

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 05/2024/DS-PT
Ngày 05-01-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Ông Lê Sỹ Trứ

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

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:**
Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 12 năm 2023 và ngày 05 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 324/2023/TLPT-DS ngày 05/10/2023 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2023 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 421/2023/QĐ-PT ngày 20/11/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 568/2023/QĐ-PT ngày 19/12/2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1939; địa chỉ: tổ B, khu phố E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1953; địa chỉ: số F, tổ D, khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Minh C: Ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1977; địa chỉ thường trú: tổ C, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam; địa chỉ liên hệ: số E, đường N, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 24/8/2022, ngày 25/8/2022); có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1966; địa chỉ: tổ D, khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số A, đường C, khu phố E, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1. Ông Nguyễn Thanh B1, sinh năm 1979;

2. Bà Lê Thị Ngọc G, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: số F, tổ D, khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông B1 và bà G: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương và ông Lê Thành D, sinh năm 1995; địa chỉ: tổ A, khu phố F, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 06/11/2020); ông H có mặt, ông D vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Thanh N, sinh năm 1993; địa chỉ thường trú: tổ D, khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số A C, đường Sông Lu, tổ F, ấp E, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Đặng Thị Ú, sinh năm 1945; địa chỉ: tổ B, khu phố E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

3. Anh Phạm Hồng S, sinh năm 1999; địa chỉ: tổ G, khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4. Cháu Phạm Thị Hồng Y, sinh năm 2008; địa chỉ: tổ G, khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của cháu Y: Anh Phạm Hồng S, sinh năm 1999 (anh ruột); địa chỉ: tổ G, khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Minh D1, sinh năm 1983; địa chỉ: số F, tổ D, khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị Thúy H1, chức vụ: Chủ tịch UBND phường H; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh B1, bà Lê Thị Ngọc G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 17/7/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/01/2022, các lời khai trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Minh C và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/11/2000, ông Nguyễn Minh C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 140m² (10m x 14m), đo đạc thực tế 130,3m² thuộc một phần thửa số 40, tờ bản đồ số 7, tại tổ D, ấp C, xã Hội Nghĩa, huyện T (nay là khu phố C, phường H, thành phố T), tỉnh Bình Dương của vợ chồng bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Thanh H2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01203QSDĐ/TU ngày 01/11/2001 cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh H2. Việc chuyển nhượng lập thành văn bản thể hiện tại Giấy sang nhượng đất nền nhà ngày 20/11/2000 không có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền với giá chuyển nhượng 800.000 đồng (tám trăm nghìn đồng). Vị trí đất có tứ cận như sau: Phía trước tiếp giáp đường đi; phía sau tiếp giáp đất của ông Phan Văn T; phía bên trái tiếp giáp đất của ông Lê Văn H3; phía bên phải tiếp giáp đất của ông B1, bà G.

Sau khi ký giấy sang nhượng, ông C đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông H2, bà L. Đồng thời, vợ chồng ông H2, bà L đã giao đất cho ông C quản lý, sử dụng. Đầu năm 2001, ông C đã xây dựng căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 120m² (chiều ngang 10m x chiều dài 12m). Hiện nay, trên đất có ông C, con ông C tên Nguyễn Minh D1 đang sinh sống. Ông C đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông H2, bà L thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên đăng bộ quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng cho ông C nhưng chưa được thực hiện.

Khoảng năm 2009, ông C thấy vợ chồng ông Nguyễn Thanh B1, bà Lê Thị Ngọc G về sinh sống trên phần đất còn lại của thửa số 40 và được biết phần đất còn lại vợ chồng ông H2, bà L đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà G, ông B1. Ông C không biết bà G, ông B1 đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất số 40, trong đó có 130,3m² mà vợ chồng bà L, ông H2 đã chuyển nhượng cho ông C. Phần đất mà vợ chồng bà L chuyển nhượng cho ông C giáp ranh, liền kề với phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng bà G, ông B1; hai phần đất này có ranh giới rõ ràng, đều đã được xây dựng công trình trên đất. Từ ngày ông C nhận chuyển nhượng và nhận đất sử dụng cho đến khi ông C khởi kiện thì giữa gia đình ông C với gia đình bà G, ông B1 không hề có mâu thuẫn hay tranh chấp gì về ranh giới đất của hai bên. Do đó, nguyên đơn ông C không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B1, bà G.

Nay, nguyên đơn ông Nguyễn Minh C yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2000 giữa ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh H2 có hiệu lực.

2. Công nhận cho ông Nguyễn Minh C được quyền sử dụng diện tích đất 130,3m² thuộc một phần diện tích thửa số 40, tờ bản đồ số 07, tại tổ D, khu phố C, phường H, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

3. Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” số chứng thực 1197, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD do UBND xã H chứng thực ngày 22/5/2009 giữa ông Nguyễn Thanh H2, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh N với ông Nguyễn Thanh B1, bà Lê Thị Ngọc G bị vô hiệu một phần, đối với phần đất diện tích 130,3m² nêu trên.

4. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 949350, số vào sổ H03235 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho ông Nguyễn Thanh B1, bà Lê Thị Ngọc G ngày 08/6/2009.

Tại đơn khởi kiện ngày 16/7/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/01/2022; các lời khai trong quá trình Toà án giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn ông Nguyễn Văn B và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 09/12/2001, ông Nguyễn Văn B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với diện tích 75m² (05m x 15m), đo đạc thực tế 76,5m² thuộc một phần thửa số 40, tờ bản đồ số 7, tại tại tổ D, ấp C, xã Hội Nghĩa, huyện T (nay là khu phố C, phường H, thành phố T), tỉnh Bình Dương của vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh H2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01203QSĐĐ/TU ngày 01/11/2001 cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh H2. Việc chuyển nhượng được bà L thừa nhận tại Văn bản xác nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2020. Giá chuyển nhượng 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng). Vị trí đất có tứ cận như sau: Phía trước tiếp giáp đường đi; phía sau tiếp giáp đất của ông Phan Văn T; phía bên trái tiếp giáp đất của ông B1, bà G; phía bên phải tiếp giáp đất của ông Nguyễn Văn N1.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông B đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông H2, bà L. Đồng thời, vợ chồng ông H2, bà L đã giao đất cho ông B quản lý, sử dụng. Sau khi nhận đất, ông B và con gái tên Nguyễn Thị Kim P đã xây dựng nhà và sinh sống tại đây.

Ngày 04/9/2009, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, nhà ở bị hư hỏng, dột nát nên UBND xã (nay là phường) Hội N2 đã xây dựng căn nhà “Mái ấm tình thương” loại nhà cấp 4, diện tích 45m² (05m x 09m) trao tặng cho bà Nguyễn Thị Kim P trên vị trí đất mà ông B đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà L, ông H2.

Ông B đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông H2, bà L thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên đối với phần đất chuyển nhượng nhưng chưa được thực hiện.

Khoảng năm 2009, ông B thấy vợ chồng bà G, ông B1 về sinh sống trên phần đất còn lại của thửa số 40 và được biết phần đất còn lại vợ chồng ông H2, bà L đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà G, ông B1. Ông B không biết vợ chồng ông B1, bà G đã được UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 40, trong đó có 76,5m² mà vợ chồng bà L, ông H2 đã chuyển nhượng cho ông B. Phần đất mà vợ chồng bà L chuyển nhượng cho ông B giáp ranh, liền kề với phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng bà G, ông B1; hai phần đất này có ranh giới rõ ràng, đều đã được xây dựng công trình trên đất. Từ ngày ông B nhận chuyển nhượng, nhận đất sử dụng cho đến khi

ông B khởi kiện thì giữa hai gia đình không hề có mâu thuẫn hay tranh chấp gì về ranh giới đất. Do đó, nguyên đơn ông Nguyễn Văn B không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh B1 và bà Lê Thị Ngọc G.

Nay nguyên đơn ông Nguyễn Văn B yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2001 giữa ông Nguyễn Văn B với bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh H2 có hiệu lực.

2. Công nhận cho ông Nguyễn Văn B được quyền sử dụng diện tích đất 76,5m² thuộc một phần thửa số 40, tờ bản đồ số 07, tại tổ D, khu phố C, phường H, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số chứng thực 1197, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD do UBND xã H chứng thực ngày 22/5/2009 giữa ông Nguyễn Thanh H2, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh N với ông Nguyễn Thanh B1, bà Lê Thị Ngọc G bị vô hiệu một phần đối với phần đất diện tích 76,5m² nêu trên.

4. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 949350, sổ vào sổ H03235 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho ông Nguyễn Thanh B1, bà Lê Thị Ngọc G ngày 08/6/2009.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Khoảng năm 2000, vợ chồng bà L, ông H2 có chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông C một phần đất diện tích khoảng 140m² (chiều rộng 10 mét x chiều dài 14m), đo đạc thực tế 130,3m² thuộc một phần thửa số 40, với giá chuyển nhượng 800.000 đồng (tám trăm nghìn đồng). Sau khi ký giấy bán đất, vợ chồng bà L, ông H2 giao đất cho ông C sử dụng, đầu tiên ông C xây dựng căn nhà có kết cấu bằng lá, sau này xây dựng căn nhà kết cấu bằng gạch như hiện nay.

Khoảng cuối năm 2001, vợ chồng bà L, ông H2 tiếp tục chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông B diện tích khoảng 75m² (có chiều ngang 05m x chiều dài 15m), đo đạc thực tế 76,5m² thuộc một phần thửa số 40, với giá chuyển nhượng 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng). Sau khi ký giấy bán đất cho ông B, vợ chồng bà L, ông H2 đã giao đất cho ông B, ông B cho con gái là bà P xây dựng căn nhà bằng lá trên đất, sau này được UBND xã (nay là phường) Hội N2 xây tặng nhà tình thương.

Khoảng mấy năm sau, bà L không nhớ chính xác, vợ chồng bà L, ông H2 cũng ký giấy bán cho vợ chồng bà G, ông B1 một phần đất thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 7 (đo đạc thực tế 137,2m²). Đến ngày 22/5/2009, lúc này làm ăn khó khăn, mới sinh con nên vợ chồng bà L, ông H2 và người con là anh Nguyễn Thanh N có đến UBND xã (nay là phường) Hội N2 ký giấy bán phần đất còn lại là ½ diện tích 137,2m² cho vợ chồng bà G, ông B1, lúc này trên đất đã có căn nhà của vợ chồng bà G, với giá chuyển nhượng 62.000.000 đồng (sáu mươi hai triệu

đồng), vợ chồng bà L, ông H2 đã nhận đủ số tiền này. Bà L xác định ngày 22/5/2009, gia đình bà L, ông H2 chỉ ký chuyển nhượng cho vợ chồng bà G, ông B1 diện tích đất 137,2m² (vị trí đất là nằm giữa đất ông C, ông B) chứ không phải cả thửa số 40, vì trước khi gia đình bà L, ông H2 bán cho vợ chồng bà G, ông B1 thì vợ chồng bà L, ông H2 đã chuyển nhượng, nhận đủ tiền chuyển nhượng đất, giao đất cho ông B, ông C quản lý, sử dụng, xây dựng nhà trên đất, vợ chồng bà G là người đến sau, mua sau và biết việc này. Do đó, bà L, ông H2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C, ông B; không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà G, ông B1.

Theo các đơn yêu cầu độc lập ngày 06/01/2021, đơn yêu cầu độc lập bổ sung ngày 14/6/2022, các lời khai trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh B1, bà Lê Thị Ngọc G và người đại diện hợp pháp thống nhất trình bày:

Đầu năm 2009, vợ chồng ông B1, bà G nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất 355m² thuộc thửa số 40, của vợ chồng ông H2, bà L. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã (nay là phường) Hội Nghĩa chứng thực ngày 22/05/2009, với giá chuyển nhượng 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). Ông B1, bà G đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông H2, bà L và vợ chồng ông H2, bà L giao đất để quản lý, sử dụng từ ngày 22/05/2009 cho đến nay. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông B1, bà G đã tiến hành kê khai, đăng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đúng theo quy định của pháp luật tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T. Đến ngày 08/06/2009, vợ chồng ông B1, bà G được UBND huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03235.

Việc ông C cho rằng, ngày 20/11/2000 đã nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của ông H2, bà L diện tích đất 130,3m² thuộc một phần thửa số 40, ông B1, bà G không biết, không thừa nhận sự việc này.

Khi ông B1, bà G nhận chuyển nhượng đất, thì có nghe ông H2, bà L nói cho ông C cất một căn nhà cấp 4 ở nhờ trên diện tích đất khoảng 120m² vào khoảng năm 2004. Sau đó, ông B1, bà G vẫn để cho ông C ở nhờ trên đất.

Việc ông B cho rằng, ngày 09/12/2001 đã nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của ông H2, bà L diện tích đất 76,5m², ông B1, bà G không biết và không thừa nhận sự việc này.

Sau khi ông B1, bà G nhận chuyển nhượng đất, bà Nguyễn Thị Kim P (con của ông B) hỏi xin ông B1, bà G cho bà P ở nhờ trên diện tích đất 45m² bằng việc đồng ý cho bà P và Hội Liên hiệp Phụ nữ huyện T được xây dựng nhà (mái âm tình thương). Thấy hoàn cảnh gia đình bà P nghèo, khó khăn về nhà ở nên ông B1, bà G đồng ý cho bà P ở nhờ trên đất, việc cho ở nhờ chỉ bằng lời nói. Do vậy, căn nhà tình thương được xây dựng trên đất, bà P đã sinh sống từ tháng 9/2009 cho đến khi bà P chết ngày 02/6/2020.

Ông B1, bà G không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C và ông B. Đồng thời, có đơn yêu cầu độc lập.

Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của ông B1, bà G yêu cầu như sau:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/11/2000 giữa ông Nguyễn Minh C với bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh H2 vô hiệu;
2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/12/2001 giữa ông Nguyễn Văn B với bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh H2 vô hiệu;
3. Buộc ông Nguyễn Minh C phải tháo dỡ căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng $65,5m^2$ + nhà tiền chế diện tích xây dựng $45,3m^2$ trả lại cho ông B1, bà G diện tích đất $130,3m^2$ thuộc một phần thửa số 40, tờ bản đồ số 7, tại phường H, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương để ông B1, bà G quản lý, sử dụng.
4. Buộc ông Nguyễn Văn B và những người thừa kế của bà Nguyễn Thị Kim P phải tháo dỡ căn nhà tình thương diện tích xây dựng $45,1m^2$ + nhà bếp $15,4m^2$ + nhà vệ sinh $6,8m^2$ trả lại cho ông B1, bà G diện tích đất $76,5m^2$ thuộc một phần thửa số 40, tờ bản đồ số 7 tại phường H, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương để ông B1, bà G quản lý, sử dụng.
5. Trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn thì đề nghị Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường H trình bày:

Ngày 22/5/2009, UBND xã (nay là phường) Hội Nghĩa có chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số chứng thực 1197, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Nguyễn Thanh H2, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh N với ông Nguyễn Thanh B1, bà Lê Thị Ngọc G đối với diện tích $355m^2$ thuộc thửa số 40, nêu trên, tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4 diện tích xây dựng $120m^2$, có kết cấu mái tole, vách gạch, nền xi măng, cột gạch. Phần công trình nhà ở của ông C diện tích $130,3m^2$ và ông B, bà P diện tích $75,6m^2$ không được nêu trong nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 7 tại phường H.

Qua xác minh, từ thời điểm năm 2001, gia đình ông Nguyễn Minh C đã xây dựng nhà ở và sinh sống tại căn nhà với diện tích $130,3m^2$. Ngoài phần diện tích nêu trên, gia đình ông C không được cấp hay quản lý, sử dụng phần đất nào khác và không có chỗ ở nào khác trên địa bàn phường H.

Qua xác minh, thời điểm khoảng năm 2001, gia đình bà Nguyễn Thị Kim P và ông Nguyễn Văn B đã xây dựng nhà ở và sinh sống tại căn nhà với diện tích $76,5m^2$. Công trình nhà ở của bà Nguyễn Thị Kim P thuộc công trình nhà ở “Mái ấm tình thương” được Hội Liên hiệp Phụ nữ xã (nay là phường) Hội N2 vận động xã hội hoá hỗ trợ xây dựng vào khoảng tháng 8 đến tháng 9 năm 2009. UBND xã (nay là phường) Hội Nghĩa có Quyết định số 235/QĐ-UBND ngày 04/9/2009 về việc trao tặng “Mái ấm tình thương” cho bà Nguyễn Thị Kim P. Tại thời điểm xây dựng, trao tặng căn nhà “Mái ấm tình thương” cho hộ bà P, UBND xã (nay là phường) không nhận được phản ánh hay ý kiến nào của ông B1, bà G về vấn đề trên.

Vào thời điểm khoảng năm 2005, nhằm tăng cường công tác quản lý nhân, hộ khẩu trên địa bàn, UBND xã (nay phường) Hội Nghĩa chỉ đạo Công an xã rà soát, cấp sổ nhà cho các hộ dân trên địa bàn, trong đó có trường hợp gia đình của ông Nguyễn Minh C, cụ thể: số nhà F, tổ D, đường D, ấp C, xã Hội N2 và trường hợp căn nhà tình thương xây dựng cho bà Nguyễn Thị Kim P, cụ thể: số nhà F.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh N trình bày:

Anh N là con ruột của ông H2, bà L. Thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh D1 trình bày:

Ông Nguyễn Minh D1 là con ruột của ông C. Ông D1 thống nhất với ý kiến, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Ú, anh Phạm Hồng S trình bày:

Bà Đặng Thị Ú là vợ ông B, anh Phạm Hồng S, cháu Phạm Thị Hồng Y là con ruột của bà Nguyễn Thị Kim P và là cháu ngoại của ông B. Bà Ú và anh S thống nhất ý kiến, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông B.

Người làm chứng ông Phạm Văn L1 trình bày:

Ông Phạm Văn L1 là người địa phương, sinh sống ở đây từ năm 1996 và sống gần nhà ông H2, bà L nên họ có nhờ ông L1 làm chứng việc bán đất cho ông C. Vì vậy, ông L1 có chứng kiến, ký tên với tư cách người làm chứng tại Giấy sang nhượng đất nền ngày 20/11/2000 giữa vợ chồng ông H2, bà L với ông C.

Vào khoảng cuối năm 2001, ông H2, bà L tiếp tục nhờ ông L1 làm chứng việc bán đất cho ông B. Việc bán đất có lập giấy sang nhượng nhưng ông L1 không biết ai là người giữ. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông B không sử dụng mà giao cho người con gái là bà P xây dựng nhà để ở. Sau đó, khoảng năm 2009 do nhà bà P bị hư hỏng nặng nên UBND xã (nay là phường) Hội N2 xây dựng 01 căn nhà tình thương trên vị trí đất mà bà P đang ở.

Một thời gian sau, vợ chồng ông H2, bà L mới chuyển nhượng phần đất còn lại cho vợ chồng ông B1, bà G, diện tích cụ thể như thế nào ông L1 không rõ.

Người làm chứng ông Nguyễn Minh Q trình bày:

Ông Q là người địa phương sinh sống ở đây từ năm 1975. Ông Q được biết, khoảng năm 2000, ông H2, bà L có chuyển nhượng một phần đất cho ông C. Một thời gian sau, ông H2, bà L tiếp tục chuyển nhượng phần đất tiếp theo cho ông B nhưng ông B giao phần đất này cho người con gái là bà P sử dụng. Do hoàn cảnh khó khăn, nhà cửa hư hỏng nặng nên UBND xã (nay là phường) Hội N2 đã xây dựng nhà tình thương cho bà P trên phần đất ông B đã mua. Sau đó, đến năm 2009, ông H2, bà L chuyển nhượng phần đất còn lại cho ông B1, bà G, diện tích như thế nào ông Q không rõ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 36, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; Điều 26, 27 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông **Nguyễn Minh C** và ông **Nguyễn Văn B** về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn bà **Nguyễn Thị L**.

1.1. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số chứng thực 1197, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD do UBND xã (nay là phường) Hội Nghĩa chứng thực ngày 22/5/2009 giữa ông **Nguyễn Thanh H2**, bà **Nguyễn Thị L**, anh **Nguyễn Thanh N** với ông **Nguyễn Thanh B1** và bà **Lê Thị Ngọc G** bị vô hiệu một phần đối với diện tích 130,3m² và diện tích 76,5m² thuộc một phần thửa đất số 40, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại **tổ D, khu phố C, phường H, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương**.

1.2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2000 giữa ông **Nguyễn Minh C** với bà **Nguyễn Thị L** và ông **Nguyễn Thanh H2** có hiệu lực pháp luật.

Ông **Nguyễn Minh C** được toàn quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 130,3m² thuộc một phần thửa số 40, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại **tổ D, khu phố C, phường H, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương**.

Diện tích 130,3m² (ký hiệu A2) có tứ cận như sau: hướng Đông giáp thửa số 23; hướng Tây giáp đường đất; hướng Nam giáp thửa số 301; hướng Bắc giáp phần đất của ông **B1**, bà **G** (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

1.3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2001 giữa ông **Nguyễn Văn B** với bà **Nguyễn Thị L** và ông **Nguyễn Thanh H2** có hiệu lực pháp luật.

Ông **Nguyễn Văn B** được toàn quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất là 76,5m² thuộc một phần thửa số 40, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại **tổ D, khu phố C, phường H, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương**.

Diện tích 76,5m² (ký hiệu A1) có tứ cận như sau: hướng Đông giáp thửa số 23; hướng Tây giáp đường đất; hướng Nam giáp phần đất của ông **B1**, bà **G**; hướng Bắc giáp thửa số 613 (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

1.4. Các đương sự 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.

1.5. Buộc ông **Nguyễn Thanh B1** và bà **Lê Thị Ngọc G** giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO949350, số vào sổ H03235 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 08/6/2009 đứng tên ông **Nguyễn Thanh B1** và bà **Lê Thị**

Ngọc G cho cơ quan Thi hành án dân sự đề các đương sự thực hiện theo quyết định của bản án này.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Thanh B1**, bà **Lê Thị Ngọc G** về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/11/2000 giữa ông **Nguyễn Minh C** với bà **Nguyễn Thị L**, ông **Nguyễn Thanh H2** và hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/12/2001 giữa ông **Nguyễn Văn B** với bà **Nguyễn Thị L**, ông **Nguyễn Thanh H2** là vô hiệu.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 16/5/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông **B1**, bà **Giàu** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **C**, ông **B** là ông **D** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông **B1**, bà **G** là ông **D** giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ý kiến của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **D**:

Ông **B1** ký hợp đồng với phần đất còn lại; văn bản do hai bên xác lập giữa ông **B**, bà **L**, ông **H2** để xác định có giao dịch đã nộp cho Tòa án xem xét; việc trình bày bà **P** ở nhờ và được UBND xã cấp nhà là bìa đặt; việc tuyên buộc giao giấy chứng nhận là để đương sự được thuận lợi khi liên hệ cơ quan Nhà nước.

- Ý kiến của người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **B1**, bà **G** là ông **H**:

Bản án sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu gây thiệt hại quyền lợi của ông **B1**, bà **G** vì họ đã giao 60.000.000 đồng để chuyển nhượng toàn bộ thửa đất; mục 1.2 và 2 của bản án tuyên hợp đồng vô hiệu do thu thập chứng cứ chưa đầy đủ; mục 1.5 của bản án tuyên vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chuyển nhượng giữa ông **C**, ông **B**, bà **L** bằng giấy tay là vô căn cứ, chưa làm rõ sổ hộ khẩu cấp thời điểm nào; hợp đồng ngày 09/12/2001 chỉ có giấy tay, xác lập ký hợp đồng ngày 09/12/2001 có sự bắt tay của ông **B**, bà **L**, có sự lừa đảo chiếm đoạt tài sản; bà **P** có hỏi ông **B1**, bà **G** xin ở nhờ, vì tình làng nghĩa xóm nên đã đồng ý cho cất mái âm tình thương; hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/11/2000 giữa ông **C**, bà **L**, ông **H2** không có căn cứ tài liệu nào chứng minh ông **H2**, bà **L** ký giấy chuyển nhượng vào ngày 20/11/2000, thời điểm này hộ ông **H2** chưa được cấp giấy chứng nhận, chưa điều tra giấy ký thời gian nào; không có tài liệu chứng minh bà **L**, ông **H2** đã bán đất cho ông **C**; bút lục số 178 thể hiện các bên bà **G**, ông **B1** với bà **L**, ông **H2** chuyển nhượng toàn bộ đất, bà **G**, ông **B1** đã được sang tên. Đề nghị xem xét trách nhiệm hình sự của bà **L**.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung:

Thời điểm vợ chồng bị đơn chuyển nhượng cho ông C thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thời điểm chuyển nhượng cho ông B thì đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng bị đơn đã giao đất cho ông C và ông B (ông B giao lại cho con gái là bà Nguyễn Thị Kim P) quản lý, sử dụng, xây dựng nhà ở trên đất. Đồng thời, bà L, ông N (con của bà L, ông H2) thừa nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ các nguyên đơn.

Ngày 22/5/2009, tại UBND xã (nay là phường) Hội Nghĩa vợ chồng bà L, ông H2 và ông N ký hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 355m² thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 7, cho vợ chồng ông B1, bà G. Ngày 08/6/2009, ông B1, bà G được UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông B1, bà G cho rằng ông, bà được vợ chồng bà L cho biết khoảng năm 2004, vợ chồng bà L có cho ông C cất một căn nhà cấp 4 với mục đích là cho ở nhờ trên đất tranh chấp, khi vợ chồng bà nhận chuyển nhượng thửa đất, vẫn để cho ông C tiếp tục ở nhờ cho đến nay. Phần đất ông B tranh chấp, ông B1, bà G cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 40 từ vợ chồng bà L thì bà Nguyễn Thị Kim P (con của ông B) có hỏi xin vợ chồng ông B1, bà G cho bà P ở nhờ trên diện tích đất 45m² bằng việc đồng ý cho bà P và Hội L huyện (nay là thành phố) Tân Uyên được xây dựng một “Mái ấm tình thương” vì hoàn cảnh gia đình của chị P nghèo, khó khăn về nhà ở nhưng không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Điều này không được các nguyên đơn, bị đơn thừa nhận.

Công văn số 224/UBND-KT ngày 11/7/2022 của UBND phường H thể hiện: “...3. Qua xác minh, từ thời điểm khoảng 2001, gia đình bà Nguyễn Thị Kim P và ông Nguyễn Văn B đã xây dựng nhà ở và sinh sống tại căn nhà với diện tích 76,5m² ...”. Nhà ở của bà P (con gái ông B) được Công an xã (nay là phường) Hội Nghĩa cấp số nhà F, tổ F, ấp C, xã Hội N2. Thời điểm cấp số nhà vào năm 2005; Công văn số 223/UBND-KT ngày 11/7/2022 của UBND phường H thể hiện: “...3. Qua xác minh, từ thời điểm khoảng 2001, gia đình ông Nguyễn Minh C đã xây dựng nhà ở và sinh sống tại căn nhà với diện tích 130,3m² ...”. Nhà ở của ông Nguyễn Minh C được Công an xã (nay là phường) Hội Nghĩa cấp số nhà 667/tổ 4, đường Đ, ấp C, xã Hội N2. Thời điểm cấp số nhà vào năm 2005.

Do đó, có cơ sở xác định thời điểm ông B1, bà G nhận chuyển nhượng thửa đất số 40 của vợ chồng bị đơn thì trên đất đã có nhà của các nguyên đơn được xây dựng từ năm 2000, 2001 và các nguyên đơn đang sinh sống trên đất.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/3/2021 của Tòa án và M trích lục địa chính có đo đạc số 164-2021, tờ bản đồ số 7 hệ tọa độ VN-2000 do Chi nhánh Văn phòng Đ2 (nay là thành phố) Tân Uyên ban hành ngày 14/5/2021, thể

hiện diện tích đất các nguyên đơn đang quản lý, sử dụng và diện tích đất vợ chồng ông B1, bà G đang quản lý, sử dụng đều đã được xây dựng nhà ở kiên cố và có ranh giới rõ ràng. Ông B1, bà G và đại diện hợp pháp cũng thừa nhận trước khi phát sinh tranh chấp, giữa các nguyên đơn và vợ chồng ông B1, bà G không có khiếu nại hay tranh chấp.

Tài liệu thể hiện khi cấp giấy chứng nhận cho ông B1, bà G thì cơ quan chức năng không xem xét thực tế mà cấp theo hồ sơ.

Từ những chứng cứ nêu trên, không có cơ sở xác định bà L, ông H2 chuyển nhượng diện tích đất 355m² thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 7, cho ông B1 bà G. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông B1, bà G là có căn cứ.

Đối với giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhận thấy bị đơn xác định chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông B1, bà G một phần diện tích đất 137,2m² của thửa số 40 ở vị trí ông B1, bà G đang quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, nên Tòa án cấp sơ thẩm không có căn cứ để xác định buộc bị đơn phải bồi thường cho vợ chồng ông B1, bà G là phù hợp; trường hợp ông B1, bà G có chứng cứ thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác cũng không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của đương sự.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cháu Nguyễn Thanh H4, sinh năm 2008 là con của bị đơn vào tham gia tố tụng là thiếu sót.

Đối với cách tuyên tại bản án tuyên tại phần: “1.5. Buộc ông Nguyễn Thanh B1 và bà Lê Thị Ngọc G giao bản chính GCNQSDĐ số AO949350, số vào sổ H03235 do UBND huyện T cấp ngày 08/6/2009 đứng tên ông Nguyễn Thanh B1, bà Lê Thị Ngọc G cho cơ quan Thi hành án dân sự để các đương sự thực hiện theo quyết định của bản án này” là không đúng, cần sửa lại cách tuyên: “Kiến nghị cơ quan chức năng thu hồi GCNQSDĐ AO949350, số vào sổ H03235 do UBND huyện T cấp ngày 08/6/2009 đứng tên ông Nguyễn Thanh B1, bà Lê Thị Ngọc G và điều chỉnh phù hợp với bản án”.

Xét kháng cáo của ông B1, bà G là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông B1, bà G, sửa bản án dân sự.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh N, UBND phường H có yêu cầu giải quyết vắng mặt; bị đơn bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Ú, anh Phạm Hồng S, ông Nguyễn Minh D1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; căn

cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B1, bà G rút yêu cầu ông Bùi Tấn Đ1 – Luật sư của Văn phòng Luật sư Thái Thanh H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; địa chỉ: đường số E, tổ A, khu phố C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông B1 và bà G, nên ông Bùi Tấn Đ1 không còn là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông B1 và bà G.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] Ông B1, bà G kháng cáo bản án sơ thẩm, lý do: Bản án sơ thẩm tuyên không có căn cứ, không đúng quy định pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng quyền lợi ích hợp pháp của ông bà. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông bà.

[2.2] Theo Mảnh trích đo địa chính số 164 ngày 14/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đ2 (nay là thành phố) Tân Uyên; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/3/2021; Biên bản định giá tài sản ngày 27/4/2023 thể hiện: Diện tích đất 344m² thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 7, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; trong đó: Diện tích đất tranh chấp 130,3m² (ông C quản lý sử dụng) + 75,6m² (ông B quản lý sử dụng) = 206,8m²; phần đất còn lại 137,2m² (ông B1, bà G quản lý sử dụng).

Tài sản trên đất:

- Đối với diện tích 75,6m² có các tài sản sau: 01 nhà cấp 4 diện tích 45,1m², kết cấu tường gạch xây tô quét vôi, mái tole, nền gạch men do UBND xã H xây dựng năm 2009; nhà bếp diện tích 15,4m², kết cấu nền gạch men, mái bero xi măng, do bà P xây dựng năm 2009; nhà vệ sinh 6,8m², kết cấu mái bero xi măng, tường xây không tô, nền xi măng do bà P xây dựng năm 2005.

- Đối với diện tích 130,3m² có các tài sản sau: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 65,5m², kết cấu mái tole, nền gạch men, tường gạch xây tô, đóng la phòng, do ông C xây dựng năm 2002; nhà tiền chế diện tích 54,3m², kết cấu cột sắt, mái tole, có gác xép bằng sàn gỗ do ông C xây dựng tháng 4/2020.

[2.3] Ông C khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2000 giữa ông C với bà L, ông Nguyễn Thanh H2 (chồng bà L); công nhận cho ông L được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 130,3m² thuộc một phần thửa số 40, tờ bản đồ số 7, tại tổ D, khu phố C, phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh H2, ông Nguyễn Thanh N với ông Nguyễn Thanh B1, bà Lê Thị Ngọc G được UBND xã H chứng thực số 1197, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 22/5/2009 bị vô hiệu một phần đối với phần đất mà ông C đã nhận chuyển nhượng.

Ông B khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2001 giữa ông C với bà L, ông Nguyễn Thanh H2 (chồng bà L); công nhận cho ông L được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 75,6m² thuộc một phần thửa số 40, tờ bản đồ số 7, tại tổ D, khu phố C, phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh H2, ông Nguyễn Thanh N với ông Nguyễn Thanh B1, bà Lê Thị Ngọc G được UBND xã H chứng thực số 1197, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 22/5/2009 bị vô hiệu một phần đối với phần đất mà ông B đã nhận chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B1, bà Giàu có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, ông B với bà L, ông H2 vô hiệu; buộc ông C, ông B và các đồng thừa kế của bà P phải tháo dỡ các công trình trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho ông B1, bà G; trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại Quyết định số 04/2022/QĐ-NVA ngày 12/12/2022, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định nhập hai vụ án trên để giải quyết trong cùng một vụ án.

[2.4] Quyền sử dụng đất diện tích 355m², thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 07, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 811312, số vào sổ 01203 QSDĐ/TU ngày 02/11/2001 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh H2.

Ngày 20/11/2000, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh H2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh C 140m² đất (đo đạc thực tế 130,3m²) nêu trên với giá 800.000 đồng, hợp đồng chưa được công chứng chứng thực theo quy định pháp luật. Thời điểm chuyển nhượng, ông H2 chưa được cấp quyền sử dụng đất. Hai bên đã giao nhận tiền và đất, ông C đã xây dựng nhà ở trên đất từ năm 2002, đến năm 2005 được cấp sổ nhà.

Ngày 09/12/2001, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh H2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B 75m² đất (đo đạc thực tế 75,6m²) nêu trên với giá 1.500.000 đồng, hợp đồng chưa được công chứng chứng thực theo quy định pháp luật. Hai bên đã giao nhận tiền và đất, ông B đã giao lại đất cho con là bà Nguyễn Thị Kim P xây dựng nhà ở trên đất từ năm 2005, đến năm 2009 thì được địa phương xây dựng lại nhà (mái âm tình thương). Năm 2005 được cấp sổ nhà.

Ngày 22/5/2009, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh H2 ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 355m² cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh B1, bà Lê Thị Ngọc G. Hợp đồng được chứng thực số 1197, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 22/5/2009 tại UBND xã (nay là phường H). Đến ngày 08/6/2009, ông B1, bà G được UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 949350, số vào sổ H 03235.

Ông B1, bà G cho rằng ông C được bà L, ông H2 cho cất nhà ở nhờ trên đất đang tranh chấp cho đến nay; phần đất ông B tranh chấp thì ông B1, bà G cho bà P ở nhờ bằng việc đồng ý cho bà P và Hội L huyện (nay là thành phố) Tân Uyên

được xây dựng một “Mái ấm tình thương”, nhưng không có chứng cứ chứng minh và không được ông C, ông B, bà L thừa nhận. Như vậy, trên đất tranh chấp đã có nhà ở của ông C, bà P và các nguyên đơn đang sinh sống trên đất trước thời điểm ông B1, bà G nhận chuyển nhượng thửa đất số 40.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công nhận hiệu lực của hợp đồng ngày 20/11/2000, hợp đồng ngày 09/12/2001, tuyên hợp đồng ngày 22/5/2009 bị vô hiệu một phần đối với diện tích đất mà các nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà L, ông H2. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cần phải làm rõ hợp đồng vô hiệu thì số tiền hai bên giao dịch với nhau chính xác là bao nhiêu, ai có lỗi thì phải bồi thường tiền chênh lệch giá trị đất và tiền đầu tư xây dựng trên đất (nếu có) theo các Điều 137, 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.5] Bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1966 (chết ngày 31/3/2017 theo Trích lục khai tử số 397/TLKT-BS ngày 16/11/2017 của UBND xã (nay là phường) Hội Nghĩa, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương) là vợ chồng theo Trích lục kết hôn số 325/TLKH-BS ngày 29/8/2022 của UBND xã (nay là phường) Hội Nghĩa, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Bà L, ông H2 có 02 người con gồm: Anh Nguyễn Thanh N, cháu Nguyễn Thanh H4, ngoài ra không còn người con nuôi hay con riêng nào khác. Cha mẹ của ông H2 là ông Nguyễn Văn T1 (đã chết), bà Lê Kim X (đã chết). Căn cứ quy định tại Điều 651 Bộ luật Dân sự thì người thừa kế theo pháp luật của ông H2 có bà L, anh N, cháu H4 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa đưa cháu H4 tham gia tố tụng là có thiếu sót. Đồng thời, chưa điều tra làm rõ cha mẹ của ông H2 chết trước hay chết sau ông H2 nên chưa đủ cơ sở xác định ngoài những người thừa kế nêu trên thì người thừa kế theo pháp luật của ông H2 còn có ai khác không. Ông H2 đã chết, trường hợp này nếu có giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì các đồng thừa kế của ông H2 phải thực hiện nghĩa vụ trong phạm vi di sản được hưởng.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng, Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B1, bà G là có cơ sở chấp nhận một phần.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- 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;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông **Nguyễn Thanh B1**, bà **Lê Thị Ngọc G**, mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số 0007668, 0007669 cùng ngày 26/6/2023 (ông **Lê Thành D** nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Bản án dân sự 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;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng