

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 110/2021/DS-PT

Ngày: 02-11-2021

*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 PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Viết Hòa  
*Các Thẩm phán:* Ông Bùi Văn Bình  
Bà Đinh Thị Quý Chi

***Thư ký ghi biên bản phiên tòa:*** Bà Hồ Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:***  
Ông Hà Văn Hiến – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 10 năm 2021 và ngày 02 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 49/2021/TLPT ngày 12/5/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 12 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2021/QĐPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Võ Tuyết T, sinh năm: 1987

Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương;

**Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Đỗ Văn T1, sinh năm: 1962;

Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

**Bị đơn:**

1. Ông Võ Bá Anh Đ, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Trường Sĩ quan kỹ thuật quân sự Vinhempic – Số 189 Đường Nguyễn Oanh, phường 10, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Tổ 4, ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước.

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

1. Bà Thân Thị Mỹ T3, sinh năm: 1983;

Địa chỉ: Căn hộ 3.12 lầu 3 chung cư Nguyễn Văn Lượng 2, đường Thống Nhất, phường 11, quận G, Tp. Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà Thân Thị Mỹ T3 là ông Võ Bá Anh Đ, sinh năm 1982; Địa chỉ: Trường sỹ quan kỹ thuật quân sự Vinhempic – Số 189 đường Nguyễn Oanh, phường 10. Quận G, Tp. Hồ Chí Minh.

2. Ông Võ Thành L, sinh năm: 1963;

3. Bà Võ Thị Kiều H, sinh năm: 1986;

4. Ông Võ Thành N, sinh năm: 1991.

Cùng địa chỉ: Tổ 4, ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền của ông L và ông N là ông Đỗ Văn T1, sinh năm: 1962. Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Phạm Thị T4, sinh năm: 1954; Địa chỉ: Ấp Hòa Vinh 2, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền của bà T4 là ông Trịnh Tiến K, sinh năm: 1969. Địa chỉ: Ấp Hòa Vinh 2, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước.

**Người làm chứng:** Ông Lê Vạn L1, sinh năm 1965

Địa chỉ: Ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Nguyên đơn bà Võ Tuyết T và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đỗ Văn T1 trình bày:***

Các thành viên gia đình bà Võ Tuyết T gồm có bà T, bố bà T là ông Võ Thành L, mẹ bà T là bà Trần Thị T2, chị, em bà T là bà Võ Thị Kiều H, ông Võ Thành N.

Năm 2006, ông L và bà T2 ly hôn. Khi bố mẹ bà T ly hôn thì bà T, ông N chuyển ra sống cùng ông L. Bà T2 và bà H sống cùng nhau tại thửa đất trước đây ông L và bà T2 nhận chuyển nhượng của ông Trần Đức Tĩnh vào năm 1992, diện tích đất tọa lạc ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước. Ông L và bà T2 sống cách nhau khoảng 300 mét.

Năm 2007, bà T2 chuyển nhượng một phần diện tích đất đang sống là quyền sử dụng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19, diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước cho ông Võ Bá Anh Đ. Khi bà T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ thì bà T, ông N và ông L không được biết.

Năm 2008, gia đình bà T đoàn tụ, cùng nhau về chung sống trên phần đất còn lại sau khi bà T2 chuyển nhượng. Nhưng bà T2 không báo cho bà T, ông N và ông L biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ.

Đến ngày 13/4/2019, sau khi xảy ra cãi nhau và tranh chấp quyền sử dụng thửa đất bà T2 chuyển nhượng cho ông Đ thì bà T, ông N và ông L mới biết việc bà T2 đã chuyển nhượng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19, diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước cho ông Võ Bá Anh Đ.

Mặc dù bà T, ông N không có công sức đóng góp tôn tạo hay cùng bỏ tài sản ra để cùng ông L, bà T2 nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất của ông Trần Đức Tĩnh nhưng thửa đất là tài sản chung của gia đình bà T2, ông L nên việc bà T2 chỉ thông qua có bà H mà chuyển nhượng diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa

Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước cho ông Võ Bá Anh Đ là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, ông N và ông L.

