, khung sắt, không vách và 01 mái che diện tích 13,9m² có kết cấu mái Tole, khung sắt. Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng thì yêu cầu bị đơn thanh toán giá trị nhà, đất trên cho nguyên đơn theo giá của Hội đồng đã định giá.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Bị đơn đồng ý công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trần Thị Kim Huyền với ông Lý Ngọc Quang, bà Trần Thị Kim Oanh ngày 03/12/2016 đối với diện tích đất 382,5m² (theo đo đạc thực tế 373,4m²), trong tổng diện tích đất 1.456m², thửa số 451, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H42362 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông Lý Ngọc Quang, bà Trần Thị Kim Oanh ngày 19/8/2008, phần diện tích còn thiếu 9,1m² so với hợp đồng chuyển nhượng thì bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận 386.000.000 đồng cùng với lãi suất 10%/năm kể từ ngày 03/12/2016 cho đến nay (ngày xét xử sơ thẩm) và đồng ý trả lại giá trị đối với 01 nhà tạm có diện tích 17,2m² có kết cấu mái tole, khung sắt, không vách và 01 mái che diện tích 13,9m²

có kết cấu mái tole, khung sắt theo giá của Hội đồng đã định giá. Buộc bà Huyền và ông Lộc, bà Uyên phải di dời đồ đạc để giao trả nhà đất trên cho ông Quang và bà Oanh.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim Huyền về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Lý Ngọc Quang, bà Trần Thị Kim Oanh.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa Trần Thị Kim Huyền với ông Lý Ngọc Quang, bà Trần Thị Kim Oanh ngày 03/12/2016 vô hiệu.

- Buộc bà Trần Thị Kim Huyền và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trần Minh Lộc, bà Bùi Thị Tô Uyên có trách nhiệm giao lại cho bà Trần Thị Kim Oanh và ông Lý Ngọc Quang được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 373,4m², trong đó 100m² đất thổ cư và 273,4m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 451, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H42362 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông Lý Ngọc Quang, bà Trần Thị Kim Oanh ngày 19/8/2008. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 127,1m², có kết cấu tường gạch, nền gạch, mái tole; 01 nhà tạm có diện tích 17,2m² có kết cấu mái Tole, khung sắt, không vách và 01 mái che diện tích 13,9m² có kết cấu mái Tole, khung sắt. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Buộc bà Trần Thị Kim Oanh và ông Lý Ngọc Quang có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Trần Thị Kim Huyền số tiền 1.380.955.850 đồng (một tỷ ba trăm tám mươi triệu chín trăm năm mươi lăm nghìn tám trăm năm mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn lại phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Về chi phí sao lục hồ sơ, xem xét, thậm định tại chỗ, đo đạc và định giá đối với phần đất tranh chấp:

+ Nguyên đơn bà Trần Thị Kim Huyền phải chịu số tiền 3.098.520 đồng (ba triệu không trăm chín mươi tám nghìn năm trăm hai mươi đồng) được khấu trừ vào số tiền nguyên đơn đã nộp vào tiền tạm ứng trước đây tại Tòa án.

+ Bị đơn bà Trần Thị Kim Oanh và ông Lý Ngọc Quang phải liên đới chịu số tiền 3.098.520 đồng (ba triệu không trăm chín mươi tám nghìn năm trăm hai mươi đồng) để hoàn trả lại cho bà Huyền do bà Huyền đã nộp tạm ứng trước đây tại Tòa án.

2. 2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- + Nguyên đơn bà Trần Thị Kim Huyền thuộc trường hợp được miễn án phí.
- + Bị đơn bà Trần Thị Kim Oanh và ông Lý Ngọc Quang phải liên đới chịu số tiền 53.428.000 đồng (năm mươi ba triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn đồng).

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 28/8/2024 nguyên đơn bà Trần Thị Kim Huyền có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Ngày 01/8/2024, bị đơn bà Trần Thị Kim Oanh có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị Kim Huyền do ông Nguyễn Văn Xi đại diện đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa Trần Thị Kim Huyền với ông Lý Ngọc Quang, bà Trần Thị Kim Oanh ngày 03/12/2016, trường hợp Tòa án vẫn tuyên hợp đồng này vô hiệu thì bà Huyền yêu cầu bà Oanh và ông Quang phải thanh toán toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng theo giá do Hội đồng định giá đã xác định là 1.344.000.000 đồng, bồi thường giá trị căn nhà là 310.416.330 đồng và tài sản khác gắn liền trên đất là 12.539.520 đồng, tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán và bồi thường là 1.666.955.850 đồng. Bị đơn bà Trần Thị Kim Oanh và ông Lý Ngọc Quang do ông Trần Thanh Hải đại diện đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm tuyên bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 386.000.000 đồng và số tiền lãi theo mức lãi suất của ngân hàng quy định với số tiền là 292.180.555 đồng, tổng số tiền bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn là 687.180.555 đồng. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trần Minh Lộc, bà Bùi Thị Tô Uyên có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Lộc và bà Uyên theo quy định tại các Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét về hình thức của hợp đồng: Ngày 03/12/2016, nguyên đơn bà Huyền với bị đơn ông Quang, bà Oanh ký kết với nhau bằng giấy tay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung thỏa thuận như sau: Ông Quang và bà Oanh chuyển nhượng phần đất diện tích $382,5\text{m}^2$ (100m^2 thổ cư; $282,5\text{m}^2$ đất cây lâu năm) trong tổng diện tích đất 1.456m^2 , thửa số 451, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H42362 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông Lý Ngọc Quang, bà Trần Thị Kim Oanh với giá chuyển nhượng là 386.000.000 đồng. Nguyên đơn cho rằng phía bị đơn hứa sẽ làm thủ tục để tách thửa cho nguyên đơn nhưng đến nay vẫn không thực hiện nên buộc nguyên đơn khởi kiện. Phía bị đơn bà Oanh và ông Quang cũng thừa nhận là hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay để chuyển nhượng cho bà Huyền diện tích $382,5\text{m}^2$ (100m^2 thổ cư; $282,5\text{m}^2$ đất cây lâu năm) trong tổng diện tích đất 1.456m^2 , thửa số 451, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương và nhận đủ số tiền 380.000.000 đồng từ bà Huyền nhưng do không đủ điều kiện để tách thửa theo đúng quy định nên bị đơn không thực hiện được đúng như cam kết với nguyên đơn. Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2016 được ký giữa nguyên đơn bà Huyền với bị đơn ông Quang và bà Oanh hai bên chỉ lập bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực nên hợp đồng đã vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 119, khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Xét về nội dung của hợp đồng:

[2.2.1] Nguyên đơn bà Huyền trình bày giữa bà Huyền với bà Oanh và ông Quang thỏa thuận nhận chuyển nhượng của Trần Thị Kim Oanh và ông Lý Ngọc Quang diện tích đất $382,5\text{m}^2$ trong tổng diện tích đất 1.456m^2 , thửa số 451, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H42362 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông Lý Ngọc Quang, bà Trần Thị Kim Oanh ngày 19/8/2008 với giá 386.000.000 đồng, mọi thủ tục giấy tờ sang tên cho bà Huyền thì ông Quang và bà Oanh cam kết sẽ tự thực hiện đến khi xong vì do bà Oanh làm trong cơ quan Nhà nước và là chị em ruột, còn bà Huyền đang làm việc và sinh sống tại Bình Phước nên bà Huyền đã tin tưởng để cho bà Oanh và ông Quang thực hiện. Sau khi nhận chuyển nhượng, do có nhu cầu xây dựng nhà để sau khi nghỉ hưu bà Huyền sẽ về sinh sống nên bà Huyền có nhờ ông Quang và bà Oanh đứng ra xây dựng, hết bao nhiêu tiền bà Huyền sẽ trả sau và trả luôn tiền nhận chuyển nhượng. Đến năm 2016, bà Huyền nghỉ hưu đã dọn về nhà ở. Đến ngày 14/6/2016 bà Huyền đã trả cho bà Oanh, ông Quang 386.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đất và đến ngày 15/4/2016 tiếp tục trả số tiền 320.000.000 đồng trả tiền nhà, tổng số tiền bà Huyền đưa cho bà Oanh là 706.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà Huyền chỉ yêu cầu bà Oanh ký trong hợp đồng chuyển nhượng là đã nhận 386.000.000 đồng tiền đất, còn tiền nhà không ký nhận

tiền do chị em trong gia đình nên tin tưởng. Do bà Huyền đã thanh toán đủ tiền nhà, đất nên bà có hỏi ông Quang, bà Oanh về mặt thủ tục giấy tờ đối với việc tách thửa phần đất nhận chuyển nhượng thì ông Quang và bà Oanh nói không làm thủ tục tách thửa được nên ngày 03/12/2016 hai bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay.

Đại diện bị đơn cho rằng: Phía ông Quang và bà Oanh thừa nhận ngày 03/12/2016 hai bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay để chuyển nhượng cho bà Huyền 382,5m² trong tổng diện tích đất 1.456m², thửa số 451, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương với giá 386.000.000 đồng nhưng chỉ là chuyển nhượng đất chứ không chuyển nhượng nhà vì căn nhà bà Oanh xây dựng trước đó vào năm 2013, hoàn thiện năm 2014 mục đích là để cho anh trai là ông Trần Đăng Thanh ở, thờ cúng cha mẹ, anh chị em sum vầy. Đến năm 2016, vì tình nghĩa chị em nên bà Oanh có nói bà Huyền về sống chung với ông Thanh trên căn nhà này, sau đó giữa bà Huyền và ông Thanh xảy ra mâu thuẫn nên ông Thanh đã bỏ đi, bà Huyền thay đổi khóa cửa không cho anh chị em vào nhà, hiện chỉ có bà Huyền và con của bà Huyền sống trên căn nhà này.

Xét thấy: Quá trình giải quyết, nguyên đơn và bị đơn cũng thừa nhận ngày 03/12/2016 hai bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay diện tích 382,5m² trong tổng diện tích đất 1.456m², thửa số 451, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương với giá 386.000.000 đồng, bị đơn đã nhận đủ tiền từ nguyên đơn. Lời thừa nhận của đương sự là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.2.2] Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn đã thanh toán đủ tiền cho bị đơn, bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng từ năm 2016 cho đến nay. Tuy nhiên, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì điều kiện để tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương đang được thực hiện theo Quyết định số 38/2014/QĐ-UBND ngày 22/10/2014 của UBND tỉnh Bình Dương. Tại điểm a khoản 2 Điều 3 của Quyết định số 38/2014/QĐ-UBND ngày 22/10/2014 của UBND tỉnh Bình Dương đã quy định “*Đối với thửa đất ở sau khi được tách thửa phải tiếp giáp đường và có kích thước bề rộng và chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 4m*” và tại điểm d khoản 2 Điều 3 của Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh Bình Dương cũng quy định: “*Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải tiếp giáp đường do Nhà nước quản lý, đảm bảo có chiều rộng và chiều dài tối thiểu 04 mét đối với thửa đất khi tiếp giáp với đường có lộ giới hoặc bề rộng chỉ giới đường nhỏ hơn 19 mét; đảm bảo có chiều rộng và chiều dài tối thiểu 05 mét đối với thửa đất khi tiếp giáp với đường có lộ giới hoặc bề rộng chỉ giới đường lớn hơn hoặc bằng 19 mét*”. Theo như Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một lập ngày 28/5/2024 thì thửa đất số 451, tờ bản đồ số 13 có vị trí tứ cận như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 404, phía Nam giáp đất Nguyễn Thị Mỹ Hạnh, Đông giáp mương nước và phía

Tây giáp đất bà Trần Thị Kim Thoa, Lý Ngọc Quang. Đối với phần đất tranh chấp có diện tích qua đo đạc thực tế là 373,4m² với vị trí, tứ cận như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 404, phía Nam giáp đất của ông Lý Ngọc Quang - bà Trần Thị Kim Oanh, phía Đông giáp nương nước và phía Tây giáp đất bà Trần Thị Kim Thoa thuộc một phần của thửa đất số 451, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Như vậy, hiện nay thửa đất số 451, tờ bản đồ số 13 và phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng thì cả thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa đều không tiếp giáp đường do Nhà nước quản lý nên phần đất tranh chấp không đảm bảo điều kiện tách thửa để chuyển nhượng theo quy định. Trong khi đó, tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phần đất không đảm bảo đủ điều kiện tách thửa nên trong hợp đồng hai bên cũng thỏa thuận về thủ tục tách thửa đất như sau: *“bên chuyển nhượng cam kết sẽ tách sổ khi có đường đi theo quy định hoặc có thay đổi của nhà nước khi được chấp thuận cho tách sổ”*.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn cũng xác định phần đất tranh chấp cũng như cả thửa đất 451 cũng không tiếp giáp với đường, con đường mà hiện nay để đi vào phần tranh chấp cũng như đi vào thửa 451 là đang đi nhờ trên phần đất của hộ liên ranh. Như vậy, theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng có cơ sở để xác định tại thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất, các bên biết rõ thửa đất mình chuyển nhượng không đảm bảo điều kiện tách thửa. Đại diện nguyên đơn cũng xác định phần đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn hiện nay không tách thửa được là do không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quy định về điều kiện tích thửa, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2016 được ký kết giữa hai bên vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không thực hiện được theo quy định tại khoản 1 Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3] *Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:* Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn thừa nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng của bà Huyền là 386.000.000 đồng nên đã giao nhà đất để quản lý sử dụng từ năm 2016. Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2016, các bên đều biết phần đất mình thỏa thuận chuyển nhượng không đảm bảo điều kiện tách thửa theo quy định của UBND tỉnh Bình Dương nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng nên hai bên đều có lỗi ngang nhau. Theo hướng dẫn tại điểm c.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì *“Khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Tòa án cần xác định thiệt hại gồm: Khoản tiền mà bên chuyển nhượng phải bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu của diện tích đất do bên nhận chuyển nhượng đã làm hủy hoại đất; khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình, tài sản, cây lâu năm... trên đất. Trong*

trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thoả thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có". Diện tích đất hai bên thoả thuận chuyển nhượng theo hợp đồng là 382,5m² (trong đó, có 100m² đất ở và 282,5m² đất cây lâu năm).

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 21/6/2024 thì: Đất thổ cư có giá trị 100m² x 6.000.000 đồng/m² = 600.000.000 đồng; đất cây lâu năm có giá 282,5m² x 4.000.000 đồng/m² = 1.130.000.000 đồng; tổng giá trị đất là 1.730.000.000 đồng. Như vậy, sau khi khấu trừ đi số tiền chuyển nhượng đất nguyên đơn đã thanh toán là 386.000.000 đồng thì số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 1.344.000.000 đồng, lỗi các bên là ngang nhau nên mỗi bên phải chịu ½ giá trị thiệt hại về chênh lệch giá là 1.344.000.000 đồng/2 = 672.000.000 đồng. Do diện tích đất chuyển nhượng được giao trả lại cho vợ chồng ông Quang, bà Oanh nên ông Quang, bà Oanh có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Huyền số tiền 386.000.000 đồng và tiền chênh lệch giá là 672.000.000 đồng, tổng cộng là 1.058.000.000 đồng.

[2.4] Đối với căn nhà cấp 4 diện tích 127,1m² có kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch men gắn liền với diện tích đất diện tích theo đo đạc thực tế 373,4m² trong tổng diện tích đất 1.456m², thửa số 451, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Bà Huyền cho rằng do trước đó năm 2013, giữa bà Huyền và bà Oanh, ông Quang thoả thuận chuyển nhượng phần diện tích 382,5m² bằng lời nói nên khi đang sinh sống và làm việc ở xa bà Huyền đã nhờ bà Oanh và ông Quang đứng ra xây dựng rồi bà Huyền sẽ thanh toán tiền sau. Đến ngày 15/4/2016, bà Huyền đã rút tiền tiết kiệm thanh toán tiền nhà cho bà Oanh và ông Quang để bà Oanh và ông Quang lấy tiền gửi cho con đi học du học Hà Lan. Tuy nhiên, do hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/12/2016 do bà Oanh soạn sẵn, là chị em nên bà Huyền không đọc kỹ nên không biết trong hợp đồng thể hiện không chuyển nhượng nhà, cũng chính vì tin tưởng nên khi trả tiền không làm biên bản giao nhận tiền. Bị đơn cho rằng việc bị đơn xây dựng nhà là lúc đầu cho ông Thanh sinh sống, đến năm 2016 bà Huyền về sống chung với ông Thanh, việc xây dựng nhà là để anh em về ở mỗi lần sum họp, thờ cúng ông bà chứ không chuyển nhượng nhà. Do đó, căn nhà trên đất là của bà Oanh và ông Quang, nếu bà Huyền được Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì phải hoàn trả giá trị căn nhà. Xét thấy: Nguyên đơn và bị đơn cũng thừa nhận căn nhà này do bà Oanh và ông Quang xây dựng từ cuối năm 2013, đến đầu năm 2014 thì hoàn thiện, căn nhà này được xây dựng trên căn nhà cũ bằng lá dừa trước đó. Đến năm 2016 thì bà Huyền đã về sống trên căn nhà này. Như vậy, thời điểm khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/12/2016 thì đã có căn nhà này. Quá trình giải quyết vụ án, đại diện bị đơn cũng xác định bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn phần diện tích đất 382,5m² và nếu tách thửa được thì đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng, trong khi trên diện tích đất 382,5m² có căn nhà

mà hiện nay bà Huyền đang sinh sống thì không thể nói rằng khi chuyển nhượng chỉ chuyển nhượng đất chứ không chuyển nhượng nhà. Ngoài ra, kể từ khi nguyên đơn sinh sống trên nhà đất từ năm 2016 đến nay bị đơn hoàn toàn không có ý kiến gì, hơn nữa phần đất 382,5m² bị đơn đã thống nhất chuyển nhượng cho nguyên đơn và đã nhận tiền cho nguyên đơn thì không thể nói bị đơn xây dựng nhà để anh em về sum vầy lúc lễ nghĩa, cũng như làm nơi thờ cúng ông bà. Thậm chí, do nhà đất mà bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn không có lối đi nên ngày 13/11/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn đã lập Vi bằng và lập Biên bản thỏa thuận việc bị đơn đã lấy một phần đất thửa số 451, tờ bản đồ số 13 và một phần đất thửa 324 để làm lối đi chung tự mở vĩnh viễn (lối đi này chỉ là một phần chứ chưa tiếp giáp phần đất tranh chấp). Do đó, việc bị đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng đất chứ không chuyển nhượng nhà là không có cơ sở.

Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án đại diện bị đơn cho rằng trên thửa đất thửa số 451, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, bị đơn chỉ xin giấy phép 1 lần duy nhất vào năm 2010 là để xây dựng căn nhà mà hiện nay nguyên đơn đang sinh sống. Tuy nhiên, theo như giấy phép xây dựng ngày 02/4/2010 mà bị đơn cung cấp thì giấy phép được cấp cho diện tích xây dựng 120m² và có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày cấp, hết thời hạn phải xin gia hạn. Nhưng thực tế căn nhà hiện nay nguyên đơn đang sinh sống có diện tích 127,1m², vị trí xây dựng cũng khác với vị trí trong giấy phép. Nguyên đơn xác định căn nhà xây dựng là không có xin phép, căn nhà và vị trí mà bị đơn xin phép là nhà xưởng trước đó bị đơn xây để ông Thanh (anh trai nguyên đơn và bị đơn) làm nhà xưởng. Bị đơn cũng xác định khi hết thời hạn bị đơn không gia hạn lại nhưng cũng không bị chính quyền địa phương xử phạt. Do đó, có căn cứ cho rằng giấy phép xây dựng ngày 02/4/2010 không phải cấp phép cho căn nhà mà hiện nay bà Huyền đang sinh sống. Như vậy, có căn cứ xác định căn nhà này đã có sẵn trước khi ông Quang, bà Oanh ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Huyền và khi chuyển nhượng thì ông Quang, bà Oanh đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trên cho bà Huyền. Do đây là căn nhà của nguyên đơn nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn theo giá của Hội đồng đã định giá, cụ thể: 127,1m² x 3.489.000 đồng/m² x 70% = 310.416.330 đồng.

[2.5] Đối với nhà tạm có diện tích 17,2m² có kết cấu mái tole, khung sắt, không vách và mái che diện tích 13,9m² có kết cấu mái tole, khung sắt. Nguyên đơn và bị đơn xác định do bà Huyền xây dựng. Nhận thấy nếu tháo dỡ những tài sản này thì sẽ không còn giá trị sử dụng nên cần giao cho bị đơn quản lý, sử dụng và bị đơn thanh toán lại giá trị cho nguyên đơn, cụ thể: Nhà tạm có diện tích 17,2m² x 504.000 đồng x 80% = 6.935.040 đồng; mái che diện tích 13,9m² x 504.000 đồng x 80% = 5.604.480 đồng, tổng cộng: 12.539.520 đồng.

[2.6] Như vậy, tổng số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là 1.058.000.000 đồng + 310.416.330 đồng + 12.539.520 đồng = 1.380.955.850 đồng.

Từ những nhận định 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Kim Huyền là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Bà Trần Thị Kim Oanh phải chịu 300.000 đồng.

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 nguyên đơn bà Trần Thị Kim Huyền và kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Kim Oanh.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Trần Thị Kim Huyền được miễn án phí.

- Bà Trần Thị Kim Oanh phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0002334 ngày 13/8/2024 của Chi cục thi hành án thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

3. 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 Thủ Dầu Một;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền

