

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **101/2022/DS-PT**  
Ngày 26-9-2022  
V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thư

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Quang Ninh

Ông Bùi Thanh Thảo

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Bảo Yến – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:*** Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 19 và 26 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 77/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 99A/2022/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Quách Thị D**, sinh năm 1971; (*có mặt*)

Địa chỉ: Thôn 6, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Bùi Như C**, sinh năm 1982; (*có mặt*)

Nơi cư trú: Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn:* Bà **Lê Thị D1**, sinh năm 1961; (*có mặt*)

Nơi cư trú: Thôn 8, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước.

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

1. Ông **Nguyễn Đăng Hòa B**, sinh năm 1970; (*vắng mặt*)

2. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1975; (*có mặt*).

Nơi cư trú: Thôn 6, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước.

3. Ông **Trần Xuân P**, sinh năm 1969; (*vắng mặt*)

4. Bà **Quách Thị Q**, sinh năm 1979; (*vắng mặt*)

Nơi cư trú: Thôn 6, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước.

5. Anh **Ngô Quốc D2**, sinh năm 1991; *(có mặt)*  
6. Chị **Văn Thị N**, sinh năm 1991; *(vắng mặt)*.  
Nơi cư trú: Thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước.  
7. Chị **Chu Thị H**, sinh năm 1994; *(có mặt)*  
Nơi cư trú: Số nhà 369, đường H, Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.  
8. Ông **Lê Văn C1**, sinh năm 1963; *(có mặt)*  
Nơi cư trú: Thôn 8, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước.  
9. Ông **Trần Thanh H1** (tên gọi khác: Trần Thanh Hải), sinh năm 1964; *(vắng mặt)*  
Nơi cư trú: Thôn 6, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước.  
- Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị D1.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn bà Quách Thị D và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Trước năm 2012 bà D vay của ông B bà T nhiều lần tiền, tổng cộng gốc và lãi đến 40.000.000đồng. Ông B bà T liên tục hối thúc bà D trả tiền nên hai bên thỏa thuận là bà D cầm cố cho ông B bà T diện tích đất ngang 5m x dài 50m tại thôn 6, xã B mà bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là giấy CNQSD đất) để đảm bảo khoản nợ. Tuy nhiên, khi viết giấy ông B lại viết giấy có nội dung là giấy sang nhượng. Trong giấy có tên ông Trần Thanh H1 (tên gọi khác: Hải) ký tên là người làm chứng là do thời gian này ông H1 ở nhờ tại nhà với bà D. Thực tế đất là tài sản của riêng bà D, không liên quan gì đến ông H1 và những người khác. Bà D cũng chưa bàn giao đất và xác định ranh giới về vị trí đất cầm cố cho ông B bà T mà chỉ nói là bên cạnh giáp ranh với bà Q. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận thêm bà D được quyền chuộc lại thửa đất và ông B bà T không được quyền chuyển nhượng cho người khác, khi chuộc lại bà D phải trả số tiền lãi số tiền nợ. Việc thỏa thuận nêu trên ông B viết giấy cam kết ngày 04/10/2013.

Ngày 15/6/2016 tại nhà ông B bà T, bà D đã chuộc lại thửa đất từ ông B bà T, giá chuộc lại là 45.000.000đồng. Thực tế là trả hết tiền nợ và hủy bỏ ràng buộc về giấy đã viết trước đó. Khi chuộc có làm giấy tờ viết tay nhưng không nhớ ai viết và không nhớ có ông B bà T ký hay không. Sau khi trả thì bà D lấy giấy tờ giấy sang nhượng ngày 04/10/2013 về. Do không còn cầm cố nên bà D sang nhượng thửa đất kế bên giáp ranh bà Q cho bà Q với giá 150.000.000 đồng nhưng chưa làm thủ tục sang nhượng. Sau này bà Q sang nhượng lại cho anh D2 chị N và nhờ bà D đứng ra làm thủ tục chuyển nhượng. Bà D không biết vì sao ông B bà T viết thêm 01 giấy sang nhượng vườn rẫy ngày 04/10/2013 có nội dung giống như nội dung giấy bà D đã ký trước đó rồi mạo nhận chữ ký bà D và sang nhượng cho bà D1. Phía bà D1 yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng hợp pháp là xâm phạm đến quyền lợi của bà D. Vì vậy, bà D yêu cầu giải quyết: Tuyên bố hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng vườn rẫy ngày 04/10/2013" (theo tài liệu là giấy gốc bà D đã cung cấp cho Tòa án ngày 18/10/2021) giữa bà D và ông Nguyễn Đăng Hòa B là vô hiệu; Tuyên bố toàn bộ nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông B và hợp đồng giữa ông B với bà D1 tại mặt sau của "Giấy sang nhượng vườn rẫy ngày 04/10/2013" là vô hiệu (theo tài liệu là giấy gốc mà bà Lê Thị D1 cung cấp cho Tòa án ngày 29/6/2021).

Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

*Bị đơn bà Lê Thị D1 trình bày:*

Ngày 07/7/2016 bà nhận chuyển nhượng 01 thửa đất diện tích ngang 05m x dài 50m tại thôn 6, xã B của vợ chồng ông Nguyễn Đăng Hòa B bà Nguyễn Thị T với giá 45.000.000 đồng. Là thửa đất ký hiệu thửa số 2 theo như kết quả xem xét thẩm định tài sản. Hiện nay được cấp giấy CNQSD đất đứng tên anh D2 chị N.

Thời điểm chuyển nhượng đất đã có giấy CNQSD đất, là một phần trong tổng diện tích đất 16.212,1m<sup>2</sup>, hiện nay giấy CNQSD đất số CO 045676 vào sổ cấp số CS 03015 do Sở tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Phước cấp năm 2018 cho bà D; nguồn gốc là do ông B bà T nhận chuyển nhượng từ bà D theo như giấy sang nhượng ngày 04/10/2013, nhưng bà D chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho ông B bà T theo quy định. Trước thời điểm sang nhượng bà D cũng nói bà đến sang nhượng và hứa sẽ làm thủ tục cho bà khi lấy sổ đất trong ngân hàng về.

Về hình thức sang nhượng: Khi sang nhượng bà và ông B bà T làm giấy sang nhượng viết tay, được viết tại nhà ông B bà T, giấy được viết tiếp theo giấy sang nhượng ông B đã sang nhượng của bà D, nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Bà đã giao đủ tiền cho ông B bà T, ông B bà T giao đất. Sau khi được bàn giao đất thì chưa trồng cây và xây dựng công trình gì. Đến năm 2018 bà dùng dây kẽm gai rào lại thì xảy ra tranh chấp với anh Dương.

Ngoài thửa đất nêu trên bà còn nhận sang nhượng thêm của bà D thêm 02 thửa đất nữa, trong đó có 01 thửa đất của anh S chị T1. Ban đầu bà khởi kiện yêu cầu công nhận tất hợp đồng đã sang nhượng giữa bà D với ông B bà T; giữa ông B bà T với bà; giữa bà với anh S chị T1 và giữa bà với bà D là hợp pháp; yêu cầu hủy giấy CNQSD đất đã cấp cho anh D2 chị N và chị H. Quá trình giải quyết vụ án bà đã cung cấp tài liệu chứng cứ là bản gốc các giấy tờ nhưng phía bà D không thừa nhận theo như những tài liệu chứng cứ mà bà khởi kiện nên bà xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, phía bà D làm đơn phản tố đối với thửa đất mà bà đã nhận sang nhượng của ông B bà T. Vì vậy, Tòa án đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của bà và thông báo thay đổi xác định địa vị tư cách tố tụng các đương sự như hiện nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà D thì bà không đồng ý, do việc sang nhượng là hợp pháp. Đối với những yêu cầu mà bà đã rút yêu cầu khởi kiện thì bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Đăng Hòa B bà Nguyễn Thị T thống nhất trình bày:*

