

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 10/2025/HNGĐ-PT

Ngày 27-02-2025

V/v Tranh chấp ly hôn, chia tài sản khi ly hôn, 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: Ông Đoàn Hoài Trí.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thắm;

Ông Nguyễn Huỳnh Đức.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kim Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án hôn nhân và gia đình thụ lý số: 36/2024/TLPT-HNGĐ ngày 07 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp ly hôn, chia tài sản khi ly hôn, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do Bản án hôn nhân và gia đình số: 40/2024/HNGĐ-ST ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1957; địa chỉ: khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Lê Văn N, sinh năm 1949; địa chỉ: khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lương Văn N1, sinh năm 1952; địa chỉ: khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông N1: Bà Lương Thị Cẩm T, sinh năm 1985; địa chỉ: số B, tổ C, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 30/12/2024), có mặt.

2. Bà Lê Thị Thu T1, sinh năm 1981, có yêu cầu xét xử vắng mặt.
 3. Bà Lê Thị Thanh T2, sinh năm 1976, có yêu cầu xét xử vắng mặt.
- Cùng địa chỉ: khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương.
- *Người kháng cáo:* Ông Lương Văn N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:

Về hôn nhân: Bà D và ông Lê Văn N tự nguyện chung sống vào năm 1976 có làm đám tuyên bố (đám cưới) không đăng ký kết hôn. Bà D chỉ biết quê ông N ở ngoài miền B vì nghe ông N nói như vậy. Bà D chưa từng về quê hay gặp người nhà của ông N. Bà D và ông N chung sống với nhau có 03 con chung là: Lê Thị Thanh T2, sinh năm 1976; Lê Thị Thu T1, sinh năm 1981 và Lê Thanh C, sinh năm 1979 (đã chết ngày 27/8/2000). Đến năm 1986 do vợ chồng phát sinh mâu thuẫn nên ông N bỏ đi từ đó đến nay không về, kể cả về thăm con. Bà D cũng không rõ ông N đi đâu, ở đâu. Vào năm 2022, bà D gửi đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát tuyên bố ông N mất tích. Ngày 12/7/2022, Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát đã ban hành Quyết định số 06/2022/QĐST-VDS tuyên bố ông N mất tích. Nay bà D yêu cầu được ly hôn với ông N vì thực tế thì bà D và ông N đã không còn chung sống từ năm 1986 đến nay.

Về con chung: đã trưởng thành, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về tài sản: Trước giải phóng bà D đi bộ đội, sau giải phóng thì làm công tác hậu cần ở Ủy ban nhân dân huyện B và được phân cho ở 01 phòng tập thể của cơ quan. Lúc sống với ông N thì vợ chồng cùng 03 con ở phòng tập thể cơ quan. Đến khi ông N bỏ đi thì bà D nghỉ làm cơ quan về nhà mẹ ruột sinh sống. Mẹ bà D là Nguyễn Thị M (đã chết năm 2001) có cho bà D 01 phần đất ở xã H, huyện B để cất nhà ở nuôi con; mẹ bà D chỉ có 02 người con là bà D và 01 em gái. Lúc cho đất thì không làm giấy tờ cho đất vì là mẹ con. Đến năm 1990, bà D được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 155 ngày 30/3/1990. Năm 1998, bà D được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành sổ số 00155 ngày 25/8/1998 số thửa 1165^B. Năm 2000 bà D được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành sổ số 01568 ngày 12/11/2000 số thửa 66. Do không hiểu biết nên bà D cũng không để ý là năm 1998 sổ đất lại cấp cho hộ vì đây là đất bà D được tặng cho riêng. Vào ngày 02/01/2006, bà D tặng cho bà Trần Thị Đ một phần của thửa đất số 66. Thửa 66 diện tích còn lại là 448m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 06/4/2007, bà D bán cho ông Lương Văn N1 01 phần đất thuộc thửa 66 diện tích ngang 3,4m dài hết đất khoảng 30m, diện tích khoảng 90m² giá là 20.000.000 đồng. Việc mua bán có làm giấy viết tay, không công chứng, chứng thực. Ông N1 đã trả cho bà D 20.000.000 đồng, về đất thì ông N1 không sử dụng chỉ để đó. Do đất không đủ điều kiện tách thửa nên vẫn nằm trong sổ đỏ của bà D. Trên phần đất bà D bán cho ông N1 thì ông N1 có xây dựng 01 bức tường xây gạch và làm hàng rào lưới B40 phía trước và phía sau đất. Ông N1 tự ý xây dựng

các tài sản trên, bà D ngăn cản thì ông Nghe N2 đất ông đã mua nên được quyền xây dựng nên bà D đành để cho ông N1 xây dựng.

