

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 83/2023/DS-PT
Ngày 17-3-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Tâm
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài
Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- **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:** Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 17 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 340/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 283/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 417/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2022; Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 11/2023/TB-TA ngày 01 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị T, sinh năm 1963; địa chỉ: số 15B/12A, L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số 7C/1, khu phố 1A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trần Quốc D, sinh năm 1983; thường trú: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh; địa chỉ liên hệ: số 30, đường 6C, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/12/2022), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Ngô Huỳnh Phương T1 – Luật sư Công ty Luật TNHH T2– Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lê Kim H, sinh năm 1951 và bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1957; cùng địa chỉ: số 61, P, khu phố 2, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số 07, đường 97, khu phố 2, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: Ông Trần Đại N, sinh năm 1968; địa chỉ: số 208 đường 31, khu phố 5, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/4/2021), có mặt khi xét xử, vắng mặt tuyên án.

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

1. Ông Phạm Huy T3, sinh năm 1993, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;
2. Bà Phạm Thị Minh P, sinh năm 1995, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;
3. Bà Phạm Thị Thái D1, sinh năm 2004, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;
Cùng địa chỉ: số 15B/93, L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
4. Ông Phạm Quang K, sinh năm 1933, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;
5. Bà Nguyễn Thị K1, sinh năm 1939, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;
Cùng địa chỉ: số 131, C, phường D, quận L, Thành phố H.
6. Ông Lê Văn H1, sinh năm 1972; địa chỉ: số 7D/1, khu phố 1A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng:

1. Ông Phạm Ngọc H2, sinh năm 1968; địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.
2. Bà Phạm Thị N1, sinh năm 1952; địa chỉ: số 38/119, G, quận H, Thành phố Hà Nội, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.
3. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1959; địa chỉ: số 113/4/89A1, V, Phường 22, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.
4. Ông Phạm Thái N2, sinh năm 1974; địa chỉ: số 15B/12A, L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.
5. Ông Bùi Văn C, sinh năm 1970; địa chỉ: thôn B, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.
6. Bà Phạm Thị V, sinh năm 1986; địa chỉ: xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: số 7C/1, khu phố 1A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.
7. Ông Phạm Tuấn K2, sinh năm 1964; địa chỉ: số 66, T, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.
8. Ông Nguyễn Quán H3, sinh năm 1985; địa chỉ: khu phố 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: số 7C/1, khu phố 1A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Phạm Thị T; người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Kim H và bà Phạm Thị Đ là ông Trần Đại N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phạm Thị T trình bày:

Vào tháng 6 năm 2020, bà Phạm Thị T cùng chồng là ông Phạm Quang T4 (chết ngày 17/8/2007) cùng ông Phạm Tuấn K2, bà Phạm Thị Đ mua chung mảnh đất thuộc thửa số 126, tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương nhưng thống nhất để bà Phạm Thị Đ đứng tên. Tổng phần diện tích đất chuyển nhượng chung là 1.970m² đất trồng cây lâu năm có chiều ngang là 27m, dài 73m; trong đó: phần đất ông K2 nhận chuyển nhượng có diện tích 06m x 73m; diện tích của bà T 10,5m x 73m và diện tích của bà Đ là 10,5m x 73m. Năm 2001, bà Đ thu tiền của ông K2 và bà T đi đóng đất thổ cư mỗi gia đình 100m², tức cả ba gia đình có tổng cộng 300m² đất thổ cư. Sau khi nhận chuyển nhượng xong, ông K2 bán cho gia đình bà T diện tích 06m ngang x 73m dài.

Ngày 23/01/2004, bà Đ bán cho bà T diện tích 03m x 73m dài, trên đất có dãy nhà trọ vợ chồng bà Đ xây dựng trước đó. Việc mua bán chuyển nhượng giữa bà Đ, bà T được thể hiện cụ thể vào Giấy chuyển nhượng đất viết tay ngày 09/7/2014; Biên bản hòa giải tranh chấp của Ủy ban nhân dân phường A ngày 04/5/2018. Ngày 23/4/2004, bà Đ mới hoàn thành đóng thổ cư 150m² trên diện tích đất sử dụng chung, tức mỗi gia đình chỉ còn 50m² đất thổ cư, việc này đến khi tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng mọi người mới biết. Nguồn gốc đất bà T tranh chấp là nhận chuyển nhượng của ông H, bà Đ. Ngày 23/01/2004, bà Đ bán cho vợ chồng bà T phần đất có diện tích 03m x 73m dài, trên đất có dãy nhà trọ do vợ chồng bà Đ bỏ tiền vật liệu; gia đình bà T bỏ công sức để cùng nhau xây dựng. Sau khi bà Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đã bàn giao quyền sử dụng đất bằng miệng cho bà T. Năm 2006, bà T tách sổ riêng diện tích đủ là 19,5m ngang, dài 73m nhưng bà Đ nói mượn 03m ngang x 73m dài vì có dãy nhà trọ đang khai thác (trong dãy nhà trọ này có 27m² đất thổ cư) vì tình nghĩa chị em gái với nhau nên bà T đồng ý. Việc bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản thực tế vào năm 2004 nhưng mãi đến năm 2013 thì bà T mới bắt đầu quản lý, trực tiếp sử dụng cho đến nay. Năm 2014, ông H bán cho người khác 05m ngang nên diện tích ngang còn lại 2,5m không đủ diện tích tối thiểu vì trước đây đã chuyển nhượng cho bà T 03m ngang nên tiếp tục chuyển nhượng diện tích còn lại cho bà T, tổng cộng diện tích 5,5m ngang và bà T tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến nay. Số tiền chuyển nhượng 03m ngang trước đây các đương sự không tranh chấp vì đã giao đủ số tiền 165.000.000 đồng (đã thanh toán xong). Đối với 2,5m ngang sau này chuyển nhượng thì bà T không vi phạm nghĩa vụ chuyển nhượng. Số tiền chuyển nhượng thống nhất là 875.000.000 đồng, phương thức thanh toán vào ngày 09/7/2014 đã thanh toán số tiền 50.000.000 đồng đã có ký giấy của các bên. Lần 02 vào ngày 20/9/2014 có ký giấy với số tiền 50.000.000 đồng. Lần 03 thanh toán số tiền 400.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản tại Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh T5, nội dung trả tiền mua đất đợt 03 cho ông H, bà Đ. Thanh toán lần 04 với số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 16/9/2014 có ký giấy giao nhận tiền. Số tiền còn lại là 175.000.000 đồng thanh toán khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, nguyên đơn nhiều lần yêu cầu bị đơn ra công chứng theo quy định để thanh toán tiếp số tiền nhưng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ nên nguyên đơn không thanh toán số tiền còn lại.

Chứng cứ bản chính giấy nhận tiền ngày 16/9/2016 về việc giao cho ông H số tiền 200.000.000 đồng lần 04. Nội dung ghi trên giấy nhận tiền ngày 16/9/2016, bị đơn cho rằng trả tiền thổ cư và tiền nhà trọ do bà Lê Thị H4 tự viết trên quan điểm của ông H, bà Đ nên chỉ có chữ ký của ông H, bà Đ không có chữ ký của bà T. Bà H4 viết trên cuốn sách của bà T mang theo. Việc giao nhận số tiền 200.000.000 đồng ngày 16/9/2016 này chỉ có chứng cứ là trên giấy ghi vào cuốn sổ mà bà H4 viết giùm và trên cuốn sổ của bà T (hiện bà T đang giữ bản chính cuốn sổ và giao nhận tiền). Nguyên đơn không nợ tiền thổ cư với Nhà nước khi tách thửa sang tên và cũng không nợ tiền ông H, bà Đ bất cứ khoản nào. Đối với hoạt động kinh doanh nhà trọ hiện nay không còn hoạt động. Khi nhận bàn giao năm 2013 thì chỉ kinh doanh đến năm 2015 là không kinh doanh do nhà trọ xuống cấp và bị hư hỏng.

Theo kết quả đo đạc định giá phần đất tranh chấp thuộc thửa số 126, tờ bản đồ địa chính 144 (tờ bản đồ gốc C3) có diện tích 320,1m² (53m² HNK thuộc HLATĐB, 33m² HNK thuộc KLXD), 27m² ODT và 293,1m² HNK). Tài sản trên phần đất gồm nhà trọ 168,8m²; ki ốt 55,2m² (HLATĐB 33,4m²) thì bà T thống nhất.

Nay, bà T khởi kiện yêu cầu ông Lê Kim H và bà Phạm Thị Đ bàn giao phần đất thuộc thửa số 126, tờ bản đồ địa chính 144 (tờ bản đồ gốc C3) có diện tích 320,1m² (53m² HNK thuộc HLATĐB, 33m² HNK thuộc KLXD), 27m² ODT và 293,1m² HNK). Tài sản trên phần đất gồm nhà trọ 168,8m²; ki ốt 55,2m² (HLATĐB 33,4m²) tọa lạc tại khu phố 1A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương và bà T sẽ thanh toán số tiền còn lại là 175.000.000 đồng còn lại cho ông H và bà Đ.

Tại phiên tòa: bà T giữ nguyên ý kiến đã trình bày trước đây. Phần đất tranh chấp bà T đã đăng ký đồng hồ điện. Đối với giếng khoan dân dụng là khi nhận chuyển nhượng của ông H, bà Đ đã có. Hiện tại, bà T không kinh doanh nhà trọ do đã xuống cấp, chỉ cho hai cháu là bà V và ông H3 ở để trông coi nhà cửa, không có thu tiền nhà.

Bị đơn ông Lê Kim H và bà Phạm Thị Đ thống nhất trình bày:

Vào năm 2000, vợ chồng ông Lê Kim H và bà Phạm Thị Đ cùng bà Phạm Thị T, ông Phạm Tuấn K2 mua chung mảnh đất có diện tích 1.965m² (ngang 27m, dài 73m) thống nhất để bà Phạm Thị Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như phần trình bày của nguyên đơn. Năm 2004, ông H và bà Đ góp tiền cùng bà T, ông K2 làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất 150m² thổ cư, chia ra mỗi phần có 50m² thổ cư. Trước đây gia đình ông H, bà Đ có nợ gia đình bà T số tiền khoảng 156.000.000 đồng nhưng chưa có tiền trả. Sau đó, hai bên thống nhất trả dần số tiền nợ trên nhưng sau đó bà T không đồng ý bắt bà Đ phải cắt phần đất 03m ngang dài 73m để cản trừ nợ nên hai bên mới thống nhất chuyển nhượng 03m chiều ngang để cản trừ số tiền nợ trên. Trên đất 03m ngang có dãy nhà trọ và 02 ki ốt do gia đình ông H, bà Đ xây dựng chỉ chuyển nhượng đất và không chuyển nhượng tài sản trên đất. Ngày 22/01/2013, ông H, bà Đ bán tiếp 1,5m ngang với giá chuyển nhượng 547.500.000 đồng, bà T đặt cọc được 50.000.000 đồng, theo quy định trong vòng một tuần đến ngày 30/2/2013 phải thanh toán xong tất cả nhưng bà T không thực hiện. Đến ngày 09/7/2014, bà T mua thêm 01m ngang; cộng lại là 2,5m ngang với giá 875.000.000 đồng. Đến ngày 20/9/2014, bà T đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng. Tổng cộng 02 lần bà T đặt cọc với số tiền là 100.000.000 đồng. Đối với diện tích đất 03m ngang trước đây cản trừ thì ông H, bà Đ không tranh chấp. Hiện nay đối với phần đất 2,5m ngang nhận chuyển nhượng sau bà T chưa thực hiện đầy đủ; việc thanh toán tiền đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với bị đơn. Ông H, bà Đ thống nhất đã nhận số tiền 700.000.000

