

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 217/2024/DS-PT
Ngày 22-4-2024
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 Ngô Thị Bích Diệp
Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền
Ông Lê Sỹ Trứ

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15, 22 tháng 4 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 502/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 39/QĐ-PT ngày 24 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1970; địa chỉ: số B, đường D, tổ G, khu phố C, phường T, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Văn D, sinh năm: 1992; địa chỉ liên hệ: số A, N, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/4/2018), có mặt.

Người bảo vệ quyền và ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy B là Luật sư Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Đoàn Văn B1, sinh năm 1963; địa chỉ: khu phố A, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương (chết ngày 28/01/2023).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Văn B1:

- Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1965; địa chỉ: khu phố A, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Ông Đoàn Quốc K, sinh năm 1990; địa chỉ: khu phố A, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Ông Đoàn Quốc T, sinh năm 1993; địa chỉ: khu phố A, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2.2 Ông Đoàn Quốc H, sinh năm 1982; địa chỉ: khu phố A, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

3.1 Bà Vũ Thị Huyền T1, sinh năm 1983; địa chỉ: số B, đường D, tổ G, khu phố C, phường T, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Bà Vũ Thị Thanh X, sinh năm 1990; địa chỉ: số B, đường D, tổ G, khu phố C, phường T, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số B, khu phố A, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Ông Vũ Quốc K1, sinh năm 1998; địa chỉ: số B, đường D, tổ G, khu phố C, phường T, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số B, khu phố A, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Vũ Thị Thanh X, ông Vũ Quốc K1 và bà Vũ Thị Huyền T1: Bà Dương Thị Huyền T2, sinh năm 1994; địa chỉ: số F, đường A, khu phố I, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/12/2018), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.4 Bà Trần Thị N, sinh năm 1931; địa chỉ: xóm A, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị N: Ông Võ Văn D, sinh năm 1992; địa chỉ liên hệ: số A, N, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/6/2019), có mặt.

3.5 Trung tâm B2; địa chỉ: khu phố A, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật của Trung tâm B2: Ông Nguyễn Văn T3, chức vụ: Giám đốc, có mặt.

3.6 Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Phục M1 – Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B (Văn bản ủy quyền ngày 30/3/2022), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.7 Ủy ban nhân dân tỉnh B; địa chỉ: tầng A - Tòa nhà T hành chính tỉnh Bình Dương, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Từ Phương T4** – Phó Chi cục trưởng **C** (Văn bản ủy quyền số 1512/UBND-KT ngày 05/4/2022), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.8 **Sở Lao động - Thương binh và Xã hội Thành phố H**; địa chỉ: **số A P, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Thị Bích N1** – Chức vụ: Phó Trưởng phòng, phòng Kế hoạch Tài chính **Sở Lao động - Thương binh và Xã hội Thành phố H**, có mặt.

3.9 Bà **Lâm Thị Kiều O**, sinh năm 1990; địa chỉ: **khu phố A, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương**, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị M**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 11/9/2018, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà **Nguyễn Thị M** và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông **Vũ Viết T5** nguyên là cán bộ, nhân viên của **Trung tâm B2**. Ông **T5** có vợ là bà **Nguyễn Thị M2** có 03 người con là **Vũ Thị Huyền T1**, **Vũ Thị Thanh X** và **Vũ Quốc K1**. Năm 2006, bà **M2** chết (Giấy chứng tử số 03, quyền số 01/2006 ngày 10/01/2006). Năm 2008, bà **Nguyễn Thị M** chung sống với ông **T5** có đăng ký kết hôn tại **Ủy ban nhân dân xã B** theo Giấy chứng nhận kết hôn số 39, quyền số 01/2008 ngày 09/6/2008. Ngày 19/9/2014, ông **T5** bị tai nạn giao thông chết (Giấy chứng tử số 31, quyền số I/2014 ngày 22/9/2014).

Ông **T5** chết để lại di sản thừa đất số 1150, tờ bản đồ số 29, tọa lạc **tổ A, khu phố A, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương** nhưng thừa đất ông **T5** chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc thừa đất là vào năm 1995, cán bộ, nhân viên của **Trung tâm B2** chưa có nhà để ở nên trung tâm đã bàn bạc đi đến thống nhất cho cán bộ, nhân viên mượn đất để xây nhà tạm làm nơi cư trú và canh tác. Theo Biên bản họp liên tịch ngày 18/5/1995 của Công đoàn, Đoàn thanh niên và Ban Giám đốc Nhà nuôi số 4 (nay là **Trung tâm B2**) thì Trung tâm có chủ trương giao đất cho cán bộ, nhân viên cất nhà tạm để ở và sản xuất. Sau khi thống nhất chủ trương, Trung tâm đã tiến hành giao phần đất phía trước cổng Trung tâm cho 24 cán bộ nhân viên, mỗi người khoảng 600m². Tuy nhiên, thừa đất không nằm trong diện tích của Trung tâm nên văn bản cho mượn đất được xác lập giữa Trung tâm và ông **T5** không có giá trị pháp lý. Xét về thực tế sử dụng và cơ sở pháp lý, phần đất nằm ngoài diện tích của Trung tâm nên phần đất này được xem đất khai hoang, được sử dụng ổn định và có đủ điều kiện để được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay một số hộ dân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi ông **T5** chết, bà **M** và các đồng thừa kế chưa thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế thì 03 con riêng của ông **T5** là bà **Vũ Thị Huyền T1**, bà

Vũ Thị Thanh X và ông Vũ Quốc K1 đã tự ý chuyển nhượng diện tích đất này cho người khác bằng “Giấy sang nhượng đất ngày 29/11/2016”. Tại “Giấy sang nhượng ngày 29/11/2016”, không có chữ ký của ông Vũ Quốc K1. Bên nhận sang nhượng được ghi là Đoàn Quốc H, sinh năm 1982, CMND số 280788770 do Công an B3 cấp là người trực tiếp thỏa thuận với các con của ông T5, ông B1 tự soạn giấy sang nhượng, trực tiếp trả tiền và ký vào giấy sang nhượng. Sau đó, ông B1 cho ông H xây nhà trên đất và quản lý sử dụng đất.

Nhận thấy thửa đất là di sản thừa kế của ông T5 để lại. Việc các con riêng của ông T5 tự ý chuyển nhượng khi chưa có sự đồng ý của bà M và mẹ của ông T5 là bà Trần Thị N là trái pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của bà M và bà N. Mặt khác, khi chuyển nhượng các bên chỉ lập hợp đồng bằng giấy tay, chưa được công chứng, chứng thực là chưa đúng quy định của pháp luật. Do đó, bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị Huyền T1, bà Vũ Thị Thanh X, ông Vũ Quốc K1 với ông Đoàn Văn B1 tại “Giấy sang nhượng ngày 29/11/2016” là vô hiệu.

2. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Văn B1 và ông Đoàn Quốc H phải giao trả lại diện tích theo đo đạc thực tế thuộc thửa đất số 1150, tờ bản đồ số 29 tọa lạc phường C cho bà M và các đồng thừa kế của ông Vũ Viết T5.

3. Đối với các tài sản gắn liền với đất tranh chấp của ông Đoàn Quốc H không di dời được thì bà M và các đồng thừa kế của ông Vũ Viết T5 thống nhất bà M là người chịu trách nhiệm hoàn lại giá trị tài sản cho ông H theo giá do Hội đồng định giá xác định tại Biên bản định giá tài sản ngày 12/11/2020.

Bà M thống nhất kết quả xem xét thẩm định, đo đạc, định giá ngày 12/11/2020 và M3 trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 03-2021 ngày 14/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B.

- *Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Đoàn Quốc H trình bày:* Năm 2016, ông Đoàn Văn B1 có nhận chuyển nhượng thửa đất tranh chấp từ 03 người con của ông Vũ Viết T5 là bà Vũ Thị Huyền T1, bà Vũ Thị Thanh X và ông Vũ Quốc K1. Hiện trạng đất không ai sử dụng, hoang hóa sau này ông H mới biết phần đất tranh chấp ông T5 mượn của Trung tâm sử dụng từ năm 1995 đến khi ông T5 chết và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mua đất, ông B1 cho ông H xây nhà kiên cố để ở và gia đình ông H quản lý, sử dụng đất ổn định cho đến nay.

Bà M khởi kiện không đúng đối tượng, vì bà M không liên quan đến việc mua bán đất giữa bà T1, bà X, ông K1 với ông B1. Nếu sau này đất bị thu hồi hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Trung tâm B2 thì ông H sẽ trả lại đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông H không đồng ý.

Ông **H** thống nhất kết quả xem xét thẩm định, đo đạc, định giá ngày 12/11/2020 và **M3** trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 03-2021 ngày 14/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B.

- Quá trình tham gia tố tụng, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Đoàn Văn B1** là bà **Trần Thị Đ**, ông **Đoàn Quốc K** và ông **Đoàn Quốc T** thống trình bày: Bà **Trần Thị Đ** là vợ của ông **Đoàn Văn B1**, ông **Đoàn Quốc K** và ông **Đoàn Quốc T** là con ruột của ông **B1** và bà **Đ**.

Bà **Đ**, ông **K**, ông **T** thống nhất toàn bộ ý kiến trình bày của ông **H** và ông **B1** trước đây đã trình bày trong quá trình tham gia tố tụng. Bà **Đ**, ông **K**, ông **T** không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà **Đ**, ông **K**, ông **T** thống nhất kết quả xem xét thẩm định, đo đạc, định giá ngày 12/11/2020 và **M3** trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 03-2021 ngày 14/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Vũ Thị Thanh X**, ông **Vũ Quốc K1** và bà **Vũ Thị Huyền T1** là bà **Dương Thị Huyền T2** trình bày: Bà **X**, ông **K1** và bà **T1** là con của ông **Vũ Viết T5** và bà **Nguyễn Thị M2**. Bà **X**, bà **T1** và ông **K1** thống nhất với lời trình bày của bà **M** về quan hệ nhân thân và nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng thửa đất số 1150, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại tổ A, khu phố A, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Việc bà **X**, bà **T1** và ông **K1** tự ý chuyển nhượng thửa đất số 1150 khi chưa có sự đồng ý của bà **M** và bà **N** là trái quy định pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà **M** và bà **N**. Mặt khác, ông **B1** là người nhận chuyển nhượng đất nhưng không cung cấp đúng thông tin bên nhận chuyển nhượng và hợp đồng chuyển nhượng chưa được công chứng, chứng thực là không đúng theo quy định pháp luật. Do đó, bà **X**, bà **T1** và ông **K1** đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án buộc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng tại “Giấy sang nhượng ngày 29/11/2016” là vô hiệu. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **B1** và ông **H** phải trả lại diện tích theo đo đạc thực tế thuộc thửa đất số 1150, tờ bản đồ số 29 cho bà **M** và các đồng thừa kế của ông **T5**. Bà **X**, bà **T1** và ông **K1** đồng ý hoàn trả số tiền 100.000.000 đồng đã nhận từ ông **B1** cho những người thừa kế của ông **B1**.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị N** là ông **Võ Văn D** trình bày: Bà **N** là mẹ ruột của ông **T5**. Bà **N** thống nhất với toàn bộ ý kiến và các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người đại diện hợp pháp của **Trung tâm B2** trình bày: Nguồn gốc diện tích đất 600m² mà ông **Vũ Viết T5**, nguyên là cán bộ viên chức của Trung tâm mượn đất của Trung tâm, căn cứ theo Đơn mượn đất của ông **Vũ Viết T5** từ năm 1995 đến nay, tổng diện tích cá nhân mượn là 3,9 ha, trong đó có 3,3 ha đất nằm trong diện tích 40,4 ha được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận theo Quyết định số 5372/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2007 và 0,6 ha

nằm trong diện tích 58,1ha đất của Trung tâm đang quản lý. Ông T5 cam kết sau này sẽ trả lại và không có yêu cầu khiếu nại gì. Ông T5 không được quyền chuyển nhượng cho ai.

Hiện nay hồ sơ đất đai của Trung tâm đã chuyển đến Công an điều tra phòng chống tham nhũng tại Thành phố Hồ Chí Minh để điều tra và làm rõ hành vi vi phạm của cán bộ lãnh đạo trước đây, hiện nay Trung tâm vẫn giữ nguyên hiện trạng cây trồng trên đất và các ranh giới, cột mốc đất chờ cấp có thẩm quyền giải quyết.

Tài liệu chứng minh việc mượn đất của Trung tâm và cam kết hoàn trả của cá nhân ông T5 gồm:

+ Biên bản họp liên tịch ngày 18/5/1995 của Nhà nuôi người già và tàn tật số 4 về việc giải quyết cho cán bộ nhân viên mượn đất trồng trọt và cất nhà tạm ở để chăn nuôi sản xuất.

+ Bảng cam kết ngày 10/10/2000 của 24 cá nhân mượn đất cất nhà có xác nhận chữ ký của Trung tâm nuôi dưỡng Bảo trợ người già và tàn tật C1;

Hiện nay, Trung tâm có chức năng quản lý, không có chức năng, quyền hạn giải quyết việc đo đạc lại diện tích, mốc và ranh giới khi phần đất nằm trong diện tích 58,1ha thuộc phạm vi quản lý của Trung tâm.

Trung tâm B2 không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thị xã B trình bày:

Đối với phần đất tranh chấp có diện tích 679,4m² thuộc thửa 445, 450 tờ bản đồ số 29, tọa lạc phường C, thị xã B, trên đất có hộ ông Đoàn Quốc H đang ở mà nguyên đơn khởi kiện, nếu có yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân thị xã B thì Ủy ban nhân dân thị xã B sẽ xem xét cấp khi có đủ điều kiện và đảm bảo theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh B trình bày:

Năm 1977, Ủy ban nhân dân tỉnh S phê duyệt quy hoạch đất cho Sở Thương binh và Xã hội Thành phố H để xây dựng Trại cải tạo tị nạn xã hội với diện tích 30ha tại Quyết định số 568/QĐ-UB ngày 18/8/1977. Đến năm 1989, Ủy ban nhân dân tỉnh S ban hành Quyết định số 114/QĐ-UB ngày 01/9/1989 cấp giấy phép sử dụng đất cho Nhà nuôi dưỡng người già và tàn tật số 4 Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 30ha để xây dựng trạm và trồng cây công nghiệp. Năm 2007, Trung tâm đã kê khai diện tích đang quản lý, sử dụng và được Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: T01564/CN-2007 tại Quyết định số 5372/QĐ-UBND ngày 04/12/2007 với diện tích 40,4ha (trong đó đất trụ sở 132.064,7m², đất nông nghiệp 265,596,2 m²).

Theo Bản đồ địa chính khu đất **Trung tâm B2** do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/6/2007, không thể hiện số thửa đất 445, 450, tờ bản đồ số 29.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quy định pháp luật có liên quan để xem xét giải quyết vụ án theo quy định.

- *Người đại diện hợp pháp của **Sở Lao động - Thương binh và Xã hội Thành phố H** trình bày:* **Trung tâm B2** trực thuộc quản lý của **Sở Lao động Thương binh và Xã hội Thành phố H**. Phần đất tranh chấp là đất Nhà nước giao cho **Trung tâm B2** quản lý và sử dụng, sau đó **Trung tâm** cho ông **T5** mượn đất xây nhà ở. Ông **T5** cam kết không sang nhượng đất cho người khác nên mọi giao dịch chuyển nhượng đất này là bất hợp pháp. Việc sang nhượng đất là giao dịch dân sự giữa các cá nhân, **Sở Lao động Thương binh và Xã hội Thành phố H** không được biết, không được tham gia, chứng kiến nên không xác định được thực tế có giao dịch này hay không nên không có cơ sở trình bày ý kiến.

Năm 2010, Thanh tra **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** có kết luận việc Công đoàn, Đoàn thanh niên và Ban giám đốc **Trung tâm** giao đất cho cán bộ, nhân viên **Trung tâm** cất nhà ở (trong đó có ông **T5**) là sai thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai.

Ngày 21/7/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh **B** có Công văn số 3699/UBND-KT gửi Ủy ban nhân dân Thành phố **H** về việc quản lý, sử dụng đất một số cơ quan, đơn vị thuộc Thành phố Hồ Chí Minh trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Ủy ban nhân dân tỉnh **B** đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố **H** chỉ đạo các cơ quan, đơn vị trực thuộc đang quản lý sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương khẩn trương rà soát, xây dựng phương án sử dụng đất (trong đó có phần đất dự kiến bàn giao về cho tỉnh Bình Dương quản lý sử dụng) và phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công theo quy định, có văn bản lấy ý kiến Ủy ban nhân dân tỉnh **B** đối với phương án sử dụng đất, phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công trước khi phê duyệt. Do đó, về phương án sử dụng đất ở **Trung tâm B2** trong đó có phần đất tranh chấp thì hiện nay **Sở Lao động Thương binh và Xã hội Thành phố H** đang triển khai, trong quá trình thực hiện **Sở Lao động Thương binh và Xã hội Thành phố H** sẽ báo cáo với Ủy ban nhân dân Thành phố **H** để làm việc với Ủy ban nhân dân tỉnh **B** thống nhất phương án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lâm Thị Kiều O** trình bày:* Bà **O** là vợ của ông **H**, bà **O** thống nhất với toàn bộ ý kiến của ông **H** và không có yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/DS-ST ngày 15/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã **B**, tỉnh Bình Dương tuyên xử;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị M** đối với bị đơn ông **Đoàn Văn B1**, ông **Đoàn Quốc H** về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 25/8/2023, nguyên đơn bà **M** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ, vì ông **T5** có quá trình sử dụng đất và có tài sản trên đất, ông **T5** chết tài sản này là di sản của ông **T5** nhưng các con của ông **T5** chuyển nhượng cho bị đơn mà không có sự đồng ý của nguyên đơn là trái pháp luật. Tài liệu các cơ quan chức năng cung cấp thì quyền sử dụng đất của ông **T5**, Trung tâm bảo trợ xã hội **Chánh Phú H1** không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ quyết định của **Ủy ban nhân dân tỉnh S** dù Trung tâm có giấy tờ cho ông **T5** mượn đất này nhưng không có hiệu lực. Ông **T5** sử dụng đất nay 19 năm nhưng chưa có chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh nên ông **T5** không đăng ký quyền sử dụng đất được. Phần đất tranh chấp **Ủy ban nhân dân thị xã B** đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **T5**. Do ông **T5** không xây nhà trên đất là ông **T5** chưa đủ điều kiện như vậy các đồng thừa kế của ông **T5** có quyền quản lý sử dụng. Trường hợp này nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ, vì có tạo thành quả trên đất. Việc 03 người con của ông **T5** chuyển nhượng đất là bất hợp pháp nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là trái pháp luật thì phải tuyên hợp đồng vô hiệu. Ở đây Tòa sơ thẩm nhận định trái pháp luật nhưng giải quyết khác nên Viện kiểm sát nhân dân thị xã B đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà **M** kết hôn với ông **T5** năm 2008 nên có quá trình chăm sóc cây trồng từ năm 2008 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nói bà **M** không sử dụng đất là không đúng. Đây là tài sản chung của bà **M** và ông **T5** nên bà **M** đòi lại quyền sử dụng đất là có căn cứ. Tại phiên tòa Trung tâm Bảo trợ xã hội **Chánh Phú H1** và **Sở Lao động Thương binh và Xã hội Thành phố H** cho rằng tài sản công nhưng đã cung cấp cho Tòa án nhưng chưa thấy tài liệu nào nói là tài sản công. Hợp đồng tuyên vô hiệu thì bị đơn phải trả đất cho nguyên đơn. Từ những chứng cứ trên xác định Tòa án cấp sơ thẩm xử không khách quan nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông **B1** là bà **Trần Thị Đ**, ông **Đoàn Quốc K**, ông **Đoàn Quốc T**, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ủy ban nhân dân**

tỉnh B là ông **Từ Phương T4**, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã B là ông **Trịnh Phục M1**, người đại diện hợp pháp của bà **Vũ Thị Thanh X**, ông **Vũ Quốc K1** và bà **Vũ Thị Huyền T1** là bà **Dương Thị Huyền T2** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lâm Thị Kiều O** đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn bà **M** khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **X**, bà **T1**, ông **K1** với ông **B1** và buộc những người kê thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **B1** là bà **Trần Thị Đ**, ông **Đoàn Quốc T**, ông **Đoàn Quốc K** và ông **Đoàn Quốc H** phải giao trả thửa đất số 1150, tờ bản đồ số 29 tọa lạc phường **C** cho các đồng thừa kế của ông **T5** là nguyên đơn bà **M** (vợ), bà **Vũ Thị Thanh X**, ông **Vũ Quốc K1** và bà **Vũ Thị Huyền T1** (các con) quản lý sử dụng. Đối với tài sản gắn liền với đất tranh chấp là của ông **H** thì bà **M** và các con của ông **T5** thống nhất để bà **M** là người chịu trách nhiệm hoàn lại giá trị tài sản cho ông **H**, vì nguyên đơn cho rằng thửa đất tranh chấp là di sản của ông **T5** thì khi ông **T5** chết những người thừa kế theo pháp luật thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông **T5** gồm có nguyên đơn bà **M** và các con của ông **T5** là bà **Vũ Thị Thanh X**, ông **Vũ Quốc K1** và bà **Vũ Thị Huyền T1** được thừa hưởng di sản này, tuy nhiên bà **Vũ Thị Thanh X**, ông **Vũ Quốc K1** và bà **Vũ Thị Huyền T1** chuyển nhượng phần đất này cho ông **B1** mà không có sự đồng ý của nguyên đơn bà **M**.

Bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp.

Ngày 14/01/2021 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B tiến hành đo đạc đất tranh chấp theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 03-2021 thì phần đất tranh chấp có diện tích 679,4m² (thuộc thửa đất số 445, 450) không phải thửa đất số 1150 (theo Bản đồ địa chính năm 2000), tờ bản đồ số 29, tọa lạc khu phố A, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Tài sản trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 96,86m², các công trình phụ và một số cây trồng. Các đương sự đều thống nhất tài sản trên đất tranh chấp của bị đơn ông **H** do sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự nên có căn cứ để xác định tài sản trên đất tranh chấp là của ông **H**.

Về nguồn gốc đất tranh chấp và quá trình sử dụng đất: Nguồn gốc đất là do **Trung tâm B2** khai phá bao chiếm, nằm ngoài diện tích Trung tâm Bảo trợ xã hội **Chánh Phú H1** được cấp quyền sử dụng đất. Năm 1995, Công đoàn, Đoàn thanh niên và Ban Giám đốc **Trung tâm B2** (trước đây là Nhà nuôi người già và người tàn tật số 4) có chủ trương cho cán bộ, nhân viên mượn đất cất nhà tạm để ở và sản xuất trong khi chờ **Trung tâm B2** xây dựng khu nhà ở tập thể thì ông **Nguyễn Viết T6** là cán bộ nhân viên của **Trung tâm B2** được **Trung tâm B2** cho mượn phần đất 600m² chính là phần đất đang tranh chấp thì ngoài ra còn có 23 cá nhân khác mượn đất của **Trung tâm B2**. Khi mượn đất của **Trung tâm B2** ông **T6** ký bảng cam kết vào ngày 10/10/2000 là hoàn toàn chịu trách nhiệm không

