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

Bản án số: 617/2024/DS-PT
Ngày 12-12-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận tài sản trên đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

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

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh - 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.

Ngày 12 tháng 12 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 477/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận tài sản trên đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2024/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 423/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 529/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị M, sinh năm 1955; địa chỉ: số C, đường N, khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Bùi Thanh C, sinh năm 1986; địa chỉ: khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1980; địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 12/5/2022); có mặt.

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

1. Ông Bùi Văn K, sinh năm 1952 và bà Trần Thị S, sinh năm 1955; cùng địa chỉ: khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Bùi Văn K và bà Trần Thị S: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1980; địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 18/11/2024); có mặt.

2. Ông Bùi Mạnh H, sinh năm 1977; địa chỉ: khu phố B, thị trấn H, huyện H, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3. Bà Bùi Thị Cẩm H1, sinh năm 1979; địa chỉ: khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

4. Ông Bùi Thanh D, sinh năm 1981; địa chỉ: khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

5. Bà Bùi Thị Cẩm N, sinh năm 1982; địa chỉ: khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Thành D1, sinh năm 1983; địa chỉ: khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

7. Bà Lý Thị Hồng G, sinh năm 1987; địa chỉ: số C, Khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

8. Ngân hàng thương mại cổ phần B1 (gọi tắt là L); địa chỉ: số B Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng thương mại cổ phần B1 (L), Chi nhánh B2: Bà Lê Thị K1 – Chuyên viên khách hàng, là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/6/2024); có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Bùi Thanh C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn K và bà Trần Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 14/01/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/7/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị M trình bày:

Khoảng năm 2008, bà Trần Thị S là vợ ông Bùi Văn K có nợ của bà Lê Thị M số tiền 35.000.000 đồng. Do không có điều kiện trả nợ và còn nợ của nhiều người khác nên vợ chồng ông K, bà S có sang nhà bà M xin bà M mua một phần đất của ông K và bà S để cấn trừ nợ, tiền dư thì để thanh toán các khoản nợ khác. Lúc đầu, bà M không đồng ý vì đất ông K có mồ mả trên đất. Tuy nhiên, do vợ chồng ông K năn nỉ quá nên nguyên đơn đồng ý mua 07m ngang đất giáp đường đất (nay là hẻm E đường N) tính từ đất của ông Lê Văn B tới giáp với mồ mả của gia đình ông K với giá là 35.000.000 đồng. Nguyên đơn đã cắm trụ bê tông xác định ranh với phần đất còn lại của gia đình ông K. Nguyên đơn có yêu cầu ông K làm giấy nhưng ông K cứ lần lữa với lý do người

trong gia đình nên lúc đó chưa làm giấy tờ gì ghi nhận. Sau khi nhận đất thì nguyên đơn trồng thêm cây tràm trên đất cho đến nay. Nguyên đơn đã cưa 01 lần tràm, hiện nay còn khoảng 13 cây tràm do nguyên đơn trồng trên đất. Nguyên đơn có liên hệ để làm thủ tục sang tên nhưng được trả lời là không đủ điều kiện nên thôi. Năm 2017, nguyên đơn có yêu cầu bị đơn (khi đó bị đơn đang đứng tên sổ đất thửa 514) làm hợp đồng chuyển nhượng để cho phù hợp, bị đơn đồng ý. Sau khi có hợp đồng sang nhượng đất, nguyên đơn có yêu cầu bị đơn làm thủ tục sang tên. Bị đơn trình bày là sổ đất đang thế chấp ngân hàng. Lúc đó, do chưa đủ điều kiện tách thửa nên nguyên đơn không tranh chấp. Tuy nhiên, hiện nay theo nguyên đơn nắm được thì đã đủ điều kiện để tách thửa nhưng bị đơn vẫn tiếp tục thế chấp sổ vay ngân hàng với số tiền lớn trong thời gian dài làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện bị đơn ra Toà để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Theo Đơn khởi kiện ngày 14/01/2022, bà M yêu cầu ông C tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 13/6/2017 giữa bà M với ông C đối với phần đất có diện tích 250m^2 thuộc một phần thửa đất số 514, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại Khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Theo Đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/7/2022, bà M yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 13/6/2017 giữa bà M với ông C theo diện tích đo đạc thực tế 197,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 514, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; yêu cầu Toà án công nhận 13 cây tràm trên đất tranh chấp là tài sản của bà M.

Tại phiên toà, bà M yêu cầu ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 13/6/2017 giữa bà M với ông C theo diện tích đo đạc thực tế 197,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 514, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại Khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; yêu cầu Toà án công nhận 13 cây tràm trên đất tranh chấp là tài sản của bà M.

Đối với yêu cầu phản tố của ông C yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 13/6/2017 giữa bà Lê Thị M với ông Bùi Thanh C là vô hiệu thì nguyên đơn không đồng ý.

2. Theo Bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà, bị đơn ông Bùi Thanh C do người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Văn V trình bày:

Ông Bùi Văn K và bà Trần Thị S là cha mẹ của bị đơn, còn bà Lê Thị M là hàng xóm có quen biết nhau. Thửa đất số 514 là của ông Bùi Văn K và bà Trần Thị S cho bị đơn ông C1 vào năm 2012, bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013. Việc giao dịch liên quan đến phần đất diện tích 197,7m^2 thuộc một phần thửa đất 514 là diễn ra giữa bà Lê Thị M với mẹ bị đơn là bà Trần Thị S, bị đơn không biết giao dịch này. Thời điểm ngày 13/6/2017, bà M có qua nói chuyện với bị đơn về việc ngày xưa mẹ của bị đơn là bà S có vay của bà M số tiền 20.000.000 đồng không trả được nên có thoả thuận miệng về việc cấn trừ đất, do trước đây không làm giấy tờ nên nhờ bị đơn ký hợp đồng

này để làm tin vì hiện nay bị đơn là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, bị đơn mới đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà M cung cấp chứ thực ra hai bên không có giao dịch gì liên quan đến phần đất tranh chấp nêu trên. Quá trình thẩm định tại chỗ, trên thực tế tại điểm đo số 14 của Mảnh trích lục địa chính số 829-2022 ngày 20/7/2022 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D lập có trụ bê tông là do bà M cắm năm 2022. Trên đất tranh chấp có 13 cây tràm mọc tự nhiên, không do ai trồng. Năm 2021, vợ chồng bị đơn có ký hợp đồng tín dụng để vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 02 lần: Lần thứ nhất vay số tiền 1.000.000.000 đồng, lần 02 vay số tiền 470.000.000 đồng. Hình thức thanh toán là trả dần gốc và lãi cho đến khi hết nợ, thời hạn vay là 15 năm, mục đích là để làm ăn. Hợp đồng tín dụng có 02 vợ chồng bị đơn và bà G ký, tiền vay bị đơn nhận. Tiền vay sử dụng cho mục đích làm ăn, buôn bán của hai vợ chồng. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, vợ chồng bị đơn vẫn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo hợp đồng. Bị đơn có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 514, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại khu phố A, thị trấn D, huyện D để đảm bảo khoản vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1. Bị đơn vẫn thực hiện đúng hợp đồng, không có ý kiến hay yêu cầu gì liên quan đến các hợp đồng nêu trên. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bị đơn không có tham gia giao dịch với nguyên đơn; bị đơn chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 13/6/2017 giữa bà Lê Thị M với ông Bùi Thanh C theo yêu cầu của nguyên đơn chứ bị đơn không có giao dịch, không có nhận tiền từ nguyên đơn. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 13/6/2017 giữa bà Lê Thị M với ông Bùi Thanh C là vô hiệu.

3. Theo biên bản lấy lời khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn K trình bày:

Bà S là vợ và ông C là con của ông K. Phần đất tranh chấp có diện tích 197,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 514 mà nguyên đơn tranh chấp theo như bà S kể lại là do bà S có vay tiền của bà M nên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này cho bà M để trừ nợ. Lúc bà S thỏa thuận với bà M thì ông K không biết, sau này bà S kể thì ông K mới biết. Ông K không có ý kiến gì về việc bà S cấn trừ đất để trả nợ cho bà M. Ông K, bà S đã làm thủ tục tặng cho ông C thửa đất 514 vào năm 2013, do ông C đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận đất, bà M mới chỉ tiến hành cắm ranh đất năm 2021, ngoài ra bà M không canh tác gì, các cây tràm trên đất là mọc tự nhiên. Ông K không có ý kiến gì đối với hợp đồng chuyển nhượng ký năm 2017. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà M thì ông K không có ý kiến, phần đất hiện đã đứng tên ông C nên do ông C quyết định.

4. Theo biên bản lấy lời khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị S trình bày:

Bà Trần Thị S là vợ ông Bùi Văn K và là mẹ của ông Bùi Thanh C. Bà M là hàng xóm và là người cho bà S vay tiền. Mười mấy năm trước, bà S có vay

của bà M số tiền khoảng 20.000.000 đồng, hai bên không làm giấy tờ, lãi suất 05%/tháng, mục đích bà S vay tiền là để trả nợ cho người khác. Sau đó, bà S không trả được nợ nên bà M có yêu cầu bà S cấn trừ đất với số tiền bà S nợ bà M thì bà S đồng ý. Bà M đề nghị cấn trừ 07m đất phía Bắc giáp đất của ông B. Lúc thỏa thuận với bà M, bà S không báo gia đình, nhưng sau đó gia đình bà S biết nhưng không phản đối. Việc này hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ, không tiến hành chỉ ranh và bà M cũng không canh tác trên đất, cây tràm trên đất là mọc tự nhiên. Bà S có thỏa thuận là khi có điều kiện thì xin chuộc lại đất. Phần đất tranh chấp diện tích 197,7m^2 thuộc một phần thửa 514, tờ bản đồ số 27 lạc tại khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương hiện do ông C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/6/2017 thì bà S có nghe con nói lại là con của bà M tên D2 có làm sẵn hợp đồng đến nói với ông C là đất bà S đã cấn trừ cho bà M và yêu cầu ông C ký lại hợp đồng nên ông C đồng ý ký. Bà S không biết về hợp đồng đó. Gia đình bà S có xin chuộc lại nhưng bà M không đồng ý. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông C hiện nay đã đứng tên quyền sử dụng đất nên do ông C quyết định.

5. Theo biên bản lấy lời khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Mạnh H, bà Bùi Thị Cẩm H1, ông Bùi Thanh D, bà Bùi Thị Cẩm N trình bày:

Ông H, bà H1, ông D, bà N là con của ông Bùi Văn K và bà Nguyễn Thị S1, ông Bùi Thanh C là em trai của các ông, bà. Ông H, bà H1, ông D, bà N không quen biết ông Huỳnh Đại K2 và bà Lê Thị Kim K3. Nguồn gốc thửa đất 514, Tờ bản đồ số 27 toạ lạc tại khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương do ông K, bà S1 khai phá và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002. Tuy có là thành viên trong hộ vào thời điểm cấp đất nhưng ông H, bà H1, ông D, bà N không có liên quan gì đến thửa 514, không có công sức đóng góp gì trên đất. Ông H, bà H1, ông D, bà N biết sự việc ông K, bà S1 tặng cho quyền sử dụng đất thửa 514 cho ông C, ông H, bà H1, ông D, bà N cũng tham gia ký kết hợp đồng tặng cho tại Văn phòng Công chứng theo yêu cầu của công chứng viên (trừ bà G1 do đã tách khỏi hộ khẩu gia đình trước đó). Ông C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013. Ông H, bà H1, ông D, bà N không có ý kiến gì về hợp đồng tặng cho này. Đối với tranh chấp liên quan đến phần đất có diện tích 197,7m^2 thuộc một phần thửa 514 thì ông H, bà H1, ông D, bà N không biết. Đối với các tài sản trên phần đất tranh chấp thì ông H, bà H1, ông D, bà N không biết vì ông H, bà H1, ông D, bà N bận đi làm; ông H, bà H1, ông D, bà N cũng không liên quan đến các tài sản này. Ông H, bà H1, ông D, bà N không có liên quan đến việc tranh chấp nên không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

6. Theo biên bản lấy lời khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành D1 trình bày:

Ông D1 là chủ sử dụng thửa đất số 630, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại Khu phố G, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương và là hàng xóm của ông C, bà M.

Ông D1 nhận chuyển nhượng thửa 630 từ người khác năm 2020, khi mua bán không đo đạc thực tế mà chỉ trích lục hồ sơ địa chính để nhận chuyển nhượng. Ông D1 thống nhất với M1 Trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 829 – 2022 ngày 20/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D. Khi đo đạc phần đất tranh chấp, ông D1 có tham gia chỉ ranh đất và xác định ranh đất theo kết quả đo đạc đã thể hiện. Đối với phần C, D thể hiện trên mảnh trích lục địa chính số 829 – 2022 ngày 20/7/2022 nằm trên thửa đất 630 nhưng ông D1 không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án. Ông D1 đã thống nhất ranh đất với ông C trên thực tế.

7. Theo biên bản lấy lời khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Hồng G trình bày:

Bà Lý Thị Hồng G và ông Bùi Thanh C là vợ chồng chung sống với nhau từ năm 2007, có đăng ký kết hôn năm 2007 tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh. Quá trình chung sống có 03 người con chung gồm: Bùi Lý Anh K4, sinh ngày 28/9/2007; Bùi Lý Minh N1, sinh ngày 14/01/2013 và Bùi Lý Minh N2, sinh ngày 23/8/2021. Bà G không quen biết với bà Lê Thị Kim K3 và ông Huỳnh Đại K2. Từ năm 2007 đến năm 2009, bà G và ông C chung sống với nhau ở nhà cha mẹ bà G trên Tây Ninh. Năm 2010, bà G và ông C mới chuyển về Dầu Tiếng sinh sống tại khu phố D, thị trấn D (ở nhà thuê). Năm 2019, bà G và chồng bà G mới về số C, khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương sinh sống cho đến nay. Năm 2019, khi bà G về sinh sống tại số C, khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương thì bà G biết thửa đất 514 này đứng tên ông Bùi Thanh C. Nguồn gốc đất là do cha mẹ cho ông C, do ông C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và là tài sản riêng của ông C, do cha mẹ ông C cho riêng ông C, không liên quan đến bà G. Năm 2021, vợ chồng bà G có ký hợp đồng tín dụng để vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 02 lần: Lần thứ nhất vay số tiền 1.000.000.000 đồng, lần 02 vay số tiền 470.000.000 đồng. Hình thức thanh toán là trả dần gốc và lãi cho đến khi hết nợ. Thời hạn vay không nhớ, mục đích là để làm ăn. Hợp đồng tín dụng có 02 vợ chồng ký tên, tiền vay ông C nhận. Tiền vay sử dụng cho mục đích làm ăn, buôn bán của hai vợ chồng. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, vợ chồng bà G vẫn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo hợp đồng. Ông C có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 514, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn D, huyện D để đảm bảo khoản vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 (bà G không tham gia ký kết hợp đồng thế chấp). Quá trình sinh sống trên thửa đất 514 bà G không để ý có ai ngoài gia đình bà G sinh sống trên đất. Khi bà G về sinh sống thì bà có đóng góp cùng với chồng sửa chữa căn nhà của gia đình trên đất. Ngoài ra, bà G không canh tác hay đóng góp gì khác. Bà G không biết về giao dịch giữa ông C với bà M nên không có ý kiến, mọi vấn đề liên quan đến thửa đất 514 để ông C tự quyết định.