Trên thửa đất 66 này bà D có cất căn nhà và một số công trình phụ trên đất từ năm 1986 đến nay. Năm 2020, Nhà nước có chính sách hỗ trợ người nghèo nên đã hỗ trợ hơn 40.000.000 đồng cho bà D sửa sang lại nhà. Đất bà D được mẹ tặng cho, nhà do bà D xây dựng nên đây là tài sản riêng của bà D.

Do đó bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy việc chuyển nhượng đất thể hiện bằng giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và ông N1 ngày 06/4/2007. Bà D đồng ý trả lại cho ông N1 20.000.000 đồng và giá trị tài sản trên đất bằng tiền do ông N1 xây dựng. Bà D được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 49m² cùng toàn bộ tài sản ông N1 xây dựng trên đất.

- Công nhận toàn bộ thửa đất 66 cùng tài sản gắn liền với đất là tài sản riêng của bà D và bà D được toàn quyền sở hữu, quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản này.

Bà D yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị Thu T1 và bà Lê Thị Thanh T2 trình bày: Bà T1 và bà T2 là con của bà D. Thửa đất số 66 tờ bản đồ số 09 (thửa đất số 1165^b cũ) là tài sản riêng của bà D nên bà D được toàn quyền quyết định mua bán. Bà T1 và bà T2 được biết bà D có bán cho ông Lương Văn N1 01 phần đất do bà D đứng sổ đỏ. Mua bán diện tích đất bao nhiêu và giá cả như thế nào thì do bà D và ông N1 thỏa thuận, bà T1 và bà T2 không biết và cũng không nhận tiền mua đất của ông N1. Vào ngày 06/4/2007, bà T1, bà T2 được bà D kêu ký tên vào giấy bán đất (giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất) cho ông N1. Vì là con và có tên trong hộ khẩu nên bà T2 và bà T1 ký tên. Bà T2 và bà T1 không liên quan gì đến việc mua bán trên. Nay bà T2 và bà T1 được biết bà D kiện tranh chấp việc mua bán đất với ông N1 và kiện tranh chấp chia thửa đất số 66 với ông Lê Văn N (chồng bà D) thì bà T2 và bà T1 có ý kiến như sau: Đất không phải là tài sản của bà T1 và bà T2 nên các bà không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với bà D, ông N1 hay ông N. Bà T2 và bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Bà T1 và bà T2 yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Ông Lương Văn N1 do bà Lương Thị Cẩm T đại diện trình bày: Bà T là con gái của ông N1. Do ở sát ranh với bà D, cần một phần đất để đi vào đất bên trong nên ông N1 có mua của bà D 01 phần đất với chiều ngang là hơn 3m, dài hơn 30m. Việc mua bán này có làm giấy tay có bà D và 02 người con của bà D ký tên. Hai bên ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 06/4/2007, giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng, ông N1 đã giao cho bà D 10.000.000 đồng ngay khi ký hợp đồng mua bán đất này. Hẹn đến ngày 06/7/2007 trả tiếp 10.000.000 đồng còn lại. Bà D đã giao đất cho ông N1 từ ngày mua đến nay. Ông N1 trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ lúc mua đến nay, đã xây tường rào. Ông N1 xây tường rào bà D không có ý kiến gì. Đến ngày 06/7/2007 mới trả thêm

10.000.000 đồng là vì bà D nói bà D làm thủ tục đăng báo công khai để thông báo cho chồng bà D là ông N vì ông N bỏ đi không có ở nhà. Phải hết 03 tháng thì bà D mới làm hợp đồng bán đất và tách sổ đất cho ông N1 được. Ông N1 và bà D nhiều lần đi làm thủ tục sang tên đất nhưng do cán bộ địa chính nói là đất của bà D không đủ để tách bán nên không thể làm thủ tục mua bán tách thửa sang tên sổ đỏ được. Đất ông N1 mua của bà D lúc chưa mở rộng đường ĐT 741 (Quốc lộ A) thì dài khoảng 30m. Nay đường đã mở rộng nên diện tích thực tế đo đạc chỉ còn lại là 49m². Bà Diệu K nhưng lại vắng mặt không đến. Điều này cho thấy bà D không trung thực, đã nhận tiền nhưng lại không chịu giao đất. Bà D đã nhận đủ tiền, đất đã bán cho ông N1 từ ngày 06/4/2007 đến nay, ông N1 đã quản lý, sử dụng đất từ lúc mua đến nay. Do đó yêu cầu bà D phải làm thủ tục ra sổ cho ông N1 phần đất này. Ông N1 không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đất này.

Tại Bản án hôn nhân và gia đình số 40/2024/HNGĐ-ST ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Về quan hệ hôn nhân: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D đối với bị đơn ông Lê Văn N về việc “Tranh chấp ly hôn”. Bà Nguyễn Thị D được ly hôn với ông Lê Văn N.

