

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 50A/2024/DS-PT
Ngày 23/01/2024
V/v tranh chấp 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 Trần Thị Thắm

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Luật

Ông Phan Trí Dũng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Hoàng Khang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Trong ngày 23 tháng 01 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: 470/2022/TLPT-DS ngày 07/11/2023 “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2023/DS-ST ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 560/2023/QĐ-DS ngày 29 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Mạnh Đ, sinh năm 1954, thường trú: Số C đường N, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Văn V, sinh năm 1977, địa chỉ: 1 Chung cư T, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Phòng 1410 chung cư H, số A đường T, Khu phố C, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 06/4/2022), vắng mặt.

- **Bị đơn:** Ông Lê Văn V1, sinh năm 1984; địa chỉ: Hẻm B đường N, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:**

+ Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1969, địa chỉ: Số G khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

+ Ông Trần H, sinh năm 1968, địa chỉ: Tổ A, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

+ Bà Phạm Thị Hồng T; địa chỉ: Số B khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

+ Bà Trần Thị T1, sinh năm 1989,

+ Ông Nguyễn Quốc H1, sinh năm 1989,

+ Cháu Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 2013 và cháu Nguyễn Thị Kim N1, sinh năm 2017. Người đại diện hợp pháp cho cháu N1 và cháu C là bà Trần Thị T1 và ông Nguyễn Quốc H1; Cùng địa chỉ: Số C đường N, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Quốc H2, sinh năm 1980,

+ Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1983,

+ Cháu Nguyễn Hoàng A, sinh năm 2007 và cháu Nguyễn Quốc D, sinh năm 2016; Người giám hộ cho cháu A và cháu D là ông Nguyễn Quốc H2 và bà Phạm Thị T2.

Cùng địa chỉ: 3 đường N, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, chị T2 có mặt, ông H1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1988; địa chỉ: Hẻm B đường N, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Bích P, sinh năm 1978, địa chỉ: Tổ A, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Bà Lương Thị H3, sinh năm 1954; địa chỉ: Số C đường N, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Văn phòng C2, địa chỉ: Số A đường số I, khu Trung tâm hành chính thành phố D, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, Trưởng Văn phòng bà Phạm Thị Mỹ L, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Cháu Lê Thị Trà M, sinh ngày 27/7/2010, cháu Lê Nguyễn Bảo N2, sinh ngày 31/3/2016 và cháu Lê Văn T4, sinh ngày 20/2/2021, người đại diện hợp pháp cho các cháu M, N2 và T4 là ông Lê Văn V1 và bà Nguyễn Thị T3, ông V1 có mặt, bà T3 có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ *Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn D1 gồm:*

1. Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1969, địa chỉ: Số G khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Chị Dương Kim Q, sinh năm 1991; địa chỉ: G khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh Đ.

- *Người kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- *Tại Đơn khởi kiện ngày 25/10/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh Đ là ông Ngô Văn V trình bày:*

Vào ngày 01/7/2015 ông Nguyễn Mạnh Đ ký thỏa thuận đặt cọc với ông Trần H, nội dung thỏa thuận là ông Trần H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Mạnh Đương q sử dụng đất thuộc thửa 4570, tờ đồ số 3 TĐH, tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, diện tích 145,5 m²; trong đó có 134,5m² là đất ở và 11m² là đất trồng cây lâu năm và tài sản trên đất là căn nhà cấp 4, giá chuyển nhượng 950.000.000 đồng. Thời điểm ông H và ông Đ ký thỏa thuận đặt cọc thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên bà Nguyễn Thị Thu N. Sau khi ký thỏa thuận đặt cọc ông Đ đặt cọc cho ông Trần H số tiền 100.000.000 đồng và thỏa thuận số tiền chuyển nhượng trên sẽ được thanh toán thành 04 lần; Đợt 1 vào ngày 01/7/2015 với số tiền đặt cọc là 100.0000.000 đồng; đợt 2 thanh toán vào ngày 23/7/2015 với số tiền 700.000.000 đồng; đợt 3 vào ngày 04/08/2015 thanh toán 100.000.000 đồng (trước khi bàn giao nhà) và đợt 4 là 50.000.000 đồng sau khi ra sổ. Những lần nhận tiền đều do vợ chồng ông H và bà Nguyễn Thị Bích P ký nhận. Thời điểm ông Đ ký hợp đồng đặt cọc và thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông H, bà P, ông Đ được ông H thông báo về việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đang đứng tên bà Nguyễn Thị Thu N nhưng bà N đồng ý ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông Đ nên ông mới đồng ý giao dịch với ông H. Thực hiện theo thỏa thuận, vào ngày 23/7/2015 bà Nguyễn Thị Thu N và ông Nguyễn Mạnh Đ đã ra Văn phòng C2 để công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Quá trình thực hiện giao dịch chuyển nhượng thì không tiến hành đo đạc thực tế, do ông H cam kết đất chuyển nhượng đủ theo sổ là: 145,5m². Tại giấy cọc và Tờ thỏa thuận đặt cọc ngày 01/07/2015 đều thể hiện rõ diện tích chuyển nhượng là 145,5m², ông H cũng như bà N không ai thông báo cho ông Đ biết về việc trong diện tích đất này có 25m² hiện nay ông V1 đang quản lý sử dụng. Tại thời điểm công chứng các bên không có thỏa thuận nào khác. Đến ngày 15/8/2015 khi ông H giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đương thì ông Đ đã thanh toán 50.000.000 đồng còn lại cho ông H.

Sau khi ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ mới phát hiện diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông H đang bị ông V1 xây dựng lấn chiếm 25m², diện tích theo đo đạc thực tế là 21.6m².

Nay ông đề nghị Tòa án nhân dân thành phố D buộc ông Lê Văn V1 phải tháo dỡ phần nhà ở xây dựng lấn chiếm, trả lại phần đất theo đo đạc thực tế là: 21.6m² thuộc một phần thửa đất số 4570, tờ bản đồ số 3TDH, số vào sổ CH11546, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn Mạnh Đ.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì ông không đồng ý vì giao dịch chuyển nhượng giữa ông và bà N hoàn toàn hợp pháp.

- Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Văn V1 trình bày:

Vào ngày 15/12/2014 ông có nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị Hồng T diện tích đất 82,5m² và tài sản gắn liền trên đất là 01 nhà cấp 4, tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Việc mua bán giữa ông và bà T được thực hiện bằng giấy tay do đất bà T đang quản lý sử dụng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T chuyển nhượng nhà đất cho ông theo hiện trạng không tiến hành đo đạc thực tế. Sau khi nhận chuyển nhượng lại từ bà T thì ông dọn vào ở và không có sửa chữa xây dựng gì thêm. Ông không biết về quá trình chuyển nhượng đất giữa ông Đ, ông H và bà N và cũng không ai thông báo cho ông biết việc một phần diện tích nhà và đất ông đang quản lý sử dụng đã được bà N chuyển nhượng cho ông Đ.

Ngày 17/5/2022 ông có đơn yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất có diện tích theo đo đạc thực tế 21.6m² hiện ông đang quản lý sử dụng. Tuy nhiên, do diện tích không đủ điều kiện để được công nhận nên ông rút toàn bộ yêu cầu phản tố và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông phải trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 21.6m² ông không đồng ý. Vì diện tích đất này do ông nhận chuyển nhượng từ bà T và sử dụng ổn định từ năm 2014 đến nay. Ông không lấn chiếm đất của ông Nguyễn Mạnh Đ.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thu N thì ông không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện hợp pháp của các cháu: Lê Thị Trà M, sinh ngày 27/7/2010, cháu Lê Nguyễn Bảo N2, sinh ngày 31/3/2016 và cháu Lê Văn T4, ngày 20/2/2021 ông thống nhất với lời trình bày của mình với tư cách là bị đơn và không trình bày gì thêm.

- Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 09/8/2022, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu N trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ chồng, chia lại cho chồng bà là ông Dương Văn D1, vào năm 2007 chồng bà có bán cho bà Phạm Thị Hồng T phần đất có diện tích ngang 5m và dài 5m, tổng diện tích là 25m² với giá tiền 50.000.000 đồng. Sau khi bà T nhận chuyển nhượng 25m² đất từ ông D1 thì bà T đã nhập với

phần đất mua của bà T5 và xây dựng nhà ở vào năm 2007. Vào năm 2012 vợ chồng bà tiếp tục chuyển nhượng bằng giấy tay một phần đất có diện tích 51 m^2 nằm trong tổng diện tích đất 1086.2 m^2 đất tọa lạc thửa đất số 3092 tờ bản đồ 3TDH khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá là 3.000.000 đồng/ m^2 , với giá 153.000.000 đồng cho ông Trần H. Ông H đã trả đủ số tiền và vợ chồng ông, bà đã giao đất cho ông H xây nhà. Sau đó, thì ông H lại tiếp tục liên hệ với vợ chồng bà để mua thêm phần đất có diện tích 80 m^2 , với giá 262.500.000 đồng. Quá trình mua bán chuyển nhượng giữa vợ chồng bà với ông H cũng như giữa vợ chồng bà với bà T đều thực hiện bằng giấy tay. Vợ chồng bà chỉ bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T và ông H chứ không trực tiếp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Mạnh Đ. Trong tổng diện tích 1086.2 m^2 mà ông Đ1 được nhận thừa kế thì vợ chồng bà đã chuyển nhượng giấy tay cho bà T 25 m^2 và chuyển nhượng cho ông Trần H khoảng 120.5 m^2 , tổng cộng là 145.5 m^2 , do diện tích chuyển nhượng cho bà T quá nhỏ không thể tách thửa độc lập nên vợ chồng ông bà đã thực hiện việc tách thửa bằng cách, ông Dân lập hợp đồng tặng cho bà (Nguyễn Thị Thu N) diện tích đất là 145.5 m^2 . Thời điểm bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thì đất trước đó đã chuyển nhượng cho ông H và bà T, nhưng diện tích đất chuyển nhượng cho ông H lớn hơn nên ông H đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với toàn bộ diện tích đất là 145.5 m^2 để bà hoàn tất thủ tục tài chính và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Mặc dù, giấy chứng nhận đứng tên bà nhưng người trực tiếp quản lý sử dụng đất là ông Trần H và ông Lê Văn V1 (ông V1 là người nhận chuyển nhượng lại từ bà T).

