

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 92/2023/DS-PT
Ngày 24-3-2023
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: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 24 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 384/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 22 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 24/2023/QĐ-PT, ngày 20 tháng 01 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 91/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Công B**, sinh năm 1975; địa chỉ: **tổ B, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Hà Ngọc B1**, sinh năm 1998; địa chỉ: **số A đường A, khu phố E, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 27/5/2021).

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Mộng T**, sinh năm 1957; địa chỉ: **số B đường T, tổ G, khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương**.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1975; địa chỉ: số I, tổ B, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1977; địa chỉ: số B, tổ G, khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1980; địa chỉ: số B, tổ G, khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1983; địa chỉ: số I, tổ B, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Nguyễn Thị Thu D, sinh năm 1986; địa chỉ: số B, tổ G, khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

6. Bà Nguyễn Thị Kim N1, sinh năm 1992; địa chỉ: số A đường B, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1978;

8. Cháu Nguyễn Thị Quỳnh G, sinh năm 2006;

9. Cháu Nguyễn Hoài N2, sinh năm 2007;

10. Cháu Nguyễn Thị Quỳnh N3, sinh năm 2009.

Cùng địa chỉ: số I tổ B, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của các cháu Nguyễn Thị Quỳnh G, Nguyễn Hoài N2 và Nguyễn Thị Quỳnh N3: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: số I tổ B, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Người làm chứng:

1. Bà Trương Ngọc T3, sinh năm 1975; địa chỉ: tổ B, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Trương Văn N4, sinh năm 1952; địa chỉ: tổ B, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Huỳnh Văn H1, sinh năm 1951; địa chỉ: khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Công B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/9/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/01/2006, ông **Trần Công B** thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông **Nguyễn Văn N5** và bà **Nguyễn Thị Mộng T** diện tích đất 120m² (quy cách ngang 04m x dài 30m) thuộc thửa 63 và thửa 453 tờ bản đồ số 25, tại **phường T**. Tại biên nhận giấy sang nhượng đất ngày 23/01/2006 chỉ ghi diện tích đất là 120m² không ghi rõ thửa đất, tờ bản đồ nhưng thực tế diện tích đất tranh chấp có tứ cận: Bắc giáp đường; Nam giáp thửa 455; Đông giáp các thửa 688, 589; Tây giáp các thửa 453, 63, 630. Giá chuyển nhượng 550.000 đồng/m² thành tiền 66.000.000 đồng. Ông **Trần Công B** đã giao tiền cho ông **N5** cụ thể qua các đợt như sau: Ngày 23/01/2006, giao số tiền 10.000.000 đồng; ngày 01/4/2006, giao số tiền 30.000.000 đồng; ngày 26/01/2007, giao số tiền 25.000.000 đồng và ngày 21/7/2007 giao số tiền 1.000.000 đồng. Tổng cộng: 66.000.000 đồng có biên bản giao nhận tiền. Riêng số tiền 10.000.000 đồng giao ngày 23/01/2006 ông **B** đã giao cho vợ chồng ông **N5** không có làm biên bản giao nhận. Tài sản trên đất có căn nhà cấp 04 đã bị hư hỏng nên không có ghi vào hợp đồng. Ông **N5** chỉ ranh giao đất cho ông **B**. Tuy nhiên, ông **B** đi làm ăn ở Bình Phước chưa có nhu cầu sử dụng đất nên ông **B** và ông **N5** có thỏa thuận để con ông Nghĩa là ông **Nguyễn Văn N** xây dựng nhà ở khi nào ông **B** có nhu cầu sử dụng đất thì ông **N5** trả lại đất. Nội dung thỏa thuận trên chỉ bằng lời nói và không có người làm chứng.

Tại biên nhận ngày 26/01/2007, ông **B** giao cho ông **N5** số tiền 25.000.000 đồng và ghi có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **N5** để làm thủ tục sang tên. Ông **B** muốn giữ sổ đỏ của ông **N5** nên ghi nội dung trên vào biên nhận tiền nhưng ông **N5** nói hoàn cảnh kinh tế khó khăn và đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có để giao cho ông **B**. Vì chỗ anh em trong gia đình nên ông **B** không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **N5**.

Đến ngày 21/7/2007, ông **B** giao cho ông **N5** số tiền còn lại là 1.000.000 đồng và yêu cầu ông **N5** thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **B**. Tuy nhiên, ông **N5** không thực hiện vì lúc đó hoàn cảnh kinh tế gia đình ông **N5** khó khăn, ông **N5** không có tiền nộp các chi phí chuyển nhượng nên giữa ông **N5** và ông **B** thỏa thuận chưa thực hiện hợp đồng. Việc thỏa thuận này bằng lời nói và không có người làm chứng.

Sau khi ông **N5** chết năm 2015, bà **T** vẫn thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông **B**. Đến năm 2020, bà **T** đổi ý không thực hiện hợp đồng nên ông **B** khởi kiện. Việc bị đơn yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện ông **B** không đồng ý vì sau khi Tòa án thụ lý vụ án trong quá trình tố tụng, bà **T** đã thừa nhận có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2006 với ông **Trần Công B** và có nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Bà

T trình bày diện tích đất ông B và bà T3 đang quản lý sử dụng là diện tích đất ông N5 và bà T đã chuyển nhượng cho ông B năm 2006 là không đúng. Thửa đất 688, 689 có nguồn gốc từ ông Nguyễn Văn N5 tặng cho ông Trương Văn N4 vào năm 2007. Vì ông N4 là anh em cùng mẹ khác cha với ông N5 nên mẹ của ông N5 yêu cầu ông N5 chia đất cho ông N4. Vợ chồng ông N4 xây dựng nhà ở năm 2006 đến năm 2020 ông N4 chuyển nhượng lại cho bà T3. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông N5 với ông N4 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N5 với ông B không liên quan với nhau. Bà T đã thừa nhận một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình đối với người khởi kiện. Căn cứ theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện vụ án bắt đầu lại từ ngày bà T thừa nhận là ngày 12/11/2021.

Đến năm 2020, ông B có nhu cầu sử dụng đất nên yêu cầu bà T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà T không đồng ý nên ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/01/2006 giữa ông Trần Công B với ông Nguyễn Văn N5, bà Nguyễn Thị Mộng T là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

- Ông Trần Công B được quyền sử dụng diện tích đất 120m² (ngang 04m x dài 30m) thuộc một phần thửa 63 và 453, tờ bản đồ số 25, tại khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Buộc ông Nguyễn Văn N5 giao trả và tháo dỡ tài sản gắn liền trên diện tích đất 120m² (ngang 04m x dài 30m) thuộc một phần thửa 63 và 453, tờ bản đồ số 25, tại khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp là 121,4m² nhiều hơn diện tích ông B nhận chuyển nhượng 1,4m² ông B đồng ý trả lại cho bị đơn hoặc ông B thanh toán bằng giá trị cho bị đơn.

2. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Mộng T trình bày:

- Về quan hệ nhân thân: Bà T là vợ ông Nguyễn Văn N5 (đã chết). Ông bà có 06 người con gồm: Nguyễn Văn N; Nguyễn Văn Đ; Nguyễn Thị Thu H; Nguyễn Thị Thu T1; Nguyễn Thị Thu D và Nguyễn Thị Kim N1. Ông bà không còn người con nào khác kể cả con nuôi, con ngoài giá thú. Cha mẹ ông Nguyễn Văn N5 là cụ Nguyễn Văn T4 (đã chết) và cụ Lê Thị S (đã chết).

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T có ý kiến như sau: Nguồn gốc đất là của ông bà để lại cho ông N5 (đất của bên nội ông N5) nên ông N5

làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông **Trương Văn N4** (ba vợ của ông **Trần Công B**) với ông **Nguyễn Văn N5** anh em cùng mẹ khác cha nên ông **N4** không có quyền hưởng tài sản của cha ông **N5**. Do hoàn cảnh ông **N4** khó khăn không có nhà ở phải đi ở trọ nên ông **N5** đồng ý chuyển nhượng cho ông **N4** 120m² (ngang 04m x dài 30m) với giá rẻ (vừa bán vừa tặng cho) để xây nhà ở. Tuy nhiên, ông **N4** không có tiền nên con của ông **N4** là bà **Trương Ngọc T3** (vợ của ông **B**) ở Bình Phước về mua đất để cho ông **N4** có chỗ ở. Ông **Nghĩa 1** người trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền. Bà **T** chỉ biết ông **N4** có trả tiền đặt cọc là 10.000.000 đồng, sau đó ông **N5** nhận tiền chuyển nhượng đất nhưng nhận nhiều lần, ông **Nghĩa 1** là người ký tên vào các giấy biên nhận tiền và giấy sang nhượng đất mà nguyên đơn giao nộp cho Tòa án. Sau khi thỏa thuận xong, ông **B** chưa giao đủ tiền nhưng ông **N5** đã giao đất cho ông **N4** sử dụng và xây nhà ở năm 2006. Cùng thời điểm năm 2006, sau khi xác định diện tích chuyển nhượng cho ông **N4** thì bà **T** sửa lại căn nhà cũ được xây dựng từ năm 1972 và cho con trai là **Nguyễn Văn N** ở cho đến nay.

Đến ngày 26/01/2007, ông **B** giao cho ông **N5** số tiền 25.000.000 đồng và ông **B** giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do thủ tục chuyển nhượng phải đóng thuế cao nên hai bên thỏa thuận ông **N5** xin xác nhận quan hệ anh em cùng mẹ khác cha với ông **N4** để thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Việc thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xác nhận và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng cho ông **N4**. Diện tích đất còn lại ông **N5** sử dụng cho đến nay. Ông **B** cho rằng năm 2007, hoàn cảnh gia đình ông **N5** kinh tế khó khăn là không đúng vì các con của bà **T** làm ăn được và ông **N5** chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **N4** năm 2006 và không chuyển nhượng cho ai khác. Cùng thời điểm ông **N5** làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông **N4** thì ông **N5** còn tặng cho quyền sử dụng đất cho hai người em gái của ông **N5** nên nguyên đơn cho rằng ông **N5** gặp khó khăn về kinh tế là không đúng. Ông **N5** bán đất cho ông **N4** như tặng cho (diện tích 120m² với giá 66.000.000 đồng và ông **B** trả tiền rất nhiều lần).

Ông **N5** đã giao đất cho ông **N4** sử dụng từ năm 2006 đến năm 2007 ông **N5** thực hiện xong nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất. Từ năm 2007 cho đến khi ông **B** nộp đơn khởi kiện, ông **B** hoàn toàn không có yêu cầu hay đề cập đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi nhận thông báo thụ lý vụ án của Tòa án thì bà **T** mới biết vụ việc tranh chấp.

Ông **B** cho rằng đã liên hệ và yêu cầu vợ chồng bà **T** làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng bà **T** tránh né là không đúng. Bởi vì

ông **B** và gia đình bà **T** ở giáp ranh với nhau. Việc bà **T** xây dựng nhà là công khai ai cũng biết. Nếu diện tích đất đang tranh chấp vợ chồng bà **T** đã chuyển nhượng cho ông **B** thì năm 2006 bà **T** tiến hành xây dựng nhà kiên cố ông **B** phải có ý kiến ngăn cản hoặc tranh chấp. Ông **B** cho rằng có thỏa thuận với ông **N5** cho ông **N** xây nhà ở nhờ là không đúng. Vì ngày 26/01/2007, ông **B** giao cho ông **N5** 25.000.000 đồng thì ông **B** đã giữ “sổ đỏ” ông **N5** để bảo đảm việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ nên hợp đồng đã chấm dứt từ năm 2007 nên bà **T** không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông **B**.

Hợp đồng từ năm 2006 cho đến nay đã 16 năm ông **B** mới tranh chấp là đã hết thời hiệu khởi kiện. Do đó, bà **T** yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đình chỉ giải quyết vụ án.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn Đ**, bà **Nguyễn Thị Thu T1**, bà **Nguyễn Thị Thu D**, bà **Nguyễn Thị Kim N1** và bà **Nguyễn Thị Thu T2** vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến. Riêng ông **Nguyễn Văn N** và bà **Nguyễn Thị Thu H** thống nhất với lời trình bày của bà **Nguyễn Thị Mộng T**.

4. Người làm chứng bà **Trương Ngọc T3** (vợ ông **B**) trình bày:

Số tiền ông **B** thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Nghĩa** là tiền của ông **B**. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông **B** đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

5. Người làm chứng ông **Trương Văn N4** trình bày:

Ông **Nguyễn Văn N5** và ông **Trương Văn N4** là anh em cùng mẹ khác cha. Ông **N5** có tặng cho ông **N4** thửa đất để ở và ông **N4** đã chuyển nhượng lại cho con gái là **Trương Ngọc T3**. Việc ông **N5** và ông **B** thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông **N4** không biết và không liên quan đến thửa đất ông **N4** chuyển nhượng cho bà **T3**.

6. Người làm chứng ông **Huỳnh Văn H1** trình bày: Năm 2006, ông **H1** làm phó khu phố, ông **Phan Văn L** (đã chết) là trưởng khu. Ông **Lê c** đưa cho ông **H1** tờ giấy sang nhượng đất giữa ông **N5** và ông **B** để ông **H1** ký với tư cách người làm chứng. Ông **H1** không trực tiếp tham gia nên không biết nội dung. Ông **H1** làm chứng sau khi các bên đã ký hết.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 22 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Công B** về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn bà **Nguyễn Thị Mộng T**.

2. Về chi phí tố tụng: Ông **Trần Công B** phải chịu 5.028.000 đồng (đã thực hiện xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Trần Công B** phải chịu 6.258.435 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 14.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0052458 ngày 21/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T. Hoàn trả cho ông **Trần Công B** 8.241.565 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 05/10/2022 nguyên đơn ông **Trần Công B** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà: **Nguyễn Văn N**, **Nguyễn Văn Đ**, **Nguyễn Thị Thu T1**, **Nguyễn Thị Thu D**, **Nguyễn Thị Kim N1** và **Nguyễn Thị Kim T5** có đơn đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt. Người làm chứng bà **Trương Ngọc T3**, ông **Trương Văn N4** và ông **Huỳnh Văn H1** có đơn yêu cầu vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự và người làm chứng theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Ngày 23/01/2006, giữa ông **B** với vợ chồng bà **Nguyễn Thị Mộng T** và ông **Nguyễn Văn N5** có lập “Giấy sang nhượng đất”, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 120m² (chiều ngang 04m, chiều

dài 30m), không ghi số thửa, số tờ bản đồ, địa chỉ thửa đất và thông tin về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng 550.000 đồng/m² thành tiền 66.000.000 đồng. Ông B đã giao đủ tiền cho ông N5 cụ thể qua các đợt như sau: Ngày 23/01/2006 giao 10.000.000 đồng; ngày 01/4/2006 giao 30.000.000 đồng; ngày 26/01/2007 giao 25.000.000 đồng và ngày 21/7/2007 giao 1.000.000 đồng. Tổng cộng: 66.000.000 đồng có biên bản giao nhận tiền. Riêng số tiền 10.000.000 đồng giao ngày 23/01/2006 ông B đã giao cho vợ chồng ông N5 không có làm biên bản giao nhận. Tài sản trên đất có căn nhà cấp 04 đã bị hư hỏng nên không có ghi vào hợp đồng. Ông N5 chỉ ranh giao đất cho ông B. Tuy nhiên, ông B đi làm ăn ở Bình Phước chưa có nhu cầu sử dụng đất nên ông B và ông N5 có thỏa thuận để con ông Nghĩa là ông Nguyễn Văn N xây dựng nhà ở khi nào ông B có nhu cầu sử dụng đất thì ông N5 trả lại đất. Nội dung thỏa thuận trên chỉ bằng lời nói và không có người làm chứng. Sau khi ông N5 chết năm 2015, bà T vẫn thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông B cho đến năm 2020 bà T đổi ý không thực hiện hợp đồng nên ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2006 giữa ông Trần Công B với ông Nguyễn Văn N5, bà Nguyễn Thị Mộng T là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật; ông Trần Công B được quyền sử dụng diện tích đất 120m² (ngang 04m, dài 30m) thuộc một phần thửa 63 và thửa 453, tờ bản đồ số 25, tại khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; buộc ông Nguyễn Văn N giao trả và tháo dỡ tài sản gắn liền trên diện tích đất 120m² (ngang 4m, dài 30m) thuộc một phần thửa 63 và thửa 453, tờ bản đồ số 25, tại khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

[2.2] Bị đơn bà T xác định nguồn gốc đất là của ông bà để lại cho ông N5 (đất của bên nội ông N5) nên ông N5 làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Trương Văn N4 (ba vợ của ông Trần Công B) với ông Nguyễn Văn N5 anh em cùng mẹ khác cha nên ông N4 không có quyền hưởng tài sản của cha ông N5. Do hoàn cảnh ông N4 khó khăn không có nhà ở phải đi ở trọ nên ông N5 đồng ý chuyển nhượng cho ông N4 120m² (ngang 04m x dài 30m) giá rẻ (vừa bán vừa tặng cho) để xây nhà ở. Vì ông N4 không có tiền nên con của ông N4 là bà Trương Ngọc T3 (vợ của ông B) ở Bình Phước về mua đất để ông N4 có chỗ ở. Ông Nghĩa là người trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền. Bà T chỉ biết ông N4 có trả tiền đặt cọc 10.000.000 đồng sau đó ông N5 nhận tiền chuyển nhượng đất nhưng nhận nhiều lần, ông Nghĩa là người ký tên vào các giấy biên nhận tiền và giấy sang nhượng đất mà nguyên đơn giao nộp cho Tòa án. Sau khi thỏa thuận xong, ông B chưa giao đủ tiền nhưng ông N5 đã giao đất cho ông N4 sử dụng và xây nhà ở năm 2006. Do thủ tục chuyển nhượng phải đóng thuế cao nên hai bên thỏa thuận ông N5 xin xác nhận quan hệ anh em cùng mẹ khác cha với ông N4 để thực hiện hợp

đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Việc thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường xác nhận và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng cho ông N4. Diện tích đất còn lại ông N5 sử dụng cho đến nay. Ông N5 đã giao đất cho ông N4 sử dụng từ năm 2006, đến năm 2007 ông N5 đã thực hiện xong nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho ông N4 đứng tên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ nên hợp đồng đã chấm dứt từ năm 2007. Do vậy, bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông B. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2006 cho đến nay đã 16 năm ông B mới tranh chấp là đã hết thời hiệu khởi kiện. Do đó, bà T yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đình chỉ giải quyết vụ án.

[3] Đối chiếu lời trình bày của các đương sự và căn cứ vào các chứng cứ đã được thu thập có tại hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Tuyệt xác định phần đất ông N5 thực hiện thủ tục tách thửa chuyển quyền sử dụng đất cho ông N4 chính là phần đất ông N5 và bà T đã chuyển nhượng cho ông B theo hợp đồng chuyển nhượng là “Giấy sang nhượng đất” ngày 23/01/2006. Do thực hiện thủ tục chuyển nhượng phải tốn nhiều chi phí hơn hợp đồng tặng cho và ông B nhận chuyển nhượng đất để xây nhà cho ông N4 ở (ông N4 là anh em cùng mẹ khác cha với ông N5) nên hai bên thỏa thuận làm thủ tục tặng cho. Việc thỏa thuận trên không có lập thành văn bản. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Trương Văn N4 thể hiện: Ngày 12/3/2007, ông N5 làm thủ tục cập nhật xóa nợ trước bạ; ngày 13/3/2007, ông N5 làm đơn xin xác nhận quan hệ anh em cùng mẹ khác cha với ông Trương Văn N4; ngày 16/4/2007, ông N5 làm đơn xin tách thửa; ngày 17/5/2007, trích đo bản đồ địa chính; ngày 08/6/2007, ông N5 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông N4 và ngày 03/7/2007 cập nhật tặng cho quyền sử dụng đất vào trang số 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02423 cấp cho ông N5 ngày 03/3/2004. Ông Trương Văn N4 và vợ là bà Nguyễn Thu T2 đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT933716, số vào sổ CH05168 ngày 05/5/2015 với diện tích 127m², thuộc thửa số 688 và thửa số 689, tờ bản đồ số 25, tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Ngày 20/8/2020, ông N4 và bà T2 đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên cho bà Trương Ngọc T3 (con ông N4 và là vợ ông B) tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương. Bà T3 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS10998 ngày 17/9/2020 với diện tích 127m², thuộc thửa số 688 và thửa số 689, tờ bản đồ số 25, tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất ông N5 tặng cho ông N4 127m² có chiều ngang 04m, chiều dài 30,5m tương đương với diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển

nhượng là 120m² theo Giấy sang nhượng đất ngày 23/01/2006 để xác định “hai bên đã thực hiện xong hợp đồng vào ngày 21/7/2007, hợp đồng đã chấm dứt theo quy định tại khoản 1 Điều 422 của Bộ luật Dân sự nên không cần thiết áp dụng thời hiệu khởi kiện để đình chỉ giải quyết vụ án vì không giải quyết được triệt để nội dung tranh chấp”. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **B** là chưa đủ cơ sở vững chắc. Xét thấy, vụ việc tranh chấp này có liên quan trực tiếp đến quyền và nghĩa vụ của ông **Trương Văn N4**, vợ ông **N4** là bà **Nguyễn Thu T2** và con ông **N4** là bà **Trương Ngọc T3** đối với thửa đất mà Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông **N5** đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông **B** nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không đưa ông **N4**, bà **T2** và bà **T3** vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bỏ sót người tham gia tố tụng. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ diện tích đất theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 23/01/2006 đã ký giữa ông **B** với ông **N5**, bà **T** và diện tích đất ông **N5** tặng cho ông **N4** có phải là cùng thửa đất hay không? Chưa xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá đối với thửa đất mà bà **T3** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS10998 ngày 17/9/2020 là điều tra, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Từ những nhận định trên, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông **Trần Công B**, căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thị xã T để giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

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

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông **Trần Công B** không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 147; Khoản 3 Điều 148; Khoản 3 Điều 308; Điều 310; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông **Trần Công B**.

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 22 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm lại.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông **Trần Công B** không phải chịu, hoàn trả cho ông **Trần Công B** số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0006357 ngày 18/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, 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 T;
- TAND thị xã T;
- 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