đồng từ bà T nhưng nhận tiền chuyển nhượng đối với 2,5m ngang chỉ có 500.000.000 đồng, còn số tiền 200.000.000 đồng là tiền trả 23m² đất thổ cư, đơn giá 02 bên thỏa thuận năm 2016 là 4.600.000 đồng/m² thành tiền là 105.800.000 đồng và tiền nhà trọ cho thuê 42 tháng x 8.000.000 đồng/1 tháng thành tiền 336.000.000 đồng, gia đình ông H nhận 1/3 số tiền trên giá trị tiền thuê nhà bằng 112.000.000 đồng, bà T mới đưa 200.000.000 đồng. Sau đó, có ghi lại giấy chuyển nhượng còn thiếu và tiền nhà trọ của tháng 08 và tháng 09 là 5.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 597.000.000 đồng, bà T đã trả tiền mặt 200.000.000 đồng còn lại 397.000.000 đồng tại giấy ngày 16/9/2016, bà T đang giữ bản chính giấy này và bà T là người cung cấp cho Tòa án.

Trước đây các bên thỏa thuận khi mua chuyển nhượng đất chung thì phần đất thổ cư bà T có diện tích 100m², bà Đ có diện tích 50m² thổ cư nhưng khi bà T chuyển nhượng thì vị trí lên 123m² thổ cư, vì tình nghĩa chị em thống nhất cho bà T chuyển nhượng, bà T nợ lại tiền thổ cư như trình bày và tiền nhà trọ nên mới có giấy thỏa thuận và giao tiền ngày 16/9/2016 (bà T đang giữ bản chính); việc bà T giao tiền và bà T giữ bản chính khi nào bà T ký là chuyện của bà T. Nếu bà T không thống nhất thì sao lại giao số tiền 200.000.000 đồng cho ông H, bà Đ và giữ giấy nhận tiền. Bà T cho rằng số tiền 200.000.000 đồng giao ngày 16/9/2016 là tiền thanh toán chuyển nhượng là không đúng và không có chứng cứ.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu phản tố như sau: không đồng ý bàn giao thửa số 126, tờ bản đồ địa chính 144 (tờ bản đồ gốc C3) có diện tích 320,1m² (53m² HNK thuộc HLATĐB, 33m² HNK thuộc KLXD), 27m² ODT và 293,1m² HNK). Tài sản trên phần đất gồm nhà trọ 168,8m²; ki ốt 55,2m² (HLATĐB 33,4m²) tọa lạc tại khu phố 1A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho bà T. Hủy Giấy chuyển nhượng đất ký ngày 22/01/2013 và Giấy chuyển nhượng đất ngày 09/7/2014 giữa ông Lê Kim H, bà Phạm Thị Đ với bà Phạm Thị T. Hủy việc mua bán đối với diện tích (3m ngang x dài 73m = 219m²) do vô hiệu vì hai bên không làm giấy tờ mua bán, không đủ điều kiện tách thửa. Ông Lê Kim H, bà Đ đồng ý hoàn trả số tiền đã nhận từ bà T theo Giấy chuyển nhượng ngày 22/01/2013 và ngày 09/7/2014 là 500.000.000 đồng (tiền mua đất) và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng tính 10%/năm, tạm tính đến ngày 31/10/2021 là 361.041.096 đồng. Tổng cộng 861.041.096 đồng; bà T phải thanh toán cho ông H, bà Đ tiền cho thuê nhà trọ số tiền 581.498.002 đồng.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Nguyên nhân trực tiếp dẫn đến tranh chấp không thể hòa giải và hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được là do hành vi thường xuyên gây khó khăn và không hợp tác của bà T khi thực hiện việc đo vẽ để thực hiện cho việc đo vẽ việc chuyển mục đích quyền sử dụng đất. Đồng thời, bà T cũng chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán như thỏa thuận trong giấy chuyển nhượng đất. Giấy chuyển nhượng chỉ viết tay không có công chứng, chứng thực của cơ quan chức năng, không đúng với trình tự thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật, vi phạm Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 106, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 31 Luật Đất đai năm 1993 và Điều 400, Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 1995 và Nghị quyết 02/HĐTP ngày 10/8/2004 tại điểm a.6, tiểu mục 2.3, mục 2 quy định của hợp đồng. Vì diện tích không đủ điều kiện tách thửa nên đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Bị đơn đồng

ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền 480.000.000 đồng, sau khi đã trừ đi số tiền lợi nhuận từ nhà trọ.

Các tài liệu, chứng cứ bị đơn cung cấp để chứng minh cho ý kiến của bị đơn: giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, Giấy chuyển nhượng ngày 22/01/2013 và ngày 09/7/2014; bảng kê tiền trọ do bị đơn lập và các tài liệu chứng khác có liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H1 trình bày:

Ông H1 và ông H, bà Đ là bác cháu. Trước đây, ông H và bà Đ có chuyển nhượng phần đất ngang 05m cho ông H1, có 27m² diện tích đất thổ cư. Tuy nhiên, vị trí đất thổ cư nằm tại phần dãy trọ đã chuyển nhượng cho bà T, bà T không chịu đập dãy nhà trọ. Vì vậy, tại đơn trình bày ngày 14/10/2021 ông H1 yêu cầu bà T, ông H thanh toán số tiền 400.000.000 đồng gồm tiền thổ cư, tiền đóng thuế và tiền phạt. Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 07/3/2022 ông H1 xác định đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng là giữ giữ khi nào ông H, bà Đ cần sẽ bàn giao lại và không có bất kỳ tranh chấp nào trong vụ án và đề nghị không đưa ông H1 vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Minh P, bà Phạm Thị Thái D1, ông Phạm Huy T3 thống nhất trình bày:

Bà Phạm Thị Minh P, bà Phạm Thị Thái D1, ông Phạm Huy T3 là con ruột của bà Phạm Thị T và ông Phạm Quang T4 thống nhất toàn bộ trình bày của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguồn gốc tài sản trên là của cha mẹ ruột của bà P, bà D1 và ông T3 khi ông T4 chết tất cả những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T4 đã thống nhất thỏa thuận để lại toàn bộ cho bà Phạm Thị T. Vì vậy, bà Phạm Thị Minh P, bà Phạm Thị Thái D1, ông Phạm Huy T3 không có ý kiến hay yêu cầu độc lập nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quang K, bà Nguyễn Thị K1 trình bày:

Ông Phạm Quang K, bà Nguyễn Thị K1 là cha mẹ ruột của ông Phạm Quang T4 (đã chết) thống nhất toàn bộ trình bày của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguồn gốc tài sản trên là của bà T và ông T4; khi ông T4 chết tất cả những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T4 đã thống nhất thỏa thuận để lại toàn bộ cho bà Phạm Thị T. Vì vậy, ông Phạm Quang K, bà Nguyễn Thị K1 không có ý kiến hay yêu cầu độc lập nào khác.

Người làm chứng bà Phạm Thị N1, bà Phạm Thị L, ông Phạm Ngọc H2, ông Phạm Tuấn K2 và ông Phạm Thái N2 thống nhất trình bày:

Bà N1, bà L, ông H2, ông N2 và bà T, bà Đ là chị em ruột với nhau có chứng kiến và biết sự việc bà Đ, ông H có chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho vợ chồng bà T và đã giao tài sản quản lý. Tuy nhiên, bà Đ và ông H không thực hiện nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên bà T.

Người làm chứng ông Bùi Văn C trình bày:

Ông C là người đồng hương với ông H, có chứng kiến sự việc lập biên bản thỏa thuận ngày 09/7/2016 giữa ông H, bà Đ và bà T. Ngoài ra, không chứng kiến sự việc nào khác.

Người làm chứng bà Phạm Thị V, ông Nguyễn Quán H3 trình bày:

Ông H3 là chồng của bà V cùng nhau đang sinh sống tại thửa số 126, tờ bản đồ địa chính 144 (tờ bản đồ gốc C3), phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Việc sinh sống là trông nhà giùm cho bà T, không phải thuê nhà của bà T; ông H3, bà V sinh sống có đăng ký tạm trú tại địa chỉ trên, không có ý kiến nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Lê Kim H và bà Phạm Thị Đ.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/01/2004 và giao dịch chuyển nhượng đất ngày 09/7/2014 giữa ông Lê Kim H, bà Phạm Thị Đ với bà Phạm Thị T là có hiệu lực. Bà Phạm Thị T được toàn quyền quản lý, diện tích 320,1m² (53m² HNK thuộc HLATĐB, 33m² HNK thuộc KLXD), 27m² ODT và 293,1m² HNK) thuộc thửa số 126, tờ bản đồ địa chính 144 (tờ bản đồ gốc C3) và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất gồm nhà trọ 168,8m²; ki ốt 55,2m² (HLATĐB 33,4m²) tọa lạc tại khu phố 1A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00754QSDĐ/CQAP do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/6/2000, điều chỉnh nội dung về thông tin chủ sử dụng đất ngày 05/4/2017 cho bà Phạm Thị Đ để thực hiện thủ tục đăng ký, sang tên theo quy định của pháp luật về đất đai tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho bà Phạm Thị T.

Bà Phạm Thị T có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. (có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

2. Bà Phạm Thị T có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Kim H, bà Phạm Thị Đ số tiền 1.454.418.000 đồng (một tỷ bốn trăm năm mươi bốn triệu bốn trăm mười tám nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Kim H, bà Phạm Thị Đ về việc yêu cầu hủy Giấy chuyển nhượng đất ký ngày 23/01/2004 và Giấy chuyển nhượng đất ngày 09/7/2014 giữa ông Lê Kim H, bà Phạm Thị Đ với bà Phạm Thị T do vô hiệu và thanh toán lợi nhuận từ việc khai thác nhà trọ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá; án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/8/2022, người đại diện hợp pháp của ông Lê Kim H, bà Phạm Thị Đ là ông Trần Đại N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Ngày 12/8/2022, bà Phạm Thị T kháng cáo

một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý trả cho ông H, bà Đ số tiền thuê nhà và giá trị tài sản là căn ki ốt, nhà trọ với số tiền 1.454.418.000 đồng và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T trả số tiền 175.000.000 đồng còn lại cho ông H, bà Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị T vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện và rút yêu cầu người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn là Luật sư Ngô Huỳnh Phương T1. Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Kim H và bà Phạm Thị Đ là ông Trần Đại N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và thay đổi nội dung kháng cáo từ yêu cầu sửa bản án sơ thẩm sang yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập đầy đủ nên không có căn cứ chấp yêu cầu kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Kim H và bà Phạm Thị Đ là ông Trần Đại N về việc yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà T cho rằng tài sản trên đất đang tranh chấp có một căn ki ốt, diện tích xây dựng 55,2m², một dãy nhà trọ có diện tích xây dựng là 168,8m² là tài sản được ông H, bà Đ bán vào năm 2004, hợp đồng miệng, hai bên không có làm giấy tờ, ông H, bà Đ không thừa nhận nên nguyên đơn phải trả giá trị tài sản là ki ốt, nhà trọ với số tiền 175.000.000 đồng; bà T chưa trả cho ông H, bà Đ nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T phải có trách nhiệm thanh toán cho ông H, bà Đ số tiền 1.454.418.000 đồng là có căn cứ. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Huy T3, bà Phạm Thị Minh P, bà Phạm Thị Thái D1, ông Phạm Quang K, bà Nguyễn Thị K1, ông Lê Văn H1 và những người làm chứng ông Phạm Ngọc H2, bà Phạm Thị N1, bà Phạm Thị L, ông Phạm Thái N2, ông Bùi Văn C, bà Phạm Thị V, ông Phạm Tuấn K2, ông Nguyễn Quán H3 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại khoản 1 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của người đại diện hợp pháp của ông Lê Kim H, bà Phạm Thị Đ là ông Trần Đại N và nguyên đơn bà Phạm Thị T làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của bà Phạm Thị T, ông Lê Kim H, bà Phạm Thị Đ nhận thấy:

Ngày 09/6/2000, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00754QSDĐ/CQAP cho hộ

bà Phạm Thị Đ được quyền sử dụng diện tích đất 1.970m^2 đất thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ C3 tọa lạc tại ấp 1A, xã A, huyện T nay là khu phố 1A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngày 07/7/2006, bà Phạm Thị Đ và ông Lê Kim H tự nguyện lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị T với diện tích 1.038m^2 (123m^2 ONT + 701m^2 HNK + 214m^2 HLBVĐB).

Ngày 03/11/2006, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị T và ông Phạm Quang T4 được quyền sử dụng diện tích đất 1.038m^2 thuộc thửa 310, tờ bản đồ số 14 (C3), tọa lạc tại ấp 1A, xã A, huyện T nay là khu phố 1A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Diện tích đất còn lại của hộ bà Phạm Thị Đ là 932m^2 (27m^2 ONT + HNK + HLBVĐB) thuộc thửa số 126 mới do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T xác nhận ngày 03/11/2006.

Ngày 23/01/2004, ông Lê Kim H, bà Phạm Thị Đ tự nguyện lập một văn bản giấy viết tay chuyển nhượng cho bà Phạm Thị T, ông Phạm Quang T4 diện tích đất 03m mặt tiền chạy dài 72m cạnh nhà anh H1 (Lê Văn H1), giấy viết tay không thể hiện giá chuyển nhượng, vị trí tứ cận thửa đất. Theo lời khai của bà T giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 165.000.000 đồng, bà trả đủ tiền cho ông H, bà Đ.

Ngày 09/7/2014, ông Lê Kim H cùng vợ bà Phạm Thị Đ, lập một giấy viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho em bà Phạm Thị T, một phần thửa đất số 126, tờ bản đồ C3, có diện tích 2,5m ngang mặt tiền, dài 70m với giá 5.000.000 đồng/ m^2 thành tiền là 875.000.000 đồng. Theo lời khai của bà T đối với diện tích đất ngang 2,5 x dài 70m, bà T đã trả cho ông H, bà Đ 04 lần tiền với tổng cộng số tiền là 700.000.000 đồng.

Đối với diện tích đất có chiều ngang 03m và chiều dài 73m = 219m^2 , tại một phần thửa đất số 126, tờ bản đồ C3, bà Phạm Thị T đã giao đủ tiền và được bà Đ, ông H thừa nhận đã nhận đủ tiền.

[3.1] Đối chiếu hai giấy viết tay do ông H, bà Đ với bà T lập ngày 23/01/2004 và ngày 09/7/2014 với Mảnh trích lục của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 12/01/2022, thấy rằng:

Diện tích ngang 03m x dài $58,06\text{m} = 174,18\text{m}^2$ hướng Bắc giáp thửa 310 của ông Nguyễn Tiến Quý, bà D1 Thị Hường (trong đó có 27m^2 đất thổ cư và $147,18\text{m}^2$ đất nông nghiệp), ông H, bà Đ chuyển nhượng cho bà T ngày 23/01/2004. Trên đất có một phần nhà trọ và ki ốt của bà Đ, chưa được bà Đ, ông H và bà T thỏa thuận bán với giá tiền là bao nhiêu và tại Giấy viết tay lập ngày 23/01/2004 cũng không thỏa thuận thời gian ngày tháng năm nào sẽ đến phòng công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai.

Đối với diện tích đất ngang 2,5m x dài $58,45\text{m} = 146,12\text{m}^2$ hướng Nam giáp thửa 797 của ông Lê Văn H1 (trong đó có $146,12\text{m}^2$ đất nông nghiệp), ông H, bà Đ chuyển nhượng cho bà T ngày 09/7/2004. Trên đất có một phần nhà trọ và ki ốt của bà Đ, chưa được bà Đ, ông H và bà T thỏa thuận bán với giá tiền là bao nhiêu, tại Giấy viết tay lập ngày 09/7/2014 cũng không thỏa thuận, thời gian ngày tháng năm nào sẽ

đến phòng công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai.

[3.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp cho ông H, bà Đ là ông Trần Đại N khai đã nhận số tiền 700.000.000 đồng từ bà T nhưng nhận tiền chuyển nhượng đối với 2,5m ngang, dài 70m với giá 875.000.000 đồng, bà T chỉ trả có 500.000.000 đồng, còn số tiền 200.000.000 đồng là tiền trả 23m² đất thổ cư, đơn giá 02 bên thỏa thuận năm 2016 là 4.600.000 đồng/m² thành tiền là 105.800.000 đồng và tiền nhà trọ cho thuê 42 tháng x 8.000.000 đồng/tháng thành tiền 336.000.000 đồng, gia đình ông H đã nhận 1/3 trên giá trị tiền thuê nhà bằng 112.000.000 đồng nhưng bà T mới đưa số tiền 200.000.000 đồng. Sau đó có ghi lại giấy chuyển nhượng còn thiếu và tiền nhà trọ của tháng 08 và tháng 09 là 5.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 597.000.000 đồng, bà T đã trả tiền mặt số tiền 200.000.000 đồng còn lại 397.000.000 đồng tại Giấy viết tay lập ngày 16/9/2016.

[3.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà T cho rằng đã thanh toán lần 01 với số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 09/7/2014. Lần 02 vào ngày 20/9/2014 với số tiền 50.000.000 đồng. Lần 03 thanh toán 400.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản tại Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh T5 với nội dung trả tiền mua đất đợt 03 cho ông H, bà Đ và thanh toán lần 04 với số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 16/9/2014, số tiền còn lại 175.000.000 đồng sẽ thanh toán khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, nguyên đơn nhiều lần yêu cầu bị đơn ra công chứng theo quy định để thanh toán tiếp số tiền nhưng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ nên nguyên đơn không thanh toán số tiền còn lại.

[3.4] Căn cứ các ý kiến của nguyên đơn và bị đơn và diện tích đất qua đo đạc thực tế, thấy rằng: các giấy viết tay do ông H, bà Đ, bà T có ký tên, ghi rõ họ tên được xác định, ông H, bà Đ đã nhận của bà T số tiền 700.000.000 đồng và chỉ còn nợ lại số tiền 175.000.000 đồng, khi các bên ra công chứng bà T sẽ trả đủ cho vợ chồng ông H, bà Đ là có thật. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có kết quả đo đạc thực tế ngang 2,5m x dài 58,45m = 146,12m² là một phần của thửa đất số 126, tờ bản đồ C3 tọa lạc tại khu phố 1A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Đ. Bà T đã thanh toán được số tiền 700.000.000đồng/875.000.000 đồng tương đương diện tích 140m² đất.

Đối với số tiền 200.000.000 đồng, ông H, bà Đ cho rằng số tiền nộp thuế chuyển nhượng đất thổ cư, tiền nợ, tiền thuê nhà và số tiền thuê nhà trọ 42 tháng với số tiền 112.000.000 đồng nhưng phía bị đơn ông H, bà Đ không đưa ra được chứng cứ, giấy tờ hợp pháp nào khác để chứng minh số tiền trên là số tiền ông H, bà Đ đã nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thời gian cho thuê nhà trọ từ thời điểm nào nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố này của bị đơn.

[4] Như vậy có căn cứ xác định bà Đ, ông H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức lập Giấy viết tay ngày 23/01/2004 cho bà T, diện tích đất đo đạc thực tế là 174,18m² bà T đã trả đủ tiền cho ông H, bà Đ với số tiền 165.000.000 đồng đất HNK (nông nghiệp trồng cây lâu năm) và bà Đ, ông H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức lập Giấy viết tay ngày 09/7/2014 cho bà T, diện tích đất đo đạc thực tế là 146,18m², bà T mới trả cho ông H, bà Đ số tiền 700.000.000 đồng đất

HNK (nông nghiệp trồng cây lâu năm) tương đương 140m^2 còn lại 175.000.000 đồng, bà T chưa trả.

[5] Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản và mảnh trích địa chính có đo đạc chính lý do Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm xác định:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa số 126, tờ bản đồ địa chính 144 (tờ bản đồ gốc C3), diện tích $320,1\text{m}^2$ (53m^2 HNK thuộc HLATĐB, 33m^2 HNK thuộc KLXD), 27m^2 ODT và $293,1\text{m}^2$ HNK) và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất gồm nhà trọ có diện tích $168,8\text{m}^2$; ki ốt có diện tích $55,2\text{m}^2$ (HLATĐB $33,4\text{m}^2$) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00754QSDĐ/CQAP ngày 09/6/2000 cho hộ bà Phạm Thị Đ, điều chỉnh biến động ngày 05/4/2017.

Giá đất ODT là 27.000.000 đồng/ m^2 , đất HNK 17.700.000 đồng/ m^2 ; nhà trọ, ki ốt 2.590.000 đồng/ m^2 , tỷ lệ sử dụng còn lại 60%; sân nền xi măng giá 140.000 đồng/ m^2 ; điện kế chính 1.750.000 đồng; giếng khoan dân dụng 5.382.000 đồng; thành tiền nhà trọ $168,8\text{m}^2$; ki ốt $55,2\text{m}^2$ (HLATĐB $33,4\text{m}^2$) x 60% x 2.590.000 đồng. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, các đương sự không yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm trung cầu Hội đồng định giá định giá lại tài sản đang tranh chấp do quá một năm nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Căn cứ Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T xác lập ngày 12/01/2022, thể hiện sơ đồ vị trí tỷ lệ: 1000: phía Tây giáp đường ĐT743 dài 5,5m; phía Đông giáp thửa 580, dài 5,5m; phía Nam giáp thửa 797, dài 58,06m; phía Bắc giáp thửa 310, dài 58,45m. Hiện trạng trên thửa đất có xây dựng diện tích 146m^2 nhà trọ và $55,5\text{m}^2$ ki ốt trên đất nông nghiệp đã hết thời hạn sử dụng đất, trong đó có ki ốt có diện tích $33,4\text{m}^2$ thuộc HLATĐB và $21,8\text{m}^2$ thuộc KLXD chưa có ý kiến của Ủy ban nhân dân phường A. Xét thấy, các giấy viết tay do bà Đ, ông H, bà T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất theo giấy viết tay và diện tích theo đo đạc thực tế ngày 12/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, Bình Dương không trùng khớp với nhau.

Từ ngày 06/9/2016, người chuyển nhượng đất ông Lê Kim H, bà Phạm Thị Đ và người được chuyển nhượng đất bà Phạm Thị T không tiến hành lập thủ tục theo mẫu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa được phòng công chứng chứng thực. Trên đất có tài sản là nhà trọ, ki ốt, kết cấu nhà 01 tầng, mái tole, tường xây gạch, có gác xếp, có nhà vệ sinh bên trong từng phòng, nền gạch men, không trần, 01 điện kế chính, 01 giếng khoan dân dụng chưa được phía bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thỏa thuận tại các Giấy viết tay lập ngày 23/01/2004, ngày 09/7/2014 và ngày 16/9/2016.

[6] Căn cứ Quyết định số 25/2017/ QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quy định diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Tại Điều 3 của Quyết định có quy định diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất.

1. Đất nông nghiệp tại các phường phải là 300m^2 .
2. Đất phi nông nghiệp.
 - a. Đối với đất ở tại các phường phải là 60m^2 .

Đối chiếu Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thì diện tích đất nông nghiệp tại phường A phải từ 300m^2 , đất ở

phải từ 60m² trở lên nhưng bà T yêu cầu bà Đ, ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa số 126, tờ bản đồ địa chính 144 (tờ bản đồ gốc C3) với diện tích 320,1m² (53m² HNK thuộc HLATĐB, 33m² HNK thuộc KLXD), 27m² ODT và 293,1m² HNK) và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất gồm nhà trọ có diện tích 168,8m²; ki ốt có diện tích 55,2m² (HLATĐB 33,4m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00754QSDĐ/CQAP do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 09/6/2000 bà Phạm Thị Đ; diện tích đất còn lại là 623,6m² (trong đó: 27m² ODT; 596,6m² HNK) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã (nay là thành phố) T xác nhận đăng ký biến động lần cuối ngày 24/5/2017 là chưa đủ điều kiện để thực hiện việc tách thửa đất theo quy định. (*Đất nông nghiệp đối với Giấy viết tay lập ngày 23/01/2004 là 147,18m² và đất nông nghiệp đối với Giấy viết tay lập ngày 09/7/2014 là 146,12m²*).

Mặc dù vợ chồng ông H, bà Đ đã tự nguyện giao đất cho bà T quản lý, sử dụng nhưng bà Đ, ông H và bà T không thỏa thuận được các tài sản khác gắn liền trên đất nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu.

Do đó, bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng viết tay lập ngày 23/01/2004 và ngày 09/7/2014 vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2004 và ngày 09/7/2014 do trên đất còn có tài sản khác như ki ốt, nhà trọ của ông H, bà Đ xây dựng, diện tích đất theo giấy viết tay do ông H, bà Đ với bà T thỏa thuận không đủ điều kiện tách thửa đất nông nghiệp và đất thổ cư theo quy định về tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Mặc khác các bên đương sự chưa tiến hành lập thủ tục theo mẫu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa được công chứng chứng thực theo quy định pháp luật về đất đai. Cho nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị Đ, ông Lê Kim H với bên nhận chuyển nhượng bà Phạm Thị T theo Giấy viết tay ngày 23/01/2004 và Giấy viết tay lập ngày 09/7/2014 do vi phạm Điều 48, khoản 1 Điều 106 và khoản 1 Điều 107 Luật Đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 137 và khoản 2 Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005 bị vô hiệu.

[8] Xét lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì thấy: Thời điểm giao kết hợp đồng các bên đều biết đất không đủ điều kiện tách thửa vào thời điểm ngày 23/01/2004, trên đất diện tích chuyển nhượng 147,18m², có một phần nhà trọ và ki ốt của bà Đ, ông H xây dựng nhưng các bên không thỏa thuận được giá trị căn ki ốt. Vào thời điểm ngày 09/7/2014, trên đất diện tích chuyển nhượng 146,12m², có một phần nhà trọ và ki ốt của bà Đ, ông H xây dựng nhưng các bên không thỏa thuận được giá trị căn ki ốt. Do đó, lỗi của các bên là ngang nhau, mỗi bên phải chịu 50% giá trị thiệt hại.

