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

Bản án số: 80/2022/DS-PT
Ngày 26-4-2022

V/v kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12, 19 và 26 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 37/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2022 về việc "kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 36/2021/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị H, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 181/A, khu phố 1, phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp Đ, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

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

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964;

2. Ông Đinh Quyết T1, sinh năm 1960;

Cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà T, ông T1: Ông Lê Hữu T2, sinh năm 1983; địa chỉ: Xóm 5, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: 45N/6 khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Trần Văn T3, sinh năm 1984;

4. Bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1997;

6. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: Tổ 3, ấp Đ, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Tầng 9, tháp A, Tòa nhà trung tâm hành chính tỉnh; địa chỉ: Phường H, thành phố T2, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đoàn Thanh H3, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B (văn bản ủy quyền số 1299/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 08/4/2021).

8. Bà Đinh Thị Cẩm H4, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

9. Ông Đinh Quang M, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

10. Bà Nguyễn Thị Tuyết H5, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 078/B, tổ 2, khu phố 1, phường Uyên Hưng, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

11. Văn phòng Công chứng Phạm Văn T4 (tên cũ Văn phòng Công chứng H); địa chỉ: Đường ĐT 747, khu phố 1, phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn Thể, chức vụ: Trưởng Văn phòng.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Trần Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, ông Đinh Quyết T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 31/8/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/6/2021 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Thị H trình bày:

Tháng 12/2016, bà H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T quyền sử dụng đất diện tích 394,6m^2 thuộc thửa số 60, tờ bản đồ số 42, tại ấp Đ, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương với giá 820.000.000 đồng. Ngày 05/01/2017, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số CB 899029, số vào sổ CS 02326.

Trước khi ký hợp đồng mua bán, bà H đi xem đất, thấy trên đất có 2 căn nhà lợp tole cũ: 01 căn nhà có người đang ở (sau này bà H được biết đó là bà Đ), căn còn lại bên trong để trống, phần tiếp giáp nhà để trống được dùng để nấu bánh. Bà T nói sẽ tách phần đất có căn nhà giáp đường đất để cho bà Đ, phần còn lại 9 mét ngang sẽ bán cho bà H với giá 820.000.000 đồng. Sau đó, khoảng 01 tháng, bà T thông báo không tách phần đất có nhà bà Đ đang ở được nên bà T đồng ý bán toàn bộ thửa đất số 60 cho bà H với giá 820.000.000 đồng. Ngày 06/12/2016, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, bà H đã giao đủ tiền, nhận đất.

Sau khi thỏa thuận mua bán, bà T xin giữ nguyên căn nhà cũ của bà Đ để cho bà Đ mượn ở. Đến tháng 4/2020, bà Đ đập phá nhà cũ, xây dựng mới. Nhận thấy, bà Đ xây dựng nhà ở trái phép trên phần đất thuộc hành lang an toàn đường bộ thuộc thửa đất cấp cho bà H nhưng chưa được sự đồng ý của bà H. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Đ phải tháo dỡ căn nhà, trả phần đất đã mượn theo kết quả đo đạc thực tế diện tích 143,2m^2 thuộc thửa đất số 60. Bà H không đồng ý yêu cầu độc lập của bà T vì bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H trên cơ sở tự nguyện, thời điểm chuyển nhượng đất không có tranh chấp. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T thì bà T phải trả lại cho bà H giá trị quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất số 60 theo kết quả của Hội đồng định giá.

Tại bản tự khai ngày 29/10/2020 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lê Thị Đ trình bày:

Khoảng năm 2003, bà Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích khoảng 120m^2 (4,5m x 28m) thuộc thửa đất số 60 của bà T. Trước thời điểm mua vài tháng, vì là chị em dâu nên bà Đ đã xin bà T cất nhà ở, sau đó bà Đ thỏa thuận mua luôn đất với giá 60.000.000 đồng. Bà Đ đã thanh toán đủ tiền năm 2004. Việc mua bán chỉ làm giấy tay, giấy tờ mua bán hiện đã bị thất lạc. Cuối năm 2019, nhà bị hư hỏng không thể ở tiếp nên đến khoảng tháng 3/2020, bà Đ tháo dỡ nhà cũ xây mới như hiện nay. Sau khi mua đất, bà T hứa làm thủ tục sang tên cho bà Đ, vì là chị em, có giấy tay mua bán nên bà Đ nghĩ bà T không thay đổi nên bà sử dụng đất mà không có yêu cầu gì khác.

Sau khi mua đất, bà Đ mượn phần đất còn lại của thửa số 60 sử dụng để làm bánh. Khoảng cuối năm 2016, khi bà T bán đất cho bà H thì bà Đ trả lại cho bà T phần đất đã mượn. Bà Đ không biết bà T ký giấy tờ sang tên cho bà H toàn bộ thửa đất số 60 bao gồm phần đất bà Đ đã mua. Tháng 4/2020, khi bà Đ xây lại nhà mới, bà H không cho và thông báo toàn bộ thửa đất đã được bà T sang nhượng cho bà H. Do đó, bà Đ làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã B giải quyết tranh chấp giữa bà với bà H. Tại Ủy ban nhân dân xã, bà H thừa nhận chỉ báo với địa phương việc bà Đ xây dựng nhà trái phép, bà H không tranh chấp với bà Đ quyền sử dụng đất. Sau khi hòa giải, bà Đ vẫn buộc phải xây nhà do nhà cũ bị đổ sập mà gia đình bà không còn nơi ở nào khác. Đây cũng là nơi ở duy nhất của bà Đ, chồng và con. Do đó, bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, đồng ý với yêu cầu độc lập của bà T.

Tại bản tự khai ngày 29/10/2020 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Quyết T1 trình bày:

Trước đây, vợ chồng bà T là chủ sử dụng thửa đất số 60, diện tích 394,6m^2. Năm 2003, vợ chồng bà T cho bà Đ ở nhờ trên đất, sau đó chuyển nhượng cho bà Đ phần đất diện tích 120m^2 như bà Đ trình bày. Việc mua bán chỉ làm giấy tay, bà Đ đã thanh toán đủ tiền và ở trên đất cùng với chồng, con cho đến nay nhưng chưa làm thủ tục tách sổ.

Năm 2016, vợ chồng bà T bán phần còn lại của thửa đất số 60 chiều ngang 09m cho bà H với giá 820.000.000 đồng, khi thỏa thuận mua bán, do đất chưa có thổ cư nên bà T hứa làm thủ tục chuyển thổ cư 100m^2. Sau đó, bà T làm thủ tục tách thửa đất cho bà Đ thì được cơ quan Nhà nước thông báo phần đất của bà Đ sử dụng không đủ diện tích tách thửa và báo cho bà H biết. Bà T cũng báo cho bà H biết phần đất đã bán cho bà Đ là của bà Đ thì bà H đề xuất sang tên toàn bộ thửa đất cho bà H, bà hứa là chỉ đứng tên thôi, phần đất bà T đã bán cho bà Đ vẫn là của bà Đ. Do đó, bà T đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà H mà không có ý kiến của bà Đ. Cùng ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, bà H viết giấy tay bán lại cho bà T phần đất chiều ngang 4,5m thể hiện phần đất bà H mua không bao gồm đất có nhà bà Đ. Do không tách thửa và không chuyển thổ cư 100m^2 đất như đã thỏa thuận nên vợ chồng bà T giảm cho bà H 130.000.000 đồng tiền bán đất. Tổng số tiền vợ chồng bà T thực nhận khi bán 9m ngang đất cho bà H là 690.000.000 đồng.

Bà T xác định chỉ bán cho bà H phần đất chiều ngang 09m tính từ mép nhà của bà Đ, không bán phần đất đã bán cho bà Đ. Thỏa thuận sang tên toàn bộ thửa đất số 60 do vợ chồng bà T tách thửa không được và bà H cam kết không lấy phần đất 4,5m của bà Đ. Do đó, vợ chồng bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 01/02/2021 bà T có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề:

- Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2446, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng H công chứng ngày 06/12/2016 giữa hộ bà T với bà H vô hiệu.

- Yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ số CB899029, số vào sổ CS02326 ngày 05/01/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà H đối với quyền sử dụng đất diện tích 394,6m^2 thuộc thửa số 60.

Tại bản tự khai ngày 06/6/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T3 và bà Hoàng Thị H1 trình bày:

Ông T3 và bà H1 là người ở nhờ trên căn nhà của thửa đất số 60, toàn bộ nhà, đất là của bà H. Việc ở nhờ trên đất chỉ thỏa thuận miệng, không có hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn

Thị Kim L (chồng, con của bà Lê Thị Đ):

Không có ý kiến về việc giải quyết vụ án, có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 02/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết H5 trình bày:

Năm 1999, để thuận tiện cho việc học hành, bà H5 được gia đình làm thủ tục cho bà được nhập hộ khẩu vào hộ ông T1 (bà H5 là cháu ruột của bà T gọi bằng dì). Thực tế, bà H5 chỉ ở nhờ nhà bà T vài bữa rồi đi và không có tài sản trên đất. Bà H5 không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án nên đề nghị Tòa án không đưa bà tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà H5 trong suốt quá trình tố tụng.

Tại bản tự khai ngày 20/11/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Cẩm H4 và ông Đinh Quang M trình bày:

Bà H4, ông M là con của bà T, ông T1, không có yêu cầu trong vụ án. Thửa đất số 60 là của bà T, ông T1 nên do bà T, ông T1 quyết định.

Tại Công văn số 188/VPCCPVT ngày 20/11/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Phạm Văn T4 (trước đây là Văn phòng Công chứng H) trình bày:

Ngày 06/12/2016, Công chứng viên Nguyễn Thị Minh T5 tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 60 kèm tài liệu liên quan đến thửa đất, giấy tờ cá nhân của các bên, đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản. Các bên nêu thỏa thuận và giá chuyển nhượng thửa đất số 60 là 20.000.000 đồng, phí công chứng do bên chuyển nhượng chịu. Công chứng viên soạn hợp đồng, đưa cho các bên đọc, ký xác nhận vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng theo đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định. Bà T yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thì đại diện Văn phòng Công chứng không có ý kiến. Kèm công văn là bản sao toàn bộ tài liệu có liên quan đến hồ sơ công chứng hợp đồng ngày 06/12/2016.

Người làm chứng ông Trương Phú V trình bày tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai ngày 29/11/2021 như sau:

Năm 2016, ông V là người môi giới cho bà H và bà T mua bán phần còn lại của thửa đất số 60 (không bao gồm đất có nhà bà Đ) chiều ngang 09m. Bà H đến đất gặp bà T thỏa thuận về việc mua bán. Bà H và ông V là người trực tiếp kéo thước dây đo chiều ngang thửa đất trước sự chứng kiến của bà T. Bà T còn cam kết tách thửa, làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất phần đất có 09m ngang thành 100m^2 đất ở, giá chuyển nhượng là 820.000.000 đồng. Sau đó, ông V được biết bà T không thể tách thửa phần đất đã bán cho bà Đ và báo cho bà H biết. Từ thời điểm đó, các bên tự thỏa thuận với nhau.

Biên bản xác minh ngày 01/11/2021, đại diện Ủy ban nhân dân (viết tắt

UBND) xã B cho biết: Năm 2016, khi UBND xã B xác nhận tình trạng bất động sản đối với thửa đất số 60 chỉ dựa trên tính ổn định, không có đơn tranh chấp tại UBND xã nên khi xác nhận tình trạng bất động sản cho bà T không lấy ý kiến của bà Đ.

Công văn số 365/UBND-KT ngày 09/6/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B phúc đáp Tòa án như sau: Phần đất diện tích 135,4m^2 thuộc thửa số 60 được bà Đ nhận chuyển nhượng của bà T năm 2003, nay thuộc đất hành lang an toàn đường bộ, người sử dụng đất vẫn được sử dụng và được cấp GCNQSDĐ nếu đủ điều kiện theo quy định theo điểm b, c khoản 4 Điều 56 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Công văn số 407/UBND-KT ngày 25/8/2021 của UBND xã B phúc đáp Tòa án như sau: Phần đất diện tích 135,4m^2 thuộc thửa số 60 được bà Đ nhận chuyển nhượng của bà T năm 2003. Căn nhà trên đất do bà Đ xây dựng và sinh sống ổn định. Theo Quyết định số 14/2019/QĐ-UBND ngày 05/8/2019 của UBND tỉnh Bình Dương thì phần đất diện tích 134,7m^2 của phần đất diện tích 135,4m^2 thuộc phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ (PVBVKCHTGTĐB). Tháng 4/2020, bà Đ tháo dỡ nhà cũ xây dựng nhà mới trên đất hành lang bảo vệ an toàn đường bộ nên đã bị xử phạt vi phạm hành chính.

Công văn số 3531/UBND-NC ngày 22/9/2021 của UBND huyện B phúc đáp Tòa án như sau: Phần đất diện tích 135,4m^2 thuộc thửa số 60 đến thời điểm hiện tại UBND huyện chưa triển khai dự án nào, chưa ban hành quyết định thu hồi đất đối với phần diện tích đất này. Phần đất diện tích 232,2m^2 thuộc thửa số 60 thuộc hành lang an toàn đường bộ theo quy định tại khoản 2 Điều 14 và khoản 3 Điều 15 Quyết định số 272/2006/QĐ-UBND ngày 25/12/2006 của UBND tỉnh Bình Dương. Thửa đất số 60 thuộc quy hoạch đất ở nông thôn và đất giao thông.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và có ý kiến: Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Tòa án buộc bà T, ông T1 phải thanh toán toàn bộ giá trị thửa đất số 60 theo kết quả định giá 10.000.000 đồng/m^2 vì bà H mua toàn bộ thửa đất chứ không phải 09m ngang.

Bà Đ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Đ không có đơn phản tố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T giữ nguyên yêu cầu độc lập. Bà T, ông T1 cho rằng việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 60 là theo đề nghị của bà H; bà H biết thửa đất này không thể tách thửa phần đất đã bán cho bà Đ nhưng vẫn đề nghị sang tên toàn bộ thửa đất và cam kết không lấy đất có nhà của bà Đ. Do đó, bà T, ông T1 không có lỗi. Tuy nhiên, ông, bà đồng ý thanh toán phần đất đã chuyển nhượng 09m ngang cho bà H với giá 10.000.000 đồng/m^2 để yêu cầu bà H trả phần đất đã chuyển nhượng, không đồng ý thanh toán cho bà H phần đất đã bán cho bà Đ. Phần đất của ông bà đã chuyển nhượng cho bà Đ thì vẫn cho bà Đ tiếp tục ở, sau này, ông bà sẽ làm thủ tục tách thửa

cho bà Đ, nếu tách không được thì ông bà với bà Đ sẽ thương lượng giải quyết sau.

Bà Đ đồng ý với yêu cầu độc lập của bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, 9 và 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 124, Điều 131, khoản 3 Điều 132, Điều 288, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H với bị đơn bà Lê Thị Đ về việc kiện đòi tài sản đối với phần đất diện tích 143,2m^2 thuộc thửa số 60, tờ bản đồ số 42, tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T với nguyên đơn bà Trần Thị H về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2446, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng H công chứng ngày 06/12/2016 giữa hộ bà Nguyễn Thị T với bà Trần Thị H vô hiệu.

Bà Trần Thị H có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Quyết T1 quyền sử dụng đất diện tích 259,2m^2 thuộc thửa số 60, tờ bản đồ số 42, tại xã B, huyện B (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB899029, số vào sổ CS02326 ngày 05/01/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Trần Thị H.

Bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Quyết T1 có quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 394,6m^2 thuộc thửa số 60, tờ bản đồ số 42, tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Tuyên Giấy mua bán đất ngày 06/12/2016 tên người bán Trần Thị H đối với 4,5m đất thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 42 bị vô hiệu.

4. Bà Nguyễn Thị T, ông Đinh Quyết T1 có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Trần Thị H giá trị quyền sử dụng đất 2.592.000.000 đồng và giá trị tài sản trên đất 74.791.400 đồng, tổng cộng 2.666.791.400 đồng (hai tỷ sáu trăm sáu mươi sáu triệu bảy trăm chín mươi mốt nghìn bốn trăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Trần Thị H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Quyết T1 chậm trả tiền thì phải trả thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2

Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 27/12/2021 nguyên đơn bà Trần Thị H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ngày 28/12/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, ông Đinh Quyết T1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng vợ chồng bà T, ông Quyết trả cho bà H số tiền đã nhận chuyển nhượng là 690.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

Về nội dung:

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, vì thời điểm chuyển nhượng có nhà bà Đ, đất bà T bán cho bà Đ năm 2003, bà Đ đã xây dựng nhà và sinh sống trên đất đến nay. Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T, bà H đã ký bán lại cho bà T phần đất 4,5m ngang có nhà của bà Đ, tại biên bản hòa giải ngày 23/7/2020, bà H đồng ý giao giấy chứng nhận để thực hiện việc tách thửa cho bà Đ, người làm chứng ông V (bút lục số 197 – 198) trình bày bà H chỉ nhận chuyển nhượng 09m ngang. Diện tích 394,6m^2 chuyển nhượng với giá 20.000.000 đồng là che dấu giao dịch giả tạo 09m ngang, căn cứ Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 và Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 03/12/2019 của UBND tỉnh Bình Dương thì không đủ điều kiện tách thửa. Bà T, bà H đều có lỗi, giá hợp đồng thống nhất là 820.000.000 đồng, về bồi thường thiệt hại thì bồi thường chênh lệch ½ giá trị đất số tiền 886.000.000 đồng. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có cơ sở chấp nhận một phần.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T3, bà Hoàng Thị H1, bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Văn H2, bà Đinh Thị Cẩm H4, ông

Đinh Quang M, bà Nguyễn Thị Tuyết H5, Văn phòng Công chứng Phạm Văn T4 có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Bà H khởi kiện bà Đ về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương; bà T có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và kiến nghị thu hồi GCNQSDĐ. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét các yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng xác định quan hệ pháp luật là kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là chưa chính xác. Do đó, cần xác định lại quan hệ tranh chấp trong trường hợp này là kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/12/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm; mảnh trích lục địa chính ngày 23/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B và trình bày của bà H, bà T, thể hiện: Đất tranh chấp diện tích 143,2m^2 (trong đó 135,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 60; 2,4m^2 thuộc đường ĐT 747, 5,4m^2 thuộc đường đất cũ), là một phần trong tổng diện tích đất 394,6m^2 thuộc thửa số 60, tờ bản đồ số 42, tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương. Diện tích đất 394,6m^2 nêu trên, có nguồn gốc của hộ bà Nguyễn Thị T được UBND huyện (nay là thị xã) T cấp GCNQSDĐ số 01474 QSDĐ/TU ngày 14/7/2000. Tài sản trên đất của bà Đ xây dựng gồm: Móng nhà cũ 4,4m^2 xây dựng năm 2000; mái che và bức tường chắn bếp 13,5m^2; nhà ở xây dựng tháng 3 năm 2020: 70,6m^2; nhà ở xây dựng năm 2000: 37,8m^2. Tại phần đất còn lại do bà H quản lý sử dụng có tài sản gồm: Nhà ở 88m^2 + nhà vệ sinh 6,2m^2 + bồn nước + trụ bê tông 1,7m^2 do bà T xây dựng khoảng năm 1995 – 1996, đến năm 2017 bà H sửa chữa lại; 01 cổng sắt loại cổng gập + mái che tole, nền gạch, cột sắt 163,3m^2, bà H xây dựng năm 2017.

[2.2] Ngày 15/10/2012, bà T lập giấy mua bán đất có nội dung: Bà T bán cho ông H2 (em ruột bà T, chồng bà Đ) một lô đất ngang 4,5m x dài 30m thuộc địa phận xã B, T, Bình Dương với giá 60.000.000 đồng, bên mua đã nhận đất và bà T đã nhận đủ tiền.

Ngày 06/12/2016, bà T, ông T1 (đồng thời đại diện theo ủy quyền của bà H4, ông M, bà H) với bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung: Ông T1, bà T chuyển nhượng cho bà H diện tích 394,6m^2 thuộc thửa số 60, tờ bản đồ số 42 nêu trên với giá 20.000.000 đồng. Bà H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ số CS02326 ngày 05/01/2017 đối với diện tích 394,6m^2.

Cùng ngày 06/12/2016, bà H lập giấy bán đất có nội dung: Bà H có bán cho bà T diện tích đất 4,5m tính từ đường nông thôn sang bên trái trên đất có một căn nhà rộng 4,5m, ở thửa đất số 60, tờ bản đồ số 42 với giá 50.000.000 đồng.

Bà H trình bày: Thời điểm nhận chuyển nhượng đất bà H có xem đất, có nhìn thấy 02 căn nhà trên đất, 01 căn nhà có người ở, 01 căn nhà để trống, ban đầu thỏa thuận bà T chuyển nhượng cho bà H 09m ngang, phần còn lại tách cho người em, lúc này chưa thỏa thuận về giá chuyển nhượng, sau đó bà T thông báo không tách thửa được nên chuyển nhượng toàn bộ đất cho bà H với giá 820.000.000 đồng, ngày 06/12/2016, bà H với vợ chồng bà T ký hợp đồng công chứng, bà H đã giao đủ tiền.

Bà T trình bày: Bà T chuyển nhượng cho bà H phần đất có chiều ngang 09m tính từ mép tường nhà bà Đ, vợ chồng bà T làm thủ tục tách thửa cho bà Đ và chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở 100m^2 đối với phần chuyển nhượng cho bà H, sau đó bà T đi làm thủ tục tách thửa cho bà Đ nhưng không được và thông báo cho bà H biết, bà H đề nghị sang tên cho bà H toàn bộ thửa đất, bà H viết lại giấy bán đất cho bà T phần đất 4,5m ngang, do không chuyển được mục đích sử dụng đất sang đất ở, bà T giảm cho bà H 130.000.000 đồng, bà T chỉ nhận từ bà H 690.000.000 đồng. Phần đất 4,5m ngang, bà T đã bán cho gia đình bà Đ từ năm 2003, bà Đ đã thanh toán đủ tiền và ở trên đất từ đó đến nay.

[2.3] Xét, tại Công văn số 407/UBND-KT ngày 25/8/2021 của UBND xã B, biên bản làm việc ngày 09/11/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B thể hiện: Phần đất diện tích 135,4m^2 thuộc thửa số 60, bà Đ nhận chuyển nhượng của bà T từ năm 2003, trên đất có 01 căn nhà cấp 4, do bà Đ xây dựng và sinh sống ổn định. Bà H trình bày, khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 60 đã thấy nhà của bà Đ, bà H cũng thừa nhận từ đầu bà T bán phần đất 09 mét ngang, không bao gồm nhà của bà Đ vì đất này đã bán cho bà Đ, giá nhận chuyển nhượng là 820.000.000 đồng. Sau đó, bà T bán thửa đất số 60 không thể tách thửa phần đất đã chuyển nhượng cho bà Đ. Người làm chứng ông Trương Phú V là người môi giới cho bà H và bà T mua bán đất cũng xác nhận điều này. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Khi biết không thể tách thửa, bà H cho rằng bà T đồng ý chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 60 với giá không đổi, còn bà T cho rằng, bà H đề nghị chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 60 cho bà H và bà cam kết không lấy phần đất chiều ngang 4,5m có nhà của bà Đ nên cùng ngày ký HĐCNQSDĐ, bà H viết giấy bán đất cho bà T. Xét, giấy bán đất ngày 06/12/2016 có nội dung: "*Tôi tên Trần Thị H ... có bán cho chị Nguyễn Thị T DT đất khoảng 4,5m tính từ đường nông thôn sang bên trái, trên đất có căn nhà rộng 5m ở thửa đất số 60, tờ bản đồ số 42 với giá 50.000.000 đồng. Vậy tôi làm giấy này làm bằng chứng sau này*"; biên bản hòa giải ngày 23/7/2020 tại UBND xã B, bà H cũng đồng ý giao GCNQSDĐ cho UBND mượn để tách thửa cho bà Đ hoặc đề nghị bà Đ bán nhà cho bà H. Từ những chứng cứ trên, có cơ sở xác định thực chất bà H chỉ nhận chuyển nhượng của hộ gia đình bà T 09m ngang đất, không bao gồm phần đất diện tích 135,4m^2 có nhà của bà Đ với giá 820.000.000 đồng nên ngay sau khi ký HĐCNQSDĐ, bà H viết giấy tay bán lại cho bà T 4,5m ngang đất đúng bằng phần đất có nhà của bà Đ, việc xác nhận của bà H tại UBND xã đề nghị mua

4,5m đất và giá đất chuyển nhượng không đổi so với thỏa thuận ban đầu. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 60 diện tích 394,6m^2 (chiều ngang 13,5m) với giá 20.000.000 đồng giữa các thành viên hộ gia đình bà T với bà H là giao dịch giả tạo nhằm che dấu việc chuyển nhượng phần đất 09m ngang diện tích đo đạc thực tế là 259,2m^2 với giá 820.000.000 đồng, do phần đất này không đủ điều kiện để tách thửa phần đất đã chuyển nhượng cho bà Đ, đồng thời hợp đồng các bên giao kết có đối tượng không thể thực hiện được là trên đất có nhà bà Đ, nên bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng giữa gia đình bà T với bà H vô hiệu là có căn cứ.

[2.4] Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự, các bên giao trả những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất, bồi thường các tài sản đầu tư xây dựng trên đất (nếu có).

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, bà H và bà T đều có lỗi, các bên trả cho nhau những gì đã nhận; bà T và ông T1 đồng ý trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất đã chuyển nhượng cho bà H với số tiền 2.592.000.000 đồng, nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Về tài sản trên đất do bà H đầu tư gồm mái tole, trụ sắt, sân diện tích 163,3m^2 có giá 74.791.400 đồng, bà T và ông T1 có nghĩa vụ trả toàn bộ giá trị tài sản này cho bà H, tổng cộng 2.666.791.400 đồng. Bà H có nghĩa vụ trả cho bà T và ông T1 259,2m^2 đất thuộc thửa số 60, tờ bản bản đồ số 42.

Bà T, ông Quyết kháng cáo chỉ đồng ý trả lại số tiền đã nhận 690.000.000 đồng. Theo bà T, ông Quyết trình bày họ chỉ nhận số tiền chuyển nhượng 690.000.000 đồng do không chuyển được 100m^2 đất cây lâu năm sang đất ở nên đã giảm giá chuyển nhượng từ 820.000.000 đồng xuống còn 690.000.000 đồng, ngoài lời trình bày thì bà T, ông Quyết không có chứng cứ chứng minh về thỏa thuận giảm giá chuyển nhượng và cũng không được bà H thừa nhận, nên không có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/12/2020 thể hiện: Tài sản trên phần đất diện tích 259,2m^2 tranh chấp, hiện có nhà ở 88m^2 + nhà vệ sinh 6,2m^2 + bồn nước + trụ bê tông 1,7m^2 do bà T xây dựng khoảng năm 1995 - 1996; 01 cổng sắt loại cổng gập + mái che tole, nền gạch, cột sắt 163,3m^2, do bà H xây dựng năm 2017. Theo bà H trình bày, sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà T đã bàn giao đất và các tài sản trên đất cho bà H, bà H đã tiến hành xây dựng, sửa chữa, cụ thể: Đối với nhà ở 88m^2, bà H đã sửa chữa lại như sơn tường nhà, thay mái tole, thay cửa bằng kính, thay gạch nền nhà; nhà vệ sinh 6,2m^2 sơn tường, thay mái tole, thay cửa bằng kính, thay gạch nền nhà.

Tại kết quả định giá ngày 03/3/2021 của Hội đồng định giá huyện B: Đất tranh chấp là đất cây lâu năm vị trí 11, khu vực 1 có giá 10.000.000 đồng/m^2; nhà ở 88m^2, trị giá 108.416.000 đồng; nhà vệ sinh 6,2m^2, trị giá 1.272.200 đồng; bồn nước + trụ bê tông 1,7m^2, không định giá; 01 mái che tole, nền gạch, cột sắt 163,3m^2, trị giá 74.791.400 đồng; 01 cổng sắt loại cổng gập chưa tiến hành đo đạc diện tích xây dựng và định giá, chỉ tính giá di dời 118.000 đồng/m^2. Như vậy, căn cứ vào kết quả định giá trên, thì chưa xác định được phần tài sản bà H

đã đầu tư sửa chữa lại, xây dựng mới, nên chưa đủ cơ sở xem xét giải quyết về bồi thường thiệt hại bà H đã đầu tư, xây dựng trên đất. Mặt khác, tài sản này, hiện nay bà H đã cho ông T3, bà H1 quản lý, sử dụng, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc bà H có nghĩa vụ trả cho bà T và ông T1 259,2m^2 đất là chưa đúng, không thể thi hành án được.

Theo quy định của Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự về định giá tài sản, thẩm định giá tài sản thì Tòa án ra quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá khi thuộc một trong các trường hợp như các đương sự đưa ra giá tài sản khác nhau hoặc không thỏa thuận được giá tài sản hoặc có căn cứ cho thấy tổ chức thẩm định giá tài sản đã vi phạm pháp luật khi thẩm định giá và nguyên đơn phải nộp tạm ứng chi phí định giá theo quy định của Điều 164 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm phải giải thích hậu quả pháp lý của việc không nộp tạm ứng án phí, nếu đã giải thích mà nguyên đơn vẫn không nộp tạm ứng thì Tòa án căn cứ Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm cần phải tiến hành định giá tài sản, thẩm định giá tài sản theo đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật thì mới có cơ sở giải quyết vụ án được chính xác. Tại phiên tòa phúc thẩm, Tòa án đã giải thích pháp luật để các đương sự có yêu cầu định giá lại nhưng bà H cho rằng bà chỉ yêu cầu bà Đ tháo dỡ nhà của bà Đ để trả đất cho bà nên không yêu cầu định giá lại, còn người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (có yêu cầu độc lập) ông T2 cho rằng hợp đồng vô hiệu bà T, ông T1 chỉ đồng ý trả 690.000.000 đồng nên cũng không yêu cầu định giá lại. Nếu Tòa án cấp phúc thẩm ra quyết định định giá mà đương sự không nộp tạm ứng chi phí tố tụng, Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án thì làm mất quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của Điều 17 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ những phân tích trên, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung; kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, ông Đinh Quyết T1 có căn cứ chấp nhận một phần.

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

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

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

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị H; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, ông Đinh Quyết T1.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

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

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho bà Trần Thị H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0009852 ngày 28/12/2021 của Chi cục Thi hành án huyện B, tỉnh Bình Dương.

Trả cho bà Nguyễn Thị T, ông Đinh Quyết T1 mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0009850 ngày 28/12/2021 của Chi cục Thi hành án huyện B, tỉnh Bình Dương.

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

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

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng