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

Bản án số: 108/2021/DS-PT
Ngày 23-4-2021
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

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

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Tâm

Bà Ngô Thị Bích Diệp

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

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

Trong các ngày 16 và 23 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 65/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2020/DS-ST ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 91/2021/QĐPT-DS, ngày 01/3/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị N, sinh năm 1946; địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị N1, sinh năm 1964; địa chỉ: Khu phố 2, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị N (Văn bản ủy quyền ngày 05/3/2021).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Võ Anh T, sinh năm 1967; địa chỉ: Khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2.2. Ông Võ Hồng K, sinh năm 1966; địa chỉ: Khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Đăng T1, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, là người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Anh T và ông Võ Hồng K (Văn bản ủy quyền ngày 18/01/2021).

2.3. Ông Võ Hồng Q, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: Khu 5, phường P, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; cùng địa chỉ liên lạc: Khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1988; địa chỉ: Xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên lạc: Số 94/11 đường B, tổ 74, khu 8, phường C, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L (Văn bản ủy quyền ngày 18/01/2021).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1967; địa chỉ: Khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Các bị đơn ông Võ Hồng Q và ông Võ Anh T.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 18/11/2019, bản tự khai ngày 25/02/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/9/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Võ Thị N do bà Võ Thị Ngân H1 đại diện trình bày:

Theo nội dung Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 80/2014/QĐST-DS ngày 18/8/2014 của Tòa án nhân dân thị xã B thì ông Võ Anh T có trách nhiệm giao phần đất diện tích 196,4m^2 chưa trừ hành lang lộ giới (thuộc một phần diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N486498, số vào sổ 00913 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp cho ông Võ Văn T2 vào ngày 18/02/2000) cho bà Võ Thị N được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt, trị giá bằng tiền là 240.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa thi hành án được vì trên phần đất giao cho bà N đang tồn tại 10 căn phòng trọ có diện tích khoảng 120m^2 có kết cấu nền gạch men, vách xây gạch không tô, mái tole, không trần la phông (do ông Võ Anh T xây dựng năm 2003). Phần diện tích đất 196,4m^2 và dãy nhà trọ này ông T đã chuyển nhượng cho ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L bằng giấy tay. Do bà N là người được Tòa án công nhận quyền quản lý, sử dụng diện tích 196,4m^2 đất trên nhưng ông T lại không thực hiện nghĩa vụ giao đất mà đã chuyển nhượng cho ông Q, bà L nên bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy giấy chuyển nhượng đất giữa ông Võ Anh T với ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L, xử lý tài sản gắn liền trên đất để giao lại diện tích 196,4m^2 cho bà Võ Thị N theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 80/2014/QĐST- DS ngày 18/8/2014 của Tòa án nhân dân thị xã B. Đối với 10 căn nhà trọ được xây dựng từ năm 2003, bà Võ Thị N yêu cầu tháo dỡ và yêu cầu được nhận đất trống, không đồng ý chịu trách nhiệm hay nghĩa vụ

gì đối với tài sản này vì nhà trọ đã được xây dựng 16 năm, đã xuống cấp và từ năm 2014 đến nay thì người quản lý đã cho thuê và đã có thu nhập.

Quá trình giải quyết vụ án, bà N mới biết trong phần diện tích đất 196,4m^2 trên, ông K có ký giấy tay bán cho ông Q và bà L 01m ngang x dài 33m. Ngày 09/9/2020, bà N nộp đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án: Hủy giấy tay chuyển nhượng đất ngày 24/12/2014, giữa ông Võ Hồng K với ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L.

[2] Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/7/2020, văn bản ý kiến ngày 16/12/2020 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà L và ông Q là người nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 165m^2 (chiều dài 33m, chiều ngang 05m) của ông Võ Anh T vào ngày 17/6/2014 với số tiền 240.000.000 đồng, đất tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, trên đất có 10 căn nhà trọ. Ông Q và bà L đã thực hiện việc giao tiền đầy đủ, ông T đã giao đất và 10 căn nhà trọ cho ông Q và bà L quản lý, sử dụng kể từ ngày 17/6/2014. Thời điểm đó, ông T là người đang quản lý, sử dụng đất và thu tiền nhà trọ để nuôi bà Ngô Thị U (mẹ của ông T). Khi lập giấy bán đất thì bên bán gồm ông Võ Anh T, bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Võ Hồng K với sự chứng kiến của ông Bùi Văn C1, bà Võ Thị N1 và anh Út H1. Ngày 24/12/2014, ông Q và bà L có nhận chuyển nhượng thêm của ông Võ Hồng K diện tích ngang 01m x dài 33m đất và nhập chung với phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông T trên với giá 39.000.000 đồng, các bên đã tiến hành giao nhận tiền và giao đất. Hiện tại, ông Q và bà L đang quản lý sử dụng phần đất diện tích ngang khoảng 06m, chiều dài khoảng 33m từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay.

Ngày 01/4/2014, Tòa án nhân dân thị xã B thụ lý vụ án dân sự số 104/2014/TLST-DS do Thẩm phán Nguyễn Trung Dũng giải quyết. Ngày 08/8/2014, Tòa án lập Biên bản hòa giải thành và ngày 18/8/2014, Tòa án ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 80/2014/QĐST- DS mặc dù ông Q và bà L không được mời tham gia tố tụng nhưng trong biên bản hòa giải thành ngày 08/8/2014 lại có chữ ký của ông Q, Tòa án không xem xét đến quyền lợi của ông Q và bà L. Ông Q khẳng định ông không có tham gia vụ án trên, cũng như không ký tên vào biên bản hòa giải thành của Tòa án. Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị N, ông Q và bà L không đồng ý vì ông Q và bà L là người mua ngay tình, đã giao tiền cho người bán và quản lý, sử dụng đất ổn định cho đến nay.

[3] Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/10/2020, văn bản ý kiến ngày 16/12/2020 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Võ Anh T trình bày:

Trước đây, khi giải quyết vụ án tranh chấp chia di sản thừa kế giữa nguyên đơn bà Võ Thị Trân và bị đơn bà Ngô Thị U, ông T đồng ý giao phần đất 165m^2 cho bà N với điều kiện bà N phải thanh toán lại giá trị xây dựng 10 căn nhà trọ cho ông T. Tuy nhiên, Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 80/2014/QĐST-DS không thể hiện việc bà N thanh toán giá trị 10

căn nhà trọ cho ông T, đồng thời diện tích giao 196.4m^2 là không đúng với ý chí của ông T cũng như không đúng diện tích mà ông T đang quản lý, sử dụng nên ông T và bà U không đồng ý giao diện tích đất trên cho bà N. Hơn nữa, trước khi tiến hành hòa giải tại Tòa án thì ông T đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông Q và bà L nhưng Tòa án lại không đưa ông Q và bà L vào tham gia tố tụng. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà N, ông T không đồng ý vì ông T và mẹ ông T là bà Ngô Thị U đã chuyển nhượng đất trên cho ông Q và bà L để lấy tiền trị bệnh cho bà U. Đồng thời, ông K cũng có chuyển nhượng cho ông Q (nhưng đánh nhầm tên Ân) và bà L 01m ngang với giá 39.000.000 đồng theo Giấy sang nhượng đất ngày 24/12/2014, ông T có ký tên vào giấy sang nhượng này.

[4] Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/11/2020 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Võ Hồng K trình bày:

Ngày 24/12/2014, ông K có làm giấy tay chuyển nhượng cho ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L 01m ngang x dài 33m đất tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương, phần đất này có nguồn gốc của ông Võ Văn T2 là cha ông K, khi cha ông K mất thì mẹ ông K là bà Ngô Thị U quản lý. Do phần đất của cha ông K là ông Võ Văn T2 để lại, gia đình ông K chuyển nhượng cho nhiều người, sau đó mới còn lại 01m ngang. Năm 2014, mẹ ông K bị té, chấn thương đầu, bị liệt toàn thân nằm một chỗ nên mọi sinh hoạt cá nhân cần phải có người trực tiếp chăm sóc. Mẹ ông K bị bệnh cần tiền điều trị và phải thuê người phụ chăm sóc với mức thuê mỗi tháng 3.000.000 đồng. Do hoàn cảnh khó khăn, nên ông K mới bán 01m ngang đất đó cho ông Q và bà L để lấy tiền trả tiền thuê người chăm sóc mẹ và điều trị bệnh. Phần đất 01m không liên quan đến phần đất và dãy nhà trọ của ông T. Ông K khẳng định ông K không có giao cho bà N 01m trên nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà N. Ông K có nhận được giấy triệu tập và các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng thấy không có liên quan gì đến yêu câu khởi kiện của bà N nên ông không tham gia theo giấy triệu tập của Tòa án và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt, cam kết không khiếu nại hay thắc mắc về sau.

[5] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không tống đạt được các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc H tại nơi cư trú. Tòa án đã thực hiện việc tống đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Ngọc H theo hình thức giao trực tiếp cho ông Võ Anh T là chồng bà H đúng theo quy định tại Điều 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Ngọc H không đến Tòa án tham gia tố tụng, không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không có đơn yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn và bị đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên giấy chuyển nhượng đất giữa ông T với ông Q, bà L và giấy tay chuyển nhượng đất ngày

24/12/2014 giữa ông K với ông Q và bà L là vô hiệu, yêu cầu ông Q và bà L giao diện tích 196,4m^2 đất cho bà N. Đối với 10 căn nhà trọ và các tài sản trên đất, nguyên đơn đồng ý bồi thường giá trị theo giá mà Hội đồng định giá đã định là 75.565.000 đồng. Bị đơn ông Q và bà L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông Q và bà L nhận chuyển nhượng đất hợp pháp. Ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà N, ông T chuyển nhượng đất là hợp pháp vì phần đất này do bà U đã cho ông T theo Di chúc bà U lập năm 2004 và khi chuyển nhượng có bà U lăn tay vào giấy chuyển nhượng. Hiện di chúc của bà U ông T đang giữ bản chính, di chúc do bà U lập và lăn tay ngoài ra không có ai chứng kiến ký tên. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H cho rằng diện tích đất trên ông T và bà H chuyển nhượng để lấy tiền nuôi mẹ là bà U, việc chuyển nhượng đất bà U đồng ý nên bà H thống nhất với lời trình bày của ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2020/DS-ST ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương, đã tuyên xử:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 122, 127 và Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị N đối với bị đơn ông Võ Anh T, ông Võ Hồng K, ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Tuyên Giấy mua bán đất ngày 17/6/2014 giữa ông Võ Anh T với ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L và Giấy sang nhượng đất ngày 24/12/2014 giữa ông Võ Hồng K với ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L là vô hiệu.

Buộc ông Võ Anh T có trách nhiệm trả lại ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L số tiền 230.000.000 đồng.

Buộc ông Võ Hồng K có trách nhiệm trả lại ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L số tiền 39.000.000 đồng.

Buộc ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm giao cho bà Võ Thị N phần đất diện tích 196,4m^2 (đo đạc thực tế 197,5m^2) và 10 căn nhà trọ cùng các tài sản khác gắn liền với phần đất diện tích 196,4m^2 (đo đạc thực tế 197,5m^2, có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Trường hợp ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L có tranh chấp với ông Võ Anh T, ông Võ Hồng K về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

Bà Võ Thị N có trách nhiệm bồi thường giá trị 10 căn nhà trọ cùng các tài sản khác gắn liền với phần đất diện tích 196,4m^2 (đo đạc thực tế 197,5m^2) với số tiền 75.565.000 đồng cho ông Võ Anh T.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 30/12/2020 các bị đơn ông Võ Hồng Q và ông Võ Anh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B kháng nghị: Theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06/01/2021 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương với nội dung: Bản án sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông T có trách nhiệm trả cho ông Q và bà L số tiền 230.000.000 đồng mà không giải quyết hậu của hợp đồng vô hiệu là chưa giải quyết triệt để vụ án. Vì tại thời điểm bán đất, ông T, ông Q và bà L đều thừa nhận phần đất trên không phải của ông T mà là của ông Võ Văn T2 được UBND huyện (Nay là thị xã) B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/02/2000 nên các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Do vậy, ngoài việc xem xét buộc ông T trả lại cho vợ chồng ông Q và bà L số tiền 230.000.000 đồng đã nhận cần phải xem xét việc bồi thường thiệt hại giá trị chênh lệch thực tế theo biên bản định giá tài sản ngày 11/6/2020 là 196,4m^2 x 8.000.000 đồng/m^2 = 1.571.200.000 đồng – 230.000.000 đồng = 1.341.200.000 đồng. Do ông T và vợ chồng ông Q, bà L đều có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu nên mỗi bên phải chịu 50% giá trị chênh lệch, ông T phải có trách nhiệm bồi thường cho vợ chồng ông Q và bà L số tiền là 1.341.200.000 đồng : 2 = 670.600.000 đồng. Đối với diện tích chiều ngang 01m và chiều dài 33m mà ông Q và bà L nhận chuyển nhượng của ông K ngày 24/12/2014, bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu là không có căn cứ. Tuy nhiên, để giải quyết triệt để vụ án thì việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Q, bà L với ông K là có cơ sở chấp nhận. Thế nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc ông K có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông Q và bà L số tiền 39.000.000 đồng là không phù hợp. Vì bản án buộc vợ chồng ông Q, bà L giao toàn bộ diện tích 197,5m^2 đất cho bà N (Trong đó có một phần đất do ông K chuyển nhượng cho ông Q, bà L là 01m x 33m). Vợ chồng ông Q, bà L với ông K không tranh chấp hợp đồng ngày 24/12/2020. Do đó, bản án tuyên buộc bà N có trách nhiệm thanh toán giá trị thực tế phần đất này cho vợ chồng ông Q, bà L mới phù hợp với mục đích giải quyết triệt để vụ án. Vì vậy, Viện Kiểm sát đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L do ông Phạm Văn S đại diện trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đánh giá đúng bản chất sự việc. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2014 giữa ông Võ Anh T với ông Q và bà L tuy không được công chứng, chứng thực nhưng đây là tài sản của ông Võ Anh T, nguồn gốc đất do bà Ngô Thị U lập di chúc cho ông T vào năm 2004, mục đích ông T xây nhà trọ là để lấy tiền nuôi dưỡng và chữa bệnh cho bà N. Ông T đã xây dựng nhà trọ và quản lý sử dụng cho đến tháng 6/2014 nhưng

không có ai tranh chấp. Sau đó, ông T chuyển nhượng cho ông Q và bà L để lấy tiền chữa bệnh cho bà U. Xét thấy, việc lập di chúc của bà U là hợp pháp vì đây cũng là phần tài sản của bà U trong khối tài sản chung chưa chia với ông Võ Văn T2 nên bà U được quyền định đoạt là phù hợp với quy định của pháp luật. Như vậy, bà N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T với ông Q và bà L là không có cơ sở. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông Q và bà L, diện tích 34m^2 là phần đất nằm giữa phần đất ông T đã chuyển nhượng cho ông Q và bà L. Tuy việc chuyển nhượng giữa ông K với ông Q, bà L chưa đúng hình thức nhưng các bên đã thực hiện đầy đủ theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự nên đề nghị Tòa án công nhận việc giao dịch hai hợp đồng chuyển nhượng trên. Đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 80/2014/QĐST-DS ngày 18/8/2014 của TAND thị xã B, quyết định này vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do Tòa án không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng là bà Võ Thị Ngọc H3 sinh năm 1988, là người sống với bà U từ nhỏ. Năm 2006, bà H3 lấy chồng vẫn ở cùng nhà với bà U. Năm 2007, bà U cho bà H3 một phần đất. Năm 2008, bà H3 xây nhà trên phần đất này có diện tích khoảng 40m^2. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại các tình tiết này để giải quyết vụ án một cách khách quan.

Bị đơn ông Võ Anh T và ông Võ Hồng K do ông Trần Đăng T1 đại diện trình bày: Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 80/2014/QĐST-DS ngày 18/8/2014 của Tòa án nhân dân thị xã B giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn chỉ yêu cầu chia di sản của ông T2 chết để lại nhưng Tòa án chia luôn phần đất và căn nhà trên đất là do bà U trực tiếp quản lý sử dụng mà không có ý kiến của bà U. Tòa án không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng là bà Võ Thị Ngọc H3 sinh năm 1988 có nhà trên đất bà U cho vào năm 2006. Bà U bị bệnh không có mặt tại các phiên hòa giải nhưng trong biên bản hòa giải thành lại có dấu lăn tay của bà U. Do những sai sót trên nên quyết định này vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và trái quy định của pháp luật. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2014 giữa ông Võ Anh T với ông Q và bà L và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông Q và bà L, thống nhất với lời trình bày trên của đại diện bị đơn ông Q và bà L, xác định bà N không có quyền khởi kiện vì bà U đã tặng cho ông Võ Anh T phần đất trên.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Kháng cáo của các đương sự là trong thời hạn quy định. 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: 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông T, ông K với ông Q, bà L chưa tuân thủ theo quy định của pháp luật về hình thức và còn là di sản thừa kế chưa chia nên ông T, ông K không có quyền chuyển nhượng. Vì vậy, 02 hợp đồng này vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Q, bà L giao đất cho bà N là trái với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 80/2014/QĐST-DS ngày

18/8/2014 của Tòa án nhân dân thị xã B đang có hiệu lực pháp luật. Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông T, ông K trả số tiền đã nhận từ giao dịch của 02 hợp đồng chuyển nhượng đất trên cho ông Q, bà L là đã giải quyết 01 phần hậu quả của 02 hợp đồng vô hiệu nhưng lại quyết định "*Trường hợp ông Q và bà L có tranh chấp với ông T, ông K về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu*" là không phù hợp, không thể thi hành được. Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chưa phù hợp quy định của pháp luật 01 phần nên có cơ sở chấp nhận 01 phần kháng cáo của của bị đơn, 01 phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B. Căn cứ khoản 2 điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên 02 giấy chuyển nhượng đất giữa ông Q bà L với ông T, ông K vô hiệu và xử lý tài sản gắn liền trên đất; buộc ông Q, bà L trả đất cho ông T, ông K để các đương sự có điều kiện thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 80/2014/QĐST-DS ngày 18/8/2014 của Tòa án nhân dân thị xã B đang có hiệu lực pháp luật; tách việc giải quyết hậu quả của 02 hợp đồng vô hiệu giữa ông T với ông Q, bà L và giữa ông K với ông Q, bà L để giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu, đình chỉ đối với quyết định sơ thẩm về phần này.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung:

Phần đất diện tích 4472,5m^2, thuộc tờ bản đồ số 37, thửa đất số 15 tọa lạc tại xã (nay là phường) H, huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N486498, số vào sổ 00913 cho ông Võ Văn T2 vào ngày 18/02/2000. Năm 1997, ông T2 chết không để lại di chúc. Ngày 01/4/2014, các đồng thừa kế phát sinh tranh chấp tại Tòa án nhân dân thị xã B và đã được giải quyết xong tại Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 80/2014/QĐST-DS ngày 18/8/2014. Theo nội dung Quyết định công nhận thỏa thuận trên: Ông Võ Anh T có trách nhiệm giao phần đất có diện tích 196,4m^2 chưa trừ hành lang lộ giới trong thửa đất nêu trên cho bà Võ Thị N được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt, trị giá bằng tiền 240.000.000 đồng. Quá trình thi hành Quyết định trên tại cơ quan Thi hành án thì phát sinh tình tiết ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L đang quản lý đối với phần đất diện tích 196,4m^2 theo Giấy bán đất ngày 17/6/2014 giữa ông T, vợ là bà Nguyễn Thị Ngọc H với ông Q, bà L nên cơ quan thi hành án chưa tiến hành giao đất cho bà N được và hướng dẫn bà N khởi kiện ra Tòa án. Do đó, nay bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên Giấy tay chuyển nhượng đất ngày 17/6/2014 giữa ông T với ông Q và bà L và Giấy tay chuyển nhượng đất ngày 24/12/2014 giữa ông K với ông Q và bà L là vô hiệu; yêu cầu ông Q và bà L giao diện tích 196,4m^2 đất cho bà N. Đối với 10 căn

nhà trọ và các tài sản trên đất, nguyên đơn đồng ý bồi thường giá trị theo giá mà Hội đồng định giá đã xác định là 75.565.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L do ông Phạm Văn S đại diện, bị đơn ông Võ Anh T và ông Võ Hồng K do ông Trần Đăng T1 đại diện đều cho rằng: Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 80/2014/QĐST-DS ngày 18/8/2014 của Tòa án nhân dân thị xã B giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn chỉ yêu cầu chia di sản của ông T2 chết để lại nhưng Tòa án chia luôn phần đất và căn nhà trên đất là do bà U trực tiếp quản lý sử dụng mà không có ý kiến của bà U, Tòa án không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng là bà Võ Thị Ngọc H3 có nhà trên đất bà U cho, bà U bị bệnh không có mặt tại các phiên hòa giải nhưng trong biên bản hòa giải thành lại có dấu lăn tay của bà U. Do những sai sót trên nên quyết định này vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và trái quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có thẩm quyền xem xét lại Quyết định số 80/2014/QĐST-DS ngày 18/8/2014 của Tòa án nhân dân thị xã B đã có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 270 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Hơn nữa, tại Thông báo giải quyết đơn đề nghị Giám đốc thẩm số 155/TB-TA ngày 04/3/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh và Thông báo kết quả giải quyết đơn khiếu nại Thông báo không kháng nghị tái thẩm số 11/TB-VC3 ngày 30/12/2020 của Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh đều đã kết luận Quyết định số 80/2014/QĐST-DS ngày 18/8/2014 là có căn cứ và đúng pháp luật. Do vậy, không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận lời trình bày trên của các đại diện bị đơn.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông T và bà H với ông Q và bà L ngày 17/6/2014: Hình thức hợp đồng chỉ viết giấy tay, không tiến hành thủ tục công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Tại thời điểm ông T chuyển nhượng, phần đất này là di sản thừa kế chưa chia của ông T2 để lại, ông T chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T không có quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013. Tại phiên tòa, các bên xác định tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất là căn cứ theo Di chúc của bà U lập năm 2004. Tuy nhiên, người lập di chúc có lăn tay trên tên Ngô Thị U, ngoài ra không có bất kỳ đồng thừa kế nào của ông T2, người làm chứng hay xác nhận của cơ quan có thẩm quyền xác nhận vào di chúc, các bị đơn cũng xác định Di chúc chỉ có hiệu lực khi bà U chết mà tại thời điểm chuyển nhượng thì bà U vẫn còn sống nên di chúc chưa có hiệu lực. Đồng thời, việc chuyển nhượng đất này xác lập tại thời điểm đất đang có tranh chấp do các đồng thừa kế của ông T2 đang nộp đơn yêu cầu chia di sản thừa kế tại Tòa án nhân dân thị xã B. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa ông T và bà H với ông Q và bà L ngày 17/6/2014 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 và Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2014 đã ký giữa ông K với ông Q và bà L: Hình thức hợp đồng này cũng chỉ viết giấy tay, không tiến hành thủ tục công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Phần đất này cũng nằm trong thửa đất là di sản thừa kế của ông T2 để lại, ông K cũng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông K cũng không có quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013. Thời điểm chuyển nhượng là sau khi có Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 80/2014/QĐST-DS, theo nội dung Quyết định này thì ông K không được giao quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với phần diện tích đất chuyển nhượng cho ông Q và bà L mà phần đất này nằm trong diện tích 196,4m^2 ông T có trách nhiệm giao cho bà N. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2014 đã ký giữa ông K với ông Q và bà L cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 và Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Do Hợp đồng vô hiệu nên theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 các bên tham gia ký kết phải trả lại cho nhau những gì đã nhận. Cụ thể: Ông T có trách nhiệm trả lại ông Q và bà L số tiền 230.000.000 đồng; ông K có trách nhiệm trả lại ông Q và bà L số tiền 39.000.000 đồng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N là có căn cứ.

Xét thấy, ngày 17/6/2014 ông T và bà H chuyển nhượng cho ông Q và bà L diện tích 165m^2 (chiều dài 33m, chiều ngang 5m). Đến ngày 24/12/2014, ông K chuyển nhượng cho ông Q và bà L 01m ngang, chiều dài 33m, đất nằm sát cửa nhà trọ của ông T. Sau đó, ông Q và bà L nhập hai phần đất đã nhận chuyển nhượng trên nên hiện nay ông Q và bà L đang quản lý, sử dụng phần đất diện tích ngang 06m chiều dài khoảng 33m. Như vậy, phần đất diện tích 196,4m^2 (đo đạc thực tế 197,5m^2) ông T có trách nhiệm phải giao cho bà N theo nội dung Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 80/2014/QĐST-DS ngày 18/8/2014 hiện ông Q và bà L đang quản lý, sử dụng bao gồm phần đất diện tích mà ông T, bà H chuyển nhượng cho ông Q, bà L và phần đất diện tích mà ông K chuyển nhượng cho ông Q, bà L. Điều này phù hợp với sự chỉ ranh, xác định vị trí đất tranh chấp của các đương sự tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/6/2020 và diện tích đất được thể hiện trên Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 29-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B lập ngày 04/11/2020. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Q, bà L giao lại phần đất diện tích 196,4m^2 (đo đạc thực tế 197,5m^2) và 10 căn nhà trọ cùng các tài sản khác gắn liền với phần đất diện tích 196,4m^2 (đo đạc thực tế 197,5m^2) cho bà N là phù hợp. Tại phiên tòa, bà N đồng ý bồi hoàn giá trị 10 căn nhà trọ và các tài sản khác gắn liền với phần đất diện tích 196,4m^2 (đo đạc thực tế 197,5m^2) là 75.565.000 đồng. Xét thấy, việc tự nguyện của bà N là không trái quy định pháp luật và đảm bảo quyền lợi của người đã bỏ chi phí xây dựng nhà trọ và các tài sản gắn liền trên đất nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp. Các bị đơn

xác định thời điểm ông Q, bà L nhận chuyển nhượng từ ông T với giá 240.000.000 đồng, tuy nhiên các bên chỉ giao nhận 230.000.000 đồng bao gồm cả đất và 10 căn nhà trọ cùng các tài sản khác gắn liền với đất do ông T xây dựng, do hợp đồng vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, việc bà N bồi thường giá trị tài sản trên đất với số tiền 75.565.000 đồng, do ông T là người đã bỏ ra chi phí xây dựng nhà trọ và các tài sản trên đất nên số tiền này sẽ giao lại cho ông T.

Trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích cho ông Q và bà L quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, ông K và trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu thì ông Q và bà L được quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, ông Q và bà L trình bày đã biết nhưng không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp. Trường hợp ông Q và bà L có tranh chấp với ông T, ông K về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp tài sản trên đất với ông T sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi các đương sự có đơn có yêu cầu.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của các bị đơn ông Võ Anh T, ông Võ Hồng Q là không có căn cứ chấp nhận.

[2] Kháng nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương và quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là chưa phù hợp.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông Võ Hồng Q và ông Võ Anh T.

2. Không chấp nhận kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06/01/2021 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2020/DS-ST ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Các bị đơn ông Võ Hồng Q và ông Võ Anh T mỗi người phải chịu số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền

tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0054204 và Biên lai số 0054205 cùng ngày 04/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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

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

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

(đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền