

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 134/2023/DS-PT
Ngày 19-4-2023
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 12 và 19 tháng 4 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 54/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2021/QĐPT-DS, ngày 01 tháng 3 năm 2021; Thông báo mở lại phiên tòa số 20/TB-TA ngày 10 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 156/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1967; địa chỉ: số E, đường H (số C), khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V: Ông Phan Thanh N, sinh năm 1980; địa chỉ: số A M, tổ I, khu phố E, phường T, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/9/2020); có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1965; địa chỉ: số D, đường A, khu phố F, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T: Luật sư Nguyễn Doãn H, Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn luật sư tỉnh B; có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Châu Thị B, sinh năm 1959; địa chỉ: số A, đường Đ, tổ B, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

2. Ông Phạm Văn P, sinh năm 1965; địa chỉ: K, tổ A, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Văn P: Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1979; địa chỉ: số E, đường H, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08/12/2016); có mặt.

3. Ông Phạm Văn P1, sinh năm 1969; địa chỉ: số A, tổ B, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Văn P.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 33/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/10/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung, nguyên đơn bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị T cùng thống nhất trình bày:

Ngày 18/11/2009, bà P2 cùng các con của bà P2 chuyển nhượng cho nguyên đơn cho bà V và bà T phần đất diện tích $06m \times 35m = 210m^2$ với giá là 670.000.000 đồng, thuộc một phần thửa đất số 11 – 40, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00309 QSDĐ/PM, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 02/7/1999 cho hộ bà Phạm Thị P3, đất tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có ông Nguyễn Văn M1 là cán bộ Tư pháp phường P ký tên người làm chứng.

Ngày 29/12/2009, bà P3 cùng các con của bà P3 chuyển nhượng tiếp cho nguyên đơn bà V và bà T phần đất diện tích $05m \times 35m = 175m^2$ với giá là 520.000.000 đồng, kèm theo hợp đồng và giấy nhận tiền thuộc một phần thửa đất số 11 – 40, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00309 QSDĐ/PM, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 02/7/1999 cho bà Phạm Thị P3, đất tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có ông Nguyễn Văn M1 là cán bộ Tư pháp phường P ký tên người làm chứng.

Ngày 22/01/2010, bà P3 cùng các con của bà P3 chuyển nhượng tiếp cho nguyên đơn bà V và bà T phần đất diện tích $01m \times 35m = 35m^2$ với giá là 100.000.000 đồng để góp vào Giấy mua bán đất ngày 29/12/2009, thuộc một phần thửa đất số 11 – 40, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số vào sổ 00309 QSDĐ/PM, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 02/7/1999 cho bà **Phạm Thị P3**, đất tọa lạc tại **phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương**. Như vậy, tổng cộng bà **P3** cùng các con của bà **P3** đã chuyển nhượng cho nguyên đơn bà **V** và bà **T** 03 đợt với tổng diện tích đất có chiều ngang 12m x chiều dài 35m = 420m². Tháng 9/2010, bà **P3** chết, sau đó có sự tranh chấp thừa kế trong thân tộc gia đình bà **P3** và đã được giải quyết theo Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2016/DS-PT, ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, bản án đã có hiệu lực thi hành.

Các phần đất trên, bà **P3** và ông **P1** đã bàn giao cho nguyên đơn theo Biên bản giao đất ngày 20/03/2010 có chữ ký xác nhận của bà **P3**, bà **B** và ông **P1** cụ thể:

1/ Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2009 đối với phần đất có diện tích 210m² (06m x 35m) nằm trong phần đất có diện tích 4.407m² – 9.556m², thuộc thửa đất số 11 – 40, tờ bản đồ số 12, tọa lạc **phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương** với giá chuyển nhượng là 670.000.000 đồng (sáu trăm bảy mươi triệu đồng). Ngày 18/11/2009, bà **V** và bà **T** đã thanh toán cho bà **P3** số tiền là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) theo Giấy nhận tiền ngày 18/11/2009. Ngày 20/03/2010, bà **V** và bà **T** đã thanh toán đủ cho bà **P3** số tiền còn lại là 370.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi triệu đồng) được thanh toán chung với số tiền là 520.000.000 đồng (năm trăm hai mươi triệu đồng) để mua phần đất trên theo giấy nhận tiền ngày 20/03/2010.

2/ Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2009 đối với phần đất có diện tích 175m² (05m x 35m) nằm trong phần đất có diện tích 4.407m² – 9.556m², thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại **phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương** với giá chuyển nhượng là 525.000.000 đồng (năm trăm hai mươi lăm triệu đồng). Ngày 29/12/2009, bà **V** và bà **T** đã thanh toán cho bà **P3** số tiền là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng), kèm theo 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) để đưa cho bà **P3** ăn tết và bớt 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền làm sổ theo Giấy nhận tiền ngày 29/12/2009. Ngày 20/03/2010, bà **V** và bà **T** đã thanh toán đủ số tiền còn lại là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) được thanh toán chung với số tiền 520.000.000 đồng (năm trăm hai mươi triệu đồng) để mua phần đất trên theo giấy nhận tiền ngày 20/03/2010, trừ bớt số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

3/ Theo Giấy mua đất ngày 22/01/2010 đối với phần đất có diện tích 35m² (01m x 35m) nằm trong phần đất có diện tích 4.407m² – 9.556m², thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 12, tọa lạc **phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương** với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Ngày 22/01/2010, bà **V** và bà **T** đã thanh toán đủ cho bà **P3** số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) này.

Như vậy, nguyên đơn đã thanh toán trực tiếp cho bà **P3** và ông **P1** số tiền là 1.295.000.000 đồng (một tỷ hai trăm chín mươi lăm triệu đồng) để nhận chuyển nhượng 03 phần đất nêu trên theo giấy nhận tiền lần 03 ngày 20/3/2010. Do đó, bà **V** và bà **T** đã hoàn thành 100% giá trị hợp đồng. Bên cạnh đó, sau khi hoàn

tất việc thanh toán tiền mua 03 phần đất trên thì bà **P3** và các con đã bàn giao đất theo Biên bản giao đất ngày 20/03/2010 có chữ ký xác nhận của bà **P3**, bà **B** và ông **P1**. Vì vậy, bà **V** và bà **T** yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của bà **V** và bà **T** đối với quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 419,2m², tờ bản đồ số 12-3, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị V** và bà **Nguyễn Thị T** khởi kiện đối với các bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2009 đối với phần đất có diện tích 210m² (06m x 35m); hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2009 đối với phần đất có diện tích 175m² (05m x 35m); Giấy mua bán đất ngày 22/01/2010 đối với phần đất có diện tích 35m² (01m x 35m); 03 phần đất trên đều thuộc một phần diện tích 4.407m² – 9.556m², thuộc thửa đất số 11 – 40, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Yêu cầu Tòa án công nhận cho các nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng và được quyền đăng ký, làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 420m² (12m x 35m), thuộc thửa đất số 11; 40; 897, tờ bản đồ số 12, 9, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông **Nguyễn Hoàng M** là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông **Phạm Văn P** trình bày:

Vào ngày 18/11/2009, bà **Phạm Thị P3** cùng 03 con là bà **Châu Thị B**, ông **Phạm Văn P** và ông **Phạm Văn P1** đã chuyển nhượng cho bà **V** và bà **T** một phần đất có diện tích 06m x 35m = 210m² với số tiền là 670.000.000 đồng. Ngày 29/12/2009, bà **P3** cùng 03 con là bà **B**, ông **P**, ông **P1** chuyển nhượng tiếp cho bà **V** và bà **T** phần đất có diện tích 175m² (05m x 35m) với số tiền là 520.000.000 đồng, cả 02 phần đất này đều thuộc thửa đất số 11; 40; 97, tờ bản đồ số 12, 9; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00309 QSD/PM do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 02/7/1999 cho bà **Phạm Thị P3**, đất tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tổng diện tích chuyển nhượng là 385m² với số tiền là 1.190.000.000 đồng. Bị đơn không đồng ý với nguyên đơn về thời điểm chuyển nhượng, số tiền chuyển nhượng ngày 22/01/2010 bà **Phạm Thị P3** cùng 03 con bà **B**, ông **P**, ông **P1** với diện tích đất (01m x 35m) với số tiền là 100.000.000 đồng. Ông **P** không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà **V** và bà **T**. Tại thời điểm thỏa thuận và lập văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **V** và bà **T** với hộ gia đình bà **P3** thì diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng không thuộc quyền sử dụng đất của hộ bà **Phạm Thị P3**, đây là di sản thừa kế của bà **Đỗ Thị T1** (theo Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2016/DS-PT, ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương). Đồng thời, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không tuân thủ các quy định về pháp luật đất đai. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **V** và bà **T** với hộ bà **P3**, cam kết thống nhất giữa bà **V** và bà **T**

với hộ bà P3 và đồng thừa kế của bà P3 là hoàn toàn vô hiệu, không có giá trị pháp lý để thực hiện.

Tại phiên tòa, ông P cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2016 được lập sau khi có văn bản thỏa thuận chia thừa kế là không đúng quy định và ông P không ký vào hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2016 nên hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2016 vô hiệu. Do hợp đồng vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận mà không phải bồi thường.

3. Tại bản tự khai ngày 15/02/2017, bị đơn bà **Châu Thị B** trình bày:

Bà **Châu Thị B** thống nhất với lời trình bày của các nguyên đơn bà V và bà T về thời gian, số tiền và diện tích đất gia đình bà P3 (là mẹ của bà B) đã chuyển nhượng cho bà V và bà T. Do sau khi bà P3 chuyển nhượng đất cho các nguyên đơn thì bà P3 chết và phần đất trên có sự tranh chấp, đến năm 2016 đã được giải quyết theo Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2016/DS-PT, ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Do vậy, ngày 01/9/2016 bà B, ông P1 và ông P yêu cầu bà T và bà V ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác nhận lại diện tích đã chuyển nhượng cho bà V và bà T là diện tích 420m² (ngang 12m, dài 35m) và đã nhận đủ số tiền 1.295.000.000 đồng. Ngày 26/11/2016, tại **Văn phòng T4** gia đình thống nhất lập văn bản khai nhận phân chia di sản thống nhất giao cho ông P có trách nhiệm theo Điều 3 như sau: “Thực hiện nghĩa vụ của người để lại di sản bà **Nguyễn Thị V**, bà **Nguyễn Thị T** phần đất có diện tích 385m² do ông **Phạm Văn P** nhận trách nhiệm quyết định và giải quyết”. Cùng ngày bà B, P1, P lập vi bằng theo Vi bằng số 1106/2016/VB-TPLTDM ngày 26/11/2016 của **Văn phòng T4** về nội dung sự kiện hành vi lập vi bằng như sau: “Chúng tôi đều thống nhất và đồng ý với nội dung của Văn bản khai nhận phân chia di sản ngày 26/11/2016 mà chúng tôi đã thống nhất và tự xác lập. Đồng thời, chúng tôi cam kết thực hiện đúng, đầy đủ nội dung văn bản này. Chúng tôi cam kết không khiếu nại, khiếu kiện bất kỳ vấn đề gì liên quan đến văn bản này”. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà **Châu Thị B** đồng ý theo yêu cầu và yêu cầu ông P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 420m² (ngang 12m, dài 35m) cho bà V và bà T, phần đất có tứ cận như sau: giáp mặt tiền **đường P** 12m, hướng Đông giáp nhà bà **Châu Thị B**, hướng Tây giáp quán nước Bida ông P1, mặt sau giáp đất bà P3. Do bận công việc nên bà **Châu Thị B** làm đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm.

4. Tại bản tự khai ngày 15/02/2017, bị đơn ông **Phạm Văn P1** trình bày:

Ông **Phạm Văn P1** thống nhất lời trình bày của các nguyên đơn bà V và bà T về thời gian, số tiền và diện tích đất gia đình bà P3 (là mẹ của ông P1) đã chuyển nhượng cho bà V và bà T. Ngày 01/9/2016, bà B, ông P1 và ông P yêu cầu bà V và bà T ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác nhận lại diện tích đã chuyển nhượng cho bà V và bà T là diện tích 420m² (ngang 12m, dài 35m) và đã nhận đủ số tiền 1.295.000.000 đồng. Ngày 26/11/2016, tại **Văn phòng T4** gia đình thống nhất lập văn bản khai nhận phân chia di sản thống

nhất giao cho ông **P** có trách nhiệm theo Điều 3 như sau “Thực hiện nghĩa vụ của người để lại di sản bà **Nguyễn Thị V**, bà **Nguyễn Thị T** phần đất có diện tích 385m² do ông **Phạm Văn P** nhận trách nhiệm quyết định giải quyết”. Cùng ngày, bà **B**, ông **P1** và ông **P** lập vi bằng theo Vi bằng số 1108/2016/VB-TPLTDM ngày 26/11/2016 của **Văn phòng T4** về nội dung sự kiện hành vi lập vi bằng như sau: “Chúng tôi đều thống nhất và đồng ý với nội dung của Văn bản khai nhận phân chia di sản ngày 26/11/2016 mà chúng tôi đã thống nhất và tự xác lập. Đồng thời, chúng tôi cam kết thực hiện đúng, đầy đủ nội dung văn bản này. Chúng tôi cam kết không khiếu nại, khiếu kiện bất kỳ vấn đề gì liên quan đến văn bản này”. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông **Phạm Văn P1** đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn bà **V** và bà **T** và yêu cầu ông **P** phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 420m² (ngang 12m, dài 35m) cho bà **V** và bà **T**.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà **Nguyễn Thị V** và bà **Nguyễn Thị T** đối với các bị đơn bà **Châu Thị B**, ông **Phạm Văn P** và ông **Phạm Văn P1** về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2009, ngày 29/12/2009 và ngày 22/01/2010 có hiệu lực. Các nguyên đơn bà **Nguyễn Thị V** và bà **Nguyễn Thị T** được quyền quản lý sử dụng, đăng ký kê khai đối với diện tích đất 411,1m², thuộc tờ bản đồ 12-3, đất tọa lạc tại **phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương** (vị trí A theo sơ đồ bản vẽ).

1.3. Bà **Châu Thị B**, ông **Phạm Văn P** và ông **Phạm Văn P1** được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 8,1m² và có trách nhiệm bù hoàn giá trị đối với phần nhà xưởng có diện tích 8,1m² tương đương với số tiền 283.500.000 đồng cho các nguyên đơn bà **Nguyễn Thị V** và bà **Nguyễn Thị T** (vị trí B theo sơ đồ bản vẽ).

1.4. Buộc các bị đơn bà **Châu Thị B**, ông **Phạm Văn P** và ông **Phạm Văn P1** có trách nhiệm tháo dỡ phần mái hiên có diện tích là 39,4m² (phần không gian) có kết cấu: xà ngang, mái **T2**, trong tổng diện tích đất 411,1m² để trả lại cho nguyên đơn (vị trí C theo sơ đồ bản vẽ).

Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị V**, bà **Nguyễn Thị T** có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 411,1m² theo quyết định của Tòa án khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2020/QĐ-BPKCTT, ngày 03/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

Sau khi có án sơ thẩm, ngày 05/10/2020 ông **Nguyễn Hoàng M** là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông **Phạm Văn P** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 09/10/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 33/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/10/2020 với nội dung: Bản án sơ thẩm áp dụng điểm b.2 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP-TANDTC, ngày 10/8/2004 để giải quyết tranh chấp trong vụ án này là áp dụng không đúng pháp luật vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **P3** cùng các con là bà **B**, ông **P**, ông **P1** với bà **T** và bà **V** được xác lập vào năm 2009, 2010. Hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2016 được lập sau khi có văn bản thỏa thuận chia thừa kế đối với quyền sử dụng đất có diện tích 16.502,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N480926 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 02/7/1999 đứng tên hộ bà **Phạm Thị P3** và theo như nhận định của Tòa án phúc thẩm tại Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2016/DS-PT ngày 22/01/2016 thì việc hộ bà **Phạm Thị P3** đứng tên quyền sử dụng đất là không đúng quy định vì đây là di sản do cụ **Đỗ Thị T1** để lại chưa chia và theo thỏa thuận thì ông **P**, ông **P1** và bà **Ba** chỉ được hưởng một phần diện tích là 7.502,7m² nên hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2016 vô hiệu. Do hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2016 vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông **P1** và bà **B** đã nhận 1.295.000.000 đồng tiền mua đất nên phải hoàn trả cho bà **V** và bà **T** số tiền 1.295.000.000 đồng. Bà **V** và bà **T** chưa nhận quyền sử dụng đất của các bị đơn nên không có nghĩa vụ phải giao trả đất cho bị đơn. Về xác định lỗi: Xét thấy, chủ thể ký kết hợp đồng đặt cọc là bà **B**, ông **P1** với bà **V** và bà **T** đều có lỗi trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu toàn bộ, do cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều biết rõ đất là tài sản chung của cả ông **P** và bên chuyển nhượng chưa thực hiện thủ tục tách thừa đối với phần đất mình được hưởng là đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vẫn tiến hành giao dịch là không đúng nên lỗi của hai bên là ngang nhau. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2016 vô hiệu và buộc các bị đơn bà **Châu Thị B**, ông **Phạm Văn P** và ông **Phạm Văn P1** phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 1.295.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại cho các nguyên đơn $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch theo kết quả định giá. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn ông **Phạm Văn P** và ông **Phạm Văn P1** phải liên đới nộp số tiền 81.781.333 đồng là chưa phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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 nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông **Nguyễn Hoàng M** là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông **Phạm Văn P** vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị T** và bà **Nguyễn Thị V** do ông **Phan Thanh N** đại diện đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Ông **Nguyễn Hoàng M** là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông **Phạm Văn P** trình bày:*

Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **V** và bà **T** với hộ gia đình bà **P3** thì diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng không thuộc quyền sử dụng đất của hộ bà **Phạm Thị P3**, đây là di sản thừa kế của bà **Đỗ Thị T1** (theo Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2016/DS-PT, ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương). Đất này đang bị quy hoạch để nâng cấp mở rộng đường **Phạm Ngọc T3** nên không đủ điều kiện chuyển nhượng. Đồng thời, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không thể hiện vị trí, tứ cận, không được công chứng, chứng thực nên không tuân thủ về hình thức theo quy định của pháp luật về đất đai. Các bên chưa tiến hành giao nhận đất, ông **P** là người đang trực tiếp kinh doanh trên đất. Cấp sơ thẩm căn cứ vào Vi bằng lập ngày 19/5/2016 và Vi bằng lập ngày 26/11/2016 của **Văn phòng Thừa phát lại thành phố T4** để làm căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là trái pháp luật. Vì vi bằng không phải là căn cứ để xác lập quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và một trong các bên thỏa thuận trong vi bằng đang tranh chấp với yêu cầu hủy vi bằng và vụ án đang được Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **V** và bà **T** với hộ bà **P3**, cam kết thống nhất giữa bà **V** và bà **T** với hộ bà **P3** và đồng thừa kế của bà **P3** là hoàn toàn vô hiệu, không có giá trị pháp lý để thực hiện, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

** Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Luật sư **Nguyễn Doãn H** phát biểu quan điểm:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2009 đối với phần đất có diện tích 210m² (06m x 35m); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2009 đối với phần đất có diện tích 175m² (05m x 35m); Giấy mua bán đất ngày 22/01/2010 đối với phần đất có diện tích 35m² (01m x 35m); 03 phần đất trên đều nằm trong phần đất có diện tích 4.407m² – 9.556m², thuộc thửa đất số 11 – 40, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại **khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương**. Nguyên đơn đã thanh toán trực tiếp cho bà **P3** và ông **P1** số tiền là 1.295.000.000 đồng (một tỷ hai trăm chín mươi lăm triệu đồng) để nhận chuyển nhượng 03 phần đất nêu trên theo giấy nhận tiền lần 03 ngày 20/3/2010. Do đó, nguyên đơn đã hoàn thành 100% giá trị hợp đồng. Bên cạnh đó, sau khi

hoàn tất việc thanh toán tiền mua 03 phần đất trên, bà P3 và ông P1 đã bàn giao đất theo Biên bản giao đất ngày 20/03/2010 có chữ ký xác nhận của bà P3, bà B và ông P1. Năm 2010, bà P3 chết nên các bên chưa thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng. Đồng thời, phát sinh vụ án tranh chấp thừa kế, vụ án đã được giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp với quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Kháng cáo của bị đơn ông P và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T là chưa phù hợp với thực tế và không đúng với quy định của pháp luật. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và không chấp nhận kháng nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 33/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/10/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T: Kháng cáo, kháng nghị cho rằng 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết ngày 8/11/2009, ngày 29/12/2009 và ngày 22/01/2010 bị vô hiệu do: không thể hiện rõ vị trí, tứ cận thửa đất; tại thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng thì quyền sử dụng đất đang bị nhà nước giải tỏa để mở rộng đường Phạm Ngọc T3; đất đang trong thời điểm phát sinh tranh chấp. Xét các căn cứ kháng cáo, kháng nghị:

- Không thể hiện rõ vị trí, tứ cận thửa đất: Tại Biên bản giao đất ngày 20/3/2010 (bút lục 66) thể hiện thửa đất có kích thước 12m x 35m, có tứ cận: “Mặt trước giáp đường P; mặt bên phía Đông giáp nhà chị B; mặt bên phía Tây giáp nhà quán bida anh P1; mặt sau giáp đất bà P3”. Như vậy, phần đất chuyển nhượng đã thể hiện rõ vị trí, tứ cận khi các bên giao dịch chuyển nhượng và giao nhận đất trên thực địa nên kháng cáo, kháng nghị căn cứ lý do này để xác định 03 hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu là chưa chính xác.

- Tại thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng thì quyền sử dụng đất đang bị nhà nước giải tỏa để mở rộng đường P: Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2009 (bút lục 25) thể hiện nội dung thỏa thuận như sau: “Rộng 6m mặt đường P. Sâu 35m được tính từ mốc bảo vệ hành lang đường bộ sau khi đường P được nâng cấp mở rộng mới, hoàn thành”. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2009 (bút lục 24) thể hiện nội dung thỏa thuận như sau: “Rộng 5m mặt đường P. Sâu 35m được tính từ mốc bảo vệ hành lang đường bộ sau khi đường P được nâng cấp mở rộng mới, hoàn thành”. Như vậy, các bên không thỏa thuận phần diện tích bị giải tỏa đền bù mà chỉ thỏa thuận diện tích sau khi giải tỏa nên cả 03 hợp đồng chuyển nhượng không bị vô hiệu bởi tình tiết này.

- Đất đang trong thời điểm phát sinh tranh chấp: Quyền sử dụng đất theo 03 hợp đồng chuyển nhượng nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N480926 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 02/7/1999 đứng tên hộ bà Phạm Thị P3. Ông Đỗ Văn M2 khởi kiện chia di sản thừa kế chứ

không tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất. Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2016/DS-PT ngày 28/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương có hiệu lực pháp luật, vẫn chia cho hàng thừa kế thứ nhất của bà P3 (là các bị đơn trong vụ án hiện tại) diện tích là 7.502,7m² (trong đó có phần đất mà bà V, bà T đang yêu cầu công nhận hợp đồng) nên việc thỏa thuận chuyển nhượng không vô hiệu theo tình tiết này.

- Về thời hạn thực hiện giao dịch được hai bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên đây là giao dịch đang được thực hiện, về nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có căn cứ áp dụng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, tại thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà P3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 1999) là đã đủ điều kiện để chuyển nhượng. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã giao cho bà P3 và các con của bà P3 số tiền 1.295.000.000 đồng (99,6%); phía bà P3 và các con của bà P3 đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận là đã hoàn tất và phát sinh hiệu lực.

- Vụ án có nhiều tình tiết tương đồng với nội dung Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Quyết định kháng nghị số 33 được ban hành trước khi có Án lệ số 55 nên Kháng nghị số 33 về xác định 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu là chưa phù hợp với căn cứ pháp luật hiện nay, chỉ còn phần kháng nghị về án phí là có căn cứ để chấp nhận, có lợi cho bị đơn nên kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần về án phí.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 33/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/10/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương về phần án phí.

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 vị Luật sư và Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Châu Thị B và ông Phạm Văn P1 có đơn xin giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Phạm Văn P1 và bà Châu Thị B theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố

tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Hộ bà **Phạm Thị P3** được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00309 QSDĐ/PM, ngày 02/7/1999 có diện tích 22.047m², thuộc các thửa 897, 40 và 11, tờ bản đồ 09-12, tọa lạc tại **phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương**. Bà **P3** cùng các con là ông **P**, ông **P1** và bà **B** đã chuyển nhượng cho bà **V** và bà **T** theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2009 với diện tích 210m² (06m x 35m); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2009 với diện tích 175m² (05m x 35m); Giấy mua bán đất ngày 22/01/2010 với diện tích 35m² (01m x 35m); 03 phần đất trên đều thuộc một phần diện tích 22.047m², thuộc thửa đất số 11 – 40, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại **khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương**. Nguyên đơn đã thanh toán trực tiếp cho bà **P3** và ông **P1** đầy đủ số tiền của 03 lần nhận chuyển nhượng với tổng diện tích 420m² (12m x 35m) với tổng số tiền là 1.295.000.000 đồng, theo giấy nhận tiền lần 03 ngày 20/3/2010. Sau khi hoàn tất việc thanh toán, bà **P3** và ông **P1** đã bàn giao đất cho nguyên đơn theo Biên bản giao đất ngày 20/03/2010 có chữ ký xác nhận của bà **P3** cùng các con là bà **B** và ông **P1**. Nay nguyên đơn bà **Nguyễn Thị V** và bà **Nguyễn Thị T** khởi kiện đối với các bị đơn bà **B**, ông **P** và ông **P1** yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp đối với phần đất có diện tích 420m² (12m x 35m) thuộc một phần diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00309 QSD/PM do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 02/7/1999 cấp cho hộ bà **Phạm Thị P3** theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2009, ngày 29/12/2009 và ngày 22/01/2010, diện tích đo đạc thực tế là 415,9m², tờ bản đồ 12-3, tọa lạc **phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

[2.1] Hội đồng xét xử xét thấy: Quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc thực tế tại cấp phúc thẩm có diện tích là 415,9m², tờ bản đồ 12-3, tọa lạc **phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương** thuộc một phần diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N480926 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 02/7/1999 cho hộ bà **Phạm Thị P3** và đã được giải quyết tại Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2016/DS-PT, ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Theo phần quyết định của bản án này thì những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà **Phạm Thị P3** gồm bà **Châu Thị B**, ông **Phạm Văn P** và ông **Phạm Văn P1** được chia quyền sử dụng đất hiện đang tranh chấp (vị trí B2 theo sơ đồ bản vẽ tại Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2016/DS-PT, ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương) và xác định bà **Nguyễn Thị V**, bà **Nguyễn Thị T** là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Xét thấy, phần diện tích đất mà hộ bà **Phạm Thị P3** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00309 QSDĐ/PM ngày 02/7/1999 đã được giải quyết theo Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2015/DS-ST, ngày 05/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố T và Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2016/DS-PT, ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, bản án đã có hiệu lực thi hành nhưng chưa giải quyết về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà **P3** với bà **V** và bà **T**. Tại bản tự khai ngày 15/01/2017, các bị đơn bà

B và ông **P1** xác định tự nguyện đồng ý giao phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà **V**, bà **T** theo các hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/11/2009, ngày 29/12/2009 và ngày 22/01/2010. Do đó, ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà **B** và ông **P1**, nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế là 415,9m² và đã thanh toán hết số tiền 1.295.000.000 đồng (một tỷ hai trăm chín mươi lăm triệu đồng) cho bà **P3**; bà **P3**, ông **P1** đã giao phần đất này theo Biên bản giao đất ngày 20/03/2010 đúng với diện tích đất mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các ngày 18/11/2009, ngày 29/12/2009 và ngày 22/01/2010. Do đó, việc các nguyên đơn bà **V** và bà **T** yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào các ngày 18/11/2009, ngày 29/12/2009 và ngày 22/01/2010 đối với diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 415,9m², tờ bản đồ 12-3, tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là có căn cứ chấp nhận, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

[2.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện ủy quyền của ông **P** cho rằng ngày 01/9/2016 các bị đơn bà **B** và ông **P1** ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà **T** và bà **V** diện tích 420m² (ngang 12m, dài 35m) và đã nhận đủ số tiền 1.295.000.000 đồng nên đây là hợp đồng đặt cọc không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên ký kết hợp đồng mà không có ông **P** tham gia giao dịch là không đúng quy định, do đó hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận mà không phải bồi thường. Xét thấy, tại bản tự khai ngày 15/02/2017 ông **P1** và bà **B** thừa nhận rằng: “Ngày 01/9/2016, chúng tôi (bà **B** và ông **P1**) yêu cầu bà **T** và bà **V** ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác nhận lại diện tích đã chuyển nhượng cho bà **V** và bà **T** là diện tích 420m² (ngang 12m, dài 35m) và đã nhận đủ số tiền 1.295.000.000 đồng”. Như vậy, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên ký kết vào ngày 01/9/2016 nhằm mục đích xác nhận lại các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập vào các ngày 18/11/2009, ngày 29/12/2009 và ngày 22/01/2010 đối với bà **T** và bà **V**. Do đó, lời trình bày trên của đại diện bị đơn ông **P** không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông **P** do ông **M2** đại diện cho rằng tại thời điểm thỏa thuận và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **V** và bà **T** với hộ gia đình bà **P3** thì diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng không thuộc quyền sử dụng đất của hộ bà **Phạm Thị P3**, đây là di sản thừa kế của bà **Đỗ Thị T1** (theo Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2016/DS-PT, ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương). Đất này đang bị quy hoạch để nâng cấp mở rộng đường **Phạm Ngọc T3** nên không đủ điều kiện chuyển nhượng. Đồng thời, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không thể hiện vị trí, tứ cận, không được công chứng, chứng thực nên không tuân thủ về hình thức theo quy định của pháp luật về đất đai. Các bên chưa tiến hành giao nhận đất, ông **P** là người đang trực tiếp kinh doanh trên đất. Cấp sơ

thẩm căn cứ vào Vi bằng lập ngày 19/5/2016 và Vi bằng lập ngày 26/11/2016 của Văn phòng Thừa phát lại thành phố T4 để làm căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là trái pháp luật. Vì vi bằng không phải là căn cứ để xác lập quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và một trong các bên thỏa thuận trong vi bằng đang tranh chấp với yêu cầu hủy vi bằng và vụ án đang được Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm. Do vậy, ông P yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Xét thấy, tại Biên bản giao đất ngày 20/3/2010 (bút lục 66) thể hiện thửa đất có kích thước 12m x 35m, có tứ cận: “Mặt trước giáp đường P; mặt bên phía Đông giáp nhà chị B; mặt bên phía Tây giáp nhà quán bida anh P1; mặt sau giáp đất bà P3”. Vị trí và tứ cận này hoàn toàn trùng khớp với vị trí, tứ cận được thể hiện tại Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B lập ngày 26/5/2021. Như vậy, phần đất chuyển nhượng đã thể hiện rõ vị trí, tứ cận khi các bên giao dịch chuyển nhượng và giao nhận đất trên thực địa nên lời trình bày trên của đại diện bị đơn ông P là không có căn cứ. Đồng thời, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2009 (bút lục 25) thể hiện nội dung thỏa thuận “Rộng 6m mặt đường P. Sâu 35m được tính từ mốc bảo vệ hành lang đường bộ sau khi đường P được nâng cấp mở rộng mới, hoàn thành”; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2009 (bút lục 24) thể hiện nội dung thỏa thuận “Rộng 5m mặt đường P. Sâu 35m được tính từ mốc bảo vệ hành lang đường bộ sau khi đường P được nâng cấp mở rộng mới, hoàn thành”. Như vậy, các bên không thỏa thuận phần diện tích bị giải tỏa đền bù mà chỉ thỏa thuận diện tích sau khi đường Phạm Ngọc T3 được nâng cấp mở rộng và bị đơn cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh do đất có quy hoạch nên cơ quan có thẩm quyền không cho phép chuyển nhượng. Ngoài ra, tại thời điểm chuyển nhượng, đất tranh chấp được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00309 QSD/PM ngày 02/7/1999 cho hộ bà Phạm Thị P3, hộ bà P3 thời điểm đó chỉ có bà P3 và ông P1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/11/2009 (bút lục số 25) có bà P3, bà B, ông P1 cùng ký tên, lăn tay và được ông Nguyễn Văn M1 là cán bộ Tư pháp phường P xác nhận. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/12/2009 (bút lục số 24) có bà P3, bà B, ông P và ông P1 cùng ký tên, lăn tay và được ông Nguyễn Văn M1 là cán bộ Tư pháp phường P xác nhận. Giấy đặt cọc mua bán đất ngày 22/01/2010 (bút lục số 22) có bà P3, bà B, ông P1 cùng ký tên, lăn tay. Về thời hạn thực hiện giao dịch được hai bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên đây là giao dịch đang được thực hiện, về nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có căn cứ áp dụng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng chưa tuân thủ về hình thức nhưng các bên đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình, bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền cho bên chuyển nhượng và bên chuyển nhượng đã bàn giao diện tích đất theo Biên bản giao đất ngày 20/3/2010 (bút lục 66) nên hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn tất và phát sinh hiệu lực pháp

luật như đã phân tích tại mục [2.2] trên. Do vậy, không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận lời trình bày trên của đại diện bị đơn ông P.

[2.4] Sau khi Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2016/DS-PT, ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương có hiệu lực thi hành, ngày 19/5/2016 các đồng thừa kế của bà Đỗ Thị T1 lập vi bằng thống nhất thỏa thuận cách phân chia di sản của bà Đỗ Thị T1 đối với di sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 897, 40 và 11 tờ bản đồ số 09 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00309 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 02/7/1999 cho hộ bà Phạm Thị P3. Ngày 26/11/2016, các con bà P3 lập các vi bằng tại Văn phòng T4 để khai nhận phân chia di sản. Một trong các bên thỏa thuận trong Vi bằng lập ngày 19/5/2016 và Vi bằng lập ngày 26/11/2016 đang tranh chấp với yêu cầu hủy vi bằng và vụ án đang được Tòa án thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm. Xét thấy, diện tích mà bà V và bà T đã nhận chuyển nhượng của bà P3 đã được phân chia cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị P3 gồm bà Châu Thị B, ông Phạm Văn P và ông Phạm Văn P1 tại vị trí B2 trên sơ đồ bản vẽ kèm theo Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2016/DS-PT ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, bản án này đã có hiệu lực pháp luật. Do vậy, vụ việc tranh chấp đối với yêu cầu hủy Vi bằng lập ngày 19/5/2016 và Vi bằng lập ngày 26/11/2016 không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà V1 và bà T đối với các bị đơn về việc thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại theo quy định tại Điều 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.5] Đối với nhà xưởng do ông Phạm Văn P xây dựng có kết cấu: cột sắt, tường xây lửng, mái tole có diện tích là $8,4m^2$, việc xây dựng trên phần đất của các nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng nhưng ông P không có giấy phép xây dựng đối với công trình trên phần đất này. Tuy nhiên, phần diện tích $8,4m^2$ là một phần trong kết cấu nhà xưởng nên việc tháo dỡ phần diện tích $8,4m^2$ sẽ ảnh hưởng đến kết cấu toàn bộ công trình nhà xưởng. Do đó, cần thiết phải giao diện tích $8,4m^2$ cho các bị đơn tiếp tục quản lý, sử dụng và các bị đơn có trách nhiệm thanh toán giá trị quyền sử dụng đất $8,4m^2$ cho các nguyên đơn theo giá tại Biên bản định giá tại cấp phúc thẩm ngày 08/3/2023: $8,4m^2 \times 38.000.000 \text{ đồng}/m^2 = 319.200.000 \text{ đồng}$. Đối với phần mái tole có diện tích là $98m^2$ kết cấu: xà ngang, mái tole, trần tầm vông, cột sắt, không vách (phần không gian); phần nền bê tông có diện tích $73,1m^2$; một phần mái nhà (nhà mát) có diện tích $1,4m^2$; các cây trồng trên đất gồm: 02 cây tràm, 01 cây nhãn, 01 cây mận, 01 cây si, 01 cây hoa chuông vàng, 02 cây sung. Toàn bộ số tài sản gắn liền trên đất này do bị đơn xây dựng và trồng sau khi có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2020/QĐ-BPKCTT, ngày 03/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương nên cần buộc các bị đơn phải tháo dỡ, di dời trả lại quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn mà các nguyên đơn không phải bồi thường. Như vậy, diện tích đất thực tế theo kết quả đo đạc tại cấp phúc thẩm công nhận cho các nguyên đơn bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị T có diện tích còn lại là $407,5m^2$.

[2.6] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị T đối với các bị đơn bà Châu Thị B, ông Phạm Văn P và ông Phạm Văn P1 đối với diện tích 420m² là có căn cứ chấp nhận một phần, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2009, ngày 29/12/2009 và ngày 22/01/2010 có hiệu lực; các nguyên đơn bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý sử dụng, đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đo đạc thực tế là 407,5m², thuộc tờ bản đồ 12-3, tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Các bị đơn bà Châu Thị B, ông Phạm Văn P và ông Phạm Văn P1 có trách nhiệm liên đới thanh toán giá trị quyền sử dụng đất diện tích 8,4m² cho các nguyên đơn theo giá định giá. Phần diện tích mái tole có diện tích là 98m² kết cấu: xà ngang, mái tole, trần tầm vông, cột sắt, không vách (phần không gian); phần nền bê tông có diện tích 73,1m²; một phần mái nhà (nhà mát) có diện tích 1,4m²; các cây trồng trên đất cần buộc các bị đơn phải tháo dỡ, di dời trả lại quyền sử dụng đất 407,5m² cho các nguyên đơn theo kết quả đo đạc thực tế.

[3] Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2020/QĐ-BPKCTT, ngày 03/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương sẽ được giải quyết theo quy định tại Điều 133 và 138 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Châu Thị B trên 60 tuổi nên được Tòa án cấp sơ thẩm miễn án phí là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn ông Phạm Văn P và ông Phạm Văn P1 phải liên đới nộp số tiền 81.781.333 đồng là chưa phù hợp. Do vậy, căn cứ quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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, sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí. Do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch đối với số tiền 319.200.000 đồng phải bồi hoàn diện tích 8,4m² đất cho nguyên đơn là 15.600.000 đồng. Tổng số tiền án phí các bị đơn phải chịu là 15.900.000 đồng, do bà Châu Thị B được miễn án phí nên ông Phạm Văn P và ông Phạm Văn P1 chỉ phải liên đới nộp số tiền là 10.600.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn ông Phạm Văn P không phải chịu theo quy định của pháp luật.

[7] Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 33/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/10/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương và kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn P là có căn cứ chấp nhận một phần.

[8] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà **Nguyễn Thị T** và quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308; Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 129, Điều 615 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 33/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/10/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông **Phạm Văn P**.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà **Nguyễn Thị V** và bà **Nguyễn Thị T** đối với các bị đơn bà **Châu Thị B**, ông **Phạm Văn P** và ông **Phạm Văn P1** về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập các ngày 18/11/2009, ngày 29/12/2009 và ngày 22/01/2010 có hiệu lực. Các nguyên đơn bà **Nguyễn Thị V** và bà **Nguyễn Thị T** được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 407,5m², thuộc thửa số 11-40, tờ bản đồ 12-3, tọa lạc tại **phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương** (có ký hiệu A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Bà **Châu Thị B**, ông **Phạm Văn P** và ông **Phạm Văn P1** được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 8,4m² và có trách nhiệm bù hoàn giá trị đối với diện tích 8,4m² tương đương với số tiền 319.200.000 đồng cho các nguyên đơn bà **Nguyễn Thị V** và bà **Nguyễn Thị T** (có ký hiệu B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Buộc các bị đơn bà **Châu Thị B**, ông **Phạm Văn P** và ông **Phạm Văn P1** có trách nhiệm tháo dỡ, di dời phần mái tole có diện tích là 98m² kết cấu: xà ngang, mái tole, trần tầm vông, cột sắt, không vách (phần không gian); phần nền bê tông có diện tích 73,1m²; một phần mái nhà (nhà mát) có diện tích 1,4m² cùng các cây trồng trên đất gồm: 02 cây tràm, 01 cây nhãn, 01 cây mận, 01 cây

si, 01 cây hoa chuông vàng, 02 cây sung trong tổng diện tích đất 407,5m² để giao trả đất cho nguyên đơn.

- Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị V**, bà **Nguyễn Thị T** có quyền và nghĩa vụ tự liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì hàng tháng còn phải tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3.3. Về chi phí tố tụng:

- Các bị đơn bà **Châu Thị B**, ông **Phạm Văn P** và ông **Phạm Văn P1** phải liên đới nộp số tiền 2.372.589 đồng (hai triệu ba trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm tám mươi chín đồng) để hoàn trả cho bà **V** và **T** do bà **V** và **T** đã nộp tạm ứng trước đây tại Tòa án cấp sơ thẩm.

- Các bị đơn bà **Châu Thị B**, ông **Phạm Văn P** và ông **Phạm Văn P1** phải liên đới chịu số tiền 4.512.855 đồng (bốn triệu năm trăm mười hai nghìn tám trăm năm mươi lăm đồng), được trừ vào tiền tạm ứng do ông **Phạm Văn P** đã nộp tại Tòa án cấp phúc thẩm.

3.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà **Châu Thị B** được miễn toàn bộ án phí.

- Ông **Phạm Văn P** và ông **Phạm Văn P1** phải liên đới nộp số tiền 10.600.000 đồng (mười triệu sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho bà **Nguyễn Thị V** và bà **Nguyễn Thị T** số tiền 12.975.000 đồng (mười hai triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000069 ngày 16/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho bị đơn ông **Phạm Văn P** (do ông **Nguyễn Hoàng M** đại diện nộp thay) số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0050510 ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố 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