

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **36/2021/DS-PT**

Ngày: 24-3-2021

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 Quang Ninh

**Các Thẩm phán:** Ông Nguyễn Viết Hùng  
Bà Nguyễn Thị Nga

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Trong các ngày 17 và ngày 24 tháng 03 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 163/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 193/2020/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 9 năm 2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa dân sự phúc thẩm số 25/2020/QĐPT – DS ngày 18/9/2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa dân sự phúc thẩm số 30/2020/QĐPT-DS ngày 14/10/2020; Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 01/2020/QĐ - PT ngày 13/11/2020; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 01/2021/QĐPT – DS ngày 05/02/2021 và Thông báo mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 04A/ TB – TA ngày 01/3/2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nhữ Thị Kh, sinh năm: 1960; Nơi cư trú: Tổ 7, khu phố 7, TT. T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Kh:* Ông Hồ Văn Tr, sinh năm 1976; Nơi cư trú: Khu phố 6, phường Th, thị xã B, tỉnh Bình Dương – theo văn bản ủy quyền số 04338 ngày 25/12/2018 của Văn phòng Công chứng H).

- Bị đơn: Ông Phạm Văn L, sinh năm 1973 và bà Đào Thị T, sinh năm 1981; Cùng nơi cư trú: Tổ 3, khu phố 7, TT T, huyện H, tỉnh Bình Phước;

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1963, nơi cư trú: Số nhà 79A, khu phố 1, phường T, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh – theo văn bản ủy quyền số 0452 ngày 27/02/2018 của Văn phòng Công chứng H.

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

1. Ông Nhữ Mai Tr, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số nhà 64A, Đường số 23, phường T, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nhữ Mai Tr:* Ông Hồ Văn Tr, sinh năm 1976; Nơi cư trú: Khu phố 6, phường T, TX. B, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Lê Thị Ng, sinh năm 1918 (đã chết).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ng:*

2.1. Ông Phạm Văn L, sinh năm 1945; Địa chỉ: Số 06, tổ 1, khu phố 6, TT. Củ Chi, huyện Củ Chi, TP. HCM.

2.2. Ông Phạm Văn L, sinh năm 1973; Nơi cư trú: Tổ 3, khu phố 7, TT T, huyện H, tỉnh Bình Phước

3. Ông Phạm Văn Ngh, (đã chết năm 2008).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngh:*

3.1. Bà Lê Thị T, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ 6, khu phố 3, TT.T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

3.2. Bà Phạm Thị Ngọc Th, sinh năm 1990; Địa chỉ: Tổ 6, khu phố 3, TT. T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

3.3. Bà Phạm Thị Hồng Th, sinh năm 1988; Địa chỉ: Tổ 6, khu phố 3, TT. Ch, huyện Ch, tỉnh Bình Phước.

4. Ông Nguyễn Ngọc Nh, sinh năm 1958; Địa chỉ: Tổ 4, khu phố Tàu Ô, TT. T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

5. UBND huyện H: Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND huyện H: Ông Nguyễn Tấn Cường – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H, tỉnh Bình Phước.

**- Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Nhữ Thị Kh và bị đơn ông Phạm Văn L, bà Đào Thị T.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn bà Nhữ Thị Kh và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hồ Văn Tr trình bày:*

Do nhà của bà Nhữ Thị Kh ở sâu bên trong xa khu trung tâm, đi lại khó khăn nên có nhu cầu mua đất ở mặt tiền đường quốc lộ để ở cho thuận tiện. Bà Kh nhờ em trai ruột là ông Nhữ Mai Tr đứng ra giao dịch mua bán đất với hộ ông Phạm Văn L. Các bên thỏa thuận như sau: Ông Phạm Văn L và bà Đào Thị T đồng ý chuyển nhượng một phần đất có diện tích ngang 10m x dài 62m theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 66, 67 tờ bản đồ 59 trong tổng diện tích 4.428m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp 7, xã T, huyện B (nay là huyện H), tỉnh Bình Phước. Đất có tứ cận phía Đông giáp quốc lộ 13, phía tây giáp đất anh Tùng, phía bắc giáp đất ông L, phía nam giáp đất ông L, giá 125.000.000 đồng, hai bên có lập giấy tay giấy sang nhượng đất vào ngày 02/11/2004 và thỏa thuận bên mua giao trước cho bên bán 120.000.000 đồng, bà Kh đã giao cho ông L, bà T số tiền 120.000.000 đồng, còn lại số tiền 5.000.000 đồng sau khi tách thửa cho bên mua xong thì bên mua sẽ trả tiền. Tuy nhiên, sau khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng nhưng chưa có đất thổ cư nên chưa làm thủ tục tách sổ sang tên cho bà Kh.

Ngày 10/7/2007 bà Kh, ông L, bà T có thỏa thuận mua thêm ngang 10m x dài 62m với giá 300.000.000 đồng theo biên bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung kèm phụ lục đã ký thì tổng diện tích sau 02 lần mua là 1.240m<sup>2</sup>, có 400m<sup>2</sup> đất thổ cư thuộc thửa đất 66, 67 tờ bản đồ 59 là một phần trong diện tích 4.428m<sup>2</sup> cấp cho ông L, bà T. Bà Kh yêu cầu hộ ông L làm thủ tục chuyển nhượng tách sổ cho bà Kh nhưng ông L, bà T cố tình không thực hiện, đồng thời ông L và ông Ch cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th tại huyện C, tỉnh Bình Phước, bà Kh phải đi chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền là 20.000.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/12/2018 bà Kh yêu cầu Tòa án công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể công nhận diện tích chuyển nhượng còn lại theo sơ đồ đo đạc ngày 31/10/2019 của Công ty đo đạc bản đồ Bình Long. Đối với diện tích đất, trên đất có căn nhà, nhà trọ, công Tr phụ thì ông L vẫn nhận nhà và bồi thường giá trị đất cho bà Kh. Nếu có chủ trương bồi thường của Nhà nước thì bà Kh được hưởng theo quy định.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/3/2020 người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Văn Tr trình bày. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Kh vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trường hợp có căn cứ hợp đồng vô hiệu thì đề

ngợi Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa ngày 21/5/2020 ông Hồ Văn Tr xác định nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Nếu có chủ trương bồi thường của Nhà Nước thì bà Kh được hưởng theo quy định.

*Bị đơn ông Phạm Văn L, bà Đào Thị T và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Quang H thống nhất trình bày:*

Giấy sang nhượng đất ngày 02/11/2004 và biên bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung kèm phụ lục hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10/7/2007 ông L, bà Tinh không ký, nguyên đơn trình bày ông L chuyển nhượng đất cho bà Kh là không đúng. Hiện nay ông L vẫn sử dụng diện tích đất trên, gia đình cũng không nhận tiền từ bà Kh hay bất cứ người nào trong gia đình bà Kh. Nay bà Kh khởi kiện yêu cầu công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2004 và ngày 10/7/2007 cho bà Kh thì ông L không đồng ý. Do đó trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông L và bà T không đồng ý.

Ông L xác định ông họ tên trong giấy tờ đầy đủ là Phạm Văn L, sinh năm 1973 nhưng thỉnh thoảng ông ghi Phan Văn Lực là do ông ghi thiếu nét nên khi ông ghi để lấy mẫu chữ viết, chữ ký để giám định thì lúc ghi Phạm Văn L, lúc ghi Phan hoặc Phan Văn L đều là một người là ông, do ông Tr độ học văn thấp.

Tại phiên tòa ông Hồ Văn Tr trình bày đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật và bà Kh hưởng chế độ bồi thường của Nhà Nước theo quy định thì ông L, bà T và ông H không đồng ý vì giữa hộ ông L và bà T không mua bán gì với bà Kh.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nhữ Mai Tr và người đại diện theo ủy quyền của ông Tr là ông Hồ Văn Tr trình bày:*