Ngày 25/7/2019, bà Võ Tuyết T có đơn khởi kiện yêu cầu ông Đ trả lại diện tích 40 m<sup>2</sup> nằm trong phần diện tích 208 m<sup>2</sup> nêu trên và tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt GCNQSD) đất đã cấp cho ông Đ. Ngày 23/8/2019, bà T có đơn xin rút và yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu trên và yêu cầu khởi kiện mới như sau:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19, diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước ngày 01/02/2007 giữa ông Võ Bá Anh Đ và bà Trần Thị T2 vô hiệu. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

Bà Võ Tuyết T không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19, diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước ngày 01/02/2007 giữa ông Võ Bá Anh Đ và bà Trần Thị T2 trong trường hợp vô hiệu và không có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19, diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước giữa ông Võ Bá Anh Đ, bà Thân Thị Mỹ T3 và bà Phạm Thị T4.

#### **Bị đơn bà Trần Thị T2 trình bày:**

Bà T2 thống nhất lời trình bày của bà T về việc các thành viên trong gia đình bà T2, thời gian bà T2, ông L ly hôn, chung sống riêng và thời điểm toàn bộ gia đình bà T2 đoàn tụ và cùng nhau chung sống tại lạc ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Bà T2 thừa nhận có chuyển nhượng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19, diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước cho ông Võ Bá Anh Đ. Khi thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà T2 và ông Đ có lập đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động ngày 23/01/2007; Giấy thỏa thuận tiền đặt cọc đất ngày 21/01/2007; Giấy nhận tiền ngày 01/02/2007. Khi bà T2 chuyển nhượng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19, diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước cho ông Đ thì chỉ có bà T2 và con là Võ Thị Kiều H thống nhất và tham gia vào giao dịch chuyển nhượng. Ông Võ Thành L, các con là Võ Tuyết T, Võ Thành N không biết và không tham gia thỏa thuận chuyển nhượng. Bà T2 chuyển nhượng thửa đất với ông Đ ghi với giá trị là 25.000.000đồng nhưng thực chất chỉ có 20.000.000 đồng vì khi bà T2 nhận tiền của ông Đ thì phải đưa cho bà Phạm Thị T4 số tiền 5.000.000đồng. Khi chuyển nhượng đất cho ông Đ giữa bà T2 và ông Đ có tiến hành giao mốc giới tứ cận đất với nhau.

Năm 2009, bà T2 kê khai, làm thủ tục và được cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất còn lại sau khi chuyển nhượng cho ông Đ. Khi làm thủ tục để được cấp GCNQSD đất thì bà T2 cũng không kê khai, đăng ký đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Đ.

Kể từ khi đoàn tụ chung sống với ông L và các con đến ngày 13/4/2019 thì bà T2 không cho ông Võ Thành L, bà Võ Tuyết T, ông Võ Thành N biết việc bà

T2 đã chuyển nhượng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19 diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước cho ông Đ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, bà T2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Bà T2 không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19 diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước ngày 01/2/2007 giữa ông Võ Bá Anh Đ và bà Trần Thị T2 trong trường hợp vô hiệu và không có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19, diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước giữa ông Võ Bá Anh Đ, bà Thân Thị Mỹ T3 và bà Phạm Thị T4.

**Bị đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thân Thị Mỹ T3 là ông Võ Bá Anh Đ trình bày:**

Đầu năm 2007, thông qua bà Phạm Thị T4 làm trung gian, ông Võ Bá Anh Đ có nhận chuyển nhượng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19, diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước của bà Trần Thị T2 với giá trị là 25.000.000đồng. Khi chuyển nhượng, ông Đ trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà T2 đã giao đất trên thực địa cho ông. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà T2, vợ chồng ông Võ Bá Anh Đ và bà Thân Thị Mỹ T3 đã tiến hành thủ tục đăng ký, kê khai và được cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19, diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước số CK 680074 ngày 16/11/2017.

Do không có nhu cầu sử dụng diện tích đất nêu trên nên ngày 20/7/2018, vợ chồng ông Võ Bá Anh Đ và bà Thân Thị Mỹ T3 chuyển nhượng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19, diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước cho bà Phạm Thị T4. Việc chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ, bà T3 và bà T4 được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, vợ chồng ông Đ, bà T3 đã nhận tiền chuyển nhượng và giao thửa đất cho bà T4 quản lý, sử dụng. Hiện nay, ông Đ và bà T3 không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19, diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Ông Đ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu phản tố cũng như thay mặt bà Thân Thị Mỹ T3 có yêu cầu độc lập.

Ông Đ không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19, diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước ngày 01/02/2007 giữa ông Võ Bá Anh Đ và bà Trần Thị T2 trong trường hợp vô hiệu và không có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19, diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước giữa ông Võ Bá Anh Đ, bà Thân Thị Mỹ T3 và bà Phạm Thị T4.

**Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành L, ông Võ Thành N và đại diện theo ủy quyền của ông L và ông N là ông Đỗ Văn T1 trình bày:**

Ông Võ Thành L, bà Võ Tuyết T, ông Võ Thành N, bà Võ Thị Kiều H và bà Trần Thị T2 có quan hệ là gia đình với nhau, ông L, bà T2 là vợ chồng và Tòa án giải quyết ly hôn bằng Quyết định thuận tình ly hôn số 22/2006 ngày 18/7/2006. Khi ly hôn thì bà T, ông N sống cùng ông L. Bà T2 và bà H sống cùng nhau tại thửa đất trước đây ông L và bà T2 nhận chuyển nhượng của ông Trần Đức Tỉnh. Ông L và bà T2 sống cách nhau khoảng 300 mét nên các bên cũng thường xuyên qua lại.

Năm 2007, bà T2 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19, diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước cho ông Võ Bá Anh Đ thì bà T, ông N và ông L không được biết.

Năm 2008, ông L và bà T2 đoàn tụ, toàn bộ gia đình về chung sống với nhau trên thửa đất 221, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước (Giáp ranh thửa đất bà T2 chuyển nhượng cho ông Đ).

Sau khi gia đình đoàn tụ chung sống thì bà T2 không báo cho bà T, ông N và ông L biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ. Đến ngày 13/4/2019, ông L, bà T, ông N mới biết việc bà T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ.

Việc bà Trần Thị T2 chuyển nhượng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19, diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông L. Ông L, ông N thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà T và đề nghị Tòa án: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19, diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước ngày 01/02/2007 giữa ông Võ Bá Anh Đ và bà Trần Thị T2 vô hiệu. Ngoài ra, không có yêu cầu nào khác.

Ông N và ông L không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19, diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước ngày 01/02/2007 giữa ông Võ Bá Anh Đ và bà Trần Thị T2 trong trường hợp vô hiệu và không có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19, diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước giữa ông Võ Bá Anh Đ, bà Thân Thị Mỹ T3 và bà Phạm Thị T4.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Kiều H trình bày:**

Bà H thống nhất với bà T2, ông L, bà T, ông N về mối quan hệ gia đình, việc bà T2, ông L ly hôn và sau đó toàn bộ gia đình trở về đoàn tụ chung sống trên thửa đất 221, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2007 giữa bà T2 và ông Đ, bà H có biết nhưng nội dung chuyển nhượng cụ thể thế nào thì bà H không nắm rõ.

Tài sản tranh chấp trong vụ án, bà H không có công sức đóng góp, tôn tạo nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và không có yêu cầu nào khác.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T4 trình bày:**

Vào đầu năm 2007 thì bà T4 được biết bà Trần Thị T2 khi đó đã ly hôn chồng là ông Võ Thành L có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 201, tờ bản đồ

số 19, diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước. Vì vậy, bà T4 có giới thiệu cho ông Đ và cùng ông Đ gặp bà T2 thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 208 m<sup>2</sup> với giá 25.000.000đồng. Các bên có lập “giấy thỏa thuận tiền đặt cọc đất” ngày 21/01/2007 và thỏa thuận bà T2 là người làm mọi giấy tờ, thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng đất. Đến ngày 01/02/2007 ông Đ giao đủ số tiền 25.000.000đồng chuyển nhượng cho bà T2 và nhận đất trên thực tế. Vì khi đó, diện tích đất nêu trên của gia đình bà T2 chưa được cấp GCNQSD đất nên các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Ủy ban Nhân dân (viết tắt UBND) xã T có ra quyết định xử phạt hành chính. Ông Đ đã thực hiện quyết định xử phạt và cùng bà T2, bà H (con bà T2) lập giấy tờ chuyển nhượng đất và thành quả lao động trên đất với nhau. Sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng thì ông Đ tiến hành đăng ký và làm các thủ tục kê khai, xin cấp GCNQSD đất theo quy định pháp luật và được cấp GCNQSD đất số CK 680074 ngày 16/11/2017 do UBND huyện C cấp cho ông Võ Bá Anh Đ và bà Thân Thị Mỹ T3. Cuối năm 2018, vợ chồng ông Đ chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà Phạm Thị T4 với giá 120.000.000đồng. Ông Đ và bà T4 đã giao nhận tiền và các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng, chứng thực theo đúng quy định pháp luật và bà T4 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSD đất số BM 329968 đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19, diện tích đất 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước ngày 14/11/2018. Khi chuyển nhượng ông Đ, bà T3, bà T2, chồng bà T4 là ông Nguyễn Danh Khánh và ông Trịnh Tiến K có địa chỉ ấp Hòa Vinh 2, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước (bà T4 thuê ông K dọn dẹp trên diện tích đất) có tiến hành giao đất trên thực tế với nhau. Sau khi bà T4 nhận đất thì bà T4 có dọn dẹp trên đất và có gặp ông L và các thành viên của gia đình bà T2 cũng không có ý kiến gì phản đối hay tranh chấp.

Bà T4 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập. Bà T4 không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19, diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước ngày 01/02/2007 giữa ông Võ Bá Anh Đ và bà Trần Thị T2 trong trường hợp vô hiệu và không có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19 diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước ngày 01/2/2007 giữa ông Võ Bá Anh Đ, bà Thân Thị Mỹ T3 và bà Phạm Thị T4.

**Người làm chứng:**

1. Ông *Trần Đình Thu* trình bày:

Ông Thu biết bà T2 có chuyển nhượng thửa đất cho ông Đ nhưng không biết cụ thể nội dung ông Đ và bà T2 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 208 m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước vào ngày 01/2/2007. Khoảng cuối năm 2008, khi ông Thu đang công tác tại chính quyền địa phương thì có dẫn đoàn đo đạc bản đồ của Công ty 305 đo đạc bản đồ địa chính tại địa phương để GCNQSD đất đại trà cho người dân thì ông Thu có trực tiếp chứng kiến bà T2 chỉ ranh đo đạc đất của gia đình bà T2 có trừ diện tích

đất chuyển nhượng cho ông Đ và khoảng 01 mét lối đi để đi vào phần đất mà bà T2 nói đã chuyển nhượng cho ông Đ.

*2. Ông Trịnh Tiến K trình bày:*

Ông K biết bà T2 có chuyển nhượng thửa đất cho ông Đ nhưng không biết cụ thể nội dung các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước. Bà T4 có thuê ông K dọn dẹp diện tích đất 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước vào năm 2018, ông K có gặp ông L tại thửa đất trên và ông L không có ý kiến phản đối hay ngăn cản ông K dọn dẹp diện tích đất 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước.

*3. Ông Trần Văn Hải trình bày:*

Ông Hải là người quản lý, sử dụng, sinh sống trên thửa đất giáp ranh với diện tích đất của gia đình bà T2 đang sinh sống và diện tích đất gia đình bà T2 chuyển nhượng cho ông Đ từ năm 2006. Nội dung chuyển nhượng diện tích đất 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước của các bên như thế nào thì ông Hải không biết. Ông Hải cho rằng các thành viên trong gia đình bà T2 biết việc bà T2 chuyển nhượng đất cho ông Đ vì những người sinh sống tại địa phương đều biết và khi xây dựng thêm phần nhà để ở thì gia đình bà T2 có trừ lối đi để dẫn vào đất của gia đình bà T2 chuyển nhượng cho ông Đ.

*4. Ông Lê Văn L1 trình bày:*

Ông L1 có biết bà T2 chuyển nhượng đất cho ông Đ nhưng không có biết cụ thể nội dung thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông Đ và bà T2. Ông L1 cho rằng: Sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước vào ngày 01/02/2007 giữa ông Đ và bà T2 thì các thành viên trong gia đình bà T2 đều biết. Bởi vì: Khi bà T2, ông L, các con (khoảng năm 2008) đoàn tụ chung sống trên thửa đất bên cạnh thửa đất chuyển nhượng cho ông Đ có xây thêm nhà để ở, vẫn trừ đường đi vào đất ông Đ nhận chuyển nhượng. Quá trình các bên chuyển nhượng đất đã lâu, đã từng phát sinh tranh chấp năm 2009 và việc hòa giải tranh chấp lối đi giữa bà T2, ông Đ thực hiện một cách công khai, minh bạch nên việc thành viên trong gia đình ông L không biết bà T2 chuyển nhượng cho ông Đ là không đúng với thực tế.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 12/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước tuyên xử:***

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu “ông Võ Bá Anh Đ và bà Trần Thị T2 trả lại diện tích 40 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19, diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước” của nguyên đơn bà Võ Tuyết T.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Tuyết T về việc:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19, diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước ngày 01/02/2007 giữa ông Võ Bá Anh Đ và bà Trần Thị T2 vô hiệu.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 20/3/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, ý kiến đã trình bày không bổ sung gì thêm; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án:

Đại diện Vks đề nghị hủy án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án do nguyên đơn không có quyền khởi kiện.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành L trong thời hạn luật định, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông L kháng cáo đề nghị Tòa án xem xét tuyên vô hiệu HĐCNQSD đất giữa bà T2 và ông Đ đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19, diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước được UBND huyện C, tỉnh Bình Phước cấp ngày 16/11/2017. Diện tích đất có nguồn gốc:

Năm 1992 ông L, bà T2 nhận chuyển nhượng của ông Trần Đức Tĩnh mảnh đất có chiều ngang 10m dài khoảng 100m để ở, thời điểm này đất chưa được cấp GCNQSD đất.

Năm 2006 bà T2, ông L ly hôn nhưng không yêu cầu Tòa án giải quyết phân chia tài sản chung, nhưng giữa ông L, bà T2 có thống nhất bán 05m ngang, chiều dài hết đất cho ông Trần Văn Hải để ông L lấy tiền đi mua đất và nhà khác để sống riêng (cách nhà cũ khoảng 300m). Phần đất còn lại 5m ngang do bà T2 quản lý, sinh sống trên đất này.

Năm 2007, bà T2 chuyển nhượng cho ông Đ diện tích 5m x 40m (khi cấp sổ đo đạc là 208m<sup>2</sup>) là phần đất phía sau, còn bà T2 vẫn sử dụng phần đất phía trước nên bà T2 dành một lối đi cho ông Đ đi vào phần đất. Giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng, hai bên có lập văn bản viết tay. Sau khi nhận chuyển nhượng



đất, ông Đ bà T3 đã tiến hành các thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/11/2017.

Năm 2008 ông L bị tai nạn nên quay về sống chung với bà T2 trên phần đất còn lại, các bên không tiến hành đăng ký kết hôn với nhau. Ông L cho rằng không biết bà T2 chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Đ.

Vụ án do bà Võ Tuyết T là con ông L, bà T2 khởi kiện yêu cầu hủy HĐCNQSD đất giữa bà T2 và ông Đ.

Xét đơn kháng cáo của ông L và các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nhận thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T2 và đại diện theo ủy quyền của ông L đều xác định, tại thời điểm ông L, bà T2 ly hôn, tài sản duy nhất của vợ chồng ông L, bà T2 là diện tích đất mua của ông Tỉnh. Sau khi ly hôn, ông L đã lấy  $\frac{1}{2}$  diện tích đất này chuyển nhượng lấy tiền tạo dựng chỗ ở riêng, phần còn lại là của bà T2. Như vậy, tuy ông L và bà T2 không yêu cầu Tòa án giải quyết phân chia tài sản chung khi ly hôn nhưng trên thực tế ông L, bà T2 đã tự phân chia diện tích đất trên thành 2 phần bằng nhau, mỗi người được một phần. Quyền lợi của ông L đối với diện tích đất này đã được bảo đảm. Việc bà T2 chuyển nhượng một phần diện tích đất của bà cho ông Đ, có dành một phần đất làm lối đi từ trước ra sau cho ông Đ, cũng như việc giải quyết tranh chấp lối đi giữa ông Đ và bà T2 năm 2009 đều được thực hiện công khai. Cùng năm 2009 bà T2, ông L kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 199.5m<sup>2</sup> (phần đất phía trước) vẫn trừ phần đất đã chuyển nhượng cho ông Đ ra. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T2 ông L không có ý kiến hay khiếu nại gì.

Xét việc ông Đ kê khai và được cấp GCNQSD đất là đúng theo quy định của pháp luật. Nên việc Lương kháng cáo cho rằng diện tích này vẫn là tài sản chung của ông L, bà T2 và đề nghị xem xét tuyên hợp đồng CNQSD đất giữa bà T2 và ông Đ vô hiệu là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu xác định UBND xã T là người tham gia tố tụng trong vụ án để làm rõ việc xác nhận Hợp đồng ủy quyền đại diện ngày 29/01/2007 thì ngày 31/7/2020 UBND xã T đã có văn bản trả lời UBND xã T được thành lập ngày 01/7/2005, di dời trụ sở 03 lần, các hồ sơ lưu trữ theo quy định bị thất lạc, rách nát, không còn; Công chức tư pháp phụ trách năm 2007 đã nghỉ công tác. Công văn số 369/CN.VPĐKĐĐ ngày 07/9/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ bà T3, chủ đất không cung cấp hợp đồng ủy quyền đại diện ngày 29/01/2007 của ông Võ Thành L ủy quyền cho bà Trần Thị T2. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh làm rõ nên yêu cầu xác định UBND xã T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không cần thiết.

Đối với yêu cầu tạm đình chỉ giải quyết vụ án của ông L là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Từ những phân tích trên: Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Võ Thành L, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước đề nghị HĐXX xem xét hủy án sơ thẩm, đình chỉ vụ án do bà T không có quyền khởi kiện là không có căn cứ vì bà T là con ông L và bà T2, bà T cho rằng bà T2 chuyển nhượng QSD đất là tài sản chung của hộ gia đình cho ông Đ xâm phạm đến quyền lợi của bà T nên bà T có quyền khởi kiện theo quy định.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Thành L phải chịu 300.000 đồng.

*Vì các lẽ nêu trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 12 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân C, tỉnh Bình Phước, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điểm g, khoản 1 Điều 40; Điều 147; Điều 244; Điều 266; Điều 267; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 6;7; 9;10; 46; 48 Luật Đất đai năm 2003;

Các Điều 5; 13; 26; 52; 101 Luật Đất đai năm 2013;

Các Điều 28; 30; 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000;

Các Điều 116; 117; 129; 385 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các Điều 121; 122 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 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. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu “ông Võ Bá Anh Đ và bà Trần Thị T2 trả lại diện tích 40 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19, diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước” của nguyên đơn bà Võ Tuyết T.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Tuyết T về việc:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 19, diện tích 208 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước ngày 01/02/2007 giữa ông Võ Bá Anh Đ và bà Trần Thị T2 vô hiệu.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn Võ Tuyết T phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền số tiền 800.000 đồng (tám trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003700 ngày 25/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Hoàn trả cho bà Võ Tuyết T số tiền 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng).

*Án phí dân sự phúc thẩm:* Ông Võ Thành L phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông L đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án

phí, lệ phí Tòa án số 0002768 ngày 26/3/2021 tại Chi cục thi hành án huyện C, tỉnh Bình Phước.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

**Lê Viết Hòa**