

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 217/2021/DS-PT
Ngày 31-12-2021
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 Bùi Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường – 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 Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 31 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 106/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 25/01/2021 của Tòa án nhân dân thị xã T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 160/2021/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2021 và Thông báo mở lại phiên tòa ngày 30/11/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 14, tổ 1, khu phố D, phường T2, thị xã T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Hồng Y, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 37, đường P, tổ 1, phường P, thành phố T3, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Võ Công T4, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 225, đường T5, Phường K, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông T4, bà Y: Ông Trần T5, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp H1, xã T6, huyện H2, tỉnh Bình Phước; địa chỉ liên hệ: Số M, đường Lê Hồng P, tổ 10, khu phố 7, phường P1, thành phố T3, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 18/12/2019); có mặt.

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

1. Bà Đoàn Thị Thanh L, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 14, tổ 1, khu phố D, phường T2, thị xã T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

2. Ông Võ Anh K, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 37, đường P, tổ 1, phường P, thành phố T3, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Võ Thị Yên P, sinh năm 1991; địa chỉ: Số 37, đường P, tổ 1, phường P, thành phố T3, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông K, bà P: Ông Trần T5, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp H1, xã T6, huyện H2, tỉnh Bình Phước; địa chỉ liên hệ: Số M, đường Lê Hồng P, tổ 10, khu phố 7, phường P1, thành phố T3, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 18/12/2019); có mặt.

4. Ông Nguyễn Khánh L1, sinh năm 1989 và bà Phạm Thị Ngọc T7, sinh năm 1990; cùng địa chỉ: Khu phố 7, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1951 và bà Võ Thị X, sinh năm 1949; địa chỉ: Khu phố 7, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1985 và ông Bùi Văn C, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ 3, khu phố 7, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1991; địa chỉ: Tổ 5, khu phố 7, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Bà Nguyễn Hồng Y và ông Võ Công T4; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Võ Văn K và bà Võ Thị Yên P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 21/10/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thành T1 trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết nên năm 2006 ông Nguyễn Thành T1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 352, tờ bản đồ số 34 thuộc khu phố 4, thị trấn (nay là phường) U, thị xã T của vợ chồng ông Võ Công T4, Bà Nguyễn Hồng Y. Việc chuyển nhượng không lập hợp đồng đặt cọc, không lập hợp đồng công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật nhưng ông T1 đã trả hết tiền cho ông T4, bà Y, thể hiện bằng việc bà Y tự viết Giấy biên nhận ngày 01/5/2006 với nội dung “...chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 352 tờ bản đồ số 34, địa chỉ thửa đất: Khu phố 4, thị trấn U, Bình Dương, diện tích 533m², (bằng chữ: Năm trăm ba mươi ba mét vuông, đất trồng cây lâu năm) cho ông Nguyễn Thành T1 với số tiền là 60.000.000 đ (Sáu chục triệu đồng)...”.

Ông T4, bà Y ký nhận đủ tiền và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 giữ. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T1 có đọc và thấy tên của ông T4, bà Y nên chỉ yêu cầu ông T4, bà Y ký tên vào giấy biên nhận. Tuy ông T1 chưa sử dụng đất, chưa đầu tư thu lợi, xây dựng các công

trình trên đất nhưng ông T1 đã quản lý đất từ trước đến nay, thể hiện bằng việc ông T1 có cúng rầy hàng năm và kiểm tra, giám sát xem có ai lấn chiếm đất hay không.

Năm 2019, do có nhu cầu chuyển nhượng đất nên ông T1 yêu cầu bà Y, ông T4 ký hợp đồng công chứng sang tên cho ông T1 nhưng ông T4, bà Y không đồng ý. Bà Y cho rằng giá chuyển nhượng là 110.000.000 đồng, yêu cầu ông T1 đưa thêm 50.000.000 đồng nữa mới đồng ý sang tên. Do đó, Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã T đã mời ông T1, bà Y làm việc, hòa giải nhưng không giải quyết được.

Ông T1 cho rằng theo Nghị định 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ việc chuyển nhượng đất bằng giấy tay được công nhận; Luật Đất đai năm 2013 và Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định đất không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông T1 khởi kiện, yêu cầu ông T4, bà Y tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 theo thỏa thuận do ông T1 đã giao đủ tiền.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Anh K yêu cầu tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu và hủy giấy biên nhận ngày 01/5/2006, ông T1 không đồng ý vì ông T1 cho rằng đây là tài sản riêng của ông T4, bà Y.

Ông Trần T5 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Bà Nguyễn Hồng Y trình bày:

Năm 2006, bà Y có thỏa thuận bằng miệng về việc chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T1 thửa đất 352, tờ bản đồ số 34, thuộc khu phố 4, thị trấn (nay là phường) U, thị xã T với giá 110.000.000 đồng, ông T1 chỉ mới đưa cho bà Y 60.000.000 đồng nên bà Y ký nhận đủ 60.000.000 đồng và thỏa thuận tạm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 giữ, sau này trả đủ tiền rồi mới lập hợp đồng sang nhượng và giao đất.

Tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình bà Y gồm có Bà Nguyễn Hồng Y, ông Võ Anh K và bà Võ Thị Yến P. Bà Y thừa nhận có cùng với ông K, bà P là các thành viên trong hộ đã có công khai phá, đóng góp công sức vào việc tạo lập tài sản chung của hộ gia đình, trong đó có thửa đất số 352, tờ bản đồ số 34. Tuy nhiên, do ông Võ Anh K, bà Võ Thị Yến P bận đi làm, đi học nên bà Y chưa thông báo cho ông K, bà P nên ông K, bà P hoàn toàn không biết việc thỏa thuận chuyển nhượng đất này.

Bà Y không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà Y thống nhất với yêu cầu độc lập của ông K.

Bà Y thống nhất kết quả đo đạc định giá, đề nghị giữ nguyên hiện trạng đất theo bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã T.

Ông Trần T5 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Võ Công T4 trình bày:

Ông Võ Công T4 là chồng của Bà Nguyễn Hồng Y. Hộ gia đình bà Y tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm có: Bà Nguyễn Hồng Y và hai con là Võ Anh K và Võ Thị Yến P. Ông T4 cùng các thành viên trong hộ gia đình đã có công khai phá, đóng góp công sức vào việc tạo lập tài sản trong của hộ gia đình, trong đó có thửa đất số 352, tờ bản đồ số 34.

Ngày 01/5/2006, ông T1 đưa cho bà Y 60.000.000 đồng nên ông T4 cùng với bà Y ký nhận đủ 60.000.000 đồng vào giấy biên nhận với nội dung “có chuyển quyền sử dụng thửa đất” và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 giữ. Ông T4 nghĩ rằng bà Y cho ông T1 thuê, sử dụng thửa đất 352, tờ bản đồ 34. Ông T4 không biết việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông T1 và bà Y. Ông Võ Anh K, bà Võ Thị Yến P là thành viên trong hộ cũng không biết việc bà Y thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 352 cho ông T1. Bà Y, ông T4 cùng gia đình vẫn quản lý thửa đất, thể hiện bằng việc cắm trụ bê tông xác định ranh đất.

Ông T4 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý với yêu cầu độc lập của ông K.

Ông T4 đồng ý với kết quả đo đạc, thẩm định, định giá trong quá trình tố tụng và đề nghị giữ nguyên hiện trạng thực tế thửa đất theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã T.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Thanh L:

Bà Đoàn Thị Thanh L thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định, định giá trong quá trình tố tụng và đề nghị giữ nguyên hiện trạng thực tế thửa đất theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã T.

Bà L không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Võ Anh K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Võ Anh K (do ông Trần T5 đại diện) trình bày:

Ông Võ Anh K là con của ông Võ Công T4 và Bà Nguyễn Hồng Y. Ông K sinh ra, lớn lên và sinh sống cùng với cha mẹ và em gái là bà P, cùng chung trong một hộ gia đình, thể hiện qua sổ hộ khẩu do Bà Nguyễn Hồng Y đứng tên chủ hộ, trong sổ hộ khẩu cũng thể hiện rất rõ về mối quan hệ giữa ông K với ông T4, bà Y. Quá trình chung sống, ông K cùng với ông T4, bà Y và tất cả các thành viên trong hộ đã có công khai phá, đóng góp công sức vào việc tạo lập tài sản trong hộ gia đình bao gồm tài sản là nhà đất, tài sản trong nhà, quyền sử dụng đất phục vụ cho việc sản xuất, làm kinh tế phụ gia đình... trong đó có cả thửa đất số 352, tờ bản đồ số 34 với diện tích là 533m² tọa lạc khu phố 4, phường U mà hiện nay đang có tranh chấp và Tòa án đang thụ lý giải quyết.

Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Thành T1 đề ngày 21/10/2019 đối với cha mẹ ông K là ông T4, bà Y về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông K xác định sau khi cha mẹ ông K nhận được thông báo thụ lý thì ông mới biết thửa đất này có tranh chấp; quyền lợi của ông K và các thành viên trong hộ

bị ảnh hưởng đối với thửa đất này. Đối tượng được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là diện tích đất của hộ bà Y, ông T4; thời điểm ông T1 với ông T4, bà Y giao dịch năm 2006 thì ông K đã 21 tuổi và bà P đã 16 tuổi nhưng không biết, không được hỏi ý kiến, không có văn bản ủy quyền theo quy định pháp luật; hơn nữa đất này chưa giao nhận, chưa đo đạc, chủ sở hữu vẫn đang quản lý sử dụng, thể hiện rõ bằng việc ông K cắm cột mốc để làm ranh giới đất, thường xuyên kiểm tra hiện trạng đất.

Ông T1 với ông T4, bà Y thực hiện giao dịch chưa tuân thủ về mặt hình thức, đối tượng tham gia giao dịch thiếu nên vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự 2005; tại thời điểm giao dịch Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực, Điều 108 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: *“Tài sản chung của hộ gia đình gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, rừng trồng của hộ gia đình, tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung, được thừa kế chung và các tài sản khác mà các thành viên thoả thuận là tài sản chung của hộ”*; khoản 2 Điều 109 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: *“Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý.”*

Do đó, ông K có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Xác định quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 352, tờ bản đồ số 34 với diện tích là 533m² tọa lạc khu phố 4, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương là của các thành viên trong hộ gia đình; tuyên hủy “Giấy biên nhận tiền viết tay lập ngày 1/5/2006” vì giấy này có nội dung thỏa thuận không ngay tình công khai; khi thiết lập giao dịch, mua bán này không được sự đồng ý của ông Võ Anh K và các thành viên khác trong hộ, là giao dịch dân sự vô hiệu; đồng thời giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Yến P (do ông Trần T5 là người đại diện) trình bày:

Bà Võ Thị Yến P là con của ông Võ Công T4 và Bà Nguyễn Hồng Y. Bà P sinh ra, lớn lên và sinh sống cùng với cha mẹ, cùng chung trong một hộ gia đình, thể hiện qua sổ hộ khẩu gia đình do Bà Nguyễn Hồng Y đứng tên chủ hộ. Bà P cùng với ông T4, bà Y và tất cả các thành viên trong hộ đã có công khai phá, đóng góp công sức vào việc tạo lập tài sản trong hộ gia đình bao gồm cả thửa đất số 352, tờ bản đồ số 34. Bà P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng ý với yêu cầu độc lập của ông K.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Khánh L1, bà Phạm Thị Ngọc Trang, Ông Nguyễn Văn B, bà Võ Thị X, ông Bùi Văn C, bà Nguyễn Thị P1 và bà Nguyễn Thị D thống nhất trình bày:

Các ông, bà là chủ sử dụng đất đối với các thửa đất giáp ranh thửa 352, tờ bản đồ 34 của Bà Nguyễn Hồng Y, ông Võ Công T4. Quá trình sử dụng đất các

ông bà đã xác định ranh và sử dụng đất ổn định, không tranh chấp. Các ông, bà không có yêu cầu gì khác và có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 25/01/2021 của Tòa án nhân dân thị xã T đã quyết định:

- Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 36; Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 129; Điều 502 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 2003;
- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành T1 đối với bị đơn ông Võ Công T4, Bà Nguyễn Hồng Y 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 Thành T1 với ông Võ Công T4, Bà Nguyễn Hồng Y (thể hiện bằng Giấy biên nhận ngày 01/5/2006).

Ông Nguyễn Thành T1 được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 352, tờ bản đồ số 34 (diện tích đo đạc thực tế là 530,8m²), tại khu phố 4, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

Ông Nguyễn Thành T1 được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị CƠ QUAN U thị xã T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01024 do CƠ QUAN U huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/11/2005 cho hộ Bà Nguyễn Hồng Y và ông Võ Công T4 để cấp lại cho đương sự theo quyết định của bản án.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Anh K về việc yêu cầu xác định quyền sử dụng đất thửa 352, tờ bản đồ số 34 (diện tích đo đạc thực tế là 530,8m²), tại khu phố 4, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương là tài sản chung của hộ gia đình Bà Nguyễn Hồng Y; tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành T1 và ông Võ Công T4, Bà Nguyễn Hồng Y là vô hiệu; hủy giấy “Giấy biên nhận tiền viết tay lập ngày 01/5/2006” và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, về án phí, về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/02/2021 ông Trần T5 đại diện theo ủy quyền của bị đơn Bà Nguyễn Hồng Y, ông Võ Công T4; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Yến P, ông Võ Văn K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do không chấp nhận quyết định, phán quyết của bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn Bà Nguyễn Hồng Y, ông Võ Công T4; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Yến P, ông Võ Văn K có ông Trần T5 làm đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

Nguyên đơn ông Nguyễn Thành T1 không đồng ý với kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đại diện Viện Kiểm sát nhân tỉnh Bình Dương đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn K và bà Võ Thị Yến P, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Trần T5 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Bà Nguyễn Hồng Y, ông Võ Công T4 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn K, bà Võ Thị Yến P làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Đoàn Thị Thanh L, ông Nguyễn Khánh L1, bà Phạm Thị Ngọc T7, Ông Nguyễn Văn B, bà Võ Thị X, bà Nguyễn Thị P1, ông Bùi Văn C, bà Nguyễn Thị D đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt và các đương sự có đơn xin giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử phúc thẩm vắng mặt các đương sự này.

[3] Về áp dụng pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là điều luật quy định Điều khoản chuyển tiếp tại điểm b khoản 1 quy định như sau: “Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này” không ghi Điều luật của Bộ luật Dân sự năm 2005 là phù hợp, có căn cứ.

[4] Xét kháng cáo của ông Trần T5 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Bà Nguyễn Hồng Y, ông Võ Công T4; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Yến P, ông Võ Văn K, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Ngày 01/5/2006, Bà Nguyễn Hồng Y, ông Võ Công T4 có lập một văn bản viết tay biên nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 352, tờ bản đồ số 34 thuộc khu phố 4, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương, diện tích 533m², đất trồng cây lâu năm cho ông Nguyễn Thành T1, với số tiền là 60.000.000 đồng; bà Y đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 giữ “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01024 ngày 10/11/2005 cấp cho hộ Bà Nguyễn Hồng Y, ông Võ Công T4”.

