

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **75/2022/DS-PT**

Ngày 23-8-2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất  
và tài sản gắn liền với 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:* Bà Nguyễn Thị Nga

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Văn Nhân

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 Nguyễn Thị Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 17 và 23 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 29/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST các 07 và ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 65/2022/QĐXXPT-DS ngày 18 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn:*

1. Ông Mai Văn T, sinh năm 1968 (*vắng mặt*)

2. Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1966 (*vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Tạm trú: Tổ 5, ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị H:* Ông Mai Văn T, sinh năm 1968; Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (*vắng mặt*).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Văn T, bà Hoàng Thị H:* Ông Tạ Duy V, sinh năm 1985; Địa chỉ: KP T, Thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; (*có mặt*).

*- Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1984 (*vắng mặt*)

2. Bà Ngô Thị Bảo T1, sinh năm 1986 (*vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

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

1. Ông Nguyễn Công Đ, sinh năm 1956 (*có đơn xin xét xử vắng mặt*)

2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1961 (*vắng mặt*)

3. Ông Nguyễn Thành Đ1, sinh năm 1983 (*vắng mặt*)

4. Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1985 (*vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

5. Ông Phạm Văn D, sinh năm 1951 (*vắng mặt*)

6. Bà Huỳnh Thị A, sinh năm 1957 (*vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

*Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà A:* Ông Trần Thiết H2, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số nhà 82, đường L, KP N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (*có mặt*).

7. Ông Trần Thiết H2, sinh năm 1960 (*có mặt*)

8. Bà Đào Thị M1, sinh năm 1963 (*vắng mặt*)

*Người đại diện theo ủy quyền của bà M1:* Ông Trần Thiết H2

Cùng địa chỉ: Số nhà 82, đường L, KP N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

9. Ngân hàng Thương mại Cổ phần S

Địa chỉ: Số 15 – 17, N, Quận B, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lương Đức T2 – Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần S chi nhánh Bình Phước (*vắng mặt*).

10. Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Tuấn A1 – Phó cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện L (*vắng mặt*).

Địa chỉ: Thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* *Nguyên đơn ông T, bà H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông V trình bày:*

Vào ngày 08/8/2013, vợ chồng ông T, bà H và vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Ngô Thị Bảo T1 có thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng 01 thửa đất và tài sản trên đất có diện tích 2.200m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước với giá chuyển nhượng là 420.000.000đ (*Bốn trăm hai mươi triệu đồng*).

Nguồn gốc thửa đất của vợ chồng ông M, bà T1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị H1. Hai bên có làm giấy sang nhượng đất ngày 08/8/2013 có xác nhận của Ban điều hành ấp 2, xã L. Sau khi vợ chồng ông T đã trả 400.000.000đồng số tiền chuyển nhượng thửa đất cho ông M, bà T1, còn lại 20.000.000đồng khi nào ra sổ thì trả hết, vợ chồng T đã nhận đất và tài sản trên đất và canh tác từ năm 2013 cho đến nay. Đến năm 2015, vợ chồng ông T bà H đề nghị vợ chồng ông M, bà T1 làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00262 do UBND huyện L cấp ngày

26/12/2005 đứng tên hộ ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị H1 vẫn chưa sang tên cho ông M, bà T1. Ông Đ, bà H1 đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên tại Ngân hàng TMCP S chi nhánh tỉnh Bình Phước (Ngân hàng). Chúng tôi liên hệ với ông Đ, bà H1 thì ông Đ, bà H1 viết giấy xác nhận ngày 13/7/2015 cam kết đến ngày 31/12/2015 ông Đ, bà H1 sẽ làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi. Tuy nhiên, khi đã qua thời hạn thì ông Đ, bà H1 vẫn không làm thủ tục sang tên cho giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi. Năm 2019, chúng tôi làm đơn đến UBND xã L giải quyết nhưng ông Đ, bà H1 vẫn không sang tên sổ đất cho chúng tôi như đã cam kết. Theo đơn khởi kiện ông T, bà H yêu cầu công nhận hợp đồng sang nhượng đất giữa ông Mai Văn T, bà Hoàng Thị H và ông Nguyễn Văn M, bà Ngô Thị Bảo T1 là hợp pháp đối với thửa đất và tài sản trên đất chuyển nhượng tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước, buộc ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị H1 liên đới thực hiện nội dung giấy xác nhận ngày 13/7/2015.

Tại phiên tòa sơ thẩm vợ chồng ông T, bà H và ông Tạ Duy V yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu công nhận hợp đồng sang nhượng đất giữa ông Mai Văn T, bà Hoàng Thị H và ông Nguyễn Văn M, bà Ngô Thị Bảo T1 lập ngày 08/8/2013.

Yêu cầu công nhận diện tích đất 2.203,5m<sup>2</sup> và tài sản trên đất tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước là của vợ chồng ông Mai Văn T, bà Hoàng Thị H.

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00262, thửa số 130, tờ bản đồ 18, do UBND huyện L cấp ngày 26/12/2005 đứng tên hộ ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị H1.

*\* Bị đơn bà Ngô Thị Bảo T1 trình bày:*

Vào năm 2010 vợ chồng bà có mua của vợ chồng ông Nguyễn Công Đ 01 thửa đất diện tích 2.200m<sup>2</sup>, thửa đất tại ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước với giá 15.000.000đồng. Do là chỗ quan hệ bác cháu họ hàng với nhau nên không làm giấy tờ chỉ thỏa thuận bằng lời nói, vì sổ đỏ của Ông Đ đang vay Ngân hàng nên chúng tôi không thể tách sổ được, năm 2011 vợ chồng bà có xây 01 căn nhà cấp 4 trị giá khoảng 200.000.000đồng, khi bán lại cho vợ chồng ông T trị giá là 420.000.000đồng, chúng tôi đã nhận 400.000.000đồng, số tiền còn lại 20.000.000đồng hai bên thỏa thuận khi nào làm xong sổ thì vợ chồng ông T trả đủ cho vợ chồng tôi. Hiện nay có chút trục trặc về việc không làm được sổ vì Ông Đ không lấy sổ đỏ về được nên vợ chồng ông T làm đơn khởi kiện vợ chồng tôi và bác Định. Mong cơ quan có thẩm quyền giải quyết dứt điểm chúng tôi.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công Đ trình bày.*

Ông thừa nhận vào năm 2010 Ông Đ có bán cho bà T1 và ông M 01 thửa đất diện tích 2.200m<sup>2</sup> với giá 10.000.000đồng do sổ đang nằm trong Ngân hàng, thời điểm bán thửa đất Ông Đ cầm giấy chứng nhận QSDĐ cho Ngân hàng TMCP S Chi nhánh Bình Phước (Ngân hàng) để vay tiền.

Sau khi cháu Trâm có bán thửa đất trên cho vợ chồng ông T thì ông Đ có viết 01 giấy sang nhượng đất ngày 10/7/2013 và 01 giấy xác nhận đất ở ngày

13/7/2015 giấy viết tay cam kết đến ngày 31/12/2015 lấy sổ đỏ ra để tách sổ cho ông T.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/6/2021 ông Nguyễn Công Đ thừa nhận bán thửa đất cho ông M bà T1 vào năm 2010 giá 15.000.000đồng, nhưng giấy chứng nhận QSDĐ đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP Nhà Hì Chi nhánh Bình Phước. Nếu Tòa án giải quyết hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông M bà T1 bán cho vợ chồng ông T bà H vô hiệu thì ông Đ cũng đề nghị Tòa án giải quyết hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Ông Đ và vợ chồng ông M theo quy định của pháp luật.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày.*

Ngày 26/7/2020 bà H1 thống nhất năm 2010 có bán cho bà T1 và ông M 01 thửa đất diện tích 2.200m<sup>2</sup> với giá 10.000.000đồng do sổ đang nằm trong Ngân hàng, đề nghị Tòa án giải quyết trả lại miếng đất ông M bà T1 đã bán cho ông T.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần S Chi nhánh Bình phước trình bày.*

Tại Công văn số 04/2021/CV – SHB ngày 04/01/2021 ông Nguyễn Công Đ bà Nguyễn Thị H1 đã thế chấp bất động sản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số H00262 do UBND huyện L, tỉnh Bình Phước cấp ngày 26/12/2005 cho hộ ông Nguyễn Công Đ bà Nguyễn Thị H1, tại Ngân hàng TMCP Nhà H, Chi nhánh Bình Phước (HabuBank) nay là SHB – Chi nhánh Bình Phước từ ngày 26/01/2011 theo hợp đồng thế chấp số 1101BP017/HĐTC để đảm bảo khoản vay của Công ty TNHH SX TM DV Nam Thuận theo hợp đồng tín dụng số 1101BP017/HĐTD- TDH/2011 ngày 26/01/2011.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L trình bày.*

Tại công văn số 70/CV–THADS ngày 29/6/2021 đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.203,5m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước vào sổ số H 00262 do UBND huyện L cấp ngày 26/12/2005 cho hộ ông Nguyễn Công Đ bà Nguyễn Thị H1 đã được Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L thực hiện việc kê biên ngày 22/11/2019 theo Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 18/QĐ – CC – THADS ngày 13/9/2016 là đúng quy định pháp luật.

Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L thông báo đến Tòa án nhân dân huyện L xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ việc trên.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Đ1 bà Nguyễn Thị Q trình bày.* Các đương sự không có ý kiến.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thiết H2 và là người đại diện theo ủy quyền của bà Đào Thị M1, bà Huỳnh Thị A và ông Phạm Văn D tại bản tự khai và tại phiên tòa ông H2 trình bày:*

Năm 2019, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L ban hành Quyết định kê biên bán đấu giá tài sản để thi hành án trong đó có liên quan đến thửa đất 2.203,5m<sup>2</sup> có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00262 do UBND huyện L cấp ngày 26/12/2005 đứng tên hộ ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn

Thị H1. Trong đó ông H2, bà M1, bà A, ông D là người được thi hành án, ông H2 là đại diện ủy quyền của bà M1, ông D và bà A, ông có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án hủy giấy sang nhượng đất ngày 10/7/2013 giữa ông Nguyễn Công Đ và ông Nguyễn Văn M và hủy giấy sang nhượng đất ngày 08/8/2013 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn M bà Ngô Thị Bảo T1 với vợ chồng ông Mai Văn T, bà Hoàng Thị H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST các ngày 07 và ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

*“Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn T, bà Hoàng Thị H.*

*- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 10/7/2013 giữa ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị H1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Ngô Thị Bảo T1, diện tích đất khoảng 2.200m<sup>2</sup>, thửa đất tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước là giao dịch vô hiệu.*

*Hủy giấy sang nhượng đất ngày 10/7/2013 giữa ông Nguyễn Công Đ sang nhượng cho ông Nguyễn Văn M.*

*- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 08/8/2013 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Ngô Thị Bảo T1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Mai Văn T, bà Hoàng Thị H, diện tích đất khoảng 2.200m<sup>2</sup>, thửa đất tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước là vô hiệu.*

*Hủy giấy sang nhượng đất ngày 08/8/2013 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Ngô Thị Bảo T1 sang nhượng cho ông Mai Văn T, bà Hoàng Thị H.*

*Vợ chồng ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị H1 phải trả cho ông Nguyễn Văn M, bà Ngô Thị Bảo T1 số tiền bán đất 15.000.000đồng và tiền bồi thường chênh lệch tăng lên theo thị trường tại thời điểm xét xử là 713.500.000đồng, tổng cộng 728.500.000đồng (Bảy trăm hai mươi tám triệu, năm trăm ngàn đồng).*

*Vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Ngô Thị Bảo T1 phải trả cho vợ chồng ông Mai Văn T, bà Hoàng Thị H số tiền bán đất 400.000.000đồng và tiền bồi thường chênh lệch tăng lên theo thị trường tại thời điểm xét xử là 944.086.649đồng, tổng cộng số tiền 1.344.086.649 đồng (Một tỷ ba trăm bốn mươi bốn triệu, không trăm tám mươi sáu ngàn, sáu trăm bốn chín đồng)...”*

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

Ngày 19/01/2022, nguyên đơn ông Mai Văn T, bà Hoàng Thị H có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

*- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Tạ Duy V trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết có*

vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự hay không? Vì bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập về việc hủy giấy sang nhượng đất ngày 10/7/2013 giữa ông Nguyễn Công Đ sang nhượng cho ông Nguyễn Văn M và giấy sang nhượng đất ngày 08/8/2013. Thời điểm nguyên đơn và bị đơn giao dịch mua bán chuyển nhượng thì chưa phát sinh quan hệ giữa ông H2, bà M1, ông D, bà A nên việc bị đơn chuyển nhượng đất cho nguyên đơn là không nhằm trốn tránh nghĩa vụ để thi hành án đối với khoản nợ khác. Do đó, không tuyên vô hiệu đối với giao dịch này. Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao toàn bộ hồ sơ cho TAND huyện L giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Ông Trần Thiết H2 trình bày: Đối với thủ tục tố tụng của những người liên quan, tài sản tranh chấp trong vụ án này do Chi cục Thi hành án dân sự huyện L đã tiến hành kê biên thi hành án theo luật THA dân sự. Nếu ông T bà H khởi kiện trước Thông báo số 51/TB-CCTHADS ngày 15/11/2019 về việc cưỡng chế thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L là tranh chấp hợp đồng CNQSD đất, còn sau thì là tranh chấp liên quan đến tài sản kê biên thi hành án. Do đó, chúng tôi thấy không cần thiết làm đơn yêu cầu độc lập mà vẫn được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết liên quan đến quyền lợi của chúng tôi là phù hợp theo quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án thì đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của TAND huyện L, tỉnh Bình Phước.

*\* 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 và Hội đồng xét xử, 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 quy định tại Khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Mai Văn T, bà Hoàng Thị H. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Văn T, bà Hoàng Thị H 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.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Văn T, bà Hoàng Thị H thấy rằng: Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp là thửa đất số 130, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.203,5m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước vào sổ sổ H00262 do UBND huyện L cấp ngày 26/12/2005 cho hộ ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị H1.

[2.1] Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng sang nhượng đất giữa ông Mai Văn T, bà Hoàng Thị H với ông Nguyễn Văn M, bà Ngô Thị Bảo T1 lập ngày 08/8/2013 và yêu cầu công nhận diện tích đất 2.203,5m<sup>2</sup> và tài sản trên đất tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước là của vợ chồng ông Mai Văn T, bà Hoàng Thị H:

Ngày 10/7/2013 Ông Đ viết giấy bán cho ông Nguyễn Văn M, đến ngày 08/8/2013 vợ chồng ông M, bà T1 lại bán cho vợ chồng ông T bà H, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Như vậy các đương sự xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chỉ bằng giấy tay, không qua công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

Trước đó, ngày 26/01/2011, vợ chồng ông Nguyễn Công Đ và bà Nguyễn Thị H1 đã làm thủ tục thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ H00 262 đối với thửa đất nói trên vay Ngân hàng TMCP Nhà H, Chi nhánh Bình Phước (HabuBank) nay là SHB – Chi nhánh Bình Phước theo hợp đồng thế chấp số 1101BP017/HĐTC để đảm bảo khoản vay của Công ty TNHH SX TM DV Nam Thuận theo hợp đồng tín dụng số 1101BP017/HĐTD- TDH/2011 ngày 26/01/2011.

Như vậy, tại thời điểm các đương sự xác lập giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã vi phạm cả hình thức và nội dung nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp, bởi lẽ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên chỉ viết giấy tay, không qua công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền; Bên cạnh đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ông Đ, bà H1 đã thế chấp vay tiền của Ngân hàng và đây là tài sản bảo đảm số tiền vay, cho nên các giao dịch chuyển nhượng này vô hiệu ngay từ khi các đương sự xác lập.

Đồng thời, thửa đất này hiện nay Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L đã kê biên tài sản để đảm bảo việc thanh toán số nợ của vợ chồng Ông Đ, bà H1 và phía ông T, bà H cũng được Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L thông báo về việc yêu cầu giải quyết tranh chấp đối với tài sản thi hành án theo thông báo số 60/TB-THADS ngày 02/12/2019. Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm, ông Mai Văn T thừa nhận khi mua thửa đất trên của vợ chồng ông M bà T1 ngày 08/8/2013 được ông M bà T1 cho biết sổ đất đứng tên Ông Đ, bà H1 và Ông Đ, bà H1 đã thế chấp giấy QSDĐ này để vay tiền tại Ngân hàng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/11/2020 ông Mai Văn T trình bày *“Trong trường hợp Tòa án giải quyết không công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 08/8/2013 thì tôi yêu cầu ông M, bà T1 phải trả cho tôi số tiền chuyển nhượng 420.000.000đồng và bồi thường những tài sản mà tôi tạo dựng trên đất chuyển nhượng theo giá thị trường”*.

Mặc dù trong đơn yêu cầu khởi kiện của ông T bà H yêu cầu ông M bà T1 tiếp tục hợp đồng, công nhận thừa đất trên là của ông T, bà H và hủy giấy chứng nhận QSDĐ của Ông Đ. Nhưng do các giao dịch chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Công Đ và vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Ngô Thị Bảo T1 đã vi phạm cả về hình thức và nội dung nên cần tuyên hợp đồng trên là vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là phù hợp.

Đối với phía bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Ngô Thị Bảo T1 vắng mặt tại địa phương và vắng mặt tại phiên tòa là từ bỏ quyền lợi của mình.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi giữa ông Đ, bà H1 với ông M, bà T1 mỗi bên đều có lỗi 50% và căn cứ vào chứng thư thẩm định giá ngày 15/11/2021 của Công ty TNHH Tư vấn và định giá C xác định ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị H1 phải trả cho ông Nguyễn Văn M, bà Ngô Thị Bảo T1 số tiền bán đất tiền bồi thường tổng cộng 728.500.000đồng là phù hợp.

[2.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Ngô Thị Bảo T1 với cho ông Mai Văn T, bà Hoàng Thị H lập ngày 08/8/2013: Ông M, bà T1 biết rõ thừa đất này chưa đứng tên của vợ chồng, giấy chứng nhận QSDĐ đang đứng tên hộ Ông Đ, bà H1 và Ông Đ đang thế chấp vay tiền Ngân hàng mà vẫn sang nhượng cho vợ chồng ông T, bà H là vi phạm cả hình thức và nội dung, nên cần tuyên hợp đồng trên là vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là phù hợp.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định vợ chồng ông T, bà H có lỗi 30%, vợ chồng ông M, bà T1 có lỗi 70% và căn cứ vào chứng thư thẩm định giá ngày 15/11/2021 của Công ty TNHH Tư vấn và định giá C, thì giá trị thừa đất và các tài sản công trình trên đất tổng cộng 1.748.695.212đồng. Tuyên buộc ông M, bà T1 phải trả cho vợ chồng ông T, bà H số tiền 1.344.086.649đồng là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.3] Từ những phân tích, đánh giá phía trên nên yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00262, thửa số 130, tờ bản đồ 18, do UBND huyện L cấp ngày 26/12/2005 đứng tên hộ ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị H1 của nguyên đơn ông Mai Văn T, bà Hoàng Thị H là không có cơ sở để chấp nhận.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà H là đúng quy định.

[2.4] Mặc dù bị đơn không thực hiện thủ tục yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thực hiện thủ tục yêu cầu độc lập đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, nhưng xét thấy việc xem xét, giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm không làm thay đổi bản chất nội dung vụ án nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy không cần thiết phải hủy bản án dân sự sơ thẩm về phần này.

Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Văn T và bà Hoàng Thị H, cần giữ nguyên



bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 10/01/2022 của TAND huyện L, tỉnh Bình Phước.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà H không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông M, bà T1 phải chịu án phí dân sự có giá ngạch theo quy định.

Ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị H1 được miễn do Ông Đ, bà H1 là người cao tuổi theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

[5] Về chi phí tố tụng sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn ông T, bà H phải chịu theo quy định.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Văn T, bà Hoàng Thị H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 10/01/2022 của TAND huyện L, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 689, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ Nghị quyết 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

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn T, bà Hoàng Thị H.

- Tuyên bố “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 10/7/2013 giữa ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị H1 với ông Nguyễn Văn M, bà Ngô Thị Bảo T1 đối với thửa đất diện tích 2.200m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước là giao dịch vô hiệu.

- Tuyên bố “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 08/8/2013 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Ngô Thị Bảo T1 với ông Mai Văn T, bà Hoàng Thị H đối với thửa đất diện tích 2.200m<sup>2</sup> cùng nhà và tài sản trong nhà tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị H1 phải trả cho ông Nguyễn Văn M, bà Ngô Thị Bảo T1 số tiền 728.500.000đồng (*Bảy trăm hai mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng*).

Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Ngô Thị Bảo T1 phải trả cho ông Mai Văn T, bà Hoàng Thị H tổng số tiền 1.344.086.649 đồng (*Một tỷ ba trăm bốn mươi bốn triệu không trăm tám mươi sáu ngàn sáu trăm bốn chín đồng*).

*Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án có cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.*

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Mai Văn T, bà Hoàng Thị H phải chịu 300.000đồng (*ba trăm nghìn đồng*) được trừ vào số tiền 300.000đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0000785 quyền số 0016 ngày 05/02/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước. Ông T bà H đã nộp đủ.

- Ông Nguyễn Văn M bà Ngô Thị Bảo T1 phải chịu 52.322.599 đồng (*Năm mươi hai triệu ba trăm hai mươi hai ngàn năm trăm chín mươi chín đồng*).

- Ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị H1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Mai Văn T bà Hoàng Thị H phải chịu số tiền 10.345.709 đồng (*Mười triệu ba trăm bốn mươi lăm nghìn bảy trăm lẻ chín đồng*). Ông T bà H đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Văn T, bà Hoàng Thị H phải chịu 300.000đồng (*ba trăm nghìn đồng*), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0009718 ngày 11/02/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước. Ông T, bà H đã nộp đủ.

*Trường hợp bản án, quyết định 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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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 Phước;
- TAND huyện L;
- CCTHADS huyện L;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

**Nguyễn Thị Nga**