

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 165/2024/DS-PT

Ngày: 30 - 8 - 2024

V/v “*Tranh chấp HĐCN QSDĐ và tài sản gắn liền với đất; Yêu cầu tuyên bố HĐCN QSDĐ và tài sản gắn liền với đất vô hiệu*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa:* Ông Bùi Văn Bình

Các Thẩm phán:

Ông Lê Quang Ninh

Ông Bùi Thanh Thảo

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và ngày 30 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 86/2024/TLPT-DS ngày 05/7/2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 205/2024/QĐ-PT ngày 01/8/2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1953. (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 5, ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L: ông Huỳnh Tấn Đ, sinh năm 1969. (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 5, ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước.

**- Bị đơn:** Ông Trần Quang M, sinh năm 1960. (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 5, ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước

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

1. Bà Đỗ Thị Ngọc T, sinh năm 1967. (có mặt)
2. Ông Trần Hoàng T1, sinh năm 1989. (có mặt)
3. Ông Trần Hoàng V, sinh năm 1991. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 5, ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước

4. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1952. (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 5, ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Do có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất giáp ranh nên vào ngày 15/4/2012 bà Nguyễn Thị L đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Quang M, sinh năm 1960, địa chỉ: Tổ 5, ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước. Sau khi thỏa thuận bà L đã nhận chuyển nhượng của ông M thửa đất số 56, 69, tờ bản đồ số 20, có diện tích khoảng 2000m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước với giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng phía bên chuyển nhượng đã ông M đã thực hiện việc giao đất và tài sản gắn liền với đất, kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng bà L, bà L đã nhận đất và trả đủ số tiền 40.000.000 đồng cho ông M. Vợ chồng bà L và ông Nguyễn Văn T2 đã thực hiện quản lý sử dụng đất để trồng cây cao su và khai thác đất từ năm 2012 đến nay. Do cần làm thủ tục sang tên đổi chủ nên bà L nhiều lần liên hệ với ông M để thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông M không thực hiện được do vợ và con ông M không đồng ý thực hiện thủ tục sang tên cho bà L. Vì vậy, bà L yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết để công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 15/4/2012 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Quang M với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 13, 65 tờ bản đồ số 20, diện tích 2135,6m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước theo mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH đo đạc bản đồ Tấn T3 thực hiện ngày 22/6/2023 là hợp pháp và công nhận cho bà L được quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất trên. Trường hợp Tòa án tuyên “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 15/4/2012 giữa ông Trần Quang M với bà Nguyễn Thị L vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu để buộc ông Trần Quang M bồi thường giá trị đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

*Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Quang M trình bày:*

Ông Trần Quang M thừa nhận ngày 15/4/2012 ông M có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L thửa đất số 56, 69 tờ bản đồ số 20, diện tích khoảng 2000m<sup>2</sup>, tọa

lạc tại ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp ngày 29/01/2000 cho hộ ông M với giá chuyển nhượng 40.000.000 đồng. Hai bên đã thực hiện việc giao đất và giao tiền. Hiện nay thửa đất được bà L trực tiếp quản lý sử dụng và trồng cây cao su. Do không hiểu biết pháp luật nên trong giấy sang nhượng đất ngày 15/4/2012 ông M ký sang nhượng cho bà L mà không báo cho vợ là bà Đỗ Thị Ngọc T biết nên các thành viên trong hộ gia đình là bà Đỗ Thị Ngọc T, ông Trần Hoàng T1, ông Trần Hoàng V không tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với ông M cho bà L. Do từ năm 2012 ông M đã ly thân với bà T, đến năm 2017 ông M mới ly hôn với bà T nên ông M không thể liên lạc với bà T để thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L được. Nay phía nguyên đơn bà L yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 15/4/2012 giữa ông Trần Quang M với bà Nguyễn Thị L là hợp pháp và công nhận cho bà Nguyễn Thị L có quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 13, 65 tờ bản đồ số 20, diện tích 2135,4m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước theo mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH đo đạc bản đồ Tấn T3 thực hiện ngày 22/6/2023 phía bị đơn ông Trần Quang M không đồng ý theo yêu cầu trên của phía nguyên đơn. Đối với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Ngọc T, ông Trần Hoàng T1 và ông Trần Hoàng V về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2012 giữa bên chuyển nhượng bị đơn ông Trần Quang M và bên nhận chuyển nhượng nguyên đơn bà Nguyễn Thị L đối với diện tích đất 2000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 56, 69 tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp ngày 29/01/2008 cho hộ ông Trần Quang M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vô hiệu, bị đơn ông Trần Quang M không phản đối, không có ý kiến gì và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 15/4/2012 giữa ông M với bà L vô hiệu, đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Ngọc T trình bày:*

Bà Đỗ Thị Ngọc T với ông Trần Quang M kết hôn năm 1988 và có 02 người con là Trần Hoàng T1, sinh năm 1989 và Trần Hoàng V, sinh năm 1991. Nguồn gốc thửa đất thửa đất số 56, 69 tờ bản đồ số 20, diện tích 1389m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp ngày 26/12/2000 do hộ ông Trần Quang M có nguồn gốc được mẹ chồng là bà Lê Thị B tặng cho trong thời kỳ hôn nhân. Ngày 15/4/2012 ông M tự ý chuyển nhượng diện tích 2000m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 56, 69 tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước cho bà L thì bà T không biết. Sau khi nhận tiền chuyển nhượng đất từ bà L ông M không chia cho bà T. Đến năm 2017 khi ly hôn với ông M thì bà T mới biết thửa đất trên ông M đã chuyển nhượng cho bà L. Việc nguyên đơn bà L yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận

giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 15/4/2012 giữa bên chuyển nhượng bị đơn ông Trần Quang M với bên nhận chuyển nhượng là nguyên đơn bà Nguyễn Thị L là hợp pháp và công nhận cho bà Nguyễn Thị L có quyền sử dụng thửa đất số 13, 65 tờ bản đồ số 20, diện tích 2135,4m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước bà T phản đối, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L với lý do ông M tự ý thực hiện giao dịch chuyển nhượng thửa đất trên cho bà L không thông qua ý kiến bà T và các con đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Bà T có đơn yêu cầu độc lập để yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố giao dịch “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 15/4/2012 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Quang M với bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L đối với diện tích 2000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 56, 69 tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp ngày 26/12/2000 cho ông hộ ông Trần Quang M vô hiệu, đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu để trả lại buộc bà Nguyễn Thị L trả lại quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Trần Quang M theo quy định pháp luật

*Người có có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng T1 và ông Trần Hoàng V đã thống nhất trình bày:*

Ông Trần Hoàng T1 và ông Trần Hoàng V là con của ông Trần Quang M và bà Đỗ Thị Ngọc T. Ông T1 và ông V thừa nhận nguồn gốc thửa đất số 56, 69 tờ bản đồ số 20, diện tích thực tế sau khi đo đạc là 2135,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước là của cha mẹ là ông M và bà T được bà nội là bà Lê Thị B tặng cho chung vợ chồng vào năm 1989 và đến năm 2000 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 15/4/2012 ông M tự ý chuyển nhượng diện tích 2000m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 56, 69 tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước cho bà L khi chuyển nhượng ông M không báo cho vợ bà T và các con là ông T1 và ông V biết, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, ông T1 và ông V. Việc nguyên đơn bà Nguyễn Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 15/4/2012 giữa bên chuyển nhượng bị đơn ông Trần Quang M với bên nhận chuyển nhượng là nguyên đơn bà Nguyễn Thị L là hợp pháp và công nhận cho bà Nguyễn Thị L có quyền sử dụng thửa đất số 13, 65 tờ bản đồ số 20, diện tích 2135,4m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước ông T1, ông V phản đối, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L với lý do nguyên đơn ông M tự ý thực hiện giao dịch chuyển nhượng thửa đất trên cho bà L không thông qua ý kiến các thành viên trong hộ gia đình là bà T và các con là ông V, ông T1 đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, ông V và ông T1. Ông V và ông T1 có đơn yêu cầu độc lập để yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố giao dịch “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 15/4/2012 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Quang M với bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L đối với diện tích 2000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 56, 69 tờ bản đồ số 20,

tọa lạc tại ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp ngày 26/12/2000 cho ông hộ ông Trần Quang M vô hiệu, đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu để trả lại buộc bà Nguyễn Thị L trả lại quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Trần Quang M theo quy định pháp luật

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trình bày:*

Ông Nguyễn Văn T2 là chồng bà Nguyễn Thị L, ông Thọ thống nhất theo lời bày của vợ mình là bà L yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 15/4/2012 giữa ông Trần Quang M với bà Nguyễn Thị L là hợp pháp. Yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận cho bà L có quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 13, 65 tờ bản đồ số 20, diện tích 2135,4m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước theo mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH đo đạc bản đồ Tấn T3 thực hiện ngày 22/6/2023. Trường hợp Tòa án tuyên giao dịch theo “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 15/4/2012 giữa ông Trần Quang M với bà Nguyễn Thị L vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu để buộc ông M bồi thường giá trị đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L với bị đơn ông Trần Quang M về việc tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2012 giữa ông Trần Quang M với bà Nguyễn Thị L vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày ngày 15/4/2012 giữa ông Trần Quang M với bà Nguyễn Thị L vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu

*Tuyên Xử:*

1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng đất ngày 15/4/2012 đối với diện tích đất 02 sào (2000m<sup>2</sup>) tọa lạc tại ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước giữa bên chuyển nhượng ông Trần Quang M với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L vô hiệu

2. Xử lý hậu quả của giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu:

- Bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ diện tích đất diện tích đất theo đo đạc thực tế đất 2135,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 13, 65 tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước cho hộ ông Trần Quang M.

- Bị đơn Trần Quang M có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường cho bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn T2 số tiền 190.134.600 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 20/4/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2012 giữa ông Trần Quang M với bà Nguyễn Thị L, công nhận toàn bộ diện tích đất theo đo đạc thực tế đất 2135,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 13, 65 tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước là của bà Nguyễn Thị L.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.
- Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T, ông T1 và ông V đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà L sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2012 giữa ông Trần Quang M với bà Nguyễn Thị L, công nhận toàn bộ diện tích đất theo đo đạc thực tế đất 2135,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 13, 65 tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước là của bà Nguyễn Thị L.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Ngọc T, ông Trần Hoàng T1, ông Trần Hoàng V về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày ngày 15/4/2012 giữa ông Trần Quang M với bà Nguyễn Thị L vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà L. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Ngày 15/4/2012 ông Trần Quang M đã thỏa thuận giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị L, chuyển nhượng thửa đất có diện tích khoảng 2000m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước cho bà L, giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng, ông M đã giao đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng bà L, bên nhận chuyển nhượng bà L đã nhận đất và trả đủ số tiền 40.000.000 đồng cho bên chuyển nhượng ông M. Sự kiện thỏa thuận giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được ông M, bà L thừa nhận. Do vậy, căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự Toà án xác định đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

Về hình thức giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Quang M với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 13, 65 tờ bản đồ số 20, diện tích khoảng 2000m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước thông qua hình thức bằng giấy tay không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định phải công chứng, chứng thực là vi phạm quy định về hình thức hợp đồng tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013, khoản 2 Điều 119, Điều 502 Bộ luật dân sự 2015. Tuy nhiên, bà L đã trả đủ số tiền mua đất 40.000.000 đồng cho ông M, ông M đã giao đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng bà L quản lý sử dụng thửa đất này từ năm 2012 đến nay không ai tranh chấp. Do vậy, căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 15/4/2012 (bút lục 90) giữa ông Trần Quang M với bà Nguyễn Thị L là hợp pháp.

Bà T, ông T1, ông V cho rằng không biết và không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị L và ông Trần Quang M do đó yêu cầu tuyên bố hợp đồng này vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 15/4/2012 (bút lục 90) giữa ông Trần Quang M với bà Nguyễn Thị L không có chữ ký của bà T, anh V, anh T1. Tuy nhiên, ông M đã giao đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng bà L quản lý, sử dụng thửa đất này công khai từ năm 2012 đến nay. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án nhân dân huyện H (bút lục số 40) trên đất tranh chấp có 250 cây cao su trồng do bà L trồng năm 2013. Căn cứ lời khai của bà T, anh V, anh T1 biết việc ông M chuyển nhượng đất cho bà L từ năm 2015 (bút lục 30, 31, 32) nhưng không có ý kiến gì cho đến năm 2022 bà L khởi kiện tại Toà án yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T, anh V, anh T1 mới yêu cầu tuyên bố hợp đồng này vô hiệu. Hơn nữa, căn cứ vào Quyết định số 24/2017/QĐST-HNGĐ ngày 03/3/2017

quyết định công nhận thuận tình ly hôn giữa bà T và ông M tại quyết định nêu rõ về tài sản chung không có, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Như vậy, tại quyết định này đã thể hiện bà T, ông M không có tài sản chung. Tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, ông M cho rằng ông M và bà T không chung sống với nhau từ năm 2002. Bà T đã đưa các con của bà T và ông M đi làm ăn ở nhiều nơi đến năm 2012 do ông M bị bệnh nặng không có tiền chữa bệnh nên ông M phải bán phần đất trên cho vợ chồng bà L để lấy tiền chữa bệnh. Theo bà T, ông T1, ông V thì việc ông M sang nhượng đất cho bà L thì bà T, ông T1, ông V không biết đến năm 2015 thì mới biết. Trong khoảng thời gian này mặc dù không còn sinh sống tại xã M nhưng bà T, ông T1, ông V đã nhiều lần trở về nhưng không có ý kiến gì về việc ông M sang nhượng cho cho vợ chồng bà L. Năm 2017, bà T có làm đơn xin ly hôn với ông M nhưng bà T nghĩ rằng phần đất trên ông M đã sang nhượng cho bà L nên bà không có ý kiến gì và cũng không có yêu cầu giải quyết về tài sản. Vì vậy, có căn cứ cho rằng bà T, ông T1, ông V biết được ông M đã sang nhượng phần đất trên cho bà L và bà L đã công khai sử dụng phần đất trên nhiều năm nhưng không có ý kiến phản đối gì. Do đó, có cơ sở xác định bà T, ông T1, ông V đã đồng ý việc sang nhượng trên của ông M cho bà L. Tại phiên tòa phúc thẩm bà T cho rằng từ việc khởi kiện của bà L mẹ con bà T mất nhiều thời gian đi lại để làm việc với Tòa án cho nên bà mới khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng trên. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc ông M sang nhượng cho bà L không có sự đồng ý của bà T và ông T1, ông V là vi phạm về hình thức điều kiện cần và cho rằng việc sang nhượng trên ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T và các con bà T. Sau đó, chấp nhận yêu cầu của bà T, ông T1, ông V và bác đơn khởi kiện của bà L là không phù hợp với pháp luật. Bởi lẽ, Theo Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016: Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng đất.

Đối chiếu với trường hợp của bà T, vợ chồng ông M và bà T không chung sống với nhau đã nhiều năm từ năm 2002. Phần đất ông M sang nhượng là tài sản do mẹ của mẹ ông M cho vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Năm 2001 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông M. Năm 2012, ông M bị bệnh cần tiền chữa bệnh nên ông đã sang nhượng cho bà L với số tiền 40.000.000 đồng và ông M đã sử dụng số tiền trên vào việc chữa bệnh. Lúc này ông M và bà T không chung sống với nhau, do đó việc ông M cần tiền chữa bệnh là chính đáng. Mặc dù, khi sang nhượng ông không thông báo cho bà T và các con biết. Tuy nhiên, đến năm 2015 thì bà T và các con đã biết nhưng không có ý kiến phản đối gì đến năm 2017 khi ly hôn với ông M, bà T và ông M cũng khẳng định

không có tài sản chung cho nên không yêu cầu Toà án giải quyết. Như vậy, có căn cứ cho rằng bà T và các con đã biết và đồng ý với việc sang nhượng của ông M cho bà L.

Từ những phân tích trên, xét thấy cần chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày ngày 15/4/2012 giữa ông Trần Quang M với bà Nguyễn Thị L, công nhận toàn bộ diện tích đất theo đo đạc thực tế đất 2135,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 13, 65 tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước là của bà Nguyễn Thị L. Bà L, ông M, bà T, ông T1 và ông V có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm được tính lại như sau:

Bị đơn ông Trần Quang M là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ điểm d Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Bị đơn ông Trần Quang M được miễn án phí.

Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Ngọc T, ông Trần Hoàng T1, ông Trần Hoàng V không được chấp nhận nên bà T, ông T1, ông V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà L không phải chịu theo quy định pháp luật.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 71, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 235, Điều 266 và Điều 271 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 123, Điều 133, khoản 1 Điều 407, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm năm 2015;

Áp dụng khoản 29 Điều 3, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L với bị đơn ông Trần Quang M về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày ngày 15/4/2012 giữa ông Trần Quang M với bà Nguyễn Thị L.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Ngọc T, ông Trần Hoàng T1, ông Trần Hoàng V về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày ngày 15/4/2012 giữa ông Trần Quang M với bà Nguyễn Thị L vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu

*Tuyên xử:*

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng đất ngày 15/4/2012 đối với thửa đất số 13, 65 tờ bản đồ số 20, diện tích 2135,4m<sup>2</sup> đo đạc thực tế và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại ấp 1B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước theo mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH đo đạc bản đồ Tấn T3 ngày 13/11/2023 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Quang M với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L (phần đất này hiện nay bà L đang quản lý và sử dụng).

Buộc ông Trần Quang M, bà Đỗ Thị Ngọc T, ông Trần Hoàng T1, ông Trần Hoàng V có trách nhiệm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị L.

Trường hợp ông Trần Quang M, bà Đỗ Thị Ngọc T, ông Trần Hoàng T1, ông Trần Hoàng V không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L thì bà L được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, bà L tự chịu các chi phí, các loại thuế phát sinh theo quy định của pháp luật.

*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.*

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trần Quang M được miễn án phí.

Ông Trần Hoàng V phải chịu số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0014413 ngày 17/02/2023 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện H.

Ông Trần Hoàng T1 phải chịu số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0014414 ngày 17/02/2023 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện H.

Bà Đỗ Thị Ngọc T phải chịu số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0014415 ngày 17/02/2023 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện H.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Trần Quang M phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị L số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và có nghĩa vụ hoàn trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Ngọc T 18.489.000đ (mười tám triệu bốn trăm tám mươi chín nghìn đồng) tiền thẩm định tại chỗ và trích đo địa chính.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L không phải chịu.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Tòa án ND huyện H;
- VKSND huyện H;
- Chi Cục THADS huyện H;
- Lưu: hồ sơ vụ án, Văn thư, Tổ HC-TP.

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

**Bùi Văn Bình**







