

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 202/2025/DS-PT
Ngày 28-3-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu
cầu tuyên bố văn bản công chứng vô
hiệu

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 Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Tuyền – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 754/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 96/2025/QĐ-PT, ngày 10 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 159/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 207/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Thị Ngọc T, sinh năm 1988; địa chỉ: tổ E, ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Hồng A, sinh năm 1998; địa chỉ: số A, đường N, khu đô thị V, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/11/2023); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành T1 và ông Trần Văn D, là Luật sư của Công ty L5, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; ông T1 có mặt, ông D vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn K, sinh năm 1955; địa chỉ thường trú: ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh; địa chỉ cư trú: tổ E, ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1998; địa chỉ: thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/9/2024); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Lê Tăng Phương T3, là Luật sư của Công ty L6 chi nhánh M1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H và bà Phạm Thị H là Luật sư của Công ty L6, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; bà T3 và bà H có mặt.

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

1. Bà Trần Thị L, sinh năm 1960; có đơn xin vắng mặt.
2. Ông Trương Văn U', sinh năm 1955; có đơn xin vắng mặt.
3. Bà Trương Thị C, sinh năm 1979; có đơn xin vắng mặt.
4. Bà Trương Thị L1, sinh năm 1981; có đơn xin vắng mặt.
5. Bà Trương Thị L2, sinh năm 1983; có đơn xin vắng mặt.
6. Bà Trương Thị Hồng M, sinh năm 1992; có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: tổ E, ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B; địa chỉ: tầng I - T - Tòa nhà T, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

8. Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: đường Đ, khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn T4 - chức vụ: Trưởng Văn phòng; có đơn xin vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ D, khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại Đơn khởi kiện ngày 24/6/2023, Đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 16, 29/7/2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trương Thị Ngọc T, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Hồng A trình bày như sau:

Gia đình bà T có quyền sử dụng đất thừa 129 diện tích 2.657m², tờ bản đồ số 53, tại xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q340251, số vào sổ 01103QSDĐ/TU ngày 14/7/2000 do Ủy ban nhân dân

huyện T cấp cho hộ bà Trần Thị L. Hộ bà L gồm: Bà Trần Thị L, ông Trương Văn U, bà Trương Thị Ngọc T, bà Trương Thị C, bà Trương Thị L1, bà Trương Thị L2 và bà Trương Thị Hồng M.

Năm 2016, ông Phạm Văn K là một thầy chùa đến ngõ ý muốn gia đình bà T hiến đất để xây dựng chùa, nhận thấy đây là việc thiện làm để tích đức, hơn nữa gia đình bà T cũng theo Phật giáo nên cả gia đình đồng ý với điều kiện hiến đất nhưng vẫn trên danh nghĩa gia đình đứng tên chùa. Tuy nhiên, ông K nói như vậy thì ông K không xin giấy phép xây dựng chùa được nên đề nghị gia đình sang tên cho ông K phần đất diện tích 2.657m² (đo thực tế diện tích 2.254,1m²) thuộc thửa 129 để làm chùa. Ngày 23/8/2016, các thành viên của gia đình bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K tại Văn phòng C4, số công chứng 1657, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Hai bên thỏa thuận trong thời gian 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng, ông K phải xin được giấy phép và xây chùa, nếu không gia đình sẽ lấy lại đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông K không xin giấy phép xây chùa như thỏa thuận mà định sang tên đất này cho con. Do đó, bà T khởi kiện ông K yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1657, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2016 giữa gia đình bà T với ông K tại Văn Công chứng Hội Nghĩa; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông K để cấp lại cho gia đình bà T; gia đình bà T được quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.254,1m² thuộc thửa đất số 129 nêu trên.

2. Bị đơn ông Phạm Văn K trình bày tại Bản tự khai ngày 21/10/2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Khoảng năm 2015, khi ông K đang tu tại Chùa P, thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên thì ông K thấy bà L đến chùa T8 tập. Khi đó, ông K nói cho bà L biết là ông K định mua đất để cất chùa riêng làm nơi cho dân chúng đến tu tập. Bà L nói bà có đất. Ông K xem giấy tờ về đất đai xong nên ông K đồng ý mua thửa đất 129 diện tích 2.254,1m² với giá 100.000.000 đồng. Ngày 23/08/2016, các thành viên hộ gia đình bà L đến Văn phòng C4 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K. Ông K được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX853042 ngày 30/9/2016. Ông K chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 100m² từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở nông thôn và đã được cập nhật vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/01/2017, đồng thời, ông K xin phép và xây dựng 01 căn nhà cấp 04 trên đất. Năm 2017, ông K làm đơn gửi Ban trị sự Giáo hội Phật giáo tỉnh B xin hiến thửa đất 129 cho Giáo hội P để lập chùa. Đến năm 2021, ông K nghe thông tin (không bằng văn bản) từ thành viên của Ban trị sự Giáo hội Phật giáo là đơn xin lập chùa của ông K không được chấp nhận nên ông K rút hồ sơ về cho đến nay. Trên đất, ông K có trồng 1.000 cây huỳnh đường. Hiện ông K định sang tên thửa đất 129 cho con trai nhưng vì đất đang tranh chấp nên việc sang tên không thể thực hiện được. Ông K đã thanh toán đủ tiền và nhận đất sử dụng từ năm 2016 đến nay. Việc thanh toán tiền không lập thành biên bản và không có người chứng kiến. Do đó, ông K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, bà Trương Thị L1, bà Trương Thị L2 cùng thống nhất trình bày:

Bà Trần Thị L, bà Trương Thị L1, bà Trương Thị L2 thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn và người đại diện. Trước đây, bà L có nguyện vọng hiến đất, xây chùa. Khi bà L đến chùa P để tu tập thì bà L quen biết với ông K. Bà L được biết ông K cũng có ý định lập chùa để người dân đến tu, học và ông K nói ông K có thể xin được giấy phép để lập chùa nhưng không có đất. Do đó, bà L quyết định hiến thửa đất 129 để ông K làm thủ tục xây chùa. Để ông K xin được giấy phép xây chùa thì gia đình bà L buộc phải làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông K. Bà L là người thanh toán tất cả các khoản phí, lệ phí để thực hiện việc sang tên, tách thửa đất số 129 cho ông K nhưng gia đình của bà L không nhận bất cứ khoản tiền nào từ việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà L, bà L1, bà L2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Công văn số 67/BTG-NV ngày 05/6/2024 của Ban Tôn Giáo Sở Nội vụ tỉnh B cung cấp thông tin như sau: Tại thửa đất số 129 thuộc địa bàn xã B từ tháng 7/2017 đến nay không có cơ sở Phật giáo nào được đề nghị thành lập.

- Công văn số 20/TTr-BTS ngày 01/6/2024 của Ban trị sự Giáo hội Phật giáo Việt Nam huyện B cung cấp thông tin: Ngày 30/10/2017, Ban T Huyện nhận được đơn xin hiến thửa đất 129 của đại đức Thích Thiện H1 (P) là phù hợp vì đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K.

- Công văn số 107/BTS-VP ngày 05/6/2024 của Ban trị sự Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh B cung cấp thông tin như sau. Việc xây dựng cơ sở tự viện trên thửa đất 129 khi chưa có ý kiến của Ban trị sự Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh B đến các ngành chức năng thì đây là việc cá nhân của ông K. Ban trị sự Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh B không có ý kiến về việc giải quyết tranh chấp giữa bà T với ông K.

- Công văn số 5660/CCT-BPMCBTU ngày 17/7/2024 của Chi cục thuế khu vực T9 cung cấp tài liệu chứng cứ và thông tin như sau: Hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm lên đất ở thửa đất 129 thể hiện năm 2016 nộp số tiền 49.920.000 đồng, tiền lệ phí trước bạ là 258.000 đồng. Người nộp tiền là Lê Văn T6. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ bà L sang ông K thể hiện bà L nộp thuế thu nhập cá nhân số tiền 4.834.000 đồng, ông K nộp lệ phí trước bạ đất số tiền 1.209.000 đồng. Giá đất theo bảng giá năm 2016, thửa đất 129 loại đất trồng cây lâu năm có giá 120.000 đồng/m².

- Công văn số 183/VPCCPVT ngày 22/7/2024 của Văn phòng C3 cung cấp thông tin như sau: Ngày 23/8/2016, Văn phòng C3 có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1657 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các thành viên hộ gia đình bà L với ông K chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 129 diện tích 2.254,1m².

- Công văn số 4013/CNBTU-ĐK ngày 31/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B trả lời theo ủy quyền của Văn phòng Đăng ký đất đai

Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B như sau: Chi nhánh thực hiện theo bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Tại Biên bản xác minh ngày 23/9/2024 của Tòa án tại ấp M, xã B, huyện M, tỉnh Bình Dương, ông Trần Viết S là trưởng ấp M cung cấp thông tin như sau: Khoảng năm 2016 - 2017, gia đình bà L hiến thửa đất 129 để làm chùa. Ban đầu, căn nhà trên đất được dùng làm nơi thờ tự nhưng Ủy ban nhân dân xã B không cho với lý do là chưa có giấy cho phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc lập chùa. Do vậy, căn nhà trên đất được ông K dùng làm nơi để ở. Do bà L không phải là người tu hành, không được phép xây chùa nên hiến đất cho ông K là thầy tu để làm thủ tục xây chùa. Không có việc mua bán thửa đất này giữa gia đình bà L với ông K. Do ông K định bán thửa đất này nên giữa các bên phát sinh tranh chấp. Căn nhà trên đất do bà L bỏ tiền ra xây, thuê người và trông coi việc xây dựng vì mục đích bà L muốn xây nhà làm nơi thờ cúng, xây nhà công quả.

Vi bằng số 387/2024/VB-TPLMN ngày 20/9/2024 của Văn phòng T10 ghi nhận việc ông Nguyễn Văn T5 lập bản tự khai có nội dung như sau: Từ khoảng tháng 4-6/2017, ông T5 được bà Trương Thị C là con gái của bà L liên hệ thuê thầu xây dựng căn nhà tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương. Do quen biết nên ông C không ký hợp đồng xây nhà. Bà L cũng là người lấy vật liệu xây dựng tại Cửa hàng vật liệu xây dựng T tại thị trấn T, thanh toán tiền thi công, tiền mua vật liệu.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn ông Phạm Hồng A; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Nguyễn Thành T1 xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1657, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2016 đã ký giữa gia đình bà T với ông K tại Văn Công chứng Hội Nghĩa bị vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông K; gia đình bà T được quyền kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 129. Đại diện nguyên đơn cung cấp cho Hội đồng xét xử 08 phiếu mua vật liệu xây dựng, thông tin người nhận thầu xây nhà ở trên thửa đất 129 thể hiện bà L mua vật liệu xây dựng và thuê thợ xây. Hồ sơ mua xe ô tô hiệu Toyota Vios biển số 61A29533T do ông K đang sử dụng thể hiện bà L là người mua xe.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Ngọc T với bị đơn ông Phạm Văn K về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1657, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/8/2016 tại Văn Công chứng Hội Nghĩa giữa hộ bà Trần Thị L gồm: Bà Trần Thị L, ông Trương Văn U, bà Trương Thị Ngọc T, bà Trương Thị C, bà Trương Thị L1, bà Trương Thị L2 và bà Trương Thị Hồng M với ông Phạm Văn K vô hiệu;

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX853042 ngày 30/9/2016 cấp cho ông Phạm Văn K. Bà Trần Thị L, ông Trương Văn U, bà Trương Thị Ngọc T, bà Trương Thị C, bà Trương Thị L1, bà Trương Thị L2 và bà Trương Thị Hồng M có quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.254,1m² đất thuộc thửa số 129, tờ bản đồ số 53 tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Bà Trần Thị L, ông Trương Văn U, bà Trương Thị Ngọc T, bà Trương Thị C, bà Trương Thị L1, bà Trương Thị L2 và bà Trương Thị Hồng M có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Văn K giá trị cây huỳnh đường trên đất số tiền 9.000.000 đồng (chín triệu đồng).

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 03/10/2024 bị đơn ông Phạm Văn K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn do ông Phạm Hồng A đại diện đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, bị đơn do ông Nguyễn Minh T2 đại diện thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ 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 cho nguyên đơn, Luật sư Nguyễn Thành T1 phát biểu quan điểm như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1657 ngày 23/8/2016 giữa gia đình bà T với ông K là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch hiến đất để làm chùa của gia đình bà L thể hiện ở những điểm sau: Giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng đối với quyền sử dụng đất diện tích 2.254,1m² là không bằng 1/3 khung giá đất do Nhà nước ban hành theo bảng giá là 120.000 đồng/m², trong khi đó theo lời thừa nhận của bị đơn thì bà L chịu toàn bộ phí, lệ phí; giá trị cây cao su trên đất ông K bán được gần 30.000.000 đồng; ông K cho rằng đã thanh toán tiền nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ thể hiện đã giao tiền. Lý do gia đình bà L không ký hợp đồng tặng cho mà phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì bà L không bán đất, không thu tiền từ ông K và phải chịu toàn bộ thuế, phí trong khi đó thuế, phí tặng cho quyền sử dụng đất cao hơn ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi sang tên đất, bà L còn là người nộp thuế lên thổ cư, thuê thợ xây nhà trên đất, trong coi thợ và chịu toàn bộ chi phí cho việc này. Xe ô tô hiệu Toyota Vios biển số 61A29533T do ông K đang sử dụng cũng do bà L là người bỏ ra hơn 500.000.000 đồng để mua và đứng tên trên giấy chứng nhận đăng ký xe. Người có tên Lê Văn T6 trong hồ sơ nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất là “cò” do bà L nhờ đi làm thủ tục. Hiện nay, người này ở đâu thì phía nguyên đơn không

biết. Mục đích của gia đình bà L là hiến đất để xây chùa, vì bà L không có quyền xin giấy phép xây chùa mà chỉ có ông K là thầy tu mới có thể đứng tên xin phép nên gia đình bà L phải thực hiện thủ tục sang tên thửa đất 129 cho ông K. Ban đầu, ông L cũng thực hiện việc xin giấy phép xây chùa nhưng sau đó ông rút hồ sơ và định sang tên đất cho con nên gia đình bà T mới khởi kiện đòi đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 129 là hợp đồng này giả tạo, hợp đồng thực chất cũng không thể thực hiện được. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Lê Tăng Phương T3 và Luật sư Phạm Thị H cùng thống nhất phát biểu quan điểm như sau:

- Thứ nhất, Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng: Tại Công văn số 5660/CCT-BPMCBTU ngày 17/7/2024 của Chi cục thuế khu vực T9 thể hiện: hồ sơ chuyển nhượng mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm lên đất ở thửa đất 129 thể hiện năm 2016 nộp số tiền 49.920.000 đồng, tiền lệ phí trước bạ là 258.000 đồng, người nộp tiền là Lê Văn T6. Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm, Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương không đưa ông Lê Văn T6 vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng để làm rõ những vấn đề liên quan đến việc ông Phạm Văn K chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với thửa đất 129. Đồng thời, tại thời điểm tiến hành thẩm định tại chỗ ngày 30/11/2023 và định giá đất và xác định các tài sản gắn liền với đất ngày 10/01/2024, bà Nguyễn Thị Minh H2 và cháu Nguyễn Kim N sinh sống cùng ông Phạm Văn K trên diện tích đất từ năm 2017 và bà Nguyễn Thị Minh H2 là người có công sức đóng góp đối với việc xây nhà (*đóng góp 150.000.000 đồng*) và trồng cây hoa màu (*cây ăn trái, chuối và hơn 1000 cây huỳnh đường*) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ và cũng không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Điều này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Minh H2. Đây là những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng mà đã được khắc phục được tại giai đoạn phúc thẩm bằng việc ông Lê Văn T6 và bà Nguyễn Thị Kim H3 đã có bản tự khai rất đầy đủ và rõ ràng.

- Thứ hai, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ lời khai của các bên, tài liệu, chứng cứ để ra quyết định bản án, tuy nhiên tại phần nhận định, Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá đầy đủ tài liệu, chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án, xác định nội dung vụ án chưa được đúng sự thật khách quan và quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Công văn số 5660/CCT-BPMCBTU ngày 17/7/2024 của Chi cục thuế khu vực T9 về bảng giá đất của Nhà nước năm 2016, việc ông Phạm Văn K chưa chứng minh được việc giao tiền cho gia đình bà Trương Thị L3 để nhận định giá nêu trong Hợp đồng chưa bằng 01/3 giá tối thiểu do Nhà nước quy định và giá nêu trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng thực tế, giả tạo. Tuy nhiên, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 12 Thông tư 111/2013/TT-BTC ngày 15 tháng 08 năm 2013 (sửa đổi bởi Điều 17 Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015) thì giá chuyển nhượng

trong Hợp đồng thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng cũng không làm thay đổi bản chất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn được pháp luật công nhận. Tại thời điểm năm 2016, pháp luật không có quy định nào bắt buộc việc giao tiền phải lập thành văn bản và hơn nữa, giao dịch đã được thực hiện từ năm 2016, ông Phạm Văn K sử dụng và xây dựng nhà từ năm 2017 và ở trên đất từ đó đến nay, các hộ xung quanh không có ý kiến hay tranh chấp gì, điều này đã thể hiện rõ việc gia đình bà L3 bàn giao tài sản cho ông Phạm Văn K. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và lập luận dựa trên Công văn số 5660/CCT-BPMCBTU ngày 17/7/2024 của Chi cục thuế khu vực T9 về bảng giá đất của Nhà nước năm 2016 là không đúng pháp luật và sự thật khách quan. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà Trần Thị L là người đi làm thủ tục và nộp các chi phí chuyển mục đích sử dụng đất, người thầu xây dựng và là người mua vật liệu xây dựng và ông Phạm Văn K đã thực hiện thủ tục hiến thửa đất 129 cho Giáo hội Phật giáo để làm chùa để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình bà Trần Thị L và ông Phạm Văn K là hợp đồng giả tạo, việc bà Trương Thị Ngọc T khởi kiện là có căn cứ theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là không khách quan, không đánh giá đầy đủ trong quá trình giải quyết vụ án, cụ thể: Tại cấp phúc thẩm, ông Phạm Văn K đã cung cấp cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương vi bằng thể hiện nội dung xác nhận của ông Lê Văn T6 về việc ông Lê Văn T6 là người được ông Phạm Văn K ủy quyền để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, và ông T6 cũng xác nhận đã nhận tiền để làm thủ tục cho ông Phạm Văn K theo nội dung bản tự khai của ông Lê Văn T6 ngày 02/10/2024. Đồng thời, tại Giấy nộp tiền vào Ngân sách nhà nước số CT 0005807 và CT 0005808 thể hiện người trực tiếp nộp tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo Thông báo số 71117.2015.0000646/TB-CCT ngày 07/09/2016 và lệ phí trước bạ nhà đất theo Thông báo 71117.2015.0000646/TB-LPTB ngày 07/09/2016 là ông Phạm Văn K. Do đó, lời khai của bà Trần Thị L về việc bà là người đi làm thủ tục và nộp các chi phí chuyển mục đích sử dụng đất, thanh toán tất cả các phí, lệ phí để thực hiện việc sang tên, tách thửa đất 129 là không có căn cứ. Điều này thể hiện ông Phạm Văn K là người bỏ công sức và tiền bạc để đầu tư vào thửa đất. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét rõ 03 Giấy nộp tiền vào Ngân sách nhà nước mà khẳng định bà L nộp các loại thuế, phí nhà nước liên quan đến việc chuyển nhượng, thuế thu nhập cá nhân, điều này thể hiện sự thiếu khách quan và trung thực trong việc đánh giá tài liệu, chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm. Đồng thời, tại biên bản xác minh ngày 23/9/2024 với ông Trần Viết S là trưởng ấp M, ông Viết S chỉ khẳng định là nghe được các thông tin từ xung quanh liên quan đến việc gia đình bà L hiến đất cho ông Phạm Văn K để làm chùa chứ không hề chứng kiến và biết sự việc là mua bán chuyển nhượng ra sao trong khi bản thân ông S là trưởng ấp, có mối quan hệ quen biết thân thiết với gia đình bà L, ông K là người từ nơi khác đến nhưng tại phần nhận thấy của bản án sơ thẩm lại coi đây là một nguồn tài liệu, chứng cứ để xem xét nội dung vụ án.

Liên quan đến việc xây dựng nhà trên đất, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào ông T5 - chủ thầu đất để xác định nhà trên đất do gia đình bà T xây dựng là không có căn cứ và không phù hợp với nội dung trình bày trong vụ án. Bởi ông Phạm Văn K đưa tiền cho bà Trần Thị L, nhờ bà Trần Thị L trông coi công trình khi đi vắng, chủ động thanh toán tiền cho người xây dựng giúp nên việc ông T5 không biết ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị Kim H3 là điều hiển nhiên. Tuy nhiên, đây là lời khai của ông T5, còn trên thực tế, ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị Kim H3 là người trực tiếp lựa chọn, thiết kế, mua vật liệu xây dựng và tại Giấy phép xây dựng thể hiện toàn bộ bản vẽ thiết kế và giấy tờ khác liên quan đến việc xây nhà đều do ông Phạm Văn K đứng ra làm và đồng thời ông Phạm Văn K cũng là người trực tiếp nộp cho cơ quan chức năng. Hơn nữa, hiện tại căn nhà trên thửa đất 129 được thiết kế và thi công giống như một ngôi nhà ở bình thường, nếu gia đình bà L cho rằng gia đình bà L là người hiến đất cho ông Phạm Văn K để làm chùa và trực tiếp thi công xây nhà trên đất thì tại sao không có ý kiến trong quá trình xây dựng và khi đã hoàn thành công trình, chỉ đến khi ông K muốn sang tên thửa đất cho con trai thì gia đình bà L mới có ý kiến.

Liên quan đến việc ông Phạm Văn K đã thực hiện thủ tục hiến thửa đất 129 cho Giáo hội Phật giáo để làm chùa, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định việc hiến đất cho Giáo hội Phật giáo là giao dịch bị che giấu để khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết triệt để và toàn bộ hậu quả của vụ án, dẫn đến việc làm ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn K, cụ thể: Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến giá trị của thửa đất sau khi ông Phạm Văn K chuyển đổi mục đích sử dụng đất và không xem xét công sức của ông K đối với các tài sản trên đất. Việc ông K bỏ tiền ra mua đất, xây nhà trên đất và đặc biệt việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất thổ cư 100m² là do ông K trực tiếp thuê ông T6 và đưa tiền cho ông T6 nộp vào ngân sách nhà nước (thể hiện tại bản tự khai, vi bằng và các hóa đơn nộp tiền vào Ngân sách nhà nước) đã chứng minh và khẳng định việc chuyển đổi 100m² đất thổ cư là ông K được cấp lần đầu và quyền sử dụng của ông K, gia đình bà T chuyển nhượng cho gia đình ông K chỉ là đất trồng cây lâu năm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét và cũng không xem xét đến lỗi của các bên trong hợp đồng là ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn K.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn, tuyên sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Gia đình nguyên đơn bà T gồm 07 thành viên hộ gia đình thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông K vào ngày 28/3/2016 có chứng thực của Văn phòng công chứng. Tuy nhiên, ngày 24/6/2023 bà T là một trong những thành viên hộ gia đình khởi kiện cho rằng việc chuyển nhượng trên là giả tạo, vì

hợp đồng chuyển nhượng trên nhằm mục đích nhờ bị đơn thực hiện thủ tục xây dựng chùa, nhưng đến nay bị đơn không hoàn thành thủ tục xây dựng chùa nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn để cấp lại cho nguyên đơn. Xét thấy: Theo nguyên đơn trình bày *“thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 28/3/2016 tại Văn phòng C4, tất cả thành viên hộ gia đình của nguyên đơn 07 người gồm L, U, C, L1, L2, T, M đều thống nhất tự nguyện đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bị đơn ông K”*, như vậy đã thể hiện rõ ý chí tự nguyện định đoạt của toàn thể gia đình nguyên đơn đối với tài sản của mình tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 28/03/2016, nên gia đình nguyên đơn phải hiểu rõ hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự mà gia đình nguyên đơn là một bên giao kết theo quy định tại các Điều 117, 119, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, có cơ sở xác định hình thức hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình nguyên đơn với bị đơn đúng về chủ thể, mục đích nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, về hình thức giao dịch được công chứng đúng quy định pháp luật và việc chuyển nhượng đã được thực hiện thủ tục chuyển quyền đúng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 như trích dẫn trên và đúng khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 nên hợp đồng chuyển nhượng nêu trên hợp pháp, từ đó phát sinh hiệu lực pháp luật của hợp đồng chuyển nhượng, các bên có trách nhiệm phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo nội dung của hợp đồng đã ký. Bị đơn thực hiện đăng ký kê khai và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ BX 853042 ngày 30/9/2016 là đúng quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn đã nhận đất, cất nhà trên đất, quản lý sử dụng đất ổn định từ năm 2016 đến nay. Vì vậy, đây là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bị đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/08/2016 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn để cấp lại cho nguyên đơn là không có căn cứ. Về nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng: Quá trình tố tụng, nguyên đơn là bên chuyển nhượng cho rằng không nhận bất kỳ khoản tiền chuyển nhượng nào của bên nhận chuyển nhượng là bị đơn, ngược lại bị đơn cho rằng đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn tại Văn phòng công chứng, nhưng bị đơn thừa nhận không có biên bản giao nhận tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn để chứng minh có việc hai bên giao tiền nên không có tài liệu chứng cứ gì để cung cấp theo yêu cầu của Tòa án. Như vậy, có căn cứ xác định bị đơn không chứng minh được việc trả tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn như bị đơn trình bày, khi đó khoản 3 Điều 2 hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã ký có ghi: *“Việc thanh toán số tiền chuyển nhượng do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật”*, nên bị đơn phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo quy định Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, đến thời điểm xét xử sơ thẩm bị đơn không có căn cứ chứng minh đã trả tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn, tức là vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng được quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 2 hợp đồng chuyển

nhượng và Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015 như đã trích dẫn trên, nên cần buộc bị đơn có trách nhiệm thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho nguyên đơn theo kết quả định giá tại cấp sơ thẩm.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm và cung cấp chứng cứ tại cấp phúc thẩm gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn, tài liệu nộp lệ phí và các giấy tờ liên quan khi bị đơn thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, việc chuyển mục đích quyền sử dụng đất cho bị đơn, được bị đơn ký hợp đồng ủy quyền giao ông Lê Văn T6 thay mặt bị đơn thực hiện các thủ tục này (có hợp đồng ủy quyền và lời khai của ông T6 kèm theo), giấy phép xây dựng nhà trên đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bị đơn cùng bản vẽ xin phép xây dựng nhà của bị đơn, lời khai của bà Huỳnh Thị Mỹ H4 là chủ cửa hàng vật liệu xây dựng bán vật liệu cho bị đơn xây nhà trên đất, lời khai của ông Dương Văn T7 là người vận chuyển vật liệu xây dựng mua từ cửa hàng vật liệu xây dựng do bà H4 làm chủ đều thừa nhận bán và chở vật liệu đến cho bị đơn để bị đơn xây dựng nhà trên đất đang tranh chấp và lời khai của một số người gồm ông C1, bà B, ông C2, bà H5 đã cho bà H3 (bà H3 là người chung sống như vợ chồng với bị đơn) mượn tiền, để bà H3 cho bị đơn xây nhà trên đất tranh chấp.

Từ chứng cứ bị đơn cung cấp tại cấp phúc thẩm như nêu trên, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình nguyên đơn và bị đơn ký là hợp pháp nên phát sinh hiệu lực như đã phân tích trên. Tuy nhiên, các chứng cứ bị đơn cung cấp tại cấp phúc thẩm cũng không có tài liệu nào chứng minh được việc bị đơn đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn như đã phân tích ở trên, nên có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là hợp pháp có hiệu lực, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là đúng pháp luật. Bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn như phân tích trên.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Sửa Bản án sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 25/09/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo hướng: Không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn bà T về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực ngày 28/3/2016 giữa gia đình nguyên đơn và bị đơn; không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn để cấp lại cho gia đình nguyên đơn; công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực ngày 28/3/2016 giữa gia đình nguyên đơn và bị đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo kết quả định giá tại cấp sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và đều có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ các Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự trình bày thống nhất các nội dung sau: Bà L là người thanh toán toàn bộ chi phí sang tên thửa đất 129 từ hộ bà L sang ông K; ông K là người bán cây trồng trên đất được 30.000.000 đồng; bà L là người trông coi việc xây dựng nhà trên thửa đất 129. Đây là các tình tiết, sự kiện được các đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Nguyên đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng C4, số công chứng 1657, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD là giả tạo, vì hợp đồng chuyển nhượng trên được lập nhằm mục đích gia đình nguyên đơn hiến đất cho bị đơn để thực hiện thủ tục xây dựng chùa, nhưng đến nay bị đơn không hoàn thành thủ tục xây dựng chùa nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu và đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn để cấp lại cho gia đình nguyên đơn.

[3.1] Xét nội dung trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2016 thể hiện các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng diện tích 2.254,1m² với số tiền 100.000.000 đồng là thấp hơn rất nhiều so với mức giá theo Bảng giá đất của Nhà nước ban hành năm 2016 nêu tại Công văn số 5660/CCT-BPMCBTU ngày 17/7/2024 của Chi cục thuế khu vực T9 thể hiện thửa 129 loại đất trồng cây lâu năm có giá 120.000 đồng/m² tương đương với tổng giá trị đất là 270.492.000 đồng; trong khi bên chuyển nhượng phải chịu thuế chuyển nhượng và tổng giá trị cây trồng trên đất bị đơn thanh lý cây cao su đã gần 30.000.000 đồng. Qua đó cho thấy, giá nêu trong hợp đồng chưa bằng 1/3 giá tối thiểu do Nhà nước quy định. Hơn nữa, bị đơn ông K cho rằng đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn ngay sau khi ký hợp đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh và không được các thành viên gia đình của bà L thừa nhận. Do ông K là tăng ni từng tu tại chùa, bà L là Phật tử đến chùa T8 tập và có ý nguyện xây chùa và do chi phí sang tên khi ký hợp đồng tặng cho nhiều hơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông K để lập thủ tục xin xây dựng chùa, đồng thời bà L4 chịu toàn bộ chi phí sang tên thửa đất trên cho ông K. Sau khi hoàn tất thủ tục sang tên, bà L đứng ra thuê người xây nhà, trông coi thợ, nhà cũng được xây tô màu vàng kiểu của chùa. Tại Biên bản xác minh ngày 23/9/2024, ông Trần Viết S là trưởng ấp M đã cung cấp thông tin như sau: Khoảng năm 2016 -2017, gia đình bà L hiến thửa đất 129 để làm chùa. Ban đầu căn nhà trên đất được dùng làm nơi thờ tự nhưng Ủy ban nhân dân xã B không cho với lý do là chưa có giấy cho

phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc lập chùa. Do vậy, căn nhà trên đất được ông K dùng làm nơi để ở. Do bà L không phải là người tu hành, không được phép xây chùa nên hiến đất cho ông K là thầy tu để làm thủ tục xây chùa. Không có việc mua bán thửa đất này giữa gia đình bà L với ông K. Điều này thể hiện đúng ý nguyện của bà L và gia đình bà L là hiến đất để xây chùa. Ngay sau khi được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông K cũng đã thực hiện thủ tục hiến đất thửa 129 cho Giáo hội Phật giáo để làm chùa. Đến khi ông K rút hồ sơ xin giấy phép xây dựng chùa và thực hiện thủ tục xác nhận tình trạng bất động sản để sang tên cho con ông K thì bị gia đình bà L phát hiện nên giữa các bên phát sinh tranh chấp. Từ những nhận định trên, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là giả tạo. Do đó, bà T là thành viên hộ gia đình bà L khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1657, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2016 đã ký giữa gia đình bà T với ông K tại Văn Công chứng Hội Nghĩa vô hiệu là có căn cứ, được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp với quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2] Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu: Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”*. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông K có nghĩa vụ trả đất cho gia đình nguyên đơn, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông K, gia đình bà T được quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 129 là phù hợp. Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do bị đơn cung cấp tại cấp phúc thẩm gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn, tài liệu nộp lệ phí và các giấy tờ liên quan khi bị đơn thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, việc chuyển mục đích quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền giao ông Lê Văn T6 thay mặt bị đơn thực hiện các thủ tục này (Hợp đồng ủy quyền được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực số 110, quyền số 01-SCT/HD,GD ngày 11/10/2016 và lời khai của ông T6 kèm theo), Giấy phép xây dựng số 25/GPXD-UBND (QLĐT) do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông K cùng bản vẽ xin phép xây dựng nhà, lời khai của bà Huỳnh Thị Mỹ H4 là chủ cửa hàng vật liệu xây dựng bán vật liệu cho bị đơn xây nhà trên đất, lời khai của ông Dương Văn T7 là người vận chuyển vật liệu xây dựng mua từ cửa hàng vật liệu xây dựng do bà H4 làm chủ đều thừa nhận bán và chở vật liệu đến cho bị đơn để bị đơn xây dựng nhà trên đất đang tranh chấp có đủ cơ sở xác định ông K là người bỏ tiền ra để ủy quyền cho ông T6 nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 100m² đất thổ cư và là người bỏ tiền ra xây dựng nhà. Do vậy, cần sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên buộc gia đình bà L phải có trách nhiệm bồi

hoàn cho ông K giá trị chênh lệch đất thổ cư; giá trị công trình xây dựng trên đất và cây huỳnh đường do ông K trồng theo kết quả định giá đã được Hội đồng định giá xác định tại Biên bản định giá ngày 10/01/2024, cụ thể:

- Đất ở có giá 2.000.000 đồng/m², đất trồng cây lâu năm có giá 1.400.000 đồng/m². Như vậy, chênh lệch giá trị giữa đất ở với đất trồng cây lâu năm là $600.000 \text{ đồng/m}^2 \times 100\text{m}^2 = 60.000.000 \text{ đồng}$,
- Căn nhà cấp 4 gạch xây tô, ốp gạch cao 1,2m mái tole ốp la phong có giá 5.195.000 đồng x 70% có giá trị sử dụng còn lại $3.636.500 \text{ đồng/m}^2 \times 100\text{m}^2 = 365.500.000 \text{ đồng}$;
- Mái che cột kèo bằng sắt, mái tole, nền xi măng ông K xây năm 2017 có giá $504.000 \text{ đồng/m}^2 \times 70\% = 352.800 \text{ đồng/m}^2 \times 25\text{m}^2 = 8.820.000 \text{ đồng}$.
- Hàng rào trụ sắt xây năm 2017 $238.000 \text{ đồng/m}^2 \times 70\%$ có giá $166.600 \text{ đồng/m}^2 \times 51,03\text{m}^2 = 8.501.598 \text{ đồng}$;
- Cây huỳnh đường có giá $9.000 \text{ đồng/cây} \times 1.000 \text{ cây} = 9.000.000 \text{ đồng}$;

Như vậy, tổng số tiền gia đình bà L phải bồi thường cho ông K là 449.971.598 đồng. Sau khi thanh toán xong số tiền này thì gia đình bà L được quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền diện tích đất mà ông K có trách nhiệm trả lại trên.

[4] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có cơ sở chấp nhận một phần.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận nên ông K phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông K là người cao tuổi theo Luật người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ khoản 1 Điều 124, Điều 131, khoản 3 Điều 132, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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 một phần kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn K

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Ngọc T với bị đơn ông Phạm Văn K về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1657, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/8/2016 tại Văn Công chứng Hội Nghĩa giữa hộ bà Trần Thị L gồm: Bà Trần Thị L, ông Trương Văn U, bà Trương Thị Ngọc T, bà Trương Thị C, bà Trương Thị L1, bà Trương Thị L2 và bà Trương Thị Hồng M với ông Phạm Văn K vô hiệu;

- Buộc ông Phạm Văn K có trách nhiệm giao cho bà Trần Thị L, ông Trương Văn U, bà Trương Thị Ngọc T, bà Trương Thị C, bà Trương Thị L1, bà Trương Thị L2 và bà Trương Thị Hồng M phần đất có diện tích 2.254,1m² và toàn bộ tài sản, nhà cấp 4, nhà tạm, hàng rào, cây trồng gắn liền trên đất thuộc thửa số 129, tờ bản đồ số 53 tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (*Có sơ đồ bản vẽ kèm theo*).

- Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX853042 ngày 30/9/2016 đã cấp cho ông Phạm Văn K để cấp lại cho hộ bà Trần Thị L, ông Trương Văn U, bà Trương Thị Ngọc T, bà Trương Thị C, bà Trương Thị L1, bà Trương Thị L2 và bà Trương Thị Hồng M theo nội dung phần quyết định này.

- Hộ bà Trần Thị L, ông Trương Văn U, bà Trương Thị Ngọc T, bà Trương Thị C, bà Trương Thị L1, bà Trương Thị L2 và bà Trương Thị Hồng M có quyền và nghĩa vụ tự liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

1.2. Bà Trần Thị L, ông Trương Văn U, bà Trương Thị Ngọc T, bà Trương Thị C, bà Trương Thị L1, bà Trương Thị L2 và bà Trương Thị Hồng M có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Phạm Văn K giá trị tài sản trên đất với tổng số tiền 449.971.598 đồng (bốn trăm bốn mươi chín triệu chín trăm bảy mươi một nghìn năm trăm chín mươi tám đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì hàng tháng còn phải trả thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

1.3. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Tổng cộng số tiền 5.930.020 đồng (năm triệu chín trăm ba mươi nghìn không trăm hai mươi đồng).

Bị đơn ông Phạm Văn K phải chịu, nguyên đơn bà Trương Thị Ngọc T đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tại Tòa án cấp sơ thẩm nên bị đơn ông Phạm Văn K có nghĩa vụ nộp 5.930.020 đồng (năm triệu chín trăm ba mươi nghìn không trăm hai mươi đồng) để hoàn trả cho bà Trương Thị Ngọc T.

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Văn K được miễn án phí.

- Bà Trần Thị L, ông Trương Văn U, bà Trương Thị Ngọc T, bà Trương Thị C, bà Trương Thị L1, bà Trương Thị L2 và bà Trương Thị Hồng M phải liên đới chịu số tiền 21.998.863 đồng (hai mươi một triệu chín trăm chín mươi tám nghìn tám trăm sáu mươi ba đồng), được trừ vào số tiền 900.000 (chín trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền số AA/2021/0010529 và số 0003886 ngày 08/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên T9, tỉnh Bình Dương. Bà Trần Thị L, ông Trương Văn U, bà Trương Thị Ngọc T, bà Trương Thị C, bà Trương Thị L1, bà Trương Thị L2 và bà Trương Thị Hồng M còn phải liên đới nộp thêm số tiền 21.098.863 đồng (hai mươi một triệu không trăm chín mươi tám nghìn tám trăm sáu mươi ba đồng).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn K được miễn án phí.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Bắc Tân Uyên;
- TAND huyện Bắc Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Huỳnh Thị Thanh Tuyền