Theo Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 12/01/2022 xác định: Đất tranh chấp thuộc một phần thửa số 126, tờ bản đồ số C3 có diện tích 320,1m² (53m² HNK thuộc HLATĐB, 33m² HNK thuộc KLXD), 27m² ODT và 293,1m² HNK), tọa lạc tại khu phố 1A phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Căn cứ Biên bản định giá ngày 10/11/2021, do Hội đồng định giá thành phố T xác định như sau: giá đất ODT (đất thổ cư) có đơn giá 27.000.000 đồng/m²; giá đất HNK + HLANĐB có đơn giá 17.700.000 đồng/m².

Cụ thể:

Đối diện tích đất ngang 3m x dài 58,06m = 147,18m² x 17.700.000 đồng/m² = 2.605086.000 đồng.

Đối diện tích đất ngang 2,5m x dài 58,46m = 146,12m² x 17.700.000 đồng/m² = 2.586.324.000 đồng.

Giá các bên thỏa thuận chuyển nhượng đối diện tích đất ngang 03m x dài 58,06m = 147,18m² là 165.000.000 đồng. Như vậy, thiệt hại trong trường hợp này chính là khoản tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận chuyển nhượng với giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được định giá, tức là: 2.605086.000 đồng – 165.000.000 đồng = 2.440.086.000 đồng : 2 = 1.220.043.000 đồng.

Bà T phải tự gánh chịu 50% thiệt hại là 1.220.043.000 đồng. Ông H và bà Đ phải liên đới bồi thường cho bà T 50% thiệt hại là: 1.220.043.000 đồng + 165.000.000 đồng = 1.385.043.000 đồng.

Giá các bên thỏa thuận chuyển nhượng đối diện tích đất ngang 2,5m x dài 70m = 175m² nhưng qua đo đạc thực tế thể hiện ngang 2,5m x dài 58,45m = 146,12m², diện tích đất giảm 28,88m², bà T trả cho bà Đ, ông H được 700.000.000 đồng: 5.000.000 đồng/m², tương đương 140m² đất x 17.700.000 đồng = 2.478.000.000 đồng – 700.000.000 đồng = 1.778.000.000 đồng : 2 = 889.000.000 đồng.

Như vậy, thiệt hại trong trường hợp này chính là khoản tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận chuyển nhượng với giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được định giá, tức là bà T phải tự gánh chịu 50% thiệt hại với số tiền 889.000.000 đồng. Ông H và bà Đ phải liên đới bồi thường cho bà T 50% thiệt hại là 889.000.000 đồng + 700.000.000 đồng = 1.589.000.000 đồng. Số tiền ông H và bà Đ phải liên đới thanh toán cho bà T hai lần là: (1.385.043.000 đồng + 1.589.000.000 đồng) = 2.974.043.000 đồng. Điện kể là: 1.750.000đồng.

Tổng cộng ông Lê Kim H, bà Phạm Thị Đ phải trả lại cho bà Phạm Thị T số tiền 2.975.793.000 đồng.

[9] Từ những phân tích và lập luận trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị T; có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Kim H Huấn, bà Phạm Thị Đ, sửa bản án sơ thẩm.

[10] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là không phù hợp.

[11] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá với số tiền 4.666.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, ông Lê Kim H và bà Phạm Thị Đ là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Căn cứ quy định tại Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu,

nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên ông H, bà Đ được miễn nộp án phí theo quy định của pháp luật.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Kim H, bà Phạm Thị Đ.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 229; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ khoản 2 Điều 137 và khoản 2 Điều 411, khoản 2 Điều 689 và 692 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Căn cứ Điều 48, khoản 1 Điều 106 và khoản 1 Điều 107 Luật Đất đai năm 2003.

- Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009;

- Căn cứ Quyết định số 25/2017/QĐ-UB ngày 27/09/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị T về việc yêu cầu, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/01/2004 và giao dịch chuyển nhượng đất ngày 09/7/2014 giữa ông Lê Kim H, bà Phạm Thị Đ với bà Phạm Thị T có hiệu lực và bà T yêu cầu tiếp tục trả cho ông H, bà Đ số tiền 175.000.000 đồng (một trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

3.2. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Kim H, bà Phạm Thị Đ về việc không công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/01/2004 và giao dịch chuyển nhượng đất ngày 09/7/2014 giữa ông Lê Kim H, bà Phạm Thị Đ với bà Phạm Thị T do bị vô hiệu.

Tuyên hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/01/2004 và giao dịch chuyển nhượng đất ngày 09/7/2014 giữa ông Lê Kim H, bà Phạm Thị Đ với bà Phạm Thị T bị vô hiệu.

Ông Lê Kim H, bà Phạm Thị Đ phải có trách nhiệm trả số tiền chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại cho bà Phạm Thị T tổng cộng số tiền 2.975.793.000 đồng (hai tỷ chín trăm bảy mươi lăm triệu bảy trăm chín mươi ba triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Kim H, bà Phạm Thị Đ về việc yêu cầu nguyên đơn bà Phạm Thị T phải thanh toán lợi nhuận từ việc khai thác nhà trọ.

3.4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản với số tiền 4.666.000 đồng (bốn triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng chi phí đã nộp (nguyên đơn đã thực hiện xong).

3.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Lê Kim H, bà Phạm Thị Đ được miễn án phí.

Nguyên đơn bà Phạm Thị T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0053862 ngày 24 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương. Hoàn trả cho bà Phạm Thị T số tiền 56.298.750 đồng (năm mươi sáu triệu hai trăm chín mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

4. Về án phí phúc thẩm:

Bị đơn ông Lê Kim H, bà Phạm Thị Đ được miễn án phí.

Nguyên đơn bà Phạm Thị T không phải chịu. Hoàn trả cho bà Phạm Thị T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002976 ngày 18 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định này 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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**

Bùi Văn Tâm