

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 284/2019/DS-PT  
Ngày 29-11-2019  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và  
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 Trần Thị Thanh Trúc

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Văn Tài

Ông Nguyễn Trung Dũng

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

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Văn Xô- Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 211/2019/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2019 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 288/2019/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Vũ Mạnh T, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp 6, xã T, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Tổ 2, khu phố M, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Bà Phạm Thị Thu T3, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 77A đường T, phường C, thành phố N, tỉnh Nam Định; tạm trú: Tổ 2, khu phố M, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền số 183086, quyền số 31/UQ ngày 10/7/2018).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Vũ Mạnh T:* Ông Lê Đức T2, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội, làm việc tại Văn phòng luật sư Đức T2 và cộng sự; địa chỉ: Số 26, ngõ 7, G, phường K, quận B, Thành phố Hà Nội.

2. *Bị đơn:* Ông Phan Thanh V, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 1539, tổ 3, khu phố M, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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

3.1. Ông Phan Thành C, sinh năm 1971 và bà Phan Thị Kiều L, sinh năm: 1984; cùng địa chỉ: Tổ 3, khu phố M, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3.2. Bà Phạm Thị Thu T3, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 2, khu phố M, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3.3. Bà Tôn Nữ Hằng N, sinh năm 1967;

3.4. Bà Phan Thị Kim A, sinh năm 1993;

3.5. Ông Phan Tôn B, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: Số 1539, tổ 3, khu phố M, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bà Tôn Nữ Hằng N, bà Phan Thị Kim A và ông Phan Tôn B:* Ông Phan Thanh V, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 1539, tổ 3, khu phố M, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số 1875, quyền số 02/2018-SCT/CK ngày 24/8/ 2018).

3.6. Ông Vũ Đức C1, sinh năm 1981; địa chỉ: Khu phố M, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3.7. Ông Vũ Văn T4, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ 3, khu phố M, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3.8. Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 2, phường Uyên Hưng, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Nguyễn Thị Hồng P, chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số 2086/GUQ-UBND ngày 14/6/2018).

3.9. Văn phòng công chứng T, địa chỉ: Số 105, khu phố Khánh Lợi, phường Tân Phước Khánh, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Hữu T5, chức vụ: Trưởng Văn phòng, là người đại diện theo pháp luật.

4. *Người làm chứng:*

4.1 Ông Phan Thành T6, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 1539, tổ 3, khu phố M, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

4.2 Ông Từ Quốc D, sinh năm 1966; địa chỉ: Khu phố Vĩnh Phước, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phan Thanh V.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Nguyên đơn ông Vũ Mạnh T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 02/11/2010, vợ chồng ông Vũ Mạnh T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Phan Thành C và bà Phan Thị Kiều L diện tích 812m<sup>2</sup> thuộc thửa số 973, tờ bản đồ số 11, tại khu phố M, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương với giá 2.400.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng T chứng thực theo quy định pháp luật. Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00720 ngày 30/11/2010 cho ông Vũ Mạnh T và bà Phạm Thị Thu T3. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C giao đất cho ông T thì bị ông Phan Thanh V là anh ruột của ông C ngăn cản không cho ông T quản lý một phần đất có diện tích 181,7m<sup>2</sup>. Ông V cho rằng diện tích đất trên ông V đã nhận chuyển nhượng của ông C và hai bên có lập hợp đồng viết tay với giá 500.000.000 đồng ngày 20/4/2008 và ngày 20/01/2010.

Ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của vợ chồng ông C là ngay tình và đúng quy định pháp luật. Vợ chồng ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng cho ông C. Việc ông C chuyển nhượng diện tích đất 181,7m<sup>2</sup> cho ông Phan Thanh V, vợ chồng ông T không biết. Ông C giao cho vợ chồng ông T thu tiền nhà trọ và ki ốt từ tháng 12 năm 2010, nhưng do ông V không giao tài sản. Ông V là người thu tiền cho thuê nhà trọ và ki ốt mỗi tháng 4.000.000 đồng cho đến nay là 9 năm. Nhưng vì đất tranh chấp nên nhà trọ bị hư hỏng không cho thuê được nên ông T chỉ yêu cầu ông V trả lại số tiền cho thuê ki ốt là 250.000.000 đồng.

Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề như sau:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2008 và ngày 20/01/2010 giữa ông C và ông V vô hiệu.

- Buộc ông Phan Thanh V và vợ con của ông V trả lại diện tích đất 181,7m<sup>2</sup> cùng với tài sản gắn liền trên đất là 01 ki ốt, nhà vệ sinh và nhà trọ; buộc ông V phải trả lại số tiền cho thuê ki ốt từ tháng 12 năm 2010 đến ngày xét xử sơ thẩm là 250.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Phan Thanh V, nguyên đơn không đồng ý.

- *Bị đơn ông Phan Thanh V trình bày:*

Ông Phan Thanh V là anh ruột của ông Phan Thành C. Anh em trong gia đình đều được cha là ông Phan Văn Sơn tặng cho quyền sử dụng đất. Ông C

được tặng cho diện tích 812m<sup>2</sup>, ông C đã tiến hành xây dựng ki ốt và nhà trọ nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do ông S1 đứng tên. Ngày 20/4/2008, ông C có chuyển nhượng cho ông V diện tích khoảng 200m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc là 181,7m<sup>2</sup>) là một phần của thửa 973 với giá 500.000.000 đồng và tài sản trên đất là 40.000.000 đồng. Ông V đã giao đủ tiền cho ông C nhưng do chỗ anh em nên hai bên không có làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vì diện tích đất không đủ điều kiện tách thửa. Năm 2009, ông S1 làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông C nên ngày 20/01/2010 ông V và ông C ký lại giấy chuyển nhượng đất.

Ngày 02/11/2010, ông C và bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, trong khi đất có tài sản của ông V đang quản lý sử dụng. Việc chuyển nhượng này là trái pháp luật nên ông V không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông V yêu cầu phản tố: Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 181,7m<sup>2</sup> giữa ông Phan Thành C, bà Phan Thị Kiều L với ông Vũ Mạnh T, bà Phạm Thị Thu T3 vô hiệu; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2008 và ngày 20/01/2010 giữa ông Phan Thành C và ông Phan Thanh V có hiệu lực.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tôn Nữ Hằng N, bà Phan Thị Kim A và ông Phan Tôn B (do ông Phan Thanh V đại diện) trình bày:*

Thông nhất lời trình bày và yêu cầu phản tố của ông Phan Thanh V.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thành C trình bày:*

Ông C không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Thanh V. Ông C vay của ông V số tiền 500.000.000 đồng nhưng ông V yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông C là người quản lý và thu tiền thuê nhà trọ và ki ốt cho đến khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn S1 trình bày:*

Diện tích đất 812m<sup>2</sup> thửa 973, tờ bản đồ số 11 tại T1 là của ông Phan Văn S1. Ông S1 đã tặng cho ông Phan Thành C từ năm 1998 nhưng đến năm 2009 làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất. Ông S1 không biết việc ông C và ông V có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông S1 tặng cho ông C được quyền sử dụng diện tích đất trên nên ông S1 không có ý kiến về việc tranh chấp giữa ông Vũ Mạnh T và ông Phan Thanh V.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đức C1 trình bày:*

Ông C là người thuê ki ốt của ông V để mua bán. Hai bên ký hợp đồng ngày 27/4/2010 thời hạn 02 năm giá thuê 2.000.000 đồng/tháng. Ông C không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa ông T và ông V.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn T1 trình bày:*

Khi ông Phan Thanh V cho ông T thuê ki ốt, ông V có báo cho ông T biết tài sản đang tranh chấp nhưng ông T có nhu cầu thuê ki ốt để kinh doanh nên

ông T đồng ý thuê. Hai bên không có lập hợp đồng thuê bằng văn bản (chỉ thỏa thuận bằng lời nói). Việc tranh chấp không liên quan đến ông T. Tòa án giải quyết tranh chấp tài sản thuộc quyền sử dụng của ai thì ông T trả lại.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T trình bày:*

Ngày 02/11/2010, Văn phòng Công chứng T có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thành C, bà Phan Thị Kiều L với bà Phạm Thị Thu T3, ông Vũ Mạnh T. Theo hợp đồng, ông C và bà L chuyển nhượng toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 812m<sup>2</sup> tại thị trấn T1, huyện T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP705134, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H03435 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 28/10/2009. Khi tiếp nhận hồ sơ, Công chứng viên đã tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ pháp lý, đối chiếu bản chính và bản sao các tài liệu giấy tờ kèm theo và kiểm tra phần mềm ngăn chặn chuyển dịch tài sản của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau khi kiểm tra hồ sơ, Công chứng viên nhận thấy hồ sơ hợp lệ nên đã tiến hành soạn thảo hợp đồng, cho các bên đọc lại và các bên đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Sau đó Công chứng viên đã chứng nhận vào hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T trình bày:*

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Mạnh T và bà Phạm Thị Thu T3 là đúng trình tự, thủ tục quy định tại Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- *Người làm chứng ông Phan Thành T3 và ông Từ Quốc D có văn bản trình bày:*

Ngày 20/4/2008, ông T3 và ông D có chứng kiến việc ông Phan Thành C chuyển nhượng cho ông Phan Thanh V diện tích đất 200m<sup>2</sup> với số tiền 500.000.000 đồng. Tài sản gắn liền trên đất là căn ki ốt và nhà trọ.

Tại Bản án sơ thẩm số 01/2016/DS-ST ngày 11/01/2016 của Tòa án nhân dân thị xã T đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Mạnh T.

Buộc ông Phan Thanh V trả cho ông Vũ Mạnh T, bà Phạm Thị Thu T3 diện tích đất đo đạc thực tế là 181,7m<sup>2</sup> là một phần thửa đất số 973, tờ bản đồ số 11 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 30/11/2010 cho ông Vũ Mạnh T, bà Phạm Thị Thu T3; đồng thời phải giao toàn bộ tài sản trên đất gồm 01 căn ki ốt và phòng trọ cho ông T, bà T3.

Buộc ông Phan Thanh V phải hoàn trả cho ông T số tiền cho thuê nhà trọ, ki ốt là 17.440.000 đồng.

Ông Phan Thành C có trách nhiệm trả cho ông Phan Thanh V số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 540.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Thanh V về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2010 giữa ông T, bà T3 và ông C, bà L và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2008 và ngày 20/01/2010 giữa ông C và ông V.

Sau khi xử sơ thẩm, ông Phan Thanh V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 154/2016/DSPT ngày 26/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Thanh V.
2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2016/DSST ngày 11/10/2016 của Tòa án nhân dân thị xã T như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Mạnh T đối với ông Phan Thanh V.

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Thanh V về việc yêu cầu được sử dụng đất, tài sản đã chuyển nhượng của ông Phan Thành C và yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2010 giữa ông Vũ Mạnh T, bà Phạm Thị Thu T3 với ông Phan Thành C, bà Phan Thị Kiều L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2010 giữa ông Vũ Mạnh T, bà Phạm Thị Thu T3 với ông Phan Thành C, bà Phan Thị Kiều L là vô hiệu một phần đối với diện tích 181,7m<sup>2</sup>.

Buộc ông Phan Thành C, bà Phan Thị Kiều L phải trả cho ông Vũ Mạnh T, bà Phạm Thị Thu T3 giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có diện tích 181,7m<sup>2</sup> nêu trên là 1.085.440.000 đồng.

Công nhận cho ông Phan Thanh V được sử dụng diện tích đất 181,7m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 973, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương và được sở hữu tài sản trên đất là 01 ki ốt và 07 căn phòng trọ. Buộc ông Vũ Mạnh T phải giao cho ông Phan Thanh V sử dụng diện tích đất và tài sản nêu trên. Ông Phan Thanh V có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của Luật Đất đai.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Vũ Mạnh T và bà Phạm Thị Thu T3 có đơn đề nghị kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 71/2017/KN-DS ngày 19/9/2017, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án phúc thẩm số 154/2016/DSPT ngày 26/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Bản án sơ thẩm số 01/2016/DS-ST ngày 11/01/2016 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã T xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 155/2018/DS-GĐT ngày 01/3/2018 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận kháng nghị số 71/2017/KN-DS ngày 19/9/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 154/2016/DS-PT ngày 26/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2016/DS-ST ngày 11/01/2016 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 20/5/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Mạnh T; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Thanh V như sau:

1.1. Buộc ông Phan Thanh V, bà Tôn Nữ Hằng N, bà Phan Thị Kim A và ông Phan Tôn B trả cho ông Vũ Mạnh T và bà Phạm Thị Thu T3 diện tích đất 181,7m<sup>2</sup> (là một phần thửa đất số 973 tờ bản đồ số 11 tại phường T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00720, do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 30/11/2010 cho ông Vũ Mạnh T và bà Phạm Thị Thu T3) và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn ki ốt, nhà trọ và nhà vệ sinh. (có sơ đồ kèm theo).

1.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng “Tờ chuyển nhượng đất” ngày 20/4/2008 và “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 20/01/2010 giữa ông Phan Thành C với ông Phan Thanh V vô hiệu.

1.3. Buộc ông Phan Thành C có nghĩa vụ trả lại cho ông Phan Thanh V số tiền 1.057.869.600 đồng.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Mạnh T buộc ông Phan Thanh V bồi thường số tiền 250.000.000 đồng.

2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Phan Thanh V phải chịu 7.190.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Vũ Mạnh T.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/5/2019, bị đơn ông Phan Thanh V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm: Thống nhất với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm. Ông Phan Thành C có lời khai tại Tòa cho rằng giao dịch giữa ông C và ông V là vay tài sản, không có việc chuyển nhượng nhà, đất cho ông V, mà theo yêu cầu của ông V nên ông C mới ký giấy chuyển nhượng cho ông V; hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định; việc chuyển nhượng khi ông C chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có dấu hiệu che dấu một giao dịch khác. Do đó, hợp đồng giữa ông C và ông V vô hiệu về mặt hình thức theo các Điều 122, 124, 129, 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Phía nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền trên đất; hợp đồng được công chứng theo quy định của pháp luật; thời điểm chuyển nhượng có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T1 là đất không có tranh chấp; vợ chồng ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương giữ nguyên quyết định kháng nghị và phát biểu ý kiến như sau:

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

Về nội dung: Xét hai hợp đồng chuyển nhượng ký giấy tay giữa ông C và ông V thấy rằng, thực tế ông V có sử dụng nhà, đất đang tranh chấp nhưng hợp đồng giữa ông V và ông C ngày 20/4/2008 và ngày 20/01/2010 chưa được công chứng, chứng thực. Ông C vẫn còn quyền định đoạt nên việc vợ chồng ông C chuyển nhượng cho vợ chồng ông T là phù hợp quy định của pháp luật. Ông T yêu cầu ông V trả diện tích đất đang tranh chấp là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hủy hai giấy sang nhượng giữa ông C và ông V, giải quyết hậu quả là có cơ sở. Do đó, bản án sơ thẩm đã xét xử phù hợp, ông V kháng cáo nhưng không có chứng cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Phan Văn S1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì nguồn gốc đất tranh chấp do ông 1 tặng cho ông Phan Thành C. Xét thấy, các đương sự không tranh chấp liên quan đến việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông S1 và ông C; ông S1 xác nhận việc tặng cho quyền sử dụng đất cho ông C nên ông S1 không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến diện tích đất đang tranh chấp. Vì vậy, không cần thiết đưa ông S1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nay ông S1 đã chết nên không cần thiết đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S1 tham gia tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 26/7/2016, ông Phan Thành C có lời khai ông C xác định chỉ mượn tiền của ông V, giấy chuyển nhượng đất ngày 20/4/2008 và ngày 20/01/2010 chỉ để làm tin cho việc vay tiền, thực tế không có việc chuyển nhượng đất và tài sản cho ông V. Trong khi ông Phan Thanh V cho rằng ông C đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông V theo hai giấy chuyển nhượng đất ngày 20/4/2008 và ngày 20/01/2010. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập ông C tham gia đối chất, tham gia phiên tòa nhưng ông C không đến Tòa nên không tiến hành đối chất được.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2010 giữa ông Phan Thành C, bà Phan Thị Kiều L và ông Vũ Mạnh T, bà Phạm Thị Thu T3 thấy rằng, thửa đất số 973, tờ bản đồ số 11, có diện tích 812m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố M, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương, đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP705134, số vào sổ cấp GCN: H03435 ngày 28/10/2009 cho ông Phan Thành C. Ngày 02/11/2010, ông C cùng vợ là bà Phan Thị Kiều L đã chuyển nhượng hết thửa đất và tài sản trên đất nêu trên cho ông T và bà T3, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Công chứng T chứng thực theo quy định; ông T và bà T3 đã trả đủ tiền và được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00720 ngày 30/11/2010 cho ông Vũ Mạnh T và bà Phạm Thị Thu T3; đồng thời Ủy ban nhân dân thị xã T xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà T3 là đúng trình tự, thủ tục. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2010 giữa ông C, bà L và ông T, bà T3 có đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên cần công nhận hợp đồng.

[3] Ông Phan Thanh V cho rằng ngày 20/4/2008, ông C đã chuyển nhượng cho ông V diện tích đất 200m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc thực tế là 181,7m<sup>2</sup>) nằm trong tổng diện tích 812m<sup>2</sup> với giá 500.000.000 đồng và tài sản trên đất với giá 40.000.000 đồng, tổng cộng là 540.000.000 đồng. Ông C đã nhận đủ tiền, đã giao đất và tài sản cho ông V quản lý sử dụng từ năm 2008 cho đến nay. Do thời điểm chuyển nhượng năm 2008, ông C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2009 ông C được cấp giấy chứng nhận nên hai bên đã làm lại “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 20/01/2010.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông V thông qua việc lập “Tờ chuyển nhượng đất” ngày 20/4/2008 và “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 20/01/2010 đều không có công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Năm 2008, ông C và ông V đều xác định ông C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hai bên vẫn tiến hành giao dịch. Năm 2009, ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến ngày 20/01/2010, ông C và ông V tiếp tục lập giấy chuyển nhượng đất nhưng không công chứng hoặc chứng thực theo quy định. Ngoài ra, ông V thừa nhận tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa nên không thể làm hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông V vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và vô hiệu do không tuân thủ hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 122, 128 và 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về ông C và ông V.

[5] Ông Phan Thành C cho rằng ông C không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V mà ông C chỉ vay của ông V số tiền 500.000.000 đồng nhưng hai bên làm giấy chuyển nhượng đất để làm tin. Tuy nhiên, ông C không cung cấp chứng minh thực tế quan hệ giữa ông C và ông V là quan hệ vay tiền nên không có căn cứ xem xét lời khai của ông C.

[6] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông C đã nhận của ông V số tiền 540.000.000 đồng tương đương với giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thời điểm giao dịch nên ông C có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông V số tiền tương đương với giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thời điểm xét xử theo biên bản định giá ngày 22/11/2018, ông C phải trả cho ông V tổng số tiền 1.057.869.600 đồng. Hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên không buộc phải bồi thường thiệt hại.

[7] Đối với yêu cầu của ông Vũ Mạnh T yêu cầu ông Phan Thanh V bồi thường tiền thuê nhà (ki ốt) là 250.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ. Bởi lẽ, ông Phan Thanh V quản lý, sử dụng tài sản đang tranh chấp trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phan Thành C vào ngày 20/4/2008 và ngày 20/01/2010 mà không phải chiếm hữu bất hợp pháp tài sản của ông T, bà T3. Việc vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trên thực tế vợ chồng ông C đã không giao đủ tài sản chuyển nhượng dẫn đến thiệt hại của vợ chồng ông T. Tuy nhiên, trong vụ án này, ông T không tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông C nên vợ chồng ông T có quyền khởi kiện vợ chồng ông C yêu cầu bồi thường thiệt hại hay tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[8] Từ những phân tích trên xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án toàn diện, đúng bản chất sự việc. Ông Phan Thanh V kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo không được chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Thanh V phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Căn cứ:**

- Điều 148; khoản 1 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan Thanh V.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Thanh V phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0036864 ngày 31 tháng 5 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

*(đã ký)*

**Trần Thị Thanh Trúc**