[4.2] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần T5 là đại diện theo ủy quyền của bà Y, ông T4 khai rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 533m² đất tọa lạc tại khu phố 4, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương cho ông T1 với giá 110.000.000 đồng nhưng ông T1 chỉ mới giao số tiền 60.000.000 đồng, còn thiếu 50.000.000 đồng nên ông T4, bà Y không đồng ý ký hợp đồng công chứng sang tên cho ông T1 nhưng phía bị đơn bà Y, ông T4 không cung cấp được văn bản, giấy tờ hợp pháp nào khác để chứng minh bà Y, ông T4 với ông T1 tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 533m², đất trồng cây lâu năm, tại khu phố 4, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương cho ông T1 với giá 110.000.000 đồng.

[4.3] Xét về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Công T4, Bà Nguyễn Hồng Y với ông Nguyễn Thành T1 được xác lập ngày 01/5/2006 có nội dung: *“Tôi tên là Nguyễn Hồng Y và ông Võ Công T4 có chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 352 tờ bản đồ số 34, địa chỉ thửa đất: Khu phố 4, thị trấn U, Bình Dương, diện tích 533m², (bằng chữ: Năm trăm ba mươi ba mét vuông, đất trồng cây lâu năm) cho ông Nguyễn Thành T1 với số tiền là 60.000.000 đ (Sáu chục triệu đồng). Tôi làm biên nhận đã nhận đủ số tiền trên vào ngày 01/5/2006”*.

[4.4] Tại Biên bản làm việc tại Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã T ngày 18/10/2019 (bút lục số 10), bà Y cũng thừa nhận vợ chồng bà Y có chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Thành T1 và đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 trực tiếp giữ. Như vậy, phía nguyên đơn ông T1 đã giao đủ tiền và đã trực tiếp quản lý đất và phía bị đơn đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho nguyên đơn và theo yêu cầu của nguyên đơn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong trường hợp này phía nguyên đơn ông Nguyễn Thành T1 đã đủ điều kiện công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y, ông T4 với ông T1 được xác lập ngày 01/5/2006 và không cần phải thực hiện việc chứng thực, công chứng được quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự.

[5] Xét kháng cáo của ông Trần T5 là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Anh K và bà Võ Thị Yến P: Ông K và bà P yêu cầu xác định quyền sử dụng đất thửa 352, tờ bản đồ số 34 là tài

sản chung của hộ gia đình Bà Nguyễn Hồng Y; tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T4, bà Y cho ông Nguyễn Thành T1 là vô hiệu; hủy “Giấy biên nhận tiền viết tay lập ngày 01/5/2006” và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận.

[5.1] Xét thấy: Thửa đất 352, tờ bản đồ số 34, diện tích 533m² đất trồng cây lâu năm, tại khu phố 4, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương là quyền sử dụng đất hợp pháp của vợ chồng ông Nguyễn Tấn L1, bà Đặng Thị D. Ngày 01/8/2005, CƠ QUAN U thị trấn U xác nhận ông Nguyễn Tấn L1 là chủ sử dụng diện tích đất 533m², ổn định không tranh chấp, đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bà Nguyễn Hồng Y. Ngày 23/8/2005, người sử dụng đất Bà Nguyễn Hồng Y và ông Võ Công T4 có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 352, tờ bản đồ số 34, diện tích 533m² đất trồng cây lâu năm, tại khu phố 4, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc sử dụng đất nhận chuyển nhượng năm 2005 của ông Nguyễn Tấn L1 với giá chuyển nhượng là 24.000.000 đồng và đến ngày 10/11/2005, CƠ QUAN U huyện T chứng nhận cho hộ Bà Nguyễn Hồng Y và ông Võ Thành C1 được quyền sử dụng đất diện tích 533m², đất trồng cây lâu năm, có nguồn gốc sử dụng đất: Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cho nên đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng ông T4, bà Y, không phải tài sản chung cấp cho hộ gia đình theo sổ hộ khẩu (bút lục số 67) tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Bà Nguyễn Hồng Y và ông Võ Thành C1 gồm có: Bà Nguyễn Hồng Y là chủ hộ và hai con chung ông Võ Anh K, sinh năm 1985 mới 20 tuổi còn bà Võ Thị Yến P, sinh năm 1991 mới 14 tuổi là thành viên, không có tên ông Võ Thành C1 là chồng của bà Y trong sổ hộ khẩu.

[5.2] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần T5 là người đại diện theo ủy quyền của ông K và bà P không xuất trình được tài liệu, giấy tờ hợp pháp nào khác để chứng minh vào ngày 20/10/2004 vợ chồng bà Y có giao cho vợ chồng ông Lợi số tiền 24.000.000 đồng để được quyền sử dụng diện tích đất 533m² tại khu phố 4, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương có công sức đóng góp bằng tiền của ông K và bà P. Cho nên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Võ Anh K và bà Võ Thị Yến P là thành viên trong hộ.

[6] Từ những nhận định và lập luận như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bà Nguyễn Hồng Y, ông Võ Công T4 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Anh K và bà Võ Thị Yến P. Chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bà Nguyễn Hồng Y, ông Võ Công T4 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn K, bà Võ Thị Yến P, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Về án phí dân sự sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót về ghi số và năm của Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số I của ông Nguyễn Thành T1 và số O ngày 29/04/2019 của ông Võ Anh K do đó Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho đúng số Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí

Tòa án của ông Nguyễn Thành T1 là 0037522 ngày 26/12/2019 và của ông Võ Anh K số 0037886 ngày 29/4/2020.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Căn cứ Điều 129; Điều 502 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 2003;
- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

I. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Bà Nguyễn Hồng Y, ông Võ Công T4 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Anh K và bà Võ Thị Yến P; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 25/01/2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành T1 đối với bị đơn ông Võ Công T4, Bà Nguyễn Hồng Y 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 Thành T1 với ông Võ Công T4, Bà Nguyễn Hồng Y (thể hiện bằng Giấy biên nhận ngày 01/5/2006).

Ông Nguyễn Thành T1 được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 352, tờ bản đồ số 34 (diện tích đo đạc thực tế là 530,8m²), tại khu phố 4, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

Ông Nguyễn Thành T1 được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị CƠ QUAN U thị xã T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01024 do CƠ QUAN U huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/11/2005 cho hộ Bà Nguyễn Hồng Y và ông Võ Công T4 để cấp lại cho đương sự theo quyết định của bản án.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Anh K về việc yêu cầu xác định quyền sử dụng đất thửa 352, tờ bản đồ số 34 (diện tích đo đạc thực tế là 530,8m²), tại khu phố 4, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương là tài sản chung của hộ gia đình Bà Nguyễn Hồng Y; tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành T1 và ông Võ Công T4, Bà Nguyễn Hồng Y là vô hiệu; hủy giấy “Giấy biên nhận

tiền viết tay lập ngày 01/5/2006” và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá: Bị đơn phải chịu 3.150.000 đồng (bị đơn đã thực hiện xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Thành T1 tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0037522 ngày 26/12/2019 của Chi cục T8 thị xã T.

Bị đơn ông Võ Công T4, Bà Nguyễn Hồng Y phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Võ Anh K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0037886 ngày 29/4/2020 của Chi cục T8 thị xã T.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Hồng Y phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0052239 ngày 05/02/2021 của Chi cục T8 thị xã T.

Ông Võ Công T4 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0052240 ngày 05/02/2021 của Chi cục T8 thị xã T.

Ông Võ Anh K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0052241 ngày 05/02/2021 của Chi cục T8 thị xã T.

Bà Võ Thị Yến P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0052242 ngày 05/02/2021 của Chi cục T8 thị xã T.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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 Dương;
- Chi cục T8 thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa D.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Bùi Văn Tâm

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Thị Thanh Tuyên Ngô Thị Bích Diệp

Bùi Văn Tâm

