TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 320/2023/DS-PT Ngày 11-8-2023 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 Nguyễn Văn Tài;

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Ông Nguyễn Sỹ Trứ.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa*:** Ông Lê Ngọc Ấn - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 461/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2022 về việc: tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 88/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị T, sinh năm 1950 và ông Kiều P, sinh năm 1949; cùng địa chỉ: tổ A, khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Kiều Quang V, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ H, khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (hợp đồng ủy quyền ngày 07/3/2023), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đinh Công T1, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ D, khu phố G, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975; địa chỉ: tổ D, khu phố G, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt

2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1968; địa chỉ: khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1965; địa chỉ: khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T2, bà D: Ông Lê Văn S là Luật sư của Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

4. Ông Nguyễn Tiến H1, sinh năm 1972; địa chỉ: tổ H, khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

5. Bà Huỳnh Thị Mỹ L, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ D, ấp C, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: khu phố G, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Huy L1, chức vụ Chủ tịch, có đơn xin vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Văn Đ - Chủ tịch, có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Bùi Thị T trình bày:* Ngày 14/5/2004 ông Nguyễn Tiến H1 và ông Đinh Công T1 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất khoảng 200m^2 (đất vườn ngang 05m, dài 40m) với số tiền 15.000.000 đồng, thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Phần đất có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông H1, hướng Tây giáp đất bà Bảy C, hướng Nam giáp đất ông H1, hướng Bắc giáp đất bà L2. Hai bên lập "Giấy sang nhượng đất", ký tên, có trưởng ấp xác nhận, cùng ngày ông H1 đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông T1 quản lý sử dụng, hai bên chưa thực hiện việc sang tên tách thửa. Phần diện tích 200m^2 ông T1 đã xây tường rào xung quanh nối liền với thửa đất 65, tờ bản đồ số 36 của ông T1, xây hồ nuôi cá từ năm 2004, trồng cây ăn trái và đã bàn giao cho vợ chồng ông P, bà T từ năm 2011.

Đến ngày 01/9/2011, ông Đinh Công T1 và vợ là bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho ông Kiều P, bà Bùi Thị Thể diện t đất 900m^2 gồm có: 700m^2 thửa đất số 65 (đã có giấy chứng nhận) và phần đất vườn mua của ông H1 200m^2 thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 36 (chưa có giấy chứng nhận), tọa lạc tại khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Các bên đã thực hiện xong hợp đồng, ông P, bà T giao tiền đủ cho ông T1, bà H và nhận đất của ông T1, bà H giao sử dụng ổn định, nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 700m^2 thuộc thửa 65 (thửa đất có giấy chứng nhận). Riêng phần đất 200m^2 thuộc một phần thửa 64 (chưa có giấy chứng nhận) do ông P quản lý, sử dụng nhưng bà Huỳnh Thị Mỹ L (vợ ông H1) được Ủy ban

nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/01/2008. Một thời gian sau nguyên đơn mới biết ông H1, bà L đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị D bao gồm cả phần đất 200m^2 của ông H1 đã chuyển nhượng cho ông T1 mà ông T1 đã chuyển nhượng cho nguyên đơn. Nguyên đơn nhiều lần liên hệ với ông T2, bà D để làm thủ tục tách thửa nhưng ông T2, bà D nói với nguyên đơn khi nào ông bà sang tên thửa đất cho con hay chuyển nhượng cho ai thì sẽ tách thửa cho nguyên đơn. Đến năm 2019, nguyên đơn liên hệ bà D, ông T2 làm thủ tục tách thửa thì ông, bà không đồng ý. Nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tiến H1 và ông Đinh Công T1 ngày 14/5/2004, đối với diện tích đo đạc thực tế là 198,9m^2 thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất giữa ông Kiều P và bà Bùi Thị T với ông Đinh Công T1, bà Nguyễn Thị H ngày 01/9/2011, đối với diện tích đo đạc thực tế là 198,9m^2 thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng đối với diện tích đất 200m^2 (đo đạc thực tế là 198,9m^2) của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 100, quyển số 01/2011/TP/CC-SCT/HNGĐ, ngày 09/5/2011 giữa bà Huỳnh Thị Mỹ L và ông Nguyễn Văn T2, thửa đất số 64, tờ bản đồ 36, tọa lạc tại: khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 550860, số vào sổ CH 01085 cấp ngày 22/6/2011 cho ông Nguyễn Văn T2 đối với phần đất có diện tích 465m^2, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Bùi Thị T trình bày bổ sung: năm 2004, ông H1, bà L đã chuyển nhượng 200m^2 (đo đạc thực tế là 198,6m^2) thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương cho ông Đinh Công T1. Ông T1 nhận đất, canh tác, sử dụng ổn định, đã xây hàng rào phân định ranh giới rõ ràng. Năm 2011, bà và ông P nhận chuyển nhượng thửa đất số 65, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn P, huyện P và phần 198,9m^2 (diện tích đo đạc thực tế) thuộc thửa đất số 64 của ông T1, ông T1 giao đất, bà tiếp tục sử dụng ổn định. Phần đất ông T1 nhận chuyển nhượng của ông H1, bà L và bà nhận chuyển nhượng của ông T1 có trưởng ấp xác nhận, đã được sử dụng ổn định. Việc bà chưa tách phần đất 198,9m^2 thuộc thửa đất số 64 vào thửa đất 65 của bà và ông P do khi ông H1, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T2 thì bà không biết nhưng sau đó bà có gặp ông H1 để thỏa thuận tách thửa đất thì ông H1 có nói ông đã chuyển nhượng cho bà D nhưng sẽ bảo bà D tách cho bà. Vào năm 2015, bà có gặp bà D, ông T2 để yêu cầu tách phần đất

phía sau của bà thì bà D, ông T2 vẫn hợp tác và nói hiện công việc đang bận, khi nào bà D, ông T2 tặng cho con đất hoặc khi nào chuyển nhượng cho người khác thì sẽ tách cho bà luôn một thể. Tuy nhiên, đến năm 2018, bà gặp bà D, ông T2 để làm thủ tục tách thửa đất thì bà D, ông T2 không đồng ý. Vì vậy, nay bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tiến H1 và ông Đinh Công T1 ngày 14/5/2004 và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kiều P và bà Bùi Thị T với ông Đinh Công T1, bà Nguyễn Thị H ngày 01/9/2011. Sau khi được công nhận hợp đồng bà sẽ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tách phần đất 198,9m^2 thuộc thửa đất số 64 vào thửa đất 65, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn P, huyện P, được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị T và ông Kiều P, số vào sổ cấp GCN: CH01415 ngày 12/10/2011.

- *Bị đơn ông Đinh Công T1 trình bày:* Ngày 14/5/2004, ông T1 và ông Nguyễn Tiến H1, bà Huỳnh Thị Mỹ L thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất khoảng 200m^2 (ngang 05m x dài 40m) với số tiền 15.000.000 đồng, thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Hai bên lập hợp đồng viết tay, do phần đất thỏa thuận là tài sản chung vợ chồng của ông H1, bà L nên chỉ mình ông H1 đại diện ký hợp đồng. Ông đã giao tiền cho ông H1, bà L và nhận đất sử dụng ổn định, xây tường rào bao quanh đất, xây hồ cá. Vào năm 2011, ông và bà H chuyển nhượng cho ông P, bà T toàn bộ phần đất ông bà đang sinh sống gồm thửa đất số 65, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn P và phần 200m^2 (ngang 05m x dài 40m) thuộc thửa đất số 64 ông đã nhận chuyển nhượng của bà L, ông H1 năm 2004. Ông đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà T, ông P quản lý, sử dụng đồng thời giao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2004 giữa ông và ông H1 cho bà T, ông P làm thủ tục sang tên, tách thửa đất. Ông đồng ý Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hình thức: Giấy sang nhượng đất ngày 14/5/2004, giữa ông Nguyễn Tiến H1 và ông Đinh Công T1 và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hình thức: Giấy sang nhượng đất giữa ông Kiều P và bà Bùi Thị T với ông Đinh Công T1, bà Nguyễn Thị H ngày 01/9/2011. Nguyên đơn tự thực hiện việc sang tên, tách thửa đất đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 198,9m^2 thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Mỹ L và ông Nguyễn Văn T2 đã chuyển nhượng luôn cả phần đất 198,9m^2 thuộc thửa đất số 64 ông đã nhận chuyển nhượng của ông H1, bà L trước đó thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:* Bà H đồng ý với trình bày của ông T1. Đồng ý việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hình thức giấy sang nhượng đất giữa ông Kiều P và bà Bùi Thị T với ông Đinh Công T1, bà Nguyễn Thị H ngày 01/9/2011.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D trình bày:* Bà D và ông Nguyễn Văn T2 là vợ chồng. Ông Nguyễn Tiến H1 là em ruột của bà, bà Huỳnh Thị Mỹ L là em dâu của bà. Phần đất theo đo đạc thực tế 198,9m^2 nguyên đơn tranh chấp thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương là tài sản chung vợ chồng của bà và ông T2, do bà và ông T2 nhận chuyển nhượng của ông H1 và bà L. Vào ngày 09/5/2011, bà Huỳnh Thị Mỹ L và ông Nguyễn Văn T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 64, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 01085 cấp ngày 22/6/2011 cho ông Nguyễn Văn T2. Việc ký hợp đồng và thực hiện hợp đồng tại Ủy ban nhân dân thị trấn P Bà và ông T2 đã giao tiền đầy đủ cho ông H1, bà L. Khi chuyển nhượng các bên thỏa thuận chuyển nhượng nguyên thửa đất chứ không thỏa thuận việc chuyển nhượng phần diện tích nào nên hai bên không đo đạc thực tế, không cắm mốc ranh giới. Từ năm 2011 đến nay, bà và ông T2 chưa nhận đất vì chưa có nhu cầu sử dụng nên vẫn cho ông H1 sống trên đất. Khi chuyển nhượng thì bà không quan sát thực tế và không biết phần đất trên ông H1 đã chuyển nhượng một phần cho ông T1 và ông T1 đã bán cho ông P, bà T bằng giấy tay. Việc chuyển nhượng của ông T2 và ông H1, bà L là đúng theo quy định, đã được pháp luật công nhận. Ông T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng năm 2018, bà T có đến gặp bà để mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách phần đất phía sau nhưng bà không đồng ý vì đó là tài sản của vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng đúng quy định của ông H1, bà L. Nay, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T, ông Kiều P. Ngày 29/8/2022, bà có yêu cầu độc lập với nguyên đơn: Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tiến H1 và ông Đinh Công T1 ngày 14/5/2004 và tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Công T1, bà Nguyễn Thị H với ông Kiều P và bà Bùi Thị T ngày 01/9/2011. Yêu cầu Tòa án buộc bà Bùi Thị T và ông Kiều P phải trả lại cho bà phần đất 198,9m^2 mà nguyên đơn tranh chấp thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 01085 cấp ngày 22/6/2011 cho ông Nguyễn Văn T2.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trình bày:* Vào ngày 09/5/2011, ông T2 và bà Nguyễn Thị D thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tiến H1, bà Huỳnh Thị Mỹ L. Ông và bà Huỳnh Thị Mỹ L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 64, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 01085 cấp ngày 22/6/2011 cho ông Nguyễn Văn T2. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 570.000.000 đồng, ông và bà D đã giao đủ tiền cho ông H1, bà L tại Ủy ban nhân dân thị trấn P Ông H1, bà L đã giao đất cho ông và bà D trên giấy tờ nhưng chưa giao đất thực tế do ông chưa có nhu cầu sử dụng. Khi ông và bà D nhận chuyển nhượng thửa đất của ông H1 thì không có ai tranh

chấp nên không đo đạc thực tế mà các bên chuyển nhượng nguyên thửa. Giữa ông H1, bà L cũng không thỏa thuận với ông và bà D việc chuyển nhượng đối với diện tích như thế nào của thửa đất. Đối với việc nguyên đơn nhận chuyển nhượng phần đất 200m^2 của thửa đất số 64 của ông Đinh Công T1 ngày 01/9/2011 là sau khi ông nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất của ông H1, bà L đã được pháp luật công nhận. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 29/8/2022, ông có yêu cầu độc lập với nguyên đơn như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tiến H1 và ông Đinh Công T1 ngày 14/5/2004;

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Công T1, bà Nguyễn Thị H với ông Kiều P và bà Bùi Thị T ngày 01/9/2011.

- Yêu cầu Tòa án buộc bà Bùi Thị T và ông Kiều P phải trả lại cho ông phần đất 198,9m^2 thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, được Ủy ban huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 01085 cấp ngày 22/6/2011 cho ông Nguyễn Văn T2.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mỹ L trình bày:* Trước đây bà và ông Nguyễn Tiến H1 là vợ chồng nhưng đã ly hôn năm 2010. Về nguồn gốc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương do bà và ông H1 nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T3. Do không rõ về thủ tục nên bà và ông H1 nhờ người khác làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ của bà là Lê Thị A, sau đó bà Lê Thị Anh t1 cho bà. Ngày 14/5/2004, bà và ông H1 chuyển nhượng cho ông Đinh Công T1 phần đất 200m^2 (ngang 5m, dài 40m) thuộc một phần thửa đất 64 với giá 15.000.000 đồng, hai bên lập giấy sang nhượng đất, ông H1 đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng, bà có biết và đồng ý. Bà và ông H1 đã nhận đủ tiền và đo đạc giao đất cho ông T1, ông T1 nhận đất, xây tường rào bao quanh sử dụng ổn định. Năm 2010, bà và ông H1 ly hôn, để giải quyết về tài sản chung vợ chồng, thì năm 2011, bà và ông H1 đã chuyển nhượng phần đất còn lại của thửa đất 64 cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị D để chia tài sản chung vợ chồng sau ly hôn. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ mình bà đứng tên nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T2, bà D chỉ mình bà ký tên. Ông H1 là người thỏa thuận chuyển nhượng với ông T2, bà D, ông H1 đã thông báo thửa đất đã chuyển nhượng một phần đất phía sau 200m^2 (ngang 5m, dài 40m) cho ông Đinh Công T1. Sau khi ông T1 nhận chuyển nhượng phần đất phía sau 200m^2 (ngang 5m, dài 40m) thuộc thửa 64 thì đất đã thuộc quyền của ông T1 nên ông T1 chuyển nhượng cho bà T, ông P, bà L không có ý kiến. Bà đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2004, giữa ông Nguyễn Tiến H1 và ông Đinh Công T1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến H1 trình bày*: Trước đây ông và bà Huỳnh Thị Mỹ L là vợ chồng nhưng đã ly hôn năm 2010. Về nguồn gốc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn P,

huyện P, tỉnh Bình Dương do ông và bà L nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T3. Do không rõ về thủ tục nên ông và bà L nhờ người khác làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ của bà L là bà Lê Thị A, sau đó bà Lê Thị Anh t1 cho bà Huỳnh Thị Mỹ L. Ngày 14/5/2004, ông đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đinh Công T1 phần đất 200m^2 (ngang 5m, dài 40m) thuộc một phần thửa đất 64 với giá 15.000.000 đồng, bà L có biết và đồng ý. Ông và bà L đã nhận đủ tiền và đo đạc giao đất cho ông T1, ông T1 nhận đất, xây tường rào bao quanh sử dụng ổn định. Năm 2011, ông và bà L đã chuyển nhượng phần đất còn lại của thửa đất 64 cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị D để chia tài sản chung vợ chồng sau ly hôn. Khi chuyển nhượng cho ông T2, bà D thì ông đã thông báo cho ông T2, bà D biết thửa đất đã chuyển nhượng một phần phía sau 200m^2 (ngang 5m, dài 40m) cho ông Đinh Công T1 bằng giấy tay. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T2, bà D không đo đạc thực tế, hai bên chỉ ký hợp đồng tại Ủy ban nhân dân thị trấn P Ông T1 chuyển nhượng phần đất phía sau 200m^2 (ngang 5m, dài 40m) thuộc thửa 64 cho bà T, ông P thì ông chứng kiến, sau đó có nghe nói. Nay ông đồng ý Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tiến H1 và ông Đinh Công T1 ngày 14/5/2004. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Công T1, bà Nguyễn Thị H với ông Kiều P và bà Bùi Thị T ngày 01/9/2011 thì ông không có ý kiến.

- *Tại Công văn số 1012/UBND-TNMT ngày 22/9/2022 của Ủy ban nhân dân huyện P có ý kiến*: Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Mỹ L và ông Nguyễn Văn T2 ngày 09/5/2011, Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T2, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01085 ngày 22/6/2011. Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định do đó, không đủ cơ sở để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH01085 của ông Nguyễn Văn T2. Để hợp được 200m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 36 vào thửa đất số 65, tờ bản đồ số 36 nếu bề rộng của thửa đất còn lại lớn hơn 4m và diện tích còn lại sau khi trừ hành lang an toàn đường bộ lớn hơn hoặc bằng 80m^2 thì đủ điều kiện tách, hợp thửa.

Tại Công văn số 87/UBND ngày 13/7/2022 của Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện P có trả lời Tòa án như sau: Ông Nguyễn Tiến H1, ông Đinh Công T1, bà Nguyễn Thị H, bà Bùi Thị T, ông Kiều P thỏa thuận chuyển nhượng đối với diện tích đất 200m^2 (ngang 5m x 40m) thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương là việc người dân tự thỏa thuận với nhau, không khai báo hay liên hệ với địa phương để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị trấn P chứng thực số 100, quyển số 01/2011/TP/CC-SCT/HĐGD, ngày 09/5/2011 giữa bà Huỳnh Thị Mỹ L và ông Nguyễn Văn T2 đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương là đúng quy định của pháp luật.

- *Người làm chứng bà Nguyễn Thị N trình bày*: Ngày 14/5/2001, ông Nguyễn Tiến H1 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đinh Công T1 phần đất phía sau nhà có diện tích 5m x 40m = 200m^2 với giá 15.000.000 đồng. Do bà là hàng xóm nên ông T1, ông H1 nhờ bà làm chứng. Bà có thấy ông T1 đã nhận đất, xây tường rào bao quanh phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông H1 gắn liền với thửa đất của ông T1. Ngày 01/9/2011, ông Đinh Công T1, bà Nguyễn Thị H thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Kiều P và bà Bùi Thị T. Ông T1 nhờ bà ký giáp ranh thửa đất vào "Giấy sang nhượng đất" ngày 01/9/2011, do là hàng xóm liền kề nên bà đồng ý ký. Còn việc ông T1, bà H, bà T, ông P thỏa thuận như thế nào bà không biết.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Hữu Q trình bày*: Ông Q có quen biết ông Kiều P, bà Bùi Thị T và ông Đinh Công T1 do năm 2011 ông là trưởng khu phố A, thị trấn P Vào ngày 01/9/2011, ông T1, bà H và ông P, bà T đến nhà ông nhờ ông ký xác nhận việc ông T1, bà H chuyển nhượng đối với thửa đất do ông T1, bà H đang sinh sống nay chuyển nhượng cho ông P, bà T. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hình thức: Giấy sang nhượng đất, ký tên, lăn tay, có người làm chứng bà Nguyễn Thị N ký. Ông đọc hợp đồng có nội dung các bên thỏa thuận ông T1, bà H thỏa thuận chuyển nhượng cho ông P, bà T tổng diện tích là 900m^2, trong đó phần 700m^2 là phần ông T1, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất vườn diện tích 5m x 40m = 200m^2 trước đây nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tiến H1 liền với thửa đất của ông T1. Ông có ký xác nhận trưởng khu phố trong hợp đồng. Còn việc thỏa thuận thực hiện hợp đồng như thế nào, giá bao nhiêu, giao đất, giao tiền ra sao do ông T1, bà H, ông P, bà T thực hiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Kiều P và bà Bùi Thị T đối với bị đơn ông Đinh Công T1 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tiến H1 và ông Đinh Công T1 ngày 14/5/2004 hình thức: "Giấy sang nhượng đất" là hợp pháp.

1.2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Công T1 và bà Nguyễn Thị H với ông Kiều P, bà Bùi Thị T ngày 01/9/2011 hình thức "Giấy sang nhượng đất" là hợp pháp.

- Ông Kiều P, bà Bùi Thị T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 198,9m^2, đất trồng cây lâu năm khác, phần đất có tứ cận: Hướng đông giáp phần đất còn lại của thửa 64; hướng tây giáp đường bê tông; hướng nam giáp thửa đất số 65; hướng bắc giáp thửa đất số 250, phần đất thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. (có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo). Ông Kiều P, bà Bùi Thị T được quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 044978, số vào sổ cấp GCN số CH 01415 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 12/10/2011, cấp cho bà Bùi Thị T và ông Kiều P.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 550860, số vào sổ cấp GCN số CH 01085 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 22/6/2011, cấp cho ông Nguyễn Văn T2 phù hợp với diện tích đất còn lại của thửa đất.

2. Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 100, quyển số 01/2011/TP/CC-SCT/HNGĐ ngày 09/5/2011, giữa bà Huỳnh Thị Mỹ L và ông Nguyễn Văn T2 đối với diện tích đất 198,9m^2 thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ 36, tọa lạc tại: Khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

3. Đình chỉ yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 550860, số vào sổ cấp GCN số CH 01085 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 22/6/2011, đứng tên ông Nguyễn Văn T2 đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ 36, tọa lạc tại: Khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05 tháng 10 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị D kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị D xác định kháng cáo các vấn đề sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Kiều P và bà Bùi Thị T đối với bị đơn ông Đinh Công T1 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tiến H1 và ông Đinh Công T1 ngày 14/5/2004 hình thức: "Giấy sang nhượng đất" là hợp pháp.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Công T1 và bà Nguyễn Thị H với ông Kiều P, bà Bùi Thị T ngày 01/9/2011 hình thức "Giấy sang nhượng đất" là hợp pháp.

Ông Kiều P, bà Bùi Thị T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 198,9m^2, đất trồng cây lâu năm khác, phần đất có tứ cận: Hướng đông giáp phần đất còn lại của thửa 64; hướng tây giáp đường bê tông; hướng nam giáp thửa đất số 65; hướng bắc giáp thửa đất số 250, phần đất thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. (có sơ đồ trích

đo thửa đất kèm theo). Ông Kiều P, bà Bùi Thị T được quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 044978, số vào sổ cấp GCN số CH 01415 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 12/10/2011, cấp cho bà Bùi Thị T và ông Kiều P.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 550860, số vào sổ cấp GCN số CH 01085 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 22/6/2011, cấp cho ông Nguyễn Văn T2 phù hợp với diện tích đất còn lại của thửa đất.

Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 100, quyển số 01/2011/TP/CC-SCT/HNGĐ ngày 09/5/2011, giữa bà Huỳnh Thị Mỹ L và ông Nguyễn Văn T2 đối với diện tích đất 198,9m^2 thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ 36, tọa lạc tại: khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Các nội dung khác ông T2, bà D không kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T2, bà D trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp theo lời trình bày của bà L, ông H1, thửa đất số 64, tờ bản đồ 36 có nguồn gốc do bà L, ông H1 nhận chuyển nhượng bằng giấy tay từ ông T2 nhưng không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày của mình, hơn nữa các lời khai này không phù hợp với bất cứ tài liệu chứng cứ nào khác có trong hồ sơ vụ án. Ngược lại, các tài liệu do Tòa án thu thập (hồ sơ gốc của thửa đất) thể hiện nguồn gốc đất do bà A khai phá và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/9/2004.

Tòa án cấp sơ thẩm dùng lời trình bày suông, không có chứng cứ của ông H1, bà L để tuyên bố công nhận Giấy sang nhượng đất ngày 14/5/2004 giữa ông H1 và ông T1 có hiệu lực là không đúng vì tại thời điểm năm 2004, ông H1 không có liên quan gì đến phần đất này, không phải là chủ sử dụng đất nên không có quyền bán đất, nếu áp dụng Nghị quyết 02/2004 thì phải không công nhận hợp đồng.

Do hợp đồng năm 2004 giữa ông H1 và ông T1 không có hiệu lực nên kéo theo "Giấy sang nhượng đất" ngày 01/9/2011 giữa ông T1 và bà T cũng không có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 về việc bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ để công nhận Giấy sang nhượng đất 2011 là sai vì điều luật này chỉ áp dụng đối với hợp đồng vi phạm về hình thức nhưng phải đúng về nội dung; còn ngược lại, tất cả các trường hợp hợp đồng vi phạm về nội dung thì đương nhiên vô hiệu hoặc bị hủy mà không cần xét đến hình thức của hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận "Giấy sang nhượng đất" ngày 01/9/2011 giữa ông T1 và bà T là không có cơ sở.

Giao dịch dân sự giữa bà L và ông T2 bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2011 là hợp pháp bởi lẽ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông T2 đã được lập thành văn bản, có công

chứng, chứng thực đảm bảo về mặt hình thức theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Tại Công văn số 87/UBND (bút lục 89) của Ủy ban nhân dân thị trấn P có khẳng định "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do U chứng thực số 100, quyển số 01/2011/TP/CC- SCT/HĐGD, ngày 09/5/2011 giữa bà Huỳnh Thị Mỹ L và ông Nguyễn Văn T2 đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ 36, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương là đúng theo quy định pháp luật". Sau khi ký hợp đồng và thanh toán đầy đủ, ông T2 đã thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên tại cơ quan chức năng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/6/2011. Ông H1 khai rằng có thông báo cho ông T2 việc đã chuyển nhượng 200m^2 phần tranh chấp cho ông T1 nhưng lời khai này không có tài liệu chứng cứ chứng minh và không được ông T2, bà D thừa nhận, tức đã có mâu thuẫn trong lời khai giữa các đương sự. Tòa án cấp sơ thẩm đã không tiến hành đối chất làm rõ và đã không khách quan khi dùng lời khai mâu thuẫn này để đánh giá, nhận định vụ án theo hướng có lợi cho bên nguyên đơn. Tòa cấp phúc thẩm đã khắc phục sai phạm trên bằng việc tổ chức buổi đối chất vào ngày 14/6/2023. Tuy nhiên chỉ có bà D, ông T2 chấp hành triệu tập của Tòa án, những đương sự khác vắng mặt không có lý do và cũng không có ý kiến gì về nội dung đối chất nên xem như đã từ bỏ quyền chứng minh của mình. Do đó lời trình bày của ông T2, bà D về việc không biết ông H1 đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp cần được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2, bà D.

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 đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tại Biên bản lấy lời khai đối với ông H1 (bút lục 48), đối với bà L (bút lục 43-44) thể hiện: ông H1, bà L có chuyển nhượng giấy tay cho ông T1, số tiền chuyển nhượng dùng để xây nhà (hiện đã chuyển nhượng cho bà D, ông Nguyễn Văn T2, ông H1 ở căn nhờ căn nhà này sau khi chuyển nhượng cho bà D, ông T2), ông T1 đã nhận đất, xây dựng hàng rào bao quanh đất và sử dụng.

Bà Huỳnh Thị Mỹ L là vợ của ông Nguyễn Tiến H1, đã ly hôn năm 2010 có lời trình bày: "*Năm 2010, tôi và ông H1 ly hôn, để giải quyết về tài sản thì năm 2011, tôi và ông H1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 64, tờ bản đồ 36 cho ông Nguyễn Văn T2 (chồng bà D). Do GCNQSDĐ chỉ mình tôi đứng tên nên chỉ mình tôi ký hợp đồng, ông H1 không ký. Khi chuyển nhượng cho ông T2 chúng tôi có thông báo thửa đất số 64, tờ bản đồ 36 đã chuyển nhượng phần đuôi đất diện tích 200m^2 (ngang 5m x dài 40m) cho ông Đinh Công T1, ông T1*

đã sử dụng từ năm 2004, nhưng do GCNQSD Đ chúng tôi thế chấp vay vốn tại ngân hàng nên không làm thủ tục sang tên được. Ông H1 là trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng, giá tiền, ông H1 đã thông báo rõ việc đã chuyển nhượng một phần đất cho ông Đinh Công T1" (bút lục 43-44). Lời khai của bà Lý t2 với lời khai của ông H1.

Ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị D là vợ chồng, ông Nguyễn Tiến H1 là em ruột của bà D. Ông H1 và bà L trình bày thống nhất tình tiết: đã nói cho vợ chồng ông T2, bà D biết một phần thửa đất 64 đã chuyển nhượng cho ông T1 nhưng ông T2, bà D vẫn tiếp tục ký chuyển nhượng. Nên có căn cứ để xác định ông T1.

Tại Biên bản xác minh hiện trạng đất tranh chấp tại khu phố A ngày 24/9/2019 (bút lục 13): "*Phần đất tranh chấp do bà Bùi Thị T đang quản lý, sử dụng. Trên đất có hồ nuôi cá và trồng cây ăn trái, có tường rào bao quanh khu đất*" có ông Nguyễn Văn T2, bà D cùng tham gia và ký tên.

Như vậy, vợ chồng ông T1, vợ chồng bà T là những người mua giấy tay, đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng, quản lý đất, xây dựng công trình trên đất; bà D và ông Nguyễn Văn T2 khi nhận chuyển nhượng đã biết một phần thửa 64 đã chuyển nhượng cho ông T1 nhưng vẫn tiếp tục ký hợp đồng với ông H1 (ông H1 là em trai của bà D) nhưng không có ý kiến của ông T1 nên hợp đồng bị vô hiệu một phần.

Từ những phân tích trên, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là có căn cứ, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị D kháng cáo không cung cấp được chứng cứ nên không có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị D, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Toà án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2, bà D; ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị D trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/8/2022, Tòa án nhân dân huyện P nhận được đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2 và bà D. Tuy nhiên, ngày 19/8/2022, Tòa án nhân dân huyện P đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Ngày 27/8/2022, Tòa án nhân dân huyện P đã ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử. Do đó, Tòa án nhân dân huyện P không thụ lý đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2, bà D là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn bà Bùi Thị T và ông Kiều P khởi kiện ông Đinh Công T1, yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tiến H1 với ông Đinh Công T1 ngày 14/5/2004, đối với diện tích đo đạc thực tế là 198,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất giữa ông Kiều P và bà Bùi Thị T với ông Đinh Công T1, bà Nguyễn Thị H ngày 01/9/2011, đối với diện tích đo đạc thực tế là 198,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng đối với diện tích đất 200m^2 (đo đạc thực tế 198,9m^2) của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 100, quyển số 01/2011/TP/CC-SCT/HNGĐ ngày 09/5/2011 giữa bà Huỳnh Thị Mỹ L và ông Nguyễn Văn T2, thửa đất số 64, tờ bản đồ 36, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 550860, số vào sổ CH 01085 cấp ngày 22/6/2011 cho ông Nguyễn Văn T2, đối với phần đất có diện tích 465m^2, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn ông Đinh Công T1 đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tiến H1 và ông Đinh Công T1 ngày 14/5/2004. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kiều P và bà Bùi Thị T với ông Đinh Công T1, bà Nguyễn Thị H ngày 01/9/2011 thì ông T1 đề nghị giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị D yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông T2, công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông T2, bà D.

Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị D:

Tài liệu, chứng cứ thu thập tại hồ sơ thể hiện ngày 14/5/2004, ông Nguyễn Tiến H1 lập "Giấy sang nhượng đất" có nội dung chuyển nhượng cho ông Đinh Công T1 miếng đất vườn phía sau kế nhà ông T1 ngang 05m dài 40m (diện tích 200m^2) giá 15.000.000 đồng. Ông T1 đã trả đủ tiền cho ông H1; ông H1 đã giao đất cho ông T1 quản lý.

Xét giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Tiến H1 với ông Đinh Công T1 thấy rằng, tại thời điểm ngày 14/5/2004 phần đất 200m^2 ông H1 chuyển nhượng cho ông T1 không xác định số thửa đất, tờ bản đồ số mấy, tọa lạc tại đâu; phần đất này do ông H1 tự xác định vị trí để chuyển nhượng cho ông T1 và chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ông H1. Đồng thời về hình thức giao dịch chuyển nhượng không đúng quy định của pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Luật Đất đai năm 1993 như sau: *"Hộ gia đình cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất".* Tại khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai 1993 quy định *"Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Ủy ban nhân dân huyện; ở đô thị làm tại Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương".* Với quy định trên thì ông H1 chưa được Nhà nước giao đất (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nên không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bất kỳ ai. Giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông H1 với ông T1 bằng giấy tay, không thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền (Ủy ban nhân dân huyện) là trái quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và ông T1 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật được quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Sau khi ông T1 nhận chuyển nhượng đất từ ông H1 đến ngày 01/9/2011, ông T1 lập giấy tay *"Giấy sang nhượng đất"* cho ông Kiều P phần đất 200m^2 mà ông T1 nhận chuyển nhượng từ ông H1. Ông P đã nhận đất quản lý. Theo Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 quy định "*điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ theo quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai 2003"*. Tuy nhiên, ông T1 nhận chuyển nhượng đất từ ông H1 bằng giấy tay khi đất chưa có giấy chứng nhận và thời điểm ngày 01/9/2011, ông T1 chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 200m^2, không có một trong các loại giấy tờ theo quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai 2003 và chuyển nhượng đất bằng giấy tay cho ông P là trái quy định của pháp luật. Giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông T1 với ông P vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2008 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận các hợp đồng trên là không phù hợp pháp luật.

Phần đất 200m^2, ông H1 chuyển nhượng cho ông T1 bằng giấy tay ngày 14/5/2004 (bút lục 10), sau đó ông T1 chuyển nhượng cho ông P bằng giấy tay ngày 01/9/2011 (bút lục 11). Chứng cứ thu thập thể hiện phần đất 200m^2 *(phần đất ông H1 chuyển nhượng cho ông T1 và ông T1 chuyển nhượng cho ông P)* thuộc một phần diện tích 465m^2 do bà Lê Thị A kê khai đăng ký tại thửa đất số 64, tờ bản đồ 36, thị trấn P, huyện P và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/9/2004 cho bà A. Tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của bà Lê Thị A ngày 09/10/2001, bà A khai nguồn gốc đất khai phá năm 1978.

Không có tài liệu, giấy tờ, chứng cứ chứng minh thửa đất 64, tờ bản đồ 36, thị trấn P, huyện P thuộc quyền sử dụng đất của ông H1 tại thời điểm chuyển nhượng cho ông T1. Như vậy, việc ông H1 lập giấy tay sang nhượng đất diện tích 200m^2 của bà A cho ông T1 ngày 14/5/2004 là trái quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Đến ngày 06/12/2007, bà Lê Thị Anh t1 cho bà Huỳnh Thị Mỹ L (bà L là con gái bà A) diện tích đất 465m^2, thửa đất số 64, tờ bản đồ 36, thị trấn P, huyện P. Bà Huỳnh Thị Mỹ L được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04477 ngày 17/01/2008 thuộc thửa 64, tờ bản đồ 36, thị trấn P, huyện P (trong đó có phần đất tranh chấp).

Tháng 4 năm 2011, bà Huỳnh Thị Mỹ L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2 thửa đất số 64, tờ bản đồ 36, diện tích 465m^2, giá 750.000.000 đồng. Ông T2 đã giao đủ tiền cho bà L. Ngày 22/6/2011, ông Nguyễn Văn T2 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01885, thửa đất số 64, tờ bản đồ 36, diện tích 465m^2.

Xét thấy, phần đất tranh chấp đo đạc thực tế 198,9m^2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Huỳnh Thị Mỹ L. Bà L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2 vào tháng 4 năm 2011 phù hợp quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

Ông Nguyễn Tiến H1 trình bày, diện tích đất tranh chấp 198,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 64 của ông H1, tuy nhiên ông H1 không có giấy tờ, tài liệu, chứng cứ chứng minh phần đất trên của riêng ông H1, hoặc ông H1 nhận chuyển nhượng của người khác và nhờ bà A đứng tên. Bà A là người kê khai đã được cấp giấy chứng nhận và tặng cho con là bà L; bà L chuyển nhượng cho ông T2 đúng quy định của pháp luật.

Không có giấy tờ, tài liệu, chứng cứ chứng minh khi bà L chuyển nhượng đất cho ông T2 thì bà L hay ông H1 đã thông báo cho ông T2 biết có diện tích đất 200m^2 đã chuyển nhượng cho ông T1 và ông T2 bà D hứa trả lại diện tích đất 200m^2 cho ông P, bà T. Ông T2, bà D không thừa nhận nội dung này.

Tại Văn bản số 1012/UBND-TNMT ngày 21/9/2022 của Ủy ban nhân dân huyện P, cung cấp thông tin cho Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Mỹ L với ông Nguyễn Văn T2 là đúng quy định của pháp luật. Do đó, không đủ cơ sở để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01085 cấp cho ông T2.

Đồng thời, theo quy định tại Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 18/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định về diện tích đất tối thiểu được tách thửa thì diện tích đất các bên tranh chấp 198,9m^2 là đất nông nghiệp, tọa lạc tại thị trấn P, huyện P là không đủ diện tích tối thiểu tách thửa (quy định tại thị trấn là 2.000m^2).

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P, bà T và của ông T2, bà D là chưa phù hợp.

Về việc giải quyết tranh chấp các giao dịch hợp đồng giữa ông H1 với ông T1, giữa ông T1 với ông Kiều P, bà T và giải quyết hậu quả các hợp đồng trên và bồi thường tài sản xây dựng trên phần đất tranh chấp các bên có quyền khởi kiện tại một vụ án khác.

Nguyên đơn yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 64, tờ bản đồ 36, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T2 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01085 ngày 22/6/2011. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ đối với yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

[3] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có đã hiệu lực pháp luật.

[4] Kháng cáo của ông T2, bà D là có căn cứ chấp nhận.

[5] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là chưa phù hợp.

[6] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122 Bộ luật dân sự 1995, Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 2 Điều 3 và khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai 1993; 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 kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị D. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T, ông Kiều P đối với ông Đinh Công T1 về việc:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tiến H1 và ông Đinh Công T1 ngày 14/5/2004, đối với diện tích đo đạc thực tế là 198,9m^2 thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất giữa ông Kiều P và bà Bùi Thị T với ông Đinh Công T1, bà Nguyễn Thị H ngày 01/9/2011, đối với diện tích đo đạc thực tế là 198,9m^2 thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

- Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng đối với diện tích đất 200m^2 (đo đạc thực tế là 198,9m^2) của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 100, quyển số 01/2011/TP/CC-SCT/HNGĐ, ngày 09/5/2011 giữa bà Huỳnh Thị Mỹ L và ông Nguyễn Văn T2, thửa đất số 64, tờ bản đồ 36, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

2. Phần bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực như sau:

2.1. Đình chỉ yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 550860, số vào sổ cấp GCN số CH 01085 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 22/6/2011, đứng tên ông Nguyễn Văn T2 đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ 36, tọa lạc tại: khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Kiều P, bà Bùi Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Bị đơn ông Đinh Công T1 phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.3. Về chi phí tố tụng: Ông Kiều P, bà Bùi Thị T tự nguyện chịu 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản được khấu trừ hết vào số tiền ông P, bà T đã nộp.

3. Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo ông Lê Minh T4 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tiền số 0001095 ngày 06/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án 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, và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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 huyện P;
- TAND huyện P;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính, Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Tài