khieu nại, thắc mắc hoặc đòi bồi thường nếu Trung tâm Bảo trợ xã hội **Chánh Phú H1** cần lấy lại đất. Như vậy đủ căn cứ để xác định nguồn gốc đất của **Trung tâm B4** phú **H1**, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khai rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc do ông **T6** khai phá vào năm 1995 nhưng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không cung cấp được cho Hội đồng xét xử chứng cứ để chứng minh rằng đất tranh chấp này do ông **T6** khai phá nên không có căn cứ để xác định đất tranh chấp có nguồn gốc từ ông **T6** khai phá. Quá trình ông **T6** mượn đất Trung tâm Bảo trợ xã hội **Chánh Phú H1** là năm 1995 cho đến năm 2014 khi ông **T6** bị tai nạn giao thông chết thì ông **T6** không xây dựng nhà ở mà chỉ canh tác trồng cây ngắn ngày và 02, 03 cây mít, cây xoài để cải thiện cuộc sống gia đình đó là lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày tại phiên tòa phúc thẩm. Do đất mượn của **Trung tâm B2** nên ông **T6** không đăng ký kê khai đất với chính quyền địa phương, vì vậy ông **T6** chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của ông **T6** nên khi ông **T6** chết thì đất này không phải là di sản của ông **T6**. Về tài sản gắn liền trên đất như đã phân tích phần trên thì trên đất hiện nay không còn tài sản nào của ông **T6** nên không có căn cứ để xác định là di sản của ông **T6**. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu được thừa hưởng phần đất tranh chấp thì buộc ông **H** là người đang sử dụng đất phải trả lại cho nguyên đơn và bà **Vũ Thị Thanh X**, ông **Vũ Quốc K1** và bà **Vũ Thị Huyền T1** nên yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Giấy sang nhượng ngày 29/11/2016 giữa bà **Vũ Thị Thanh X**, ông **Vũ Quốc K1** và bà **Vũ Thị Huyền T1** với ông **B1**. Mặt khác, ý chí của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng đất tranh chấp nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của **Trung tâm B2** thì mặc định là đất của ông **T6** là chưa có căn cứ như đã phân tích phần trên và đồng thời bởi lẽ đất đai thuộc sở hữu của toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý, Nhà nước chưa giao quyền sử dụng đất cho ông **T6**, đồng thời xét thêm trường hợp ông **T6** cho rằng ông **T6** canh tác đất được 19 năm là thuộc quyền sở hữu của ông **T6** là chưa đúng theo quy định tại Điều 236 Bộ luật Dân sự quy định đối với trường hợp người sử dụng đất chiếm hữu 30 năm thì trở thành chủ sở hữu của tài sản nhưng trường hợp của ông **T6** chưa thỏa mãn theo quy định của Điều 236 Bộ luật Dân sự. Hơn nữa, Văn bản số 3699/UBND-KT ngày 24 /7/2013 của **Ủy ban nhân dân tỉnh B** về việc quản lý sử dụng đất một số cơ quan đơn vị thuộc Thành phố Hồ Chí Minh trên địa bàn tỉnh Bình Dương, trong đó có đất **Trung tâm B2** (kể cả phần đất tranh chấp) là tài sản công, theo quy định tại Nghị định số 167/2017/NĐ - CP ngày 31/12/2017 và Nghị định 67/2021/NĐ - CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ. **Ủy ban nhân dân tỉnh B** đề nghị **Ủy ban nhân dân Thành phố H** chỉ đạo các đơn vị trực thuộc đang quản lý sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương khẩn trương rà soát, xây dựng phương án sử dụng đất và phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công.

Đối với việc nguyên đơn cùng với ông **T6** canh tác trên đất từ năm 2008 khi nguyên đơn kết hôn với ông **T6** thì không có nghĩa là đất tranh chấp có một phần của nguyên đơn.

Do nguyên đơn không phải là đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/11/2016 giữa bà **Vũ Thị Thanh X**, ông **Vũ Quốc K1** và bà **Vũ Thị Huyền T1** với ông **Đoàn Văn B1** và đồng thời tài sản tranh chấp không phải là di sản của ông **T6** nên việc nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu giấy sang nhượng lập ngày 29/11/2016 giữa bà **Vũ Thị Thanh X**, ông **Vũ Quốc K1** và bà **Vũ Thị Huyền T1** với ông **Đoàn Văn B1** là không phù hợp.

Hiện nay đất tranh chấp ông **H** đang quản lý, sử dụng thì cơ quan có thẩm quyền có yêu cầu đòi lại đất thì có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

Từ những phân tích trên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, tuy nhiên phần nhận định của bản án sơ thẩm chưa toàn diện và áp dụng pháp luật chưa chính xác nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Ý kiến của người bảo vệ, quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 6, khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị M**.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 88/DS-ST ngày 15/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.
3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị M** phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ hết vào số tiền tạm ứng theo Biên lai thu số 0012209 ngày 08/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Bản án dân sự 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;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Ngô Thị Bích Diệp