Ông Nhữ Mai Tr là em ruột của bà Nhữ Thị Kh, năm 2003 anh rể ông là chồng bà Kh chết. Sau khi chồng bà Kh chết do gia đình muốn bà Kh chuyển ra nơi đông dân cư sinh sống nên muốn mua đất mặt tiền đường quốc lộ 13 để xây nhà ở. Thông qua người môi giới là ông Ch nên biết gia đình ông L muốn chuyển nhượng đất. Bà Kh có nhờ ông Tr đứng ra giao dịch mua bán đất với ông Phạm Văn L và bà Đào Thị T diện tích đất ngang 10m x dài 62m, tọa lạc tại ấp 7, xã T, huyện B (nay là huyện H), tỉnh Bình Phước, đất nằm trong một phần của diện tích 4.428m<sup>2</sup> tại thửa 66, 67 tờ bản đồ số 59, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Phạm Văn L với giá 125.000.000 đồng, các bên làm giấy sang nhượng bằng tay không qua công chứng, chứng thực, có sự chứng kiến của ấp trưởng và người làm chứng là ông Châu, ông Ngh (anh ông L), ông

Tr đã giao cho ông L số tiền là 120.000.000 đồng còn lại 5.000.000 đồng khi nào làm thủ tục sang tên cho bà Kh sẽ trả. Sau khi ký hợp đồng thì giữa bà Kh và ông Tr ký văn bản thỏa thuận chuyển quyền mua đất của ông L cho bà Kh. Năm 2007 bà Kh có thông báo cho ông Tr biết việc bà Kh tiếp tục nhận chuyển nhượng của gia đình ông L diện tích đất ngang 10m x dài 62m có 400m<sup>2</sup> đất thổ cư để tiếp tục tách sổ cho bà Kh. Tuy nhiên sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì hộ ông L không có thiện chí làm thủ tục tách sổ cho bà Kh do đó các bên xảy ra tranh chấp từ đó cho tới nay.

*Tại biên bản ghi lời khai ngày 22/4/2019 người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị Ng là ông Phạm Văn L trình bày.*

Thửa đất số 66, 67 tờ bản đồ số 59, tọa lạc tại khu phố 7, TT Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước là tài sản của vợ chồng ông L. Trước đây do sau khi chuyển vào miền nam không có hộ khẩu nên chỉ xin nhập nhờ vào sổ hộ khẩu của ông L, còn quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nói trên thì ông L không có quyền sử dụng đất nên không liên quan và không có ý kiến gì. Đối với ý kiến là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cho bà Ng: Ông L không có ý kiến vì đó là đất của ông Phạm Văn L.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị Ng là ông Phạm Văn L trình bày:* Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 66, 67 tờ bản đồ số 59 là tài sản của vợ chồng ông L do đó ông L không có ý kiến gì với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cho bà Ng.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn Ngh bà Lê Thị T trình bày:*

Bà Tuyết là vợ của ông Ngh, ông Ngh đã chết năm 2008, ông Ngh có 02 con chung tên Phạm Thị Hồng Th, Phạm Thị Ngọc Th. Tài sản đã bán không liên quan gì tới ông Ngh, còn tài sản tranh chấp có liên quan gì đến bà Ng hay không thì bà không biết và bà Tuyết không có ý kiến gì.

Đối với các thửa đất tranh chấp giữa gia đình ông L và bà Kh là tài sản của gia đình ông L, bà T, không phải tài sản chung của bà và ông Ngh. Năm 2004 để có tiền xây nhà cho mẹ chồng là bà Lê Thị Ng ở nên ông L có ý định chuyển nhượng một phần đất của ông L để xây nhà nên tháng 11/2004 ông L và ông Ngh làm thủ tục chuyển nhượng đất diện tích 10m x 62m, tọa lạc tại ấp 7, xã T, huyện B (nay là huyện H), tỉnh Bình Phước, đất đứng quyền sử dụng đất hộ Phạm Văn L cho bà Nhữ Thị Kh với giá chuyển nhượng bao nhiêu thì bà không biết; việc sang nhượng là chuyện riêng của gia đình ông L và ông Ngh chồng bà, bà không can thiệp. Sau khi sang nhượng thì lấy tiền làm nhà hiện tại gia đình ông L đang sinh sống trên đó và ông Ngh cũng không mang tiền về nhà.

Đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của gia đình ông L không phải tài sản của gia đình bà và ông Ngh nên bà không có ý kiến và yêu cầu gì;

*Tại biên bản ghi lời khai người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn Ngh, chị Phạm Thị Hồng Th trình bày:*

Sự việc tranh chấp hợp đồng giữa ông L và bà Kh thì chị Thu không liên quan, đối với bà Ng cũng không có ý kiến gì. Do đó chị Thu không tham gia trong quá trình giải quyết vụ án.

*Tại đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 10/6/2019 chị Phạm Thị Th là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn Ngh trình bày:*

Sự việc tranh chấp hợp đồng giữa ông L và bà Kh thì chị Thủy không liên quan, đối với bà Ng cũng không có ý kiến gì. Do đó chị Thủy không tham gia trong quá trình giải quyết vụ án.

*Tại biên bản ghi lời khai ngày 20/9/2019, quá trình giải quyết ông Nguyễn Ngọc Nh trình bày:*

Ông Nh không có bà con gì với bà Kh và ông L, bà T, năm 2001 ông có nhận chuyển nhượng đất của ông B (không nhớ họ, địa chỉ) tại thửa số 68 với diện tích thực tế sử dụng 308m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận thể hiện diện tích 252m<sup>2</sup>, phần đất còn dư ra là mua của ông Phạm Văn L. Nay giữa gia đình ông L và bà Kh tranh chấp thì Ông Nh không có ý kiến gì và không yêu cầu gì. Sau khi giải quyết tranh chấp ông Sẽ điều chỉnh giấy chứng nhận theo phần diện tích sử dụng thực tế cho phù hợp với các thỏa thuận mà các bên đã mua bán trước đó.

*Đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H – Ông Nguyễn Tấn Cường trình bày tại văn bản ngày 13/11/2017, ngày 23/9/2019:*

Diện tích đất thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp và thực tế sử dụng có sự chênh lệch sau khi đo đạc, nguyên nhân trong quá trình sử dụng đã có sự biến động về ranh giới, mốc giới các thửa đất hoặc có thỏa thuận khác trong thời gian các bên sử dụng đất.

Đối với việc thu hồi đất đối với thửa đất số 66, 67 tờ bản đồ số 59 thuộc dự án quy hoạch đường vào khu công nghiệp Tân Khai 2 chưa phê duyệt phương án kiểm kê, bồi thường.

*Tại biên bản ghi lời khai ngày 04/5/2017 người làm chứng ông Hồ Sỹ C trình bày:*

Ông C không có mối quan hệ gì với ông L và bà Kh. Năm 2004 khi ông C đang làm tổ trưởng an ninh ấp 7, xã Tân Kh, huyện H, tỉnh Bình Phước thì có ông L, ông Ngh, ông Tr có đến nhà của ông C nhờ xác nhận vào giấy mua bán. Nội dung là ông L bán cho ông Tr diện tích ngang 10m, dài 62 m với số tiền là

12.000.000 đồng/01m ngang. Sau khi ông C xác nhận thì các bên có đến ấp trưởng để xác nhận.

Năm 2015 bà Kh có làm đơn tranh chấp với ông L nhưng các bên không thành và tiếp tục tranh chấp.

*Tại biên bản ghi lời khai ngày 22/5/2017 người làm chứng ông Nhữ Minh Ch trình bày:*

Ông Ch không có mối quan hệ gì với ông L và bà Kh. Năm 2004 do biết ông L muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông Ch có dẫn bà Kh cùng em trai bà Kh là ông Tr có đến nhà giao dịch với ông L. Ông Ngh là anh trai ông L đứng ra thỏa thuận ông L bán cho bà Kh 10m ngang đất với số tiền là 125.000.000 đồng. Tại thời điểm thỏa thuận thì có mặt ông L, giấy tờ đặt cọc do ông Tr viết, có ông L, ông Ngh, và bà Kh ký vào giấy đặt cọc.

*Tại biên bản ghi lời khai ngày 17/5/2017 người làm chứng ông Mai Văn Thanh trình bày:*

Ông Thanh là trưởng ấp 7, xã Tân Kh, huyện H, tỉnh Bình Phước từ năm 2000- 2009. Trước thời điểm năm 2004 thì cha mẹ có chia cho 03 con mỗi người 10m gồm Luận, Nghi, Lực. Phần 10 m của ông Ngh nằm trong sổ của ông L sau đó bán cho bà Kh. Khi các bên ký giấy tờ thì có nhờ ông Thanh xác nhận vào giấy mua bán đất.