Vào năm 2015 ông H có gặp bà và nói là hiện không có nhu cầu sử dụng đất và muốn chuyển nhượng lại cho người khác nên nhờ bà ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng lại với người mua. Do đất đã bán cho ông H nên việc ông H nhờ bà cũng đồng ý. Vì vậy, ngày 23/7/2015 bà đã ra Văn phòng C2 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Mạnh Đ nhưng tiền chuyển nhượng là ông H nhận. Diện tích đất bà chuyển nhượng cho ông H hai lần tổng cộng khoảng là 126 m^2 và chuyển nhượng cho bà T với diện tích là 25 m^2 . Do thời điểm chuyển nhượng giao đất đo đủ công bằng tay nên diện tích ghi trên hợp đồng và diện tích thực tế sử dụng không chính xác. Ranh đất lúc đó cũng không rõ ràng nên bà không biết việc bà T và ông H xây nhà có lấn qua đất nghĩa địa là do bà giao đất không đúng hay do bà T và ông H xây lấn qua.

Tại Văn phòng C2 bà ký chuyển nhượng diện tích $145,5\text{ m}^2$ hết số là do phần đất 25 m^2 đã bán trước đây cho bà T diện tích nhỏ nên không thể tách thửa ra cho bà T hay anh V1 được. Ông H chuyển nhượng cho ông Đ cũng chuyển nhượng diện tích ông H thực tế sử dụng còn phần đất ông V1 đang sử dụng ông V1 cũng đã quản lý sử dụng trước khi ông Đ về ở. Nay ông Đ khởi kiện và yêu cầu đòi lại phần diện tích đất ông V1 đang quản lý sử dụng với diện tích theo đo đạc thực tế là 21.6 m^2 bà không đồng ý, vì đất này chồng bà đã chuyển nhượng cho bà T từ năm 2007 nên không còn để giao cho ông Đ theo hợp đồng đã ký kết.

Vì vậy, bà đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2015 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu N và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Mạnh Đ, số công chứng 3802, quyền số 07 – TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng C2 thực hiện việc công chứng ngày 23/7/2015 vô hiệu, bà sẽ nhận lại phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là: 123.9m² hiện nay ông Đ đang quản lý sử dụng, bà sẽ thanh toán lại bằng giá trị đối với phần diện tích đất trên và bao gồm cả giá trị tài sản mà ông Đ đã đầu tư xây dựng trên đất.

Với tư cách là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Dương Văn D1 bà thống nhất với lời trình bày của mình nêu trên và không trình bày gì thêm.

- Tại Bản tự khai ngày 17/6/2022, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần H trình bày:

Vào ngày 22/7/2012 ông có nhận chuyển nhượng từ ông Dương Văn D1 và bà Nguyễn Thị Thu N, (ông D1 hiện nay đã mất) một phần đất có diện tích 51 m² nằm trong tổng diện tích đất 1086.2m² đất tọa lạc thửa đất số 3092 tờ bản đồ 3TĐH khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 153.000.000 đồng. Sau khi ông thanh toán hết tiền cho ông D1 thì ông D1 giao diện tích đất 51m² trên cho ông xây dựng nhà. Sau khi nhận bàn giao đất ông tiến hành xây nhà cấp 4 trên diện tích đất 51m² trên. Ranh giới đất được xác định từ tường nhà của ông V1.

Đến ngày 18/11/2012 thì ông tiếp tục nhận chuyển nhượng từ ông Dương Văn D1 một phần đất có diện tích 80m², với giá 3.500.000 đồng/m², ông đã trả cho ông D1 và bà N số tiền là: 262.500.000 đồng. Sau khi ông trả tiền thì bà N và ông D1 giao đất cho ông và ông có làm một mái che tạm trên đất. Thời điểm ông nhận chuyển nhượng đất từ ông D1 và bà N thì trên đất là đất trống. Tứ cận về hướng đông bắc tường nhà bà T (sau này chuyển nhượng lại cho ông V1), còn hướng Đông giáp nghĩa địa. Do không đo đạc bằng máy nên ông không biết việc ông xây dựng nhà có lấn qua 4.8m² đất nghĩa địa. Tổng diện tích hai lần ông nhận chuyển nhượng từ ông D1 và bà N khoảng 126 m², ông không nhận chuyển nhượng đất thuộc phần đất ông V1 quản lý sử dụng. Tại thời điểm ông ký hợp đồng chuyển nhượng với ông D1 và bà N thì ông D1 đã được cấp Giấy nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông D1 và bà N không ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp qua cho ông mà thực hiện tách thửa thông qua hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Dương Văn D1 qua bà Nguyễn Thị Thu N. Do đất đã chuyển nhượng cho ông nên bà N yêu cầu ông phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với toàn bộ diện tích đất 145.5m² để bà N nhận sổ về, số tiền ông thực hiện nghĩa vụ tài chính là: 100.875.000 đồng. Đến năm 2015 thì ông chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất mà quản lý sử dụng lại cho ông Nguyễn Mạnh Đ. Lúc này do G nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà N nên ông có liên hệ với bà N về việc ông không có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất và có nguyện vọng chuyển nhượng lại cho người khác, trường hợp nếu người mua đồng ý mua thì nhờ bà N ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho họ và bà N đồng ý.

Ông chuyển nhượng cho ông Đ diện tích đất theo hiện trạng ông sử dụng trên đất có nhà cấp 4 và mái che với giá là 950.000.000 đồng. Sau khi ông Đ giao tiền thì ông đã bàn giao lại toàn bộ nhà đất cho ông Đ và toàn bộ giấy tờ mua bán đất giữa ông và ông D1, bà N cho ông Đ giữ. Ông Đ hoàn toàn biết được sự việc trong diện tích 145.5m² mà ông Đ nhận chuyển nhượng có khoảng 25m² không thuộc quyền quản lý sử dụng của ông. Vì vậy, trước khi ông Đ khởi kiện ra Tòa án thì có hứa với ông nếu ông Đ kiện đòi được diện tích đất trên thì ông Đ sẽ cho ông 40.000.000 đồng.

Ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thu N ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hồng T tại Bản tự khai ngày 17/6/2022, lời khai trong qua trình tố tụng và tại phiên tòa bà T trình bày:

Vào ngày 10/5/2007 bà liên hệ với ông Dương Văn D1 là chồng của bà N để nhận chuyển nhượng diện tích đất 25m² với giá 50.000.000 đồng, thấy diện tích đất nhỏ nên vào ngày 05/12/2007 bà tiếp tục nhận chuyển nhượng bằng giấy tay từ bà Phan Thị T6 diện tích đất 55m² thành phần đất có diện tích 80m² để xây nhà và bà đã xây dựng một căn nhà cấp 4 trên tổng diện tích đất 80m² vào cuối năm 2007. Thời điểm bà mua đất từ bà T6 cũng như mua từ ông D1 đều không đo bằng máy mà chỉ đo thủ công bằng thước nên diện tích chỉ tương đối chứ không chính xác. Đến năm 2014 thì do không có nhu cầu sử dụng nên bà đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất lại cho ông Lê Văn V1. Ông V1 đã trả hết tiền cho bà và bà cũng đã giao nhà đất cho ông V1 sử dụng từ đó đến nay. Thời điểm bà chuyển nhượng lại cho ông V1, ông V1 biết nhà đất bà chuyển nhượng cho ông V1 bà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông V1 vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Sau khi ông V1 đồng ý nhận chuyển nhượng lại thì bà đã giao hết các giấy tờ mua bán đất bằng giấy tay từ ông Dương Văn D1 và bà Phạm Thị T7 lại cho ông V1 cất giữ. Giao dịch chuyển nhượng giữa bà và ông Lê Văn V1 đã thực hiện xong từ năm 2014 nên bà không còn quyền lợi, cũng như nghĩa vụ gì đối với phần đất nói trên.

Trên tờ giấy thỏa thuận và cam kết nhận tiền sang nhượng ngày 10/5/2007 thì có ghi nội dung: "...bên là bà Phạm Thị T là mẹ và Cao Quốc T8 là con ...". Phạm Thị T ghi trong giấy là bà (Phạm Thị Hồng T) còn Cao Quốc T8 là con trai bà, do nhà chỉ có hai mẹ con ở với nhau nên bà có ý ghi như vậy để cho con trai sau này còn việc giao dịch mua bán đều do bà thực hiện.

Trên giấy đặt cọc và sang nhượng nhà ngày 22/11/2014 cũng có con trai bà là Cao Quốc T8 ký tên nhưng thực hiện hợp đồng là bà. Ông V1 là người giao tiền cho bà và bà là người nhận tiền không liên quan gì đến ông Cao Quốc T8. Ông T8 sau khi lấy vợ thì cũng về ở rể nhà vợ cho đến năm 2017 thì mất. Vì vậy,

mọi nghĩa vụ liên quan đến các giao dịch chuyển nhượng trên sẽ do bà thực hiện không liên quan đến cháu và con dâu bà.

Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thu N bà không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2, Trưởng Văn phòng Công chứng bà Phạm Thị Mỹ L có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt tại công văn số: 50/VPCCDA bà L trình bày:

Vào ngày 23/7/2015 Văn phòng C2 có thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2015, số công chứng 3802, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị Thu N và ông Nguyễn Mạnh Đ. Sau khi đối chiếu, kiểm tra đầy đủ tính xác thực, yêu cầu công chứng và xác định đúng chủ thể, đối tượng tham gia hợp đồng là phù hợp pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu N và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh Đ.

Do các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, đã tự nguyện tham gia hợp đồng đã xuất trình và thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của pháp luật về công chứng. Vì vậy, Văn phòng C2 khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3802, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2015 nêu trên là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Trước yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thu N thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị T1, ông Nguyễn Quốc H1, cháu Nguyễn Thị Kim C, cháu Nguyễn Thị Kim N1, người đại diện hợp pháp là bà Trần Thị T1, ông Nguyễn Quốc H1; ông Nguyễn Quốc H2, bà Phạm Thị T2, cháu Nguyễn Hoàng A, cháu Nguyễn Quốc D, người đại diện hợp pháp của cháu A và cháu D là: ông Nguyễn Quốc H2, bà Phạm Thị T2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tại Bản tự khai ngày 24/8/2022 và 24/4/2022 bà T1, ông H1, ông H2, bà T2 thống nhất trình bày:

Các ông bà là con trai và con dâu của ông Nguyễn Mạnh Đ và bà Lương Thị H3, hiện nay đang sinh sống trong 02 ngôi nhà trên đất tranh chấp. Quá trình sinh sống tại nhà đất trên thì các ông bà không đầu tư tài sản gì trên đất, thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Mạnh Đ và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ và không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thu N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị H3 có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tại Bản tự khai ngày 24/8/2022 bà H3 trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Mạnh Đ và hiện nay đang sinh sống cùng với ông Đ tại địa chỉ: 3 đường N, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Bà thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Mạnh Đ và không trình bày gì thêm. Bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ và không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thu N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T3 có yêu cầu giải quyết vắng mặt trong quá trình tố tụng, có mặt tại phiên tòa bà T3 trình bày:

Bà là vợ của bị đơn ông Lê Văn V1, bà đồng ý với lời khai của ông V1 và không trình bày gì thêm.

Tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện hợp pháp của các cháu: Lê Thị Trà M, sinh ngày 27/7/2010, cháu Lê Nguyễn Bảo N2, sinh ngày 31/3/2016 và cháu Lê Văn T4, sinh ngày 20/2/2021 ông thống nhất với lời trình bày của mình với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không trình bày gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích P có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tại Bản tự khai bà P trình bày:

Bà là vợ của ông Trần H, bà thống nhất với lời khai của ông H và không trình bày gì thêm. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn D1 - chị Dương Kim Q có yêu cầu giải quyết vắng mặt tại Bản lấy lời khai ngày 22/3/2023 chị Q trình bày:

Chị là con gái của bà Nguyễn Thị Thu N và ông Dương Văn D1 (ông D1 chết năm 2021), người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông D1 hiện này gồm có chị và mẹ là bà Nguyễn Thị Thu N. Ông nội là Dương Văn T9 và bà nội là bà Huỳnh Thị M1 cũng đã mất. Chị hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của mẹ là bà Nguyễn Thị Thu N trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thu N chị đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà N.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu trường hợp nếu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Mạnh Đ và bà Nguyễn Thị Thu N vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2023/DSST ngày 30/8/2023, Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh Đ với bị đơn ông Lê Văn V1 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn V1 đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 21.6m².

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3.1.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2015 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu N và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Mạnh Đ, số công chứng 3802, quyển số 07 – TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng C2 thực hiện việc công chứng ngày 23/7/2015 vô hiệu.

3.1.2 Tuyên bố thỏa thuận đặt cọc ngày 01/7/2015 giữa ông Trần H, bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Mạnh Đ vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Mạnh Đ, bà Lương Thị H3, ông Nguyễn Quốc H2, bà Phạm Thị T2, ông Nguyễn Quốc H1 và bà Trần Thị T1 hoàn trả lại cho bà ông Trần H và bà Nguyễn Thị Bích P quyền sử dụng đất có diện tích 123.9 m² thuộc thửa đất số 4570, tờ bản đồ 3TDH tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương kèm theo tài sản gắn liền trên đất gồm: Nhà ở riêng lẻ loại 1 tầng có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong có ốp gạch men, khung cột gạch - bê tông cốt thép, phía trước có đồ xê nôi tiền và ốp gạch men trang trí, cửa gỗ, trần thạch cao, mái tôn do ông Trần H xây dựng năm 2012, ông Nguyễn Mạnh Đ sửa chữa năm 2018; hiện nay do ông Nguyễn Quốc H2 và bà Phạm Thị T2 quản lý sử dụng và nhà ở riêng lẻ loại 1 tầng có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong có ốp gạch men, khung cột gạch + cửa sắt + cửa kính khung nhôm, trần thạch cao, mái tôn, gác bê tông diện tích gác 25m², mái tôn; 02 điện kế chính và 01 đồng hồ nước máy.

- Buộc ông Trần H và bà Nguyễn Thị Bích P hoàn trả lại cho ông Nguyễn Mạnh Đ, bà bà Lương Thị H3 số tiền đã nhận là 950.000.000 đồng và tiền bồi thường chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là: 1.415.339.600 đồng; tổng cộng: 2.365.339.600 (hai tỷ, ba trăm sáu mươi lăm triệu, ba trăm ba mươi chín nghìn, sáu trăm) đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu N phải bồi thường tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Mạnh Đ tương đương ½ lỗi là 1.057.250.000 (một tỷ, không trăm năm mươi bảy triệu, hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

3.2 Tuyên bố hợp đồng nhận tiền chuyển nhượng nhà đất ngày 18/11/2012 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2012 giữa ông Dương Văn D1, bà Nguyễn Thị Thu N và ông Trần H vô hiệu.

- Buộc ông Trần H và bà Nguyễn Thị Bích P phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu N và người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Dương Văn D1 là bà Nguyễn Thị Thu N và chị Dương Kim Q quyền sử dụng đất có diện tích 123.9 m² thuộc thửa đất số 4570, tờ bản đồ 3TDH tọa lạc khu phố Đ, phường T,

thành phố D, tỉnh Bình Dương (được ký hiệu (A) (B) trên bản vẽ kèm theo) bao gồm tài sản gắn liền trên đất gồm: Nhà ở riêng lẻ loại 1 tầng có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong có ốp gạch men, khung cột gạch - bê tông cốt thép, phía trước có đổ xê nôtiền và ốp gạch men trang trí, cửa gỗ, trần thạch cao, mái tôn và nhà ở riêng lẻ loại 1 tầng có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong có ốp gạch men, khung cột gạch + cửa sắt + cửa kính khung nhôm, trần thạch cao, mái tôn, gác bê tông diện tích gác 25m², mái tôn 02 diện kế chính và 01 đồng hồ nước máy sau khi ông Nguyễn Mạnh Đ, bà Lương Thị H3, ông Nguyễn Quốc H2 bà Phạm Thị T2, ông Nguyễn Quốc H1 và bà Trần Thị T1 giao trả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Trần H và bà Nguyễn Thị Bích P.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu N và người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Dương Văn D1 là bà Nguyễn Thị Thu N và chị Dương Kim Q hoàn trả lại cho ông Trần H và bà Nguyễn Thị Bích P số tiền đã nhận là: 415.500.000 đồng và tiền bồi thường tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là: 1.324.500.000 đồng; giá trị tài sản gắn liền trên đất là: 358.089.600 đồng, tiền nghĩa vụ tài chính ông H đã thực hiện thay bà N là: 100.875.000 đồng. Tổng cộng: 2.198.964.600 (hai tỷ một trăm chín mươi tám triệu, chín trăm sáu mươi bốn nghìn, sáu trăm) đồng.

3.3 Tuyên bố hợp đồng “Giấy đặt cọc sang nhượng nhà” ngày 22/11/2014 giữa bà Phạm Thị Hồng T và ông Lê Văn V1 vô hiệu một phần (được ký hiệu (C) trên bản vẽ kèm theo).

- Buộc ông Lê Văn V1 và bà Nguyễn Thị T3 phải trả lại diện tích đất 21.6m² thuộc thửa đất số 4570, tờ bản đồ 3TDH tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền 01 phần nhà ở riêng lẻ loại 1 tầng có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong giấy dán tường, khung cột gạch, cửa phòng kính + khung nhôm, trần thạch cao + có gác gỗ phân (được ký hiệu (C) trên bản vẽ kèm theo) cho bà Phạm Thị Hồng T.

- Buộc bà Phạm Thị Hồng T hoàn trả lại cho ông Lê Văn V1 và bà Nguyễn Thị T3 số tiền đã nhận tương ứng với phần diện tích 25m² là: 151.515.151 đồng và bồi thường tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 194.242.424 đồng. Tổng cộng bà Phạm Thị Hồng T có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho ông V1 số tiền là: 345.757.575 (ba trăm bốn mươi lăm triệu, bảy trăm năm mươi bảy nghìn, năm trăm bảy mươi lăm) đồng.

3.4 Tuyên bố giấy cam kết thỏa thuận và nhận tiền sang nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 10/5/2007 giữa bà Phạm Thị Hồng T và ông Dương Văn D1 vô hiệu.

- Buộc bà Phạm Thị Hồng T hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu N và người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Dương Văn D1 là bà Nguyễn Thị Thu N và chị Dương Kim Q diện tích đất 21.6m² thuộc thửa đất số 4570, tờ bản đồ 3TDH tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (được ký hiệu (C) trên bản vẽ kèm theo) và tài sản gắn liền trên đất là 01 phần nhà ở riêng lẻ loại 1

tầng có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong giấy dán tường, khung cột gạch, cửa phòng kính + khung nhôm, trần thạch cao + có gác gỗ sau khi ông Lê Văn V1 và bà Nguyễn Thị T3 giao trả lại cho bà Phạm Thị Hồng T.

- Buộc người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Dương Văn D1 là bà Nguyễn Thị Thu N và chị Dương Kim Q phải trả lại cho bà Phạm Thị Hồng T số tiền đã nhận là: 50.000.000 đồng; giá trị tài sản trên đất là 21.217.500 đồng và bồi thường tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất 245.000.000 đồng. Tổng cộng bà Nguyễn Thị Thu N và chị Dương Kim Q phải thanh toán lại cho bà Phạm Thị Hồng T số tiền là: 316.217.500 (ba trăm mười sáu triệu, hai trăm mười bảy nghìn năm trăm) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Bà Nguyễn Thị Thu N và chị Dương Kim Q được quyền quản lý sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 145.5 m² thuộc thửa đất số 4570, tờ bản đồ 3TDH tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (được ký hiệu (A), (B), (C) trên bản vẽ kèm theo) bao gồm cả tài sản gắn liền trên đất gồm: Nhà ở riêng lẻ loại 1 tầng có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong có ốp gạch men, khung cột gạch - bê tông cốt thép, phía trước có đồ xê nôi tiền và ốp gạch men trang trí, cửa gỗ, trần thạch cao, mái tôn và nhà ở riêng lẻ loại 1 tầng có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong có ốp gạch men, khung cột gạch + cửa sắt + cửa kính khung nhôm, trần thạch cao, mái tôn, gác bê tông diện tích gác 25m², mái tôn; 02 điện đồng hồ điện kế chính và 01 đồng hồ nước máy và 01 phần nhà ở riêng lẻ loại 1 tầng có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong giấy dán tường, khung cột gạch, cửa phòng kính + khung nhôm, trần thạch cao + có gác gỗ sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với ông Nguyễn Mạnh Đ, bà Lương Thị H3, ông Trần H, bà Nguyễn Thị Bích P và bà Phạm Thị Hồng T.

4. Kiến nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C2 điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 145.5 m² thuộc thửa đất số 4570, tờ bản đồ 3TDH tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Bản án dân sự đã tuyên.

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

Ngày 06/9/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh Đ kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm; ngày 12/9/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố D có Quyết định phúc thẩm số 06/2023/QĐKNPT-VKS-DS, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị. Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ 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: Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái quy định pháp luật, căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ 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] Thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị T1, ông Nguyễn Quốc H1, người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Kim C1, cháu Nguyễn Thị Kim N1 là ông H1, bà T1; ông Nguyễn Quốc H2, người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Hoàng A, cháu Nguyễn Quốc D là ông H2; bà Nguyễn Thị Bích P, bà Lương Thị H3, Văn phòng C2 và người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Dương Văn D1 chị Dương Kim Q có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] Ông Nguyễn Mạnh Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Bản án sơ thẩm tuyên không đúng quy định pháp luật, không xem xét đánh giá đầy đủ chứng cứ và tình tiết khách quan trong hồ sơ vụ án, đề nghị hủy toàn bộ bản án.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố D có Quyết định phúc thẩm số 06/2023/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/9/2023, đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do:

Về tố tụng: Tòa án không đưa Ủy ban nhân dân thành phố D tham gia tố tụng để làm rõ việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Mạnh Đ có đúng trình tự, thủ tục không là thiếu sót trong việc xác định tư cách người tham gia tố tụng, vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2015 giữa bà Nguyễn Thị Thu N và ông Nguyễn Mạnh Đ, số công chứng 3802, quyền số 07-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 thực hiện việc công chứng là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật; ông Đ đã nhận tài sản và được cấp giấy chứng nhận. Do đó, Tòa án tuyên bố Hợp đồng nêu trên vô hiệu là không đúng. Ngoài ra, bà N chỉ yêu cầu ông Đ trả lại phần đất theo đo đạc thực tế là 123,9m² hiện ông Đ đang sử dụng và bà sẽ thanh toán giá trị đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Đ. Tuy nhiên, bản án lại tuyên bố hợp đồng nhận tiền chuyển nhượng nhà đất ngày 18/11/2012 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2012 giữa ông Dương Văn D1, bà Nguyễn Thị Thu N và ông Trần H vô hiệu; tuyên bố hợp đồng “Giấy đặt cọc sang nhượng nhà” ngày 22/11/2014 giữa bà Phạm Thị Hồng T và ông Lê Văn V1 vô hiệu một phần (ký hiệu là C trên sơ đồ bản vẽ kèm theo); tuyên bố giấy cam kết thỏa thuận và tiền nhận sang nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 10/5/2007 giữa bà Phạm Thị Hồng T và ông Dương Văn D1 vô hiệu là vượt quá phạm vi khởi kiện quy định tại Điều 5 và Điều 188 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh Đ, bị đơn ông Lê Văn V1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần H, bà Nguyễn Thị Thu N, bà Phạm Thị Hồng T và bà Phạm Thị T2 thống nhất thỏa thuận:

Ông Lê Văn V1 và bà Nguyễn Thị T3 đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Mạnh Đ phần đất có diện tích đất 21.6m² thuộc một phần thửa đất số 4570, tờ bản đồ 3TDH tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (ký hiệu (C) trên mảnh trích lục địa chính số 1546 – 2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C2 phát hành ngày 29/4/2022 kèm theo);

Ông Nguyễn Mạnh Đ và ông Trần H có trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông Lê Văn V1 và bà Nguyễn Thị T3 giá trị quyền sử dụng đất có diện tích đất 21.6m² (thuộc thửa đất số 4570, tờ bản đồ 3TDH tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương) nêu trên và tài sản gắn liền 01 phần nhà ở riêng lẻ loại 1 tầng có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong giấy dán tường, khung cột gạch, cửa phòng kính + khung nhôm, trần thạch cao + có gác gỗ với tổng số tiền là 375.000.000 đồng, trong đó: ông Đ chịu 300.000.000 đồng; ông H chịu 75.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Mạnh Đ được quyền sở hữu phần đất có diện tích đất 21.6m² thuộc thửa đất số 4570, tờ bản đồ 3TDH tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (ký hiệu (C) trên mảnh trích lục địa chính số 1546 – 2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C2 phát hành ngày 29/4/2022 kèm theo).

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, phí trích lục hồ sơ và chi phí giám định: Số tiền 10.082.000 đồng. Trong đó nguyên đơn ông Đ chịu 2.682.000 đồng; bà N chịu 5.000.000 đồng; ông Lê Văn V1 chịu là 2.400.000 đồng. Các đương sự đã thực hiện xong.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Nguyễn Thị T3, bà Lương Thị H3, bà Trần Thị T1, ông Nguyễn Quốc H1, ông Nguyễn Quốc H2, bà Nguyễn Thị Bích P, chị Dương Kim Q vắng mặt nhưng có cung cấp văn bản trình bày ý kiến thống nhất với nội dung thỏa thuận giữa ông Đ, ông V1, ông H, bà N, bà T và bà T2.

Xét thỏa thuận của đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự.

Từ những phân tích trên, cần sửa một phần bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố D có cơ sở chấp nhận.

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

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật (trừ ông Đ được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn giảm).

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh Đ không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, Điều 300 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh Đ.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/2023/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/9/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2023/DS-ST ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương như sau:

+ Ông Lê Văn V1 và bà Nguyễn Thị T3 có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Mạnh Đ phần đất có diện tích đất 21.6m² thuộc một phần thửa đất số 4570, tờ bản đồ 3TDH tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ104569, sổ vào sổ CH11546 do UBND thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/10/2013, đứng tên bà Nguyễn Thị

Thu N, cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Mạnh Đ ngày 05/8/2018 (có sơ đồ kèm theo);

+ Ông Nguyễn Mạnh Đ và ông Trần H có trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông Lê Văn V1 và bà Nguyễn Thị T3 số tiền là 375.000.000 (ba trăm bảy mươi lăm triệu) đồng, trong đó: ông Nguyễn Mạnh Đ chịu 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng; ông Trần Hiệp c 75.000.000 (bảy mươi lăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

+ Ông Nguyễn Mạnh Đ được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 21.6m² thuộc một phần thửa đất số 4570, tờ bản đồ 3TDH tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ104569, số vào sổ CH11546 do UBND thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/10/2013, đứng tên bà Nguyễn Thị Thu N, cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Mạnh Đ ngày 05/8/2018 (ký hiệu (C) trên mảnh trích lục địa chính số 1546 – 2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C2 phát hành ngày 29/4/2022 kèm theo).

2. Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá, phí trích lục hồ sơ và chi phí giám định: Số tiền 10.082.000 đồng. Trong đó nguyên đơn ông Đ chịu 2.682.000 đồng; bà N chịu chi phí giám định là 5.000.000 đồng; ông Lê Văn V1 chịu tiền thẩm định bổ sung là 2.400.000 đồng. Ông Đ, bà N và ông V1 đã thực hiện xong.

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Mạnh Đ được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn giảm. Ông Trần H phải chịu số tiền 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Mạnh Đ được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn giảm.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA.

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

Trần Thị Thắm