Khoảng năm 2011 ông H1 bà D vay tiền của vợ chồng ông bà số tiền 40.000.000đ, nhưng không có tiền trả. Sau này ông H1 bà D thỏa thuận sang nhượng cho ông bà thửa đất diện tích 5m x 50m tại thôn 6, xã B, giáp ranh đất bà Q ông Phúc. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đang thế chấp tại Ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang nhượng được. Vì vậy, hai bên làm giấy tờ viết tay ngày 04/10/2013 được ông H1 bà D ký xác nhận nhưng không được công chứng chứng thực. Thỏa thuận bằng lời nói và ghi trong giấy khi nào lấy giấy CNQSD đất về thì sẽ làm thủ tục sang nhượng theo quy định. Ông bà đã quản lý thửa đất nêu trên từ năm 2013 đến trước khi sang nhượng cho bà D1. Sau khi sang nhượng cho bà D1 ông bà giao lại đất cho bà D1 quản lý sử dụng. Đối với yêu cầu của bà D hiện nay ông bà không đồng ý, do việc sang nhượng là hợp pháp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị Q trình bày:*

Bà là vợ của ông Trần Xuân P. Khoảng năm 2011 – 2012 vợ chồng bà nhận chuyển nhượng 01 thửa đất của bà Quách Thị D tại thôn 6, xã B, đất có chiều ngang tiếp giáp đường nhựa là 10m, chiều dài là 50m, trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở nông thôn, nhưng chưa làm thủ tục sang nhượng. Đến năm 2018 bà được bà D làm thủ tục chuyển nhượng với diện tích được cấp theo giấy CNQSD đất là 505,1m<sup>2</sup>.

Ngoài ra khoảng năm 2015 – 2016 vợ chồng bà cũng nhận chuyển nhượng của bà Quách Thị D diện tích đất ngang 05 m x dài 50m với giá 150.000.000đ, có vị trí giáp bên cạnh thửa đất mà vợ chồng bà đang quản lý sử dụng. Thửa đất này trước đó bà D và ông B thỏa thuận sang nhượng và hứa cho bà D chuộc lại tại nhà bà. Vì vậy, trước khi sang nhượng lại đất từ bà D thì vợ chồng bà cũng hỏi bà D về việc chuộc lại và được bà D xác nhận đã chuộc lại. Để tin tưởng thêm bà cũng tham khảo ý kiến của chính quyền địa phương và được biết đất không tranh chấp. Khi sang nhượng bà với bà D có lập giấy tờ viết tay nhưng hiện nay không còn lưu trữ, vợ chồng bà đã giao đủ 150.000.000đ cho bà D. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng bà quản lý sử dụng ổn định, cũng không tranh chấp với ai. Bà cũng không biết giữa bà D, bà D1 và ông B có giao dịch gì đến thửa đất này. Khoảng năm 2018 vợ chồng bà làm ăn không thuận lợi nên chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên cho vợ chồng anh Ngô Quốc D2 chị Văn Thị N với giá 225.000.000đ, thời điểm giao dịch các bên cũng làm giấy tờ viết tay nhưng sau này cũng đã hủy bỏ. Thời điểm này đất của bà D chỉ có 200m<sup>2</sup> đất ở nông thôn, nhưng theo như thỏa thuận ban đầu giữa vợ chồng bà với bà D thì đất chỉ có 100m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn nên không thể làm thủ tục sang nhượng cho vợ chồng anh D2 chị N có 100m<sup>2</sup> đất ở nông thôn đất ở tại nông thôn. Vì vậy, bà trực tiếp thỏa thuận với bà D là bà đưa cho bà D thêm số tiền 50.000.000đ để sau này bà D làm thêm 100m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn. Bà D đồng ý nhận tiền và đứng ra ký hợp

đồng chuyển nhượng cho thửa đất vợ chồng ông bà đã mua và thửa đất vợ chồng bà sang nhượng lại cho vợ chồng anh D2 chị N. Thực tế vợ chồng bà mới là người chuyển nhượng đất cho anh D2 chị N. Ngoài số tiền sang nhượng thì anh D2 chị N đưa cho bà thêm khoảng 38.000.000đ để làm 100m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn. Đối với yêu cầu khởi kiện hiện nay của các đương sự vợ chồng bà không có yêu cầu gì. Đề nghị giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng anh Ngô Quốc D2 chị Văn Thị N trình bày:*

Xác nhận lời trình bày của bà Quách Thị Q là đúng. Thực tế vợ chồng anh trực tiếp thỏa thuận giao dịch với bà Q, giao nhận tiền với bà Q và được vợ chồng bà Q bàn giao đất. Bà D cũng thống nhất, đồng thời có mặt khi đo đạc lại đất trước khi sang nhượng và đứng ra làm thủ tục chuyển nhượng cho anh chị là đúng. Hiện nay anh chị đã được cấp giấy CNQSD đất số CO 175435 do Sở tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 17/01/2019. Đối với yêu cầu khởi kiện hiện nay của các đương sự thì anh chị đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, không có yêu cầu gì.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân P trình bày:*

Ông là chồng bà Quách Thị Q. Việc thỏa thuận sang nhượng đất chỉ do bà Q thực hiện, ông không biết việc sang nhượng đất giữa các bên, không nhận tiền sang nhượng đất của ai. Ông không liên quan và không có yêu cầu gì, xin được giải quyết vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H1 (tên thường gọi Trần Thanh Hải):*

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt niêm yết các văn bản tại địa phương theo quy định nhưng không gửi ý kiến cho Tòa án và tham gia phiên tòa sơ thẩm. Ngoài ra, hiện nay ông Hải đang bị Tòa án nhân dân huyện B làm thủ tục truy nã liên quan đến việc thi hành án chấp hành hình phạt tù, việc ông Hải vắng mặt có ý chí trốn tránh nên việc ra thông báo tìm kiếm là không cần thiết.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C1 trình bày:*

Ông là chồng bà Lê Thị D1. Ông xác định có đưa cho bà D mấy triệu khi bà D nằm ở bệnh viện điều trị, ông đưa tiền cho bà D là theo yêu cầu bà D1. Ông cũng chỉ nghe bà D nói là tiền đất, nhưng không biết cụ thể như thế nào. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:*

*“Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Quách Thị D đối với bị đơn Lê Thị D1.*

*Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo “Giấy sang nhượng vườn rẫy ngày 04/10/2013” giữa bà Quách Thị D với ông Nguyễn Đăng Hòa B và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị D1 với ông Nguyễn Đăng Hòa B ngày 07/7/2016 là vô hiệu”.*

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

Ngày 24/6/2022, bị đơn bà Lê Thị D1 kháng cáo Bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Bị đơn bà Lê Thị D1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu giải quyết để tiếp tục hợp đồng do bà D đã ký kết vào giấy sang nhượng đất cho tôi. Đề nghị giám định tất cả chữ ký của bà D để xác định chữ ký của bà D trong những giấy tờ tôi đã cung cấp cho Tòa án.

- Nguyên đơn bà Quách Thị D: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Chu Thị H: đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C1: Thống nhất theo ý kiến của bà D1.

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

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

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị D1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 15/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của bà Lê Thị D1 được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

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

- Về xác định tư cách người tham gia tố tụng: Căn cứ vào Điều 68 Bộ luật dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước xác định đúng, không bỏ sót người tham gia tố tụng.

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

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị D1:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Quách Thị D với vợ chồng ông Nguyễn Đăng Hòa B bà Nguyễn Thị T theo như "Giấy sang nhượng vườn rẫy" (bút lục số 04, 97, 106):

Các đương sự thừa nhận bà Quách Thị D có thửa đất số 1, diện tích 12.927m<sup>2</sup> tại thôn 6, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước, theo Giấy CNQSD đất số 85 ngày 29/12/2000. Cấp đổi lại theo Giấy CNQSD số CO 045676 vào sổ cấp số CS 03015 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 16/11/2018, diện tích cấp đổi là 16.212,1m<sup>2</sup>. Ngày 26/11/2018 bà D chuyển nhượng cho anh Ngô Quốc D2 chị Văn Thị N diện tích 248,8m<sup>2</sup> là một phần trong tổng diện tích đất 16.212,1m<sup>2</sup> nêu trên, có ranh giới phía Bắc giáp đất bà Q, phía Nam và Tây giáp đất bà D, phía Đông giáp đường nhựa ĐT 760; Giấy CNQSD số CO 175435 vào sổ cấp số CS 03199, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 17/01/2019.

[2.1.1] Xét nội dung "Giấy sang nhượng vườn rẫy" (bút lục số 04, 97, 106): Các bên thừa nhận vị trí thỏa thuận ghi trong hợp đồng là vị trí thửa đất hiện nay anh D2 chị N đã được cấp giấy CNQSD đất. Là một phần trong tổng diện tích đất mà bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đó. Thời điểm bà D lập hợp đồng chuyển nhượng cho anh D2 chị N thì toàn bộ diện tích đất đang thế chấp tại Ngân hàng NN&PTNT – Phòng giao dịch Bom Bo. Lời khai của các đương sự phù hợp với nội dung biên bản xác minh ngày 26/01/2022 giữa Tòa án cấp sơ thẩm với Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – Phòng giao dịch Bom Bo là đất đang thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của bà D, trong thời gian thế chấp bà D không được phép thực hiện hành vi chuyển nhượng cho chủ thể khác nên việc thỏa thuận sang nhượng đất giữa các bên là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2.1.2] Xét về hình thức hợp đồng: Các bên xác nhận khi thỏa thuận, ông B lập 02 bản hợp đồng có tiêu đề "Giấy sang nhượng vườn rẫy", có nội dung như nhau, trong đó đều ghi tên người sang nhượng là Quách Thị D, mỗi bên giữ 01 bản. Tuy nhiên, bản ông B giữ sau này đưa cho bà D1 (thể hiện tại các bút lục 04, 97) tại mục ký đại diện bên bán có thêm tên người sang nhượng đất là ông Trần Thanh H1; còn bản bà D lưu trữ chỉ có bà D ký đại diện bên bán, ông Trần Thanh H1 ký vào mục người làm chứng cùng ông Cao Tiến Lực. Do đó, cả 02 giấy nêu trên không theo mẫu của Cơ quan có thẩm quyền và không được công chứng, chứng thực theo quy định là vi phạm hình thức hợp đồng giao dịch theo quy định tại khoản 2 Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2.1.3] Xét về quá trình thực hiện hợp đồng giữa bà D với ông B bà T theo như hợp đồng đã lập nêu trên: Ông B bà T và bà D đều thừa nhận trước khi lập giấy tờ nêu trên thì bà D nợ ông B bà T số tiền 40.000.000 đồng. Thời điểm lập giấy các bên không giao nhận thêm bất kỳ khoản tiền nào theo như giá trị trong hợp đồng đã lập.

Mặc dù ông B bà T cho rằng số tiền còn nợ nêu trên được coi như trừ vào số tiền ghi trong hợp đồng và đã được bà D giao đất quản lý sử dụng. Bà D cho rằng việc lập hợp đồng chỉ là dạng cầm cố làm tin để đảm bảo khoản vay, không có việc sang nhượng và giao đất. Ngoài hợp đồng đã lập nêu trên thì phía ông B bà T không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh về việc đã được bà D giao đất và không có tài liệu thể hiện đã quản lý thửa đất như rào lưới, chôn cột xung quanh, canh tác trồng trọt, xây dựng công trình..v..v. Mặt khác, sau thời điểm viết giấy nêu trên ông B xác nhận có viết "Giấy cam kết" (bút lục số 115) có nội dung hứa cho ông H1 bà D chuộc lại thửa đất đã sang nhượng trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày viết giấy và sẽ tính tiền lời của số tiền 40.000.000 đồng và xác nhận có viết "Giấy trộm lại đất", ngày 15/6/2016 cho bà D, giấy có nội dung cho bà D chuộc lại đất nêu trên với giá là 45.000.000 đồng, bà D đặt cọc trước 2.000.000 đồng, hẹn tới ngày 30/6/2016 sẽ trả đủ. Quá trình làm việc ông B cho rằng không nhớ đã nhận số tiền đặt cọc 2.000.000 đồng hay chưa, nhưng cho rằng bà D không thực hiện việc trả tiền như thỏa thuận nên sang nhượng cho người khác.

[2.2] Về yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà D1 với vợ chồng ông B bà T, theo nội dung sang nhượng tại mặt sau của hợp đồng đã lập ngày 04/10/2013 (bản ông B giữ, sau này giao lại cho bà D1, thể hiện tại bút lục 04 và 97):

[2.2.1] Xét về nội dung hợp đồng chuyển nhượng: Phía vợ chồng ông B bà T cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất của bà D nêu trên, năm 2016 ông bà đã đồng ý cho bà D chuộc lại nhưng bà D không thực hiện nên sang nhượng lại cho bà D1. Bà D1 cho rằng thời điểm sang nhượng phía bà D cũng biết và đồng ý sau này làm thủ tục sang nhượng cho bà theo quy định. Hội đồng xét xử thấy, bà D1 và vợ chồng ông B bà T không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh về việc bà D biết vợ chồng ông B bà T sang nhượng đất cho bà D1 và hứa hẹn làm thủ tục sang nhượng cho bà D1 đối với diện tích đất nêu trên. Thời điểm thỏa thuận giao dịch giữa vợ chồng ông B bà T với bà D1 thửa đất bà D đang thế chấp tại Ngân hàng NN&PTNT – Phòng giao dịch Bom Bo, phía vợ chồng ông B bà T cũng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên nên ông B bà T không phải là chủ thể có quyền chuyển nhượng. Vì vậy, giao dịch giữa hai bên là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2.2.2] Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng: Hợp đồng giao dịch giữa ông B bà T với bà D1 lập dưới dạng viết tay, viết tiếp theo nội dung hợp



đồng ông B đã lập ngày 04/10/2013 với bà D. Hợp đồng không theo mẫu của cơ quan có thẩm quyền và không được công chứng chứng thực theo quy định nên vi phạm về hình thức hợp đồng giao dịch theo quy định tại khoản 2 Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2.3] Do hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Quách Thị D với vợ chồng ông Nguyễn Đăng Hòa B bà Nguyễn Thị T theo như "Giấy sang nhượng vườn rẫy" lập ngày 04/10/2013 và hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Lê Thị D1 với vợ chồng ông Nguyễn Đăng Hòa B bà Nguyễn Thị T lập ngày 07/7/2016 là không đúng cả về hình thức và nội dung nên cần tuyên hợp đồng này vô hiệu. Bản án dân sự sơ thẩm có tuyên vô hiệu đối với 02 hợp đồng này.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập chứng cứ đầy đủ về các nội dung làm cơ sở cho việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như: không hỏi ý kiến, yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn về việc bồi thường thiệt hại trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu, và bản án lại nhận định các đương sự không có yêu cầu nên không giải quyết là không có căn cứ, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi ích chính đáng của các đương sự cũng như không giải quyết triệt để toàn bộ nội dung vụ án.

Mặt khác, phần diện tích đất tranh chấp được bà Lê Thị D1, ông Ngô Quốc D2, bà Quách Thị D thừa nhận hiện tại ông Dương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng bà Chu Thị H lại cho rằng phần diện tích đất này đang trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho bà Hạnh. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ cũng như hỏi ý kiến của UBND huyện B, cơ quan chuyên môn về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị D1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 15/6/2022 của TAND huyện B, tỉnh Bình Phước.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước về phần án phí là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn bà Quách Thị D không phải chịu.

Bị đơn bà Lê Thị D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, số tiền án phí vụ án là 300.000 đồng. Tuy nhiên, bị đơn đã 61 tuổi là người cao tuổi nên thuộc trường hợp không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 11 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án;

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Lê Thị D1 không được chấp nhận nên bà D1 phải chịu. Tuy nhiên, bị đơn đã 61 tuổi là người cao tuổi nên

thuộc trường hợp không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 11 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án nên bà Lê Thị D1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị D1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 15/6/2022 của TAND huyện B, tỉnh Bình Phước. Cụ thể:

Căn cứ vào các Điều 122, Điều 127, Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 11 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

#### ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Quách Thị D đối với bị đơn Lê Thị D1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo "Giấy sang nhượng vườn rẫy ngày 04/10/2013" giữa bà Quách Thị D với ông Nguyễn Đăng Hòa B và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị D1 với ông Nguyễn Đăng Hòa B ngày 07/7/2016 là vô hiệu.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Quách Thị D không phải chịu. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B hoàn trả lại cho bà Quách Thị D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 00000132 ngày 23/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Bà Lê Thị D1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị D1 được miễn.

*Trường hợp bản án này 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.***

#### ***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện B;
- Chi cục THA DS huyện B;

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

- Những người tham gia tổ tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

**Nguyễn Văn Thư**