8. Theo biên bản lấy lời khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần B1 (L) - Chi nhánh B2 trình bày:

Ngân hàng thương mại cổ phần B1 (L) - Chi nhánh B2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các lý do sau: Tài sản thế chấp đang dùng để bảo đảm cho khoản vay của ông Bùi Thanh C và bà Lý Thị Hồng G tại Ngân hàng thương mại cổ phần B1 là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 735816, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH02480 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 07/11/2013. Việc Ngân hàng nhận thế chấp tài sản trên đã được lập thành hợp đồng thế chấp, được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm thế chấp tài sản nêu trên (ngày 03/02/2021), Ủy ban nhân dân thị trấn D đã xác nhận tình trạng đất là không tranh chấp, không bị phong tỏa kê biên thi hành án, không nằm trong quy hoạch, không bị khiếu nại và đáp ứng đầy đủ điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất. Việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn với bị đơn trong vụ án này là hoàn toàn trái quy định pháp luật, không thực hiện việc công chứng, không làm thủ tục sang tên theo quy định. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì Ngân hàng thương mại cổ phần B1 thống nhất, không có ý kiến gì. Ngân hàng Thương mại cổ phần B3 không có yêu cầu gì khác trong vụ án.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2024/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M đối với bị đơn ông Bùi Thanh C, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Thanh C đối với bà Lê Thị M về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 13/6/2017 giữa bà Lê Thị M với ông Bùi Thanh C vô hiệu.

1.2. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Bùi Thanh C, ông Bùi Văn K và bà Trần Thị S có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Lê Thị M tổng số tiền 541.405.000 đồng (năm trăm bốn mươi mốt triệu bốn trăm lẻ năm nghìn đồng).

Buộc bà Lê Thị M phải trả lại cho ông Bùi Thanh C phần đất có diện tích 197,7m^2 CLN (ký hiệu là B) thuộc một phần thửa đất số 514, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại Khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, có tứ cận: Đông giáp thửa 514; Tây giáp thửa 517; Nam giáp thửa 514; Bắc giáp đường nhựa (kèm theo bản vẽ).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Mỹ đối V1 ông Bùi Thanh C về việc "Yêu cầu công nhận tài sản trên đất" đối với 13 cây tràm bông vàng trồng năm 2010.

2.1. Buộc ông Bùi Thanh C có trách nhiệm thanh toán cho bà Lê Thị M số tiền 1.040.000 đồng (một triệu không trăm bốn mươi ngàn đồng) giá trị 13 cây tràm trồng năm 2010.

2.2. Sau khi ông Bùi Thanh C thanh toán xong số tiền 1.040.000 đồng (một triệu không trăm bốn mươi ngàn đồng) cho bà Lê Thị M thì ông C có quyền sở hữu các tài sản trên đất gồm: 13 cây tràm bông vàng trồng năm 2010.

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

Sau khi có Bản án sơ thẩm, ngày 15/8/2024 bị đơn ông Bùi Thanh C có đơn kháng cáo một phần bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận việc xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu về việc buộc ông C có trách nhiệm liên đới với ông K và bà S thanh toán số tiền 541.405.000 đồng cho bà Lê Thị M; yêu cầu định giá lại quyền sử dụng đất tranh chấp. Cùng ngày 15/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn K và bà Trần Thị S có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận việc xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu về việc buộc ông C có trách nhiệm liên đới với ông K và bà S thanh toán số tiền 541.405.000 đồng cho bà Lê Thị M.

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:

+ Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông K, bà S: ông K, bà S kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và cho rằng Tòa sơ thẩm chưa xem xét hết tình tiết của vụ án, chưa đánh giá toàn diện chứng cứ và lời khai của đương sự khi xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, làm ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của ông bà, đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét lại việc buộc vợ chồng ông K, bà S có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà M số tiền 541.405.000 đồng như Tòa sơ thẩm đã tuyên. Xét thấy: Theo Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu "*các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*". Hồ sơ thể hiện giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chất do nguyên đơn bà M và bị đơn ông C ký tại hợp đồng chuyển nhượng là 35.000.000 đồng. Quá trình tố tụng, ông C thừa nhận có ký hợp đồng này và vợ chồng bà S, ông K thừa nhận có nhận số tiền 35.000.000 đồng của nguyên đơn nên ông C và vợ chồng bà S ông K phải có trách nhiệm liên đới khi xử lý hợp đồng liên quan đến giá trị của hợp đồng này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định cả 03 người gồm ông C, bà S, ông K đều có trách nhiệm liên đới khi xử lý hợp đồng vô hiệu liên quan đến giá trị của hợp đồng này là đúng tài liệu chứng cứ tại hồ sơ và phù hợp quy định Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 như đã trích dẫn trên. Cụ thể: Bà M hoàn trả đất đang tranh chấp cho ông C. Còn ông C và cha mẹ ông C là bà S ông K hoàn trả số tiền đã nhận của bà M là 35.000.000 đồng. Về việc xác định lỗi gây thiệt hại để giải quyết bồi thường theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 như đã trích dẫn trên: Theo hồ sơ thể hiện, kết quả định giá đất đang tranh chấp diện tích 197,7m^2 có trị giá

1.047.810.000 đồng, hợp đồng các bên chuyển nhượng giá 35.000.000 đồng. Như vậy, giá trị chuyển nhượng tại thời điểm giải quyết vụ án theo kết quả định giá cao hơn giá các bên ký hợp đồng chuyển nhượng vào năm 2017 là 1.012.810.000 đồng. Theo tài liệu chứng cứ tại hồ sơ thể hiện lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên đương sự cùng gây thiệt hại và các bên không kháng cáo phần này, các bên kháng cáo không đồng ý về trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ. Như phân tích trên, bên chuyển nhượng có liên quan đến hợp đồng gồm 03 người ông C, ông K, bà S nên cả 03 người phải có trách nhiệm bồi thường ½ giá trị chênh lệch 1.012.810.000 đồng tương đương với số tiền 506.405.000 đồng cho bên nhận chuyển nhượng là bà M. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bên chuyển nhượng có liên quan đến hợp đồng gồm 03 người ông C, ông K, bà S có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bên nhận chuyển nhượng (bà M) số tiền 541.405.000 đồng, gồm: Số tiền đã nhận theo hợp đồng đã ký 35.000.000 đồng và số tiền bồi thường ½ giá trị chênh lệch của hợp đồng theo kết quả định giá là 506.405.000 đồng như đã phân tích trên là đúng quy định Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Vợ chồng ông K, bà S kháng cáo một phần bản án sơ thẩm cho rằng Tòa sơ thẩm chưa xem xét hết tình tiết của vụ án, chưa đánh giá toàn diện chứng cứ và lời khai của đương sự buộc vợ chồng ông K, bà S có trách nhiệm liên đới khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của vợ chồng ông K, bà S, nhưng vợ chồng ông K, bà S không cung cấp tài liệu chứng cứ nào khác tại cấp phúc thẩm nên cấp phúc thẩm không có căn cứ để xem xét.

+ Xét kháng cáo của bị đơn ông C: Ông C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét hết tình tiết của vụ án, chưa đánh giá toàn diện chứng cứ và lời khai của đương sự, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn, đề nghị Tòa phúc thẩm định giá lại tài sản tranh chấp và bị đơn không đồng ý trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà M số tiền 541.405.000 đồng như Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên. Xét thấy: Hồ sơ thể hiện bị đơn ông C thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho nguyên đơn bà M, nhưng thực chất phần đất này là do bà S (mẹ của bị đơn ông C) đã cấn trừ nợ với bà M, khi vợ chồng bà S chưa ký hợp đồng tặng cho đất cho ông C và các bên đã thực hiện việc thanh toán tiền xong. Sau khi ông C được cha mẹ là vợ chồng bà S, ông K tặng cho đất (bao gồm một phần đất mà bà S đã cấn trừ nợ), ông C đã quản lý, xây dựng, sử dụng thửa đất số 514 được tặng cho từ năm 2008 đến nay, gia đình ông C đã chừa ra phần đất đã chuyển nhượng cho bà M và bà M sử dụng đến nay, điều này cho thấy nhận thức của bị đơn ông C và cha mẹ của bị đơn là bà S, ông K đã xác định phần đất này thuộc quyền sử dụng của bà M, nên có cơ sở xác định việc giao đất đã thực hiện xong. Như vậy, có căn cứ xác định việc thanh toán tiền và giao đất các bên đã thực hiện xong nhưng bà M chưa tách sổ do không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật nên ông C đồng ý tiếp tục thực hiện nghĩa vụ đối với giao dịch của cha mẹ là vợ chồng bà S thực hiện nhưng chưa hoàn thành bằng việc cùng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn bà M vào ngày 13/6/2017. Do đó, việc ông C xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng

đất với bà M về phần đất đang tranh chấp là tự nguyện, đúng ý chí các bên nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn ông C chịu trách nhiệm liên đới đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng với cha mẹ của bị đơn là vợ chồng ông K, bà S là đúng tài liệu chứng cứ tại hồ sơ và phù hợp với quy định pháp luật. Bị đơn ông C kháng cáo cho rằng Tòa sơ thẩm chưa xem xét hết tình tiết của vụ án, chưa đánh giá toàn diện chứng cứ và lời khai của đương sự, buộc bị đơn có trách nhiệm liên đới khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của bị đơn, nhưng bị đơn không cung cấp tài liệu chứng cứ nào khác tại cấp phúc thẩm nên cấp phúc thẩm không có căn cứ để xem xét. Quá trình tố tụng sơ thẩm, bị đơn đồng ý kết quả định giá của cấp sơ thẩm, được thể hiện tại biên bản tiếp cận công khai chứng cứ ngày 28/6/2024 do Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện. Tuy nhiên, đến giai đoạn phúc thẩm bị đơn đề nghị định giá lại cho phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm giải quyết vụ án, được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận. Sau khi có kết quả định giá tại cấp phúc thẩm, đương sự thống nhất kết quả này, đề nghị Tòa phúc thẩm căn cứ kết quả định giá tại cấp phúc thẩm để xem xét giải quyết vụ án. Các nội dung còn lại của bản án sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, nên không có căn cứ để cấp phúc thẩm xem xét lại theo quy định Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông C, không chấp nhận kháng cáo của người liên quan vợ chồng ông K, bà S. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2024/DS-ST ngày 13/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Lê Thị M đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Mạnh H, bà Bùi Thị Cẩm H1, ông Bùi Thanh D, bà Bùi Thị Cẩm N, ông Nguyễn Thành D1, bà Lý Thị Hồng G và người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 là bà Lê Thị Kiều tất C2 đều có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên theo quy định tại các Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Nguyên đơn bà Lê Thị M yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Bùi Thanh C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị M đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế 197,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 514, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại Khu phố A, thị trấn D và công nhận tài sản trên đất là 13 cây tràm cho bà M. Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 13/6/2017 có nội dung ông Bùi Thanh C chuyển nhượng cho bà Lê Thị Mỹ M2 phần đất có diện tích 250m^2 thuộc một phần thửa đất số 514, tờ bản đồ số 27, toạ lạc tại Khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, có bà Lê Thị M và ông Bùi Thanh C ký

tên. Bị đơn ông C thừa nhận chữ ký trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 13/6/2017 là của ông C nên đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.1] Phần đất tranh chấp có diện tích 197,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 514, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại Khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02480 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/01/2013 cho ông Bùi Thanh C. Phần đất này đã được cấp Giấy chứng nhận lần đầu ngày 30/12/2002 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03313 QSDĐ/ do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Bùi Văn K; các con của ông K, bà S đều xác định nguồn gốc đất là do ông K, bà S khai phá, các con ông K, bà S không liên quan đến thửa đất, không có công sức đóng góp. Bà S trình bày tuy bà tự mình thực hiện thỏa thuận cấn trừ đất để trả nợ, sau đó gia đình bà S đều biết nhưng không ai có ý kiến gì. Ông K xác định bà S đã nói cho ông biết thỏa thuận cấn trừ nợ giữa bà S với bà M và ông cũng không có ý kiến gì. Do đó, có sơ sở xác định năm 2008, bà S thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cấn trừ nợ số tiền nợ 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng), các thành viên trong gia đình bao gồm ông K, ông C đều biết và không phản đối giao dịch này. Nguyên đơn xác định bà S chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho nguyên đơn để cấn trừ khoản nợ 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) mà bà S nợ nguyên đơn, đồng thời, nguyên đơn bà M còn đưa thêm cho bà S 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) để đủ 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng) tương đương diện tích đất nhận chuyển hướng theo yêu cầu của bà S để bà S có tiền trả nợ cho người khác. Các giấy tờ thể hiện số nợ cấn trừ hiện không còn nhưng đã được thay thế ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/6/2017 đã ký kết giữa nguyên đơn bà Lê Thị M với ông Bùi Thanh C.

[2.2] Ngày 10/12/2012, ông K, bà S tặng cho quyền sử dụng đất thuộc thửa 514 cho ông C. Ông C đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02480 ngày 07/01/2013. Việc tặng cho toàn bộ thửa 514 đã bao gồm một phần của thửa 514 đã chuyển nhượng cho bà M trước đó nên bà M phải ký lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 13/6/2017 mới với ông C để đảm bảo quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất bà M đã nhận chuyển nhượng từ bà S. Các nội dung này được các đương sự thừa nhận nên là các tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy, mặc dù ông C không phải là người trực tiếp chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà M nhưng đồng ý để bà S chuyển nhượng phần đất này cho bà M để cấn trừ nợ với bà M, các bên đã thực hiện việc thanh toán tiền xong bằng cách cấn trừ tổng số tiền nợ 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng) giữa bà S với bà M thể hiện qua việc ông C đã ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 13/6/2017. Quá trình quản lý, xây dựng, sử dụng thửa đất 514 từ năm 2008 đến nay, gia đình ông C đều có chừa ra phần đất đã chuyển nhượng cho bà M, cho thấy bà S, ông K, ông C đã xác định phần đất này thuộc quyền sử dụng của

bà M nên có cơ sở xác định việc giao đất đã thực hiện xong. Mặc dù việc thanh toán và giao đất đã thực hiện xong nhưng các bên chưa thực hiện việc tách thửa theo quy định. Khi ông C nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ông K, bà S bao gồm cả phần đất mà bà S đã cấn trừ nợ thì ông C phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ đối với các giao dịch do bà S, ông K thực hiện nhưng chưa hoàn thành. Do ông C đồng ý ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 13/6/2017 để xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà M về phần đất tranh chấp, xác nhận số tiền 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng) đã được thanh toán thông qua việc cấn trừ nợ giữa mẹ ông C là bà S với bà M nên ông C phải chịu trách nhiệm liên đới đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà S với bà M.

[2.3] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 13/6/2017 thể hiện nội dung ông Bùi Thanh C chuyển nhượng cho bà Lê Thị Mỹ M2 phần đất có diện tích 250m^2 thuộc một phần thửa đất số 514, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 829 – 2022 ngày 20/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, nguyên đơn xác định phần đất tranh chấp có diện tích 197,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 514 đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02480 ngày 07/01/2013 cho ông Bùi Thanh C. Tại Công văn số 366/PTNMT-TC ngày 03/10/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D xác định phần đất nguyên đơn yêu cầu công nhận có tổng diện tích 197,7m^2 (cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 514, Tờ bản đồ số 27 tại thị trấn D không đủ điều kiện tách thửa để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 3, Quyết định số 25/2027/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng này đã vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại các Điều 117, 122, 407, 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ để chấp nhận. Xét thấy, do hợp đồng chuyển nhượng trên vi phạm diện tích tối thiểu được phép tách thửa và không được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 501, 502 của Bộ luật Dân sự 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 nên yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/6/2017 giữa ông C với bà M là vô hiệu được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

[2.4] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu như đã phân tích tại mục [2.3] trên nên căn cứ quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà S đã nhận số tiền 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng), tuy việc chuyển nhượng đất do mẹ của bị đơn bà S thực hiện, nhưng bị đơn ông C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông K đều biết được thể hiện qua việc bị đơn đồng ý ký ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2017 để chuyển nhượng cho nguyên đơn, do đó bà S, ông K và bị đơn ông C phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho nguyên đơn số tiền đã nhận chuyển nhượng là 35.000.000 đồng và ½ khoản tiền chênh lệch giá trị

quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận chuyển nhượng với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo hướng dẫn tại điểm c 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 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, cụ thể: Theo kết quả định giá tài sản tại Biên bản định giá ngày 15/9/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm thì Hội đồng định giá xác định: đất tranh chấp trị giá 5.300.000 đồng/m^2 x 197,7m^2 = 1.047.810.000 đồng (Một tỷ không trăm bốn mươi bảy triệu tám trăm mười nghìn đồng). Tại cấp phúc thẩm, bị đơn kháng cáo và có đơn yêu cầu định giá lại tài sản đang tranh chấp và tại Biên bản định giá tài sản ngày 11/12/2024, Hội đồng định giá xác định: Đất tranh chấp trị giá 2.300.000 đồng/m^2 x 197,7m^2 = 454.710.000 đồng (bốn trăm năm mươi bốn triệu bảy trăm mười nghìn đồng). Như vậy, sau khi trừ đi số tiền bà S đã nhận số tiền 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng), giá trị đất chênh lệch là 419.710.000 đồng (bốn trăm mười chín nghìn bảy trăm mười nghìn đồng). Xét thấy, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên nên ông C, ông K, bà S phải có trách nhiệm liên đới bồi thường ½ chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất cho bà M tương đương với số tiền 209.855.000 đồng (hai trăm lẻ chín triệu tám trăm năm mươi làm nghìn đồng). Tổng số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là 244.855.000 đồng (hai trăm bốn mươi bốn triệu tám trăm năm mươi lăm nghìn đồng). Bà M phải trả lại quyền sử dụng phần đất có diện tích 197,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 514, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương cho ông C.

[3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận 13 cây tràm trên phần đất diện tích 197,7m^2 là tài sản hợp pháp của nguyên đơn: Lời khai của các đương sự đều xác định bà M đã nhận đất từ khi bà S thỏa thuận cấn trừ nợ năm 2008; 13 cây tràm bông vàng trồng từ năm 2010 trong thời gian bà M quản lý, sử dụng. Kết quả xác minh tại Khu phố A, thị trấn D và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cũng thể hiện bà M trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp và 13 cây tràm là do bà M trồng. Vì vậy, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M về yêu cầu công nhận công nhận 13 cây tràm trên phần đất diện tích 197,7m^2 thuộc một phần thửa 514 là tài sản của nguyên đơn. Theo kết quả định giá tại biên bản định giá ngày 15/9/3022 của Tòa án cấp sơ thẩm thì Hội đồng định giá xác định 13 cây tràm có tổng giá trị là 1.040.000 đồng (một triệu không trăm bốn mươi triệu đồng). Tại cấp phúc thẩm, bị đơn kháng cáo và có đơn yêu cầu định giá lại tài sản đang tranh chấp và tại biên bản định giá tài sản ngày 11/12/2024, Hội đồng định giá xác định: tràm bông vàng trị giá 171.000 đồng/cây x 13 cây = 2.223.000 đồng (hai triệu hai trăm hai mươi ba nghìn đồng). Như đã phân tích tại mục [2.4], do nguyên đơn phải giao trả phần đất có diện tích 197,7m^2 cho bị đơn, các tài sản nêu trên là tài sản gắn liền trên đất, không thể di dời nên bị đơn được quyền sở hữu các tài sản này cùng với đất thì phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho nguyên đơn đối với 13 cây tràm với tổng số tiền là 2.223.000 đồng (hai triệu hai trăm hai mươi ba nghìn đồng).

Từ những nhận định trên, xét thấy có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Bùi Thanh C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn K và bà Trần Thị S, sửa một phần bản án sơ thẩm.

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

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tổng cộng số tiền là 4.878.477 đồng, nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu ½ các chi phí này. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn có nghĩa vụ nộp số tiền là 2.439.238 đồng để hoàn trả cho nguyên đơn.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông C phải chịu theo quy định của pháp luật. Bà Lê Thị M, ông Bùi Văn K và bà Trần Thị S là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí 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. Bị đơn ông C phải chịu có giá ngạch đối với giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tranh chấp phải thanh toán cho nguyên đơn.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131, 407, 408, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 168 của Luật Đất đai năm 2013;

- 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Bùi Thanh C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn K và bà Trần Thị S.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2024/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M đối với bị đơn ông Bùi Thanh C về việc “Tranhhợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất”.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Thanh C đối với nguyên đơn bà Lê Thị M về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2017 đã ký giữa bà Lê Thị M với ông Bùi Thanh C là vô hiệu.

- Buộc ông Bùi Thanh C, ông Bùi Văn K và bà Trần Thị S có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Lê Thị M tổng số tiền 244.855.000 đồng (hai trăm bốn mươi bốn triệu tám trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

- Buộc bà Lê Thị M phải trả lại cho ông Bùi Thanh C phần đất có diện tích 197,7m^2 (CLN) thuộc một phần thửa đất số 514, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khu1, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (có ký hiệu B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Buộc ông Bùi Thanh C có trách nhiệm thanh toán cho bà Lê Thị M số tiền 2.223.000 đồng (hai triệu hai trăm hai mươi ba nghìn đồng) giá trị 13 cây tràm. Sau khi ông Bùi Thanh C thanh toán xong số tiền này cho bà Lê Thị M thì ông C có quyền sở hữu 13 cây tràm bông vàng trồng trên đất.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M đối với bị đơn ông Bùi Thanh C về việc yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2017 đã ký giữa bà Lê Thị M với ông Bùi Thanh C.

1.4. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Tổng cộng số tiền là 4.878.477 đồng (bốn triệu tám trăm bảy mươi tám nghìn bốn trăm bảy mươi bảy đồng), nguyên đơn bà Lê Thị M và bị đơn ông Bùi Thanh C mỗi người phải chịu số tiền 2.439.238 đồng (hai triệu bốn trăm ba mươi chín nghìn hai trăm ba mươi tám đồng), nguyên đơn bà M đã nộp xong, bị đơn ông Bùi Thanh C phải nộp số tiền 2.439.238 đồng (hai triệu bốn trăm ba mươi chín nghìn hai trăm ba mươi tám đồng) để hoàn trả cho nguyên đơn đã nộp tạm ứng tại Tòa án.

1.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị M, ông Bùi Văn K và bà Trần Thị S được miễn án phí.

- Ông Bùi Thanh C phải chịu số tiền 4.192.067 đồng (bốn triệu một trăm chín mươi hai nghìn không trăm sáu mươi bảy đồng), được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002627 ngày 31/01/2024 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Ông C còn phải nộp thêm số tiền 3.892.067 đồng (ba triệu tám trăm chín mươi hai nghìn không trăm sáu mươi bảy đồng).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Bùi Văn K và bà Trần Thị S được miễn án phí.

- Hoàn trả cho ông Bùi Thanh C số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000396 ngày 15/8/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

3. Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Dầu Tiếng;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Huỳnh Thị Thanh Tuyền