*Tại biên bản ghi lời khai ngày 05/12/2017 người làm chứng ông Nguyễn Văn S trình bày:*

Ông S xác nhận giấy mua bán đất giữa bà Kh và ông L là có thật, còn cụ thể như thế nào thì Ông S không nhớ rõ do thời gian đã lâu nhưng Ông S cam kết có ký vào giấy mua bán đất giữa các bên.

*Tại biên bản ghi lời khai ngày 05/12/2017 người làm chứng bà Vũ Thị Lệ Th trình bày:*

Khoảng năm 2009 ông Nhữ Minh Ch và ông Phạm Văn L có xuống tiệm cầm đồ của gia đình chị Th, thửa đất số 66, 67 đứng tên hộ ông Phạm Văn L với số tiền là 100.000.000 đồng. Sau này thì ông Nhữ Minh Ch có thể chấp 01 cuốn sổ đỏ của ông Ch thay thế để lấy cuốn sổ đỏ của ông L ra.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước quyết định:***

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nhữ Thị Kh về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02/11/2004 và biên bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung kèm phụ lục hợp đồng ngày 10/7/2007 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2004 giữa ông Phạm Văn L, bà Đào Thị T và ông Nhữ Mai Tr (ông Tr nhận chuyển nhượng thay cho bà Nhữ Thị Kh) và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung kèm phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2007 giữa ông Phạm Văn L, bà Đào Thị T và bà Nhữ Thị Kh vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn L và bà Đào Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nhữ Thị Kh số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao là 420.000.000 (*Bốn trăm hai mươi triệu*) đồng và tiền chênh lệch là 1.351.617.000 đồng (Một tỷ ba trăm năm mươi một triệu sáu trăm mười bảy nghìn đồng), tổng cộng là 1.771.717.000 đồng (Một tỷ bảy trăm bảy mươi một triệu bảy trăm mười bảy nghìn đồng).

Buộc bà Nhữ Thị Kh có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Văn L và bà Đào Thị T một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S213191, do UBND huyện B (nay là huyện Hớn Quản) cấp ngày 18/6/2001 cho hộ ông Phạm Văn L.

Ông Phạm Văn L và bà Đào Thị T được hưởng khi các chế độ, chính sách liên quan đến giải phóng mặt bằng đối với thửa đất số 66, 67 tờ bản đồ số 59 tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 02/6/2020 nguyên đơn bà Nhữ Thị Kh có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án số 10/2020/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước theo hướng công nhận quyền sử dụng đất từng phần cho bà Khuyên.

Ngày 02/6/2020 bị đơn ông Phạm Văn L và bà Đào Thị T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án số 10/2020/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nhữ Thị Khuyên.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nhữ Thị Kh là ông Hồ Văn Tr thay đổi nội dung yêu cầu kháng cáo đề nghị HĐXX sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Kh và ông L, bà T vô hiệu và sửa giá bồi thường theo giá thị trường theo biên bản định giá ngày 08/10/2020 của Hội đồng định giá phúc thẩm.

Bị đơn ông Phạm Văn L, bà Đào Thị T và đại diện theo ủy quyền của ông L, bà T là ông Nguyễn Quang H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

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



Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nhữ Thị Kh, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 21/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện H đối với phần nội dung yêu cầu của nguyên đơn được áp dụng theo giá của kết quả định giá mới ngày 08/10/2020 của Hội đồng định giá phúc thẩm. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn L và bà Đào Thị T.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn thực hiện trong thời hạn luật định; Đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 BLTTDS, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nhữ Thị Kh là ông Hồ Văn Tr thay đổi nội dung yêu cầu kháng cáo đề nghị HĐXX sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Kh và ông L, bà T vô hiệu và sửa giá bồi thường theo giá thị trường theo biên bản định giá ngày 08/10/2020 của Hội đồng định giá phúc thẩm. Xét thấy việc thay đổi nội dung yêu cầu kháng cáo của đại diện nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo ban đầu nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, tuy nhiên đã có lời trình bày trong hồ sơ vụ án và việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, HĐXX xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Giữa nguyên đơn bà Nhữ Thị Kh với bị đơn ông Phạm Văn L, bà Đào Thị T có thỏa thuận việc chuyển nhượng đất với nhau và cùng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 66, 67 thông qua các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2004 (Bút lục số 60) được ký kết bởi người chuyển nhượng là ông Phạm Văn L, bà Đào Thị T. Nội dung hợp đồng thể hiện ông L, bà T chuyển nhượng cho ông Nhữ Mai Tr (em

ruột bà Kh) diện tích đất 10m x 62m là một phần đất thửa 66 và thửa đất số 67, tờ bản đồ số 59, do UBND huyện B (nay là huyện H) cấp cho hộ ông Phạm Văn L tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S213191, cấp ngày 18/6/2001 trong tổng diện tích 4.428m<sup>2</sup> với giá 125.000.000 đồng và người chuyển nhượng đã nhận 120.000.000 đồng, khi làm thủ tục chuyển nhượng xong thì bên nhận chuyển nhượng thanh toán hết số tiền. Hợp đồng này phía dưới bên mua là bên B có ông Nhữ Mai Tr ký và ghi rõ họ, tên; bên bán là bên A là chữ ký và họ, tên của ông L, bà T.

Đối với biên bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung kèm phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2007, do ngày 02/11/2004 bà Kh nhận chuyển nhượng đất của ông L, bà T không có đất ở (thổ cư) nên không tách được sổ cho bà Kh nên hai bên thỏa thuận bà Kh nhận chuyển nhượng thêm diện tích đất của ông L ngang 10m x dài 62m = 620m<sup>2</sup> tại thửa đất 66, 67, tờ bản đồ số 59, trong đó có 400m<sup>2</sup> đất thổ cư để đủ điều kiện tách sổ, bà Kh nhận chuyển nhượng lần thứ hai với giá 300.000.000 đồng và ông L, bà T đã nhận đủ tiền của cả hai lần chuyển nhượng là 420.000.000 đồng. Trong tổng số 20m ngang x dài 62m bao gồm cả 10m x dài 62m bà Kh đã nhận chuyển nhượng vào ngày 02/11/2004 được thể hiện cụ thể tại Biên bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung kèm phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2007 (Bút lục 61).

[4]. Lời trình bày của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không được bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận chữ ký và chữ viết phần bên chuyển nhượng không phải là chữ ký chữ viết của ông L, bà T.

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành lấy mẫu chữ ký, chữ viết của ông L, bà T đồng thời trưng cầu giám định hai văn bản này thì kết quả của Phân viện KHHS tại Thành phố Hồ Chí Minh, kết luận giám định số 1929 ngày 18/7/2017 (Bút lục 188) như sau: “5.1. Chữ ký, chữ viết “Phan Văn Lực” dưới mục” Bên A” trên tài liệu cần giám định: “ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 02/11/2004 (Ký hiệu A1); “Biên bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung” đề ngày 10/7/2007 (Ký hiệu A2) so với mẫu chữ ký, chữ viết đứng tên Phan Văn Lực trên tài liệu so sánh (Ký hiệu từ M1 đến M7) là do cùng một người ký và viết ra. 5.2. Chữ ký, chữ viết tên “Đào Thị T” dưới mục: “Bên A” trên tài liệu cần giám định: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 02/11/2004 (Ký hiệu A1); “Biên bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung” đề ngày 10/7/2007 (Ký hiệu A2) so với mẫu chữ ký, chữ viết đứng tên Đào Thị T trên tài liệu so sánh (Ký hiệu từ M4 đến M9) là do cùng một người ký và viết ra.

[5]. Ngoài ra, theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện có việc ông L mượn sổ đỏ từ bà Nhữ Thị Kh thể hiện tại “Giấy mượn sổ đỏ đề ngày 24/3/2006” (Bút lục số 19) mục đích mượn là để kê khai đất tại tổ 3, ấp 7, xã T, huyện B (nay là huyện H), tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông L cho rằng ông không ký vào giấy mượn sổ đỏ nhưng không yêu cầu Tòa án tiến hành trưng cầu giám định. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 14/10/2020 bị đơn ông L và đại diện theo ủy quyền của ông L đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa để tiến hành trưng cầu giám định đối với “Giấy mượn sổ đỏ đề ngày 24/3/2006” nhưng sau khi HĐXX tạm ngừng phiên tòa để trưng cầu giám định theo yêu cầu của bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn thì ông L lại không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định đối với “Giấy mượn sổ đỏ đề ngày 24/3/2006” mà chỉ yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định những nội dung như sau: Xác định mặt sau ở phía dưới của chữ bên bán của “Giấy sang nhượng đất viết tay đề ngày 02/11/2004”, có chữ ký và chữ viết Phạm Văn Ngh. Xác định có phải lúc đầu (nguyên thủy) chữ ký và chữ viết Phạm Văn L được tẩy xóa và viết lại chữ viết và chữ ký Phạm Văn Ngh hay ngược lại? So sánh mặt trước và mặt sau của phong chữ, cách thức trình bày, thời điểm lập văn bản của “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 02/11/2004 có trùng khớp với nhau hay không? Có phải được đánh máy và in cùng một thiết bị và cùng một thời điểm hay không? Để xác định việc giống và khác nhau giữa hai mặt của văn bản; So sánh mặt trước và mặt sau của phong chữ, cách thức trình bày, thời điểm lập văn bản của “Biên bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung, kèm phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 10/7/2007 có trùng khớp với nhau không? Có phải được đánh máy và in cùng một thiết bị và cùng một thời điểm hay không? Để xác định việc giống và khác nhau giữa hai mặt của văn bản.

Để đảm bảo tính khách quan về việc thu thập tài liệu chứng cứ theo quy định của pháp luật Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành trưng cầu giám định theo yêu cầu của đương sự, đồng thời trưng cầu giám định đối với chữ viết, chữ ký mang tên Phạm Văn L trong giấy mượn sổ đỏ đề ngày 24/3/2006 có phải là chữ viết, chữ ký của ông Phạm Văn L hay không?

Tại kết luận giám định số 5917/C09B ngày 27/01/2021 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh (bút lục 1039-1040) cụ thể như sau: 1. Chữ ký đứng tên Phạm Văn Lực, chữ viết họ tên “Phạm Văn Lực” dưới mục “Người mượn sổ đỏ” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A4 so với chữ ký, chữ viết đứng tên Phạm Văn Lực trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M là do cùng một người ký, viết ra. Như vậy, HĐXX có đủ căn cứ xác định việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất giữa các bên theo lời trình bày của nguyên đơn là đúng sự thật. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 14/10/2020 đại diện theo ủy quyền của bị đơn khẳng định việc mua bán 10m ngang là có thật và có nhiều

người làm chứng về việc mua bán. Lời trình bày của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn phù hợp với những người làm chứng là ông Hồ Sỹ Công, ông Mai Văn Thanh, ông Nguyễn Văn Sơn. Do đó, lời trình bày của bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận.

[6]. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm ông L, bà T không thừa nhận có chuyển nhượng hai thửa đất trên cho bà Kh; việc chuyển nhượng như thế nào giữa bà Kh với ông Ngh là anh ruột của ông L thì ông không biết. Người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ngày 2/11/2004 và ngày 10/7/2007 do ông L, bà T bị lừa dối ký vào phần bên bán của hai hợp đồng trên nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày của mình nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7]. Đối với chữ ký, chữ viết bên mua Nhữ Mai Trinh trong hợp đồng mua bán đất đề ngày 02/11/2004, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành trưng cầu giám định và kết luận giám định chữ ký, chữ viết không phải là của ông Nhữ Mai Tr, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Tr và đại diện theo ủy quyền của ông Tr là ông Hồ Văn Tr cũng thừa nhận chữ ký bên mua không phải là ông Nhữ Mai Tr ký mà do bà Kh là người ký thay. Tuy nhiên trong hợp đồng này qua giám định thể hiện chữ ký, chữ viết bên bán là ông Phạm Văn L, bà Đào Thị T là do ông L và bà T ký. Đồng thời tại phiên tòa nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng khẳng định và trình bày lý do việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2004 và biên bản thỏa thuận ngày 07/10/2007 cùng một thời điểm là để hợp thức hóa thủ tục chuyển nhượng giữa các bên để làm căn cứ cho việc tách sổ theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, việc ông L và bà T cho rằng không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2004 và biên bản thỏa thuận ngày 07/10/2007 là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xác định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn L, bà Đào Thị T và bà Nhữ Thị Kh thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/11/2004 diện tích đất 10m x 62m tại thửa số 66, 67 tờ bản đồ số 59, đất đứng tên hộ ông Phạm Văn L, tọa lạc tại ấp 7, xã T, huyện B (nay là huyện H) và biên bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung kèm phụ lục hợp đồng ngày 10/7/2007 bà Kh nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L, bà T thêm 10m x 62m (trong đó có 400m<sup>2</sup> đất thổ cư), thuộc thửa số 66, 67 tờ bản đồ số 59 nên lời trình bày của bà Kh và đại diện theo ủy quyền của bà Kh về việc có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L, bà T là có cơ sở nên được HĐXX chấp nhận.

[8]. Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Nhữ Thị Kh và người đại diện theo ủy quyền của bà Kh về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/11/2004, biên bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung kèm phụ lục hợp đồng ngày 10/7/2007 giữa bà Nhữ Thị Kh và ông Phạm Văn L, bà Đào Thị T vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[8.1] Về hình thức và nội dung của hợp đồng: Đối với diện tích đất sang nhượng là quyền sử dụng đất có diện tích ngang 20m x dài 62m đất thuộc thửa đất số 66, 67 tờ bản đồ số 59 đứng tên hộ ông Phạm Văn L. Theo quy định tại Điều 134 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên phải có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật, việc các bên chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tờ viết tay không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng thực theo quy định pháp luật do đó không tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng. Mặt khác, tại thời điểm ông L và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nhữ Thị Kh trong sổ hộ khẩu của ông Phạm Văn L còn có bà Lê Thị Ng, ông Phạm Văn L nhưng những người này không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không thể hiện được hết ý chí của các thành viên trong hộ gia đình. Như vậy nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/11/2004, biên bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung kèm phụ lục hợp đồng ngày 10/7/2007 giữa bà Nhữ Thị Kh và ông Phạm Văn L, bà Đào Thị T vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ nên được HĐXX chấp nhận.

[8.2]. Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đất thuộc thửa đất số 66, 67 tờ bản đồ số 59 đứng tên hộ ông Phạm Văn L. Nguyên đơn mặc dù biết đất không thực hiện tách sổ được nhưng vẫn đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng đất đối với bị đơn và không tuân thủ đúng theo quy định về hình thức và nội dung của hợp đồng là có một phần lỗi. Bị đơn cho rằng không chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nhưng lại ký vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/11/2004, biên bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung kèm phụ lục hợp đồng ngày 10/7/2007. Mặt khác tại phiên tòa phúc thẩm lại xác nhận có việc chuyển nhượng đất với nguyên đơn. HĐXX xét thấy, về quá trình thực hiện hợp đồng bà Kh đã giao đầy đủ tiền cho ông L, bà T nhưng ông L, bà T không thực hiện nghĩa vụ giao đất và làm thủ tục tách sổ cho bà Kh là vi phạm thỏa thuận giữa các bên nên dẫn đến hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã ký kết. Do đó, cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu cụ thể như sau: “ 1. Khi hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

*2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.”*

Như đã nhận định nêu trên, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do ông L, bà T là người vi phạm hợp đồng giữa hai bên đã ký kết do đó ông L, bà T phải chịu lỗi nhiều hơn so với bà Kh.

[9]. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo quyết định số 2882/QĐ – UBND ngày 20/12/2018 của UBND tỉnh Bình Phước là chưa phù hợp với giá thị trường nên ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự. Căn cứ vào biên bản định giá tài sản ngày 08/10/2020 Hội đồng định giá tài sản cấp phúc thẩm áp dụng giá trị thửa đất theo giá thị trường cụ thể như sau: 400.000.000 đồng/m ngang x 20m ngang = 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng). Tuy nhiên phía đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng giá 400.000.000 đồng/m ngang là quá cao và đưa ra giá 300.000.000 đồng/m ngang.

HĐXX xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm thì UBND huyện H đã ra Quyết định số 152/QĐ-UBND ngày 20/01/2021 về việc phê duyệt Phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư cho 12 hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án: Đường trục chính từ Quốc lộ 13 vào Khu công nghiệp Tân Khai II, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước. Trong đó có một phần diện tích đất các bên đương sự đang tranh chấp đã được áp giá đền bù theo Điều