2. Về con chung: Bà D và ông N có 03 con chung là Lê Thị Thanh T2, sinh năm 1976; Lê Thị Thu T1, sinh năm 1981 và Lê Thanh C (đã chết ngày 27/8/2000). Cháu T2 và cháu T1 đã trưởng thành đủ 18 tuổi.

3. Về tài sản:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn N1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hủy Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị D, bà Lê Thị Thu T1, Lê Thị Thanh T2 và ông Lương Văn N1 ngày 06/4/2007 về việc chuyển nhượng một phần thửa đất 66 tờ bản đồ số 09 với diện tích đo đạc thực tế là 49m², đất tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Ông N1 có trách nhiệm giao cho bà D phần đất 49m² (ký hiệu A theo bản vẽ) cùng toàn bộ tài sản xây dựng trên đất gồm có hàng rào lưới B40 xây gạch chân cao 40cm, phần trên lưới B40 1,6m phía trước và phía sau đất với diện tích là 12,8m²; tường xây gạch trát vữa xi măng phía ông N1, phía bà D không trát vữa có diện tích 41,6m².

Bà D phải thanh toán cho ông N1 số tiền 178.352.000 đồng.

Kể từ ngày ông N1 nộp đơn yêu cầu tại cơ quan thi hành án, nếu bà D chậm thi hành thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D đối với bị đơn ông Lê Văn N về việc tranh chấp chia tài sản.

Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09 với diện tích đất đo đạc thực tế là 158,6m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng và sở hữu riêng của bà D. Tài sản gắn liền với đất gồm có: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 72m²; 01 mái che phía sau nhà cột sắt, mái tole, nền gạch men diện tích 12m²; 01 mái che phía trước nhà cột sắt tròn kèo thép V, mái tole, xà gồ sắt hộp, nền gạch men diện tích 9m²; cổng sắt phía trước, trụ bê tông 12m²; 01 giếng khoan; hàng rào lưới B40 xây gạch chân cao 40cm, phần trên lưới B40 1,6m diện tích là 12,8m²; tường xây gạch trát vữa xi măng diện tích 41,6m². Trị giá đất và tài sản gắn liền với đất là 1.104.772.000 đồng.

Bà D được quyền quản lý, sử dụng và sở hữu tài sản riêng là thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà D được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với diện tích đất đo đạc thực tế.

4. Về nợ chung: Không xem xét giải quyết.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ nộp chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi án sơ thẩm tuyên, ngày 31/5/2024 ông Lương Văn N1 có đơn kháng cáo 01 phần bản án sơ thẩm. Đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N1 và bà D.

Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký và các đương sự đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Phần đất của ông N1 đảm bảo về lỗi đi; việc bà D và ông N1 ký giấy chuyển nhượng đất thì diện tích đất không đảm bảo việc tách thửa, việc chuyển nhượng không công chứng, chứng thực, không đăng ký. Do đó, Tòa án sơ thẩm huỷ việc chuyển nhượng đất giữa bà D và ông N1 là có căn cứ. Ông N1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có cơ sở nên kháng cáo không được chấp nhận. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông N1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn N1 làm trong thời hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà T1, bà T2) có yêu cầu xét xử vắng mặt và vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn bà D khởi kiện yêu cầu ly hôn cùng bị đơn ông Lê Văn N. Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu ly hôn của bà D, xử cho bà D ly hôn ông N. Quyết định sơ thẩm còn công nhận thừa đất số 66, tờ bản đồ số 09 với diện tích đất đo đạc thực tế là $158,6m^2$ cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng và sở hữu riêng của bà D. Những vấn đề trên các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên quyết định trên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D đối với ông N1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hủy Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị D, bà Lê Thị Thu T1, bà Lê Thị Thanh T2 và ông Lương Văn N1 ngày 06/4/2007 về việc chuyển nhượng một phần thửa đất 66 tờ bản đồ số 09 với diện tích đo đạc thực tế là $49m^2$, đất tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Ông N1 có trách nhiệm giao cho bà D phần đất $49m^2$ cùng toàn bộ tài sản xây dựng trên đất gồm có hàng rào lưới B40 xây gạch chân cao 40cm, phần trên lưới B40 1,6m phía trước và phía sau đất với diện tích là $12,8m^2$; tường xây gạch trát vữa xi măng phía ông N1, phía bà D không trát vữa có diện tích $41,6m^2$. Bà D phải thanh toán cho ông N1 số tiền 178.352.000 đồng thì phần Quyết định này bị ông N1 kháng cáo. Ông N1 đề nghị cấp phúc thẩm xét xử công nhận việc chuyển nhượng diện tích đất trên giữa ông N1 và bà D.

