

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 137/2022/DS-PT  
Ngày 05-7-2022  
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 Nguyễn Ngọc Mai  
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng  
Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Dung - 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 28 tháng 6 và 05 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2022 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 26 tháng 11 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 70/2022/QĐ-PT ngày 26/4/2022, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ 16, ấp 3, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:** Ông Vũ Ngọc T – Là Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư T và Cộng sự, Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 97/1E, đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1967 và bà Bùi Thị S, sinh năm 1965; cùng địa chỉ: Tổ 14, ấp 3, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Bà Bùi Thị H, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Tổ 14, ấp 3, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Tổ 14, ấp 3, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.3. Ông Lê Văn T, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ 16, ấp 4, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

3.4. Ông Phan Kim S, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp 1, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.5. Bà Lê Thị Minh H, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ 1, khu phố 5, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.6. Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1982;

3.7. Bà Lê Thị H, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: Khu phố 8, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.8. Ông Lê Văn H, sinh năm 1987;

3.9. Bà Lê Thị Kim L, sinh năm 1994;

3.10. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1995;

Cùng địa chỉ: Tổ 16, ấp 4, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng*: Bà Đinh Thị T, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ 14, ấp 3, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Trần Thị Đ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện đề ngày 23 tháng 12 năm 2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị Đ trình bày:***

Bà Đ, bà T, bà N và bà S là hàng xóm, có quen biết với nhau. Năm 1999 thông qua bà T, bà S có vay của bà Đ số tiền 1.000.000 đồng và thông qua bà N, bà S vay của bà Đ số tiền 2.500.000 đồng, tổng cộng bà S vay của bà Đ là 3.500.000 đồng.

Cuối năm 1999, bà Đ yêu cầu bà S trả tiền vay nhưng bà S không có tiền thanh toán, sau khi bàn bạc thì bà S nói với bà Đ là có phần đất nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu bà Đ đồng ý thì bà S chuyển nhượng thửa đất này cho bà Đ với giá 15.500.000 đồng (trong đó trừ tiền vay 3.500.000 đồng và bà Đ đưa thêm 12.000.000 đồng). Bà Đ đã giao đủ số tiền 15.500.000 đồng cho bà S. Đến năm 2001, bà Đ và bà S có lập giấy tay về việc

sang nhượng đất có chữ ký của ông Đ và bà S. Sau khi sang nhượng thì bà S giao đất cho bà Đ quản lý, sử dụng trồng cây chuối, xây dựng nhà cấp 4 trên đất không ai tranh chấp.

Đến ngày 15/8/2003, bà Đ đến UBND xã L đăng ký xin cấp đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Uyên (nay là huyện B) tổ chức đăng ký kê khai và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Đ được cán bộ đăng ký đất là ông Nguyễn Thành T hướng dẫn làm thủ tục đăng ký và bà Đ đã nộp cho ông Trung bản gốc giấy sang nhượng viết tay giữa bà Đ và bà S cùng giấy tờ tùy thân và hộ khẩu. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, ghi giấy biên nhận hóa đơn bán hàng ngày 15/8/2003 và thu tiền lệ phí thì ông T có hẹn 30 ngày sau đến nhận kết quả. Tuy nhiên, chiều ngày 15/8/2003 ông T đến nhà bà Đ báo làm lạc mất bản gốc giấy sang nhượng.

Đến năm 2004, bà S khởi kiện yêu cầu bà Đ trả đất, UBND xã L tiến hành hòa giải nhưng không thành. Đến năm 2012, bà Đ khởi kiện yêu cầu bà S chấm dứt hành vi cản trở bà Đ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà S đồng ý không cản trở và đến khi bà Đ đi làm giấy tờ thì bà S lại tiếp tục cản trở. Đến năm 2015, bà Đ khởi kiện bà S nhưng sau đó rút đơn khởi kiện vì bà Đ đang quản lý, sử dụng đất, bà Đ cho rằng nếu cần thì bà S đi kiện.

Trước đó, vào năm 2008, bà Đ có làm móng nhà, xây tường quanh khu đất, đổ đất san lấp mặt bằng cao hơn nền đường và xây dựng căn nhà thì UBND xã L lập biên bản xử phạt vi phạm hành chính về hành vi không xin phép xây dựng. Đến năm 2014, bà Đ sửa chữa lại và xây dựng thêm các công trình phụ thì bà S đề nghị UBND xã L ngăn chặn nên UBND xã lập biên bản vi phạm hành chính, cắt điện và nước sinh hoạt. Từ năm 2014 đến nay, bà Đ vẫn giữ đất nhưng không sinh sống tại căn nhà này.

Phía bị đơn lấy lý do đất này của bà H (chị gái của bà S) nên bà H liên tục khởi kiện tại Tòa án từ năm 2015 nhưng sau đó lại rút đơn. Năm 2018 bà Bùi Thị H khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện B, bà Đ cũng đã có đơn phản tố và ngày 12/10/2018 Tòa án nhân dân huyện B đã xử sơ thẩm vụ án với quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị H và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Đ.

Ngày 19/4/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã xét xử phúc thẩm vụ án nêu trên với quyết định:

*“1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị H đối với bà Trần Thị Đ về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với diện tích 314,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ 35 tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.*

*2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Đ về việc yêu cầu công nhận cho bà Đ được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 314,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 90, tờ bản đồ 35 tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương”.*

Như vậy, theo bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thì phần đất thuộc thửa 90, tờ bản đồ 35 tại xã L không phải là của bà H nên bà H không

được chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Đất này do ông Đ chồng bà S nhận chuyển nhượng của ông L nên không có việc bà H nhờ ông Đ mua và đứng tên giữ.

Việc bà Đ không được chấp nhận yêu cầu phản tố vì bà H không có quyền đối với phần đất này nên việc bà Đ phản tố đối với bà H là không đúng. Vì bà S, ông Đ đã chuyển nhượng đất cho bà Đ nên bà Đ phải khởi kiện với bà S, ông Đ mới đúng.

Sau khi tranh chấp được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết, bà S, ông Đ vẫn ngăn cản việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ nên nay bà Đ khởi kiện yêu cầu như sau:

- Yêu cầu bà Bùi Thị S chấm dứt hành vi trái pháp luật, ngăn chặn, khiếu nại không có căn cứ pháp luật, trái với nội dung phán quyết của Bản án dân sự phúc thẩm số 64/2019/DS-PT ngày 18/4/2019 đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị S thực hiện theo nội dung Giấy sang nhượng đất cho bà Đ ngày 08/6/2001 với giá tiền là 15.500.000 đồng.

- Công nhận cho bà Đ được quyền quản lý và sử dụng phần diện tích 314,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

***Tại đơn phản tố đề ngày 04/6/2021, đơn phản tố bổ sung ngày 15/10/2021 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Bùi Thị S và ông Nguyễn Văn Đ trình bày:***

Năm 1997, ông Đ nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ 35 tại xã L từ ông Nguyễn Văn L với giá 14 chỉ vàng loại 24K. Số tiền mua đất là của bà Bùi Thị H (chị vợ ông Đ) đưa cho ông Đ để ông Đ mua giữ đất. Việc vợ ông Đ là bà Bùi Thị S đi vay tiền và cầm cố giấy tờ của bà H cho bà Đ là không đúng, ông Đ cũng không hay biết.

Bà S và bà Bùi Thị H là chị em gái, từ năm 1997 bà S đã được bà H giao thửa đất trên cho bà S trông nom và giao giữ hộ giấy tờ nhà đất trong đó có Giấy chứng nhận số 539/Đký ngày 09/6/1999 của Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H và giấy chuyển nhượng đất mà ông Đ nhận chuyển nhượng từ ông L. Năm 2000, bà S gặp khó khăn về kinh tế nên đã mang toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất trên cầm cố cho bà Đ để vay số tiền 15.500.000 đồng. Do chưa có tiền thanh toán nợ cho bà Đ nên bà Đ yêu cầu bà S phải chuyển nhượng thửa đất trên để cản trừ nợ, bà S có viết giấy tay cho bà Đ vào năm 2001 nhưng chỉ có một mình bà S ký tên. Sau đó, bà S có báo cho bà H biết việc này, bà H đã yêu cầu bà S phải lấy toàn bộ giấy tờ về nhưng bà Đ không trả. Bà S nhiều lần đề nghị được trả số tiền nợ gốc và lãi để lấy toàn bộ giấy tờ đã cầm cố về nhưng bà Đ không đồng ý. Việc bà H khởi kiện bà Đ tại Tòa án và đã được Tòa án quyết định nên bà S, ông Đ không trình bày gì thêm.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà Đ, bà S, ông Đ có đơn phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch sang nhượng đất ngày 08/6/2001 giữa bà Trần Thị Đ

với bà Bùi Thị S là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Bà S, ông Đ đồng ý trả lại cho bà Đ số tiền gốc 15.500.000 đồng, số tiền lãi 500.000.000 đồng. Đề nghị công nhận cho ông Đ được quyền sử dụng diện tích đất 313,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 35 tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

***Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T, bà Lê Thị Minh H, bà Lê Thị Thanh T, bà Lê Thị H, ông Lê Văn H, bà Lê Thị Kim L và ông Lê Văn T1 thống nhất trình bày:***

Thống nhất với lời khai của bà Đ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất. Sau khi nhận đất năm 2001, gia đình ông Thiện và bà Đ cùng các con là Lê Thị Minh H, bà Lê Thị Thanh T, bà Lê Thị H, ông Lê Văn H, bà Lê Thị Kim L và ông Lê Văn T1 đã trồng tràm, trồng chuối trên đất. Đến năm 2008, gia đình cùng đổ đất để cao hơn nền đường, xây chân móng và xây dựng nhà để ở. Đến năm 2014, gia đình tiếp tục xây dựng thêm công trình phụ thì bà S có tranh chấp và UBND xã L phạt vi phạm hành chính đã cắt điện, cắt nước nên hiện gia đình đóng cửa, không ai ở trên phần đất tranh chấp.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H trình bày:***

Vào năm 1997, ông Nguyễn Văn Đ có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Lợi diện tích đất khoảng 385,6m<sup>2</sup> tại cầu Vũng Gấm thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 35 tại ấp 3, xã L, huyện Tân Uyên (nay là huyện B) với giá 14 chỉ vàng loại 24K. Hai bên có lập Giấy sang nhượng đất ngày 20/11/1997, ông Đ đã thanh toán đủ số vàng cho ông Lợi. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Đ giao thửa đất này cho bà H quản lý, sử dụng do bà H nhờ ông Đ nhận chuyển nhượng giùm thửa đất này cho bà H nhưng đứng tên ông Đ.

Năm 1999, bà H đi đăng ký kê khai diện tích đất trên và được cấp Giấy chứng nhận số 539/Đk ngày 09/6/1999 của Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H phải đi làm ăn xa, không có điều kiện trông nom đất nên bà H nhờ bà Bùi Thị S (em ruột bà H, là vợ ông Đ) trông coi giùm và giữ hộ các giấy tờ nhà đất. Năm 2000, bà S có nợ tiền vay của bà Đ nên đã mang toàn bộ giấy tờ chuyển nhượng đất (giữ giùm bà H) cầm cố cho bà Trần Thị Đ để vay tiền. Đến khi bà H làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết sự việc và có yêu cầu bà S phải lấy lại toàn bộ giấy tờ cho bà nhưng bà Đ không trả. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu bà Đ phải trả lại diện tích đất 385,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 90, tờ bản đồ 35 tại xã L, huyện B và yêu cầu bà Đ di dời tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 do bà Đ tự xây dựng. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và cũng không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đ vì ông Đ mới là người đứng ra giao dịch trực tiếp với ông Lợi nên chỉ ông Đ mới có quyền. Việc bà Đ khởi kiện bà S, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L trình bày:***  
 Năm 1997 ông Đ nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ

35 từ ông Nguyễn Văn L với giá 14 chỉ vàng loại 24K. Ông L đã giao đất cho ông Đ, đã nhận đủ tiền nên không có yêu cầu nào khác.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Kim S trình bày:** Ông S là chủ sử dụng thửa đất số 221 giáp ranh với thửa 90 đang tranh chấp. Ranh giới giữa hai thửa đất đã được xác định cột mốc rõ ràng, ông S cũng thống nhất về ranh. Vì vậy, ông S không có yêu cầu nào khác. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông Sơn.

**Người làm chứng bà Đinh Thị T trình bày:** Bà T là bạn của bà S Năm 1999 bà T có vay của bà Đ số tiền 1.000.000 đồng dùng cho bà S. Sau đó bà S và bà Đ tự thỏa thuận việc vay và trả nợ với nhau. Bà T không biết và không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

**Tại Bản án số 27/2021/DS-PT ngày 26/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật với bị đơn bà Bùi Thị S, ông Nguyễn Văn Đ.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Thị S, ông Nguyễn Văn Đ về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất với nguyên đơn bà Trần Thị Đ

3. Tuyên bố giao dịch dân sự lập ngày 08/6/2001 giữa bà Bùi Thị S với bà Trần Thị Đ bị vô hiệu.

4. Về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

4.1 Bà Bùi Thị S và ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Trần Thị Đ số tiền 515.500.000 đồng (*Năm trăm mười lăm triệu năm trăm nghìn đồng*).

4.2 Công nhận cho ông Nguyễn Văn Đ được quyền sử dụng diện tích đất 313,8m<sup>2</sup> (trong đó có 276,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 90 và 37,6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 221), tờ bản đồ 35 tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Đất có tứ cận như sau: Hướng Đ giáp thửa 91; hướng Tây giáp thửa 221, hướng Nam giáp thửa 144 và hướng Bắc giáp đường ĐT – 746. (*Có sơ đồ bản vẽ kèm theo*)

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên.

5. Ông Nguyễn Văn Đ được quyền sở hữu căn nhà diện tích 37,2m<sup>2</sup>, 01 nhà tắm và 01 nhà vệ sinh diện tích 7m<sup>2</sup> tọa lạc trên diện tích 313,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ 35 tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản cho bà Trần Thị Đ số tiền 42.406.000 đồng (*Bốn mươi hai triệu bốn trăm lẻ sáu nghìn đồng*).

Ngoài ra, Tòa án còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi

hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi án sơ thẩm tuyên, ngày 29/11/2021, nguyên đơn bà Trần Thị Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày ý kiến:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận “đám đất” ghi trong giấy sang nhượng lập ngày 08/6/2001 là thửa đất số 90, tờ bản đồ 35 tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương diện tích đo đạc thực tế 313,8m<sup>2</sup>, nên đây là tình tiết không phải chứng minh. Quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng ông Đ, khi sang nhượng thì ông Đ biết và không ngăn cản. Sau đó, phía ông Đ đã nại ra tranh chấp (do bà H là nguyên đơn) nhưng vụ việc tranh chấp giữa bà H và bà Đ đã giải quyết bằng bản án phúc thẩm năm 2019. Bản án phúc thẩm này đã nhận định việc ông Đ, bà S sang nhượng đất là có thật. Hơn nữa giá trị tại thời điểm ông Đ, bà S sang nhượng cho bà Đ nhiều hơn giá trị 14 chỉ vàng mà ông Đ đã nhận sang nhượng từ ông L (giá vàng theo công bố tại thời điểm năm 1999 chỉ có 491.000 đồng).

Về giấy tờ sang nhượng: Bà Đ cho rằng ông Trung đã làm thất lạc giấy viết tay, nhưng lời khai của ông Trung trong bản tường trình có nhiều mâu thuẫn. Bà Đ đưa giấy sang nhượng bản gốc để được cấp giấy chứng nhận, ông Trung đã hướng dẫn bà Đ đi phô tô, sau đó xác định giấy bị thất lạc, nhưng ông Trung lại đồng ý để bà Đ đăng ký kê khai đất. Như vậy, bà Đ phải có giấy tờ thì mới được đăng ký và hôm sau ông Trung đã xuống đất để kiểm tra, sau đó bà Đ đã được viết giấy biên lai thu tiền. Do đó, việc bà Đ trình bày có giấy sang nhượng bản gốc là có thật.

Như vậy, giao dịch chuyển nhượng đất là có thật, tuy nhiên mỗi lần bà Đ làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lại có đơn của ông Đ, bà S nhưng hai người họ cũng không yêu cầu giải quyết đến cùng. Vì ông Đ và bà S là hàng xóm của bà Đ nên họ biết việc bà Đ đổ đất, xây dựng nhà trên đất. Nếu là thế chấp để vay tiền thì vì sao ông Đ, bà S không khiếu nại hay tranh chấp. Tại cấp sơ thẩm, ông Đ, bà S thừa nhận đã chuyển nhượng đất và yêu cầu bà Đ hỗ trợ thêm tiền cho bà S, ông Đ nhưng bà Đ không đồng ý. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

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 đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xuất phát từ việc cần tiền để sử dụng, bà S đã vay số tiền bà Đ 03 lần tổng cộng là 15.500.000 đồng vào ngày 08/6/2001 (bút lục 49) và bà S có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Đ diện tích đất đang tranh chấp hiện nay

theo giấy sang nhượng đất lập ngày 20/11/1997 giữa ông Lợi với ông Đ (bút lục 47) và giấy đăng ký ngày 09/6/1999 cấp cho bà H. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận nội dung giấy sang nhượng ngày 08/6/2001, công nhận diện tích đất tranh chấp cho nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng. Bị đơn phản tố yêu cầu tuyên giấy sang nhượng ngày 08/6/2001 vô hiệu do vi phạm điều cấm và công nhận phần đất cho bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng (giấy sang nhượng) ngày 08/6/2001 vô hiệu là có căn cứ do thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất chưa được cấp quyền sử dụng đất cho bà S theo quy định tại Điều 693 Bộ luật Dân sự năm 1995. Tuy nhiên khi giải quyết hậu quả của hợp đồng thì chưa xác định lỗi và chưa xem xét chênh lệch giá trị của thửa đất theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 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. Về lỗi: Khi các bên ký giấy sang nhượng ngày 08/6/2001 thì các bên biết đất chưa được cấp quyền sử dụng đất cho bà S nhưng các bên vẫn đồng ý sang nhượng, nên cả hai đều có lỗi. Về giá trị thửa đất: Cấp sơ thẩm chỉ ghi nhận bị đơn trả tiền gốc và số tiền lãi 500.000.000 đồng cho nguyên đơn là chưa phù hợp bởi: Thiệt hại trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là "...thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có...". Như vậy, theo kết quả định giá của cấp sơ thẩm ngày 27/5/2021 (bút lục 91) diện tích đất có tổng giá trị là  $313,8m^2 \times 7.000.000 \text{ đồng}/m^2 = 2.196.600.000 \text{ đồng}$ . Thiệt hại được tính:  $2.196.600.000 \text{ đồng} - 15.500.000 \text{ đồng} = 2.181.100.000 \text{ đồng} : 2 = 1.090.550.000 \text{ đồng}$ . Tổng số tiền bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn là 1.106.050.000 đồng (gốc đã nhận 15.500.000 đồng, thiệt hại chênh lệch giá trị đất 1.090.550.000 đồng) mới đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn và phù hợp quy định của pháp luật.

Về nghĩa vụ liên đới của ông Đ, bà S thấy rằng: Khi bà S thỏa thuận chuyển nhượng đất với bà Đ thì ông Đ không biết, không ký tên trên giấy sang nhượng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết của cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ông Đ đồng ý liên đới cùng với bà S có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ với bà Đ. Do đó, buộc ông Đ và bà S có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Đ số tiền chuyển nhượng và giá trị trượt giá thửa đất trên là 1.106.050.000 đồng.

Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 26/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương theo hướng buộc bị đơn bà S, ông Đ phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho nguyên đơn số tiền 1.106.050.000 đồng (gốc đã nhận 15.500.000 đồng, thiệt hại trượt giá đất 1.090.550.000 đồng). Các phần khác của quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp nên giữ nguyên.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đối chiếu với lời trình bày của các bên đương sự, Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Bùi Thị H, ông Nguyễn Văn L, ông Phan Kim S, bà Lê Thị Minh H, bà Lê Thị Thanh T, bà Lê Thị H, ông Lê Văn H, bà Lê Thị Kim L và ông Lê Văn T1 vắng mặt nhưng đã có đơn xin vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn bà Trần Thị Đ khởi kiện đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị S về việc yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi trái pháp luật, buộc ông Đ và bà S thực hiện theo nội dung giấy sang nhượng ngày 08/6/2001 và công nhận cho bà Đ phần đất có diện tích đo đạc thực tế 313,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 35 tại ấp 3, xã L, huyện B. Bị đơn ông Đ, bà S có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Như vậy, xuất phát từ yêu cầu khởi kiện và phản tố của đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp, tuy nhiên, nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn chấm dứt hành vi trái pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu này nhưng không xác định quan hệ pháp luật tranh chấp về việc yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật là còn thiếu sót. Mặt khác, tại phần nhận định của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu này của nguyên đơn nhưng tại phần quyết định lại tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hành vi trái pháp luật là không phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về thụ lý yêu cầu phản tố bổ sung: Ngày 04/6/2021, bị đơn ông Đ, bà S có yêu cầu phản tố với nội dung yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu là ông Đ, bà S trả cho bà Đ số tiền 515.000.000 đồng (bút lục 55, 56). Tòa án đã thụ lý yêu cầu phản tố nêu trên. Ngày 15/10/2021, bị đơn có đơn phản tố bổ sung yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất (313,8m<sup>2</sup>) cho bị đơn (bút lục 249), Tòa án cấp sơ thẩm đã tiếp nhận đơn đến và ghi nhận đơn ngày 11/10/2021 (bút lục 250, có sự sửa chữa về ngày nhận đơn). Sau đó, Tòa án đã ra thông báo cho bị đơn nộp tiền tạm ứng án phí bổ sung vào ngày 11/10/2021 và giao cho bị đơn ngày 15/10/2021 (bút lục 251, 252). Đến ngày 18/10/2021, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành mở phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải trong khi chưa hết thời hạn để bị đơn nộp tạm ứng án phí bổ sung và Tòa án chưa thụ lý bổ sung yêu cầu phản tố của bị đơn. Cùng ngày 18/10/2021, Tòa án đã ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tuy nhiên, đến ngày 22/10/2021, bị đơn có đơn xin gia hạn thời gian nộp tạm ứng án

phí phản tố bổ sung (bút lục 263). Ngày 10/11/2021, Tòa án ban hành quyết định hoãn phiên tòa với lý do nguyên đơn có đơn xin hoãn phiên tòa. Ngày 15/11/2021, bị đơn nộp tạm ứng án phí và Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thụ lý yêu cầu phản tố bổ sung. Ngày 26/11/2021, Tòa án tiến hành xét xử vụ án. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện các thủ tục phản tố bổ sung là chưa phù hợp với các quy định tại điểm d khoản 1 Điều 192, khoản 2 Điều 195, khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất lập ngày 08/6/2001 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn, yêu cầu Tòa án công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng đất và yêu cầu bị đơn phải chấm dứt hành vi trái pháp luật cản trở nguyên đơn thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch ngày 08/6/2001 giữa nguyên đơn và bị đơn bà S vô hiệu, đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn ông Đ và bà S, bị đơn ông Đ và bà S đồng ý liên đới chịu trách nhiệm trả nợ cho nguyên đơn số tiền gốc 15.500.000 đồng và số tiền lãi 500.000.000 đồng, tổng cộng là 515.000.000 đồng.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

Theo trình bày của nguyên đơn và bị đơn thì ngày 08/6/2001 giữa bà Bùi Thị S và bà Trần Thị Đ có ký giấy thỏa thuận với nội dung: “Ngày 01/01/1999 tôi là Bùi Thị S có mượn của chị Đ số tiền là 3.500.000 đồng, lãi suất là 50.000 đồng”, “ngày 20/4/2001 tôi có mượn của chị 12.000.000 đồng và tôi có sang nhượng cho chị đám đất của tôi và hứa với chị nếu có gì trở ngại cho đám đất thì tôi sẽ hoàn trả tiền gốc và lãi cho chị”. Phần cuối của tờ giấy thỏa thuận thì bà S ký tên là “người vay tiền” còn bà Đ ký tên là “người cho vay”. Tại phiên tòa hai bên đều thừa nhận có việc bà S vay tiền và sau đó do không có tiền trả nên bà S cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ. Mặc dù trong giấy thỏa thuận không có xác định diện tích, vị trí đất ở đâu nhưng các bên đều thừa nhận diện tích đất hai bên đề cập đến là diện tích đất 313,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ 35 tọa lạc tại xã L, diện tích đất này đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài việc viết giấy thỏa thuận thì bà S có giao cho bà Đ bản chính giấy chuyển nhượng đất giữa ông Lợi và ông Đ. Sự thừa nhận của các bên đương sự là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Xét nguồn gốc đất tranh chấp: Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ Bản án dân sự phúc thẩm số 64/2019/DS-PT ngày 18/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Bùi Thị H với bị đơn bà Trần Thị Đ (bản án đã có hiệu lực pháp luật và đến nay không bị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm) thì quyền sử dụng đất có diện tích 313,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 90 tờ bản đồ số 35 tại xã L có

nguồn gốc của ông Lợi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Lợi đã chuyển nhượng cho ông Đ bằng giấy tay với giá là 14 chỉ vàng 24K. Theo sự thừa nhận của ông Lợi thì ông Đ đã trả đủ vàng cho ông Lợi và ông Lợi đã giao đất cho ông Đ đến nay ông Lợi không có tranh chấp gì với ông Đ, bà S liên quan đến quyền sử dụng ông Lợi đã chuyển nhượng. Ông Đ, bà S thì cho rằng vàng ông Đ nhận chuyển nhượng đất là do bà H đưa cho ông Đ và việc nhận chuyển nhượng đất là đứng tên giùm cho bà H, tuy nhiên ông Đ, bà S và bà H đều không có chứng cứ chứng minh cho việc ông Đ có đứng tên giùm bà H.

[2.4] Như vậy, ông Đ nhận chuyển nhượng đất của ông L vào năm 1997. Thời điểm này, ông Đ bà S đã là vợ chồng (tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn khai đã đăng ký kết hôn vào ngày 22/4/1995). Mặc dù trong giấy bán đất chỉ có ông Đ đứng tên giao dịch với ông L nhưng giao dịch phát sinh trong thời kỳ hôn nhân, cấp sơ thẩm chưa điều tra thu thập chứng cứ chứng minh có phải tài sản riêng của ông Đ hay tài sản chung của vợ chồng là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Trong đơn phản tố bổ sung (bút lục 249), biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ (bút lục 256) và hòa giải (bút lục 258), bị đơn ông Đ và bà S đều có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất là của ông Đ, bà S. Tuy nhiên, khi xem xét giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên quyền sử dụng đất của ông Đ là bỏ sót yêu cầu của bị đơn. Mặc dù bà S không kháng cáo nhưng có ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Đ nếu có phát sinh nghĩa vụ của bà S đối với bà Đ.

[2.5] Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, ông Đ, bà S thừa nhận ông Đ không biết việc bà S viết giấy sang nhượng đất cho bà Đ, tuy nhiên, ông Đ chịu trách nhiệm cùng bà S bồi thường tiền cho bà Đ theo quy định của pháp luật. Bà S thừa nhận chính bà S là người ký giấy sang nhượng đất. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà S và bà Đ là có thật. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 693 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định điều kiện chuyển quyền sử dụng đất: *“Hộ gia đình, cá nhân có quyền chuyển quyền sử dụng đất cho người khác khi có đủ các điều kiện sau đây: “1- Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đất đai”*. Trường hợp này giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đảm bảo điều kiện theo quy định nêu trên nên không phát sinh hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S và bà Đ vô hiệu nhưng xử lý hậu quả của hợp đồng vay, ghi nhận sự tự nguyện của ông Đ, bà S trả nợ gốc 15.500.000 đồng và tiền lãi 500.000.000 đồng cho bà Đ là chưa đánh giá đúng bản chất vụ việc.

[2.6] Trong trường hợp này, khi xem xét xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì phải xem xét đến thiệt hại và lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu để tính, không thể tính hậu quả của hợp đồng vay như cấp sơ thẩm xác định. Thiệt hại trong trường hợp này phải được xác định theo Nghị quyết 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 là tính chênh lệch giá trị quyền sử dụng

đất tại thời điểm giao dịch và thời điểm xét xử. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn trả lại số tiền vay 15.500.000 đồng và tiền lãi 500.000.000 đồng theo sự tự nguyện của bị đơn là không đúng quy định pháp luật, không đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn. Trường hợp này, nếu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ không đảm bảo quyền kháng cáo của các đương sự.

[2.7] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ khai sau khi sang nhượng đất, bà Đ đã tiến hành đổ đất để san lấp mặt bằng vào năm 2008 với số tiền 40.000.000 đồng và năm 2014 với số tiền 36.000.000 đồng, tổng cộng là 76.000.000 đồng. Ông Đ và bà S thừa nhận có việc san lấp mặt bằng, tuy nhiên không đồng ý với lời trình bày của bà Đ về giá trị san lấp vì bà Đ không có chứng từ, hóa đơn về việc san lấp. Qua xem xét lời trình bày của bà Đ có trong hồ sơ vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất với bà H (bút lục 127) thì bà Đ trình bày năm 2008 bà Đ đổ 20 xe đất với giá 600.000 đồng/xe. Ngoài lời trình bày này thì không có tài liệu, chứng cứ nào khác để xác định khối lượng, giá trị san lấp mặt bằng là bao nhiêu. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra xác minh về việc bà Đ và các thành viên trong gia đình bà Đ đã tiến hành đổ đất san lấp mặt bằng với khối lượng và giá trị bao nhiêu để có cơ sở giải quyết vụ án là chưa thu thập chứng cứ đầy đủ.

[3] Từ các phân tích trên, do cấp sơ thẩm điều tra thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện mà cấp phúc thẩm không khắc phục được nên có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, hủy Bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp một phần.

[5] Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp một phần.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu do hủy án sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

- 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Đ.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

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

3. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Đ được miễn nộp.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 05/7/2022)./.

**Nơi nhận:**

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

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

**Nguyễn Ngọc Mai**

