

Bản án số: **119/2020/DS-PT**

Ngày: 28/7/2020

*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 PHƯỚC**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Viết Phong

*Các Thẩm phán:* Ông N Văn Thư

Ông N Viết Hùng

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hữu Nam – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:*** Ông Cao Thanh Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 04/2020/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2020/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2020 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 02/2020/TB-TA ngày 18/3/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1972; (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Q, sinh năm: 1948; (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Anh Phạm Công L, sinh năm 1991; (có mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1977; (có đơn xin vắng mặt)

2. Bà Phan Thị M, sinh năm 1952 ; (có đơn xin vắng mặt)

3. Anh Phạm Văn N, sinh năm 1980; (có đơn xin vắng mặt)

4. Anh Phạm Văn U, sinh năm 1985; (có mặt)
  5. Anh Phạm Văn C, sinh năm 1988; (có đơn xin vắng mặt)
  6. Anh Phạm Trung N, sinh năm 1993; (có đơn xin vắng mặt)
  7. Anh Phạm Văn V, sinh năm 1973(có mặt)
- Cùng địa chỉ : Khu phố T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước.
8. Anh Phạm Công L, sinh năm 1991; (có mặt)
- Địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước
9. Ông N Chí T, sinh năm: 1958; (vắng mặt)
- Địa chỉ : Đường H, phường P, Tp.T, tỉnh Bình Dương.

- *Những người làm chứng:*

1. Bà Trần Thị N, sinh năm 1959; (vắng mặt)
  2. Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1956; (vắng mặt)
- Cùng địa chỉ : Khu phố M, Phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.
3. Ông Huỳnh Tấn H, sinh năm: 1984; (vắng mặt)
- Địa chỉ : Khu phố T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn U, ông Phạm Công L.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### ***Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:***

Vào năm 2003 hộ ông H nhận chuyển nhượng của hộ ông Q diện tích đất có cạnh giáp đường và cạnh hậu là 22m, các cạnh bên là 46m, đất tọa lạc tại Tổ 4, Khu phố T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đến năm 2005, hộ ông H xây nhà xong thì phát hiện có lấn qua phần đất của ông Q nên hai bên đã thỏa thuận rút ngắn chiều dài mảnh đất từ 46m lên còn 41m và tăng chiều rộng mặt hậu từ 22m lên 24m để cho qua phần nhà đã xây lấn, hộ ông Q đồng ý. Vì vậy, ngày 09/11/2011 hai bên mời cán bộ địa chính tiến hành đo đạc và lập hợp đồng mua bán với diện tích 902,8m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất thổ cư và 802,8m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm). Hợp đồng được chính quyền địa phương chứng thực và hộ ông H sử dụng ổn định đến nay. Sau đó, ông H đã nhiều lần yêu cầu ông Q thực hiện nghĩa vụ tách thửa như diện tích các bên đã ký kết ngày 09/11/2011 nhưng gia đình ông Q đến nay vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ tách thửa trên cho ông H. Vì vậy, ông H khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 09/11/2011 giữa ông H và hộ ông Q, đồng thời yêu cầu ông Phạm Q, bà Phan Thị M thực hiện toàn bộ thủ tục chuyển nhượng (tách sổ) theo quy định để ông H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mua. Ngoài ra, ông H không có yêu cầu gì thêm.

***Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Q là ông Phạm Văn V trình bày:***

Vào năm 2003, ông Phạm Q (cha ông Vũ) có chuyển nhượng 01 phần diện tích chiều ngang 20m, chiều dài 40m cho ông Nguyễn Văn H và các bên có làm giấy viết tay do ông H giữ. Sau đó năm 2005, ông H xây nhà lấn qua đất gia đình

ông Q nên xin mua thêm 02m chiều ngang, hộ ông Q đồng ý và làm giấy viết tay với nhau, ông Vũ cho rằng việc sang nhượng đất giữa ông Q và ông H không được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình ông Q, ông không yêu cầu giám định chữ ký các thành viên trong gia đình trong hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2011 có chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn T. Ông Q đồng ý chuyển nhượng đất cho ông H với diện tích ngang 22m, chiều dài 40m.

***Bị đơn ông Phạm Q trình bày:***

Ông Q thừa nhận có chuyển nhượng mảnh đất cho ông H về thời gian như ông H trình bày trên và cũng thừa nhận có ký trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/11/2011 với ông H tại nhà riêng của mình, hợp đồng có chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn T nhưng với chiều ngang 22m, chiều dài 40m, khi ký hợp chuyển nhượng thì ông không xem rõ nội dung vì cho rằng trước đó các bên đã có hợp đồng sang nhượng viết tay do ông H giữ. Nay ông H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 09/11/2011 giữa ông H và hộ ông Q với tổng diện tích đất 902,8m<sup>2</sup> ông Q không đồng ý, ông chỉ đồng ý là đã chuyển nhượng diện tích đất với chiều ngang 22m, chiều dài 40m như các bên đã thỏa thuận trong giấy viết tay trước đó.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T (vợ ông H) trình bày:***

Bà thống nhất với mọi ý kiến của ông H và yêu cầu gia đình ông Q thực hiện nghĩa vụ tách thửa như các bên đã ký kết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2011 có chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn T.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị M trình bày:***

Bà M Thừa nhận gia đình bà có chuyển nhượng đất cho ông H vào năm 2003, khi chuyển nhượng có lập giấy tay chuyển nhượng với chiều ngang 20m, chiều dài 40m (các bên tự ước chừng không tiến hành đo đạc). Đến 2005, ông H tự ý xây nhà không hỏi qua ý kiến của gia đình bà, vì vậy ông H có xây lấn qua đất của gia đình bà. Sau đó, ông H qua nhà xin gia đình bán thêm 02m cho ông H vì đã lỡ làm nhà, gia đình đồng ý bán với số tiền 18 triệu (diện tích mua thêm 02m thì gia đình ông Q cũng không đo đạc mà chỉ nghe qua lời kể của ông H và hai bên viết giấy sang nhượng viết tay với chiều ngang 22m, chiều dài giữ nguyên 40m). Về việc ký ủy quyền để ông Q ký kết hợp đồng ngày 09/11/2011 bà khẳng định chữ ký không phải là của mình và cũng không phải chữ ký của các con bà ký ủy quyền cho ông Q nhưng bà M không yêu cầu giám định chữ ký. Bà M khẳng định chữ ký trong hợp đồng ủy quyền là của ông Q ký còn chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/11/2011 không phải chữ ký của ông Q. Tuy nhiên, bà M thống nhất như ý kiến của ông Q chỉ chuyển nhượng diện tích đất với ông H là ngang 22m, chiều dài 40m. (theo biên bản lấy lời khai ngày 29/8/2019). Bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn U, ông Phạm Văn Lợi, ông Phạm Văn N, ông Phạm Trung N thống nhất trình bày:***

Việc chuyển nhượng đất giữa cha của các ông (là ông Phạm Q) và ông H với diện tích trên các ông không biết vì thời gian năm 2003 các ông không có ở cùng cha mẹ mà đi học, đi Bình Dương làm ăn đến năm 2013 mới về sinh sống cùng cha

mẹ tại khu phố T, thị trấn T và có nghe cha mẹ nói lại việc sang nhượng đất với ông H. Ông U, ông L, ông N, ông N1 thống nhất với ý kiến của ông Q, bà M đồng ý chuyển nhượng cho ông H diện tích bề ngang mặt tiền trước và sau là 22m, dài hai cạnh bên là 40m. Ông U, ông L, ông N, ông N1 khẳng định chữ ký trong hợp đồng ủy quyền không phải là ông, Tòa án đã hướng dẫn cho các đương sự có quyền làm đơn yêu cầu giám định chữ ký, nhưng ông U, ông L, ông N, ông N1 không yêu cầu giám định chữ ký. Không đồng ý một phần đối với yêu cầu khởi kiện của ông H.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C trình bày:***

Ông C thừa nhận giữa ông Q, bà M có chuyển nhượng đất với ông H nhưng diện tích lúc đầu sang nhượng là ngang 20m x sâu 40m, lúc này có lập giấy mua bán đất viết tay ghi rõ diện tích mua bán là ngang 20m x sâu 40m, giấy này chỉ có chữ ký của ông Q, bà M (cha mẹ của ông C) chứ không có chữ ký của anh em, các thành viên trong nhà đều biết việc chuyển nhượng mà không có ý kiến gì. Thời gian sau, ông H xây nhà lấn sang đất gia đình ông nên có mua thêm 02m chiều ngang còn chiều dài giữ nguyên. Tại thời điểm mua khoảng năm 2005 thì thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có thỏa thuận gì về việc tách sổ. Sau đó, hai bên thống nhất lập bản cam kết ngày 11/11/2011. Bản cam kết này do ông H lập sẵn, vì không thấy diện tích chuyển nhượng nên ông C đã ghi thêm vào bản cam kết này nội dung “*phần đất bán là: 22m x 40m, đã bán nhưng chưa làm sổ được*”, có sự chứng kiến của ông H và ông Q, bà M. Mục đích của bản cam kết là đảm bảo cho việc sau này gia đình tôi có nghĩa vụ tách sổ cho ông H như đã thỏa thuận mua bán trước đó. Ông C cho rằng đây là lần chuyển nhượng đất cuối cùng giữa gia đình ông với ông H.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền sau khi đối chiếu bản gốc ông C khẳng định không phải là chữ ký của ông và các thành viên trong gia đình ông ký ủy quyền cho ông Q ký chuyển nhượng với ông H, nhưng ông C không yêu cầu giám định chữ ký. Ông C thừa nhận có ký trong bản cam kết cũng nhiều lần ông H mang giấy tờ đến nhà bảo gia đình ký bổ sung giùm, do đã có bản cam kết ngày 11/11/2011 nên gia đình ông C cứ ký giúp ông H. Ông H khởi kiện yêu cầu gia đình ông C tách thửa với diện tích 902.8m<sup>2</sup> ông C không đồng ý vì không đúng với thực tế mua bán giữa các bên thỏa thuận lập giấy viết tay trước đó. Tuy nhiên, ông C cũng đồng ý tách cho ông H diện tích ngang 22m, dài 40m như ý kiến của gia đình ông.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N Chí T trình bày:***

Vào khoảng năm 2005, ông T có nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn H, bà Trần Thị N có địa chỉ tại khu phố 1, phường L, tx. P diện tích đất ngang 6m, chiều dài 40m với giá 98.000.000đ (chín mươi tám triệu đồng) trên đất có 01 căn nhà cấp 4 đã thanh toán được 90.000.000đ còn số tiền còn lại để làm thủ tục tách sổ xong thanh toán sau. Nguồn gốc đất ông T nhận chuyển nhượng là của ông H nhận chuyển nhượng từ ông Q. Ông T cho rằng đây là quan hệ riêng giữa ông H với ông Q nên trong vụ án này ông không có yêu cầu gì, nếu sau này quyền lợi bị ảnh hưởng, ông sẽ yêu cầu trong vụ án khác.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:*

“1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2011 đối với diện tích đất 902,8m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất thổ cư, 802,8m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm); đất tọa lạc tại: Tổ 4, Khu phố T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước và có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa đất 16 (đất nhà ông Tân) có các cạnh dài 7,56m + 9,7m + 24,56m. Phía Nam giáp phần đất của ông Q có cạnh dài 41,85m. Phía Đông giáp phần đất hộ ông Q có cạnh dài 24m. Phía Tây giáp đường đất có cạnh dài 22m. (Diện tích đất này nằm trong diện tích đất 5652,8m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số: 22, tờ bản đồ số: 38; được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA 017088, số vào sổ: CH 01558 ngày 31/12/2009 cho hộ ông Phạm Q và bà Phan Thị M).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự có nghĩa vụ cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 09/11/2011 và các giấy tờ có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 902,8m<sup>2</sup> cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật về đất đai...”

*Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và các chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.*

Ngày 22/11/2019 và ngày 08/12/2019, bị đơn là ông Phạm Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn U, ông Phạm Công L kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 12/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước để xét xử lại; Làm sáng tỏ hợp đồng mua bán đất giữa ông Nguyễn Văn H với ông Phạm Q năm 2003 và hợp đồng ngày 09/11/2011. Giám định chữ ký của tất cả các thành viên trong gia đình ông Phạm Q trong hai bản hợp đồng là bản hợp đồng sang nhượng đất giữa các nhân sự 2003 và bản hợp đồng ngày 09/11/2011.

*Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.*

*Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Q, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn U, ông Phạm Công L. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 12/11/2019 của TAND huyện B, tỉnh Bình Phước. Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện B giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

### [1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của ông Phạm Văn U, ông Phạm Văn V và ông Phạm Công L được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về thẩm quyền xét xử: Căn cứ vào các Điều 36, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước xét xử là đúng thẩm quyền.

- Về quan hệ tranh chấp: Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước xác định đúng quan hệ tranh chấp.

### [2] Về nội dung tranh chấp:

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn H cho rằng vào năm 2003, ông H có thỏa thuận sang nhượng của hộ ông Q, bà M diện tích đất chiều ngang mặt đường đất 20m, dài 46m, tọa lạc tại tổ 4, khu phố Thành Bình, thị trấn Thành Bình, huyện B, tỉnh Bình Phước với giá 70 triệu đồng, việc sang nhượng không làm giấy tờ, hai bên đã thực hiện việc giao đất và tiền. Sau khi nhận đất, ông H đã làm nhà trên đất. Đến năm 2011, ông H phát hiện xây nhà lấn sang nhà đất ông Q 02m chiều ngang nên hai bên đã thỏa thuận hộ ông Q giao thêm cho ông H thêm 02m thành 22m chiều ngang, chiều dài 46m với giá 18 triệu đồng. Hai bên đã thanh toán xong, việc thỏa thuận hai bên có lập hợp đồng sang nhượng, có xác nhận của địa chính thị trấn T vào ngày 16/10/2011. Sau khi thỏa thuận xong thì ông H có nhờ địa chính đo đạc lại để làm thủ tục sang nhượng theo quy định nhưng phát hiện căn nhà vẫn lấn qua nhà ông Q nên hai bên tiếp tục thỏa thuận đổi đất, cụ thể ông Q giao cho ông H quản lý sử dụng diện tích đất ngang mặt đường 22m, mặt hậu 24m, chiều dài rút ngắn từ 46m xuống 41m, theo đo đạc diện tích 902,8m<sup>2</sup>. Sau khi thỏa thuận đổi đất, ngày 09/11/2011, hộ ông Q thống nhất ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông H, hợp đồng đã được chứng thực hợp pháp. Ông H đã nhiều lần yêu cầu hộ ông Q tách sổ nhưng hộ ông Q không thực hiện. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên, buộc hộ ông Q có trách nhiệm thực hiện thủ tục tách thửa cho ông H.

*[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Phạm Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn U, ông Phạm Văn Lợi thấy rằng:*

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà M và các thành viên trong gia đình của ông Q gồm có ông C, ông U, ông L, ông N1, ông N, ông Vũ khẳng định không được ký trong hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2011 với nội dung ủy quyền cho ông Q đứng ra chuyển nhượng đất với ông H. Tại kết luận giám định số 32/2020/GĐ-TL ngày 18/6/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bình Phước kết luận:

Chữ ký vào chữ viết trong Hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2011 không phải là chữ ký và chữ viết của ông Phạm Công Lợi và ông Phạm Văn U. Nên việc bà M, ông C, ông U, ông L, ông N1, ông N, ông Vũ cho rằng mình không ký vào Hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2011 để cho ông Q chuyển nhượng đất cho ông H là có căn cứ. Do vậy, có cơ sở xác định những chữ ký trong hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2011 không phải chữ ký của những người trong hộ ông Q nên Hợp đồng ủy quyền đề ngày 09/11/2011 bị vô hiệu do giả tạo theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2.2] Diện tích đất mà các bên đang tranh chấp là 902,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại tổ 4, ấp Thanh Bình, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước là một phần của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 38, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 017088, sổ vào sổ CH01558, do UBND huyện B cấp cho hộ ông Phạm Q, bà Phan Thị M ngày 31/12/2009. Vào thời điểm này hộ ông Q gồm có ông Phạm Q, bà Phan Thị M, ông Phạm Văn C, ông Phạm Văn U, ông Phạm Công L, ông Phạm Trung N, ông Phạm Văn N, ông Phạm Văn V. Do đó, quyền định đoạt đối với phần diện tích đất trên thuộc về các thành viên trong hộ ông Q, bà M. Việc ông Q một mình ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình cho ông H khi chưa có ý kiến của các thành viên trong hộ là vi phạm Qền định đoạt về tài sản chung của hộ gia đình theo quy định tại Điều 109 của Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2011 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Phạm Q bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Từ những phân tích tại mục [2.1] và [2.2] thì Hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2011 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2011 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Phạm Q đều bị vô hiệu. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2011 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Phạm Q là không đúng quy định của pháp luật.

[3] Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Q và các thành trong hộ gia đình thừa nhận có thỏa thuận miệng chuyển nhượng cho ông H diện tích đất chiều ngang trước và sau 22m, chiều dài 40m với diện tích 880m<sup>2</sup> và chỉ đồng ý chuyển nhượng cho ông H diện tích đất trên. Mặc dù, thỏa thuận trên vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng là Hợp đồng chuyển nhượng phải lập thành văn bản và phải có công chứng, chứng thực. Nhưng căn cứ vào tiết b.3 điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự thì vẫn có thể xem xét công nhận hợp đồng bằng miệng giữa các bên. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không làm rõ thỏa thuận trên, số tiền chuyển nhượng bao nhiêu, không tiến hành đo đạc cụ thể đối với thỏa thuận miệng nêu trên nên tại cấp phúc thẩm không cơ sở để xem xét đối với Hợp đồng thỏa thuận miệng giữa các bên. Mặc dù, tại cấp phúc thẩm đã yêu cầu đương sự liên hệ cơ quan đo đạc để tiến hành đo đạc theo thỏa thuận nhưng các đương sự không thực hiện. Vì vậy, thiếu sót trên của cấp sơ thẩm tại cấp Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy thiếu sót của cấp sơ thẩm là nghiêm trọng mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn U, ông Phạm Văn Lợi hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, chuyển hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Phạm Q, ông Phạm Văn U và ông Phạm Công L được chấp nhận một phần nên không phải chịu. Hoàn trả lại ông Phạm Q, ông Phạm Văn U, ông Phạm Công L số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

*Vì các lý do trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn U, ông Phạm Công L.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 12/11/2019 của TAND huyện B, tỉnh Bình Phước. Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện B giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả lại cho ông Phạm Văn V số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017096, ngày 09 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Hoàn trả lại cho ông Phạm Công L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017111, ngày 13 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Hoàn trả lại cho ông Phạm Văn U phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án

số 0017098, ngày 10 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện B;
- Chi cục THA DS huyện B;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

**Đã ký**

**Lê Viết Phong**