[4] Xét kháng cáo của ông N1 thấy rằng: Mẹ bà D là Nguyễn Thị M (đã chết năm 2001) có cho bà D 01 phần đất ở xã H, huyện B để cất nhà ở. Ngày 30/3/1990, bà D được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số 155. Đến ngày 25/8/1998, bà D được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00155 số thửa 1165^B. Ngày 12/11/2000, bà D được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành số 01568 số thửa 66. Ngày 02/01/2006, bà D tặng cho bà Trần Thị Đ một phần của thửa đất số 66. Thửa 66 diện tích còn lại là $448m^2$.

Ngày 06/4/2007, bà D chuyển nhượng cho ông N1 01 phần đất ngang 3,4m dài hết đất khoảng 30m, diện tích khoảng $90m^2$ thuộc thửa 66 với giá là 20.000.000 đồng. Việc mua bán có làm giấy viết tay, không công chứng, chứng thực. Ông N1 đã trả đủ tiền cho bà D. Sau đó, ông N1 xây dựng 01 bức tường xây gạch và làm hàng rào lưới B40 phía trước và phía sau phần đất chuyển nhượng.

Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa bà D và ông N1 chỉ viết giấy tay, hợp đồng không lập bằng văn bản; không được công chứng, chứng thực. Đồng thời, diện tích thửa đất của bà D và diện tích ông N1 nhận chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh B. Hiện nay,

diện tích đất trên vẫn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D được cấp quyền sử dụng. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và ông N1 là không thể thực hiện được do vi phạm điều cấm của pháp luật. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu theo quy định tại Điều 123, 129 Bộ luật Dân sự; Điều 106, 107 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Xét lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thấy rằng: cả bà D và ông N1 có lỗi ngang nhau trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu vì cả hai đều biết việc chuyển nhượng trên không đảm bảo diện tích tách thửa, đồng thời cả hai đều không tuân thủ về hình thức khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, Toà án sơ thẩm xác định bà D và ông N1 có lỗi bằng nhau làm cho hợp đồng vô hiệu là có cơ sở. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu là các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Trong vụ việc này thiệt hại là giá trị chênh lệch đất tại thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng và giá trị tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên thống nhất giá trị đất là 20.000.000 đồng. Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, giá trị đất là 291.200.000 đồng; trừ 20.000.000 đồng tiền giá trị chuyển nhượng đất, phần trị giá đất chênh lệch (cũng là thiệt hại phát sinh) là 271.200.000 đồng. Vì bà D và ông N1 có lỗi ngang nhau trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu nên bà D và ông N1 mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại nêu trên. Toà án sơ thẩm đã buộc bà D trả lại cho ông N1 20.000.000 đồng giá trị chuyển nhượng đất ban đầu và $\frac{1}{2}$ tiền thiệt hại phát sinh là phù hợp.

Đối với giá trị tài sản trên diện tích đất tranh chấp là 12,8m² hàng rào trị giá 1.536.000 đồng (12,8m² x 120.000 đồng/m²); 41,6m² tường xây gạch trị giá 21.216.000 đồng (41,6m² x 510.000 đồng/m²). Tổng giá trị tài sản ông N1 xây dựng là 22.752.000 đồng. Do bà D thừa nhận có thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông N1, trên cơ sở đó ông N1 tiến hành xây tường gạch và làm hàng rào; bà D cho rằng có ngăn cản ông N1 xây hàng rào nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh, vì vậy Toà án sơ thẩm buộc bà D phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông N1 là có căn cứ.

Xét thấy, Quyết định của toà án sơ thẩm về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà D và ông N1 là đúng pháp luật. Ông N1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ; do đó kháng cáo của ông N1 không được chấp nhận.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

[6] Về án phí phúc thẩm: Ông N1 thuộc trường hợp được miễn án phí và có đơn xin miễn án phí nên ông N1 không phải chịu.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn N1.

2. Giữ nguyên Quyết định của Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 40/2024/HNGĐ-ST ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương về phân giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu đối V ông Lương Văn N1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hủy Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị D, bà Lê Thị Thu T1, bà Lê Thị Thanh T2 và ông Lương Văn N1 ngày 06/4/2007 về việc chuyển nhượng một phần thửa đất 66 tờ bản đồ số 09 với diện tích đo đạc thực tế là 49m², đất tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Ông N1 có trách nhiệm giao cho bà D phần đất 49m² (ký hiệu A theo bản vẽ) cùng toàn bộ tài sản xây dựng trên đất gồm có hàng rào lưới B40 xây gạch chân cao 40cm, phần trên lưới B40 1,6m phía trước và phía sau đất với diện tích là 12,8m²; tường xây gạch trát vữa xi măng phía ông N1, phía bà D không trát vữa có diện tích 41,6m².

Bà D phải thanh toán cho ông N1 số tiền 178.352.000 đồng.

Kể từ ngày ông N1 nộp đơn yêu cầu tại cơ quan thi hành án, nếu bà D chậm thi hành thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán.

3. Án phí phúc thẩm: Ông Lương Văn N1 được miễn nộp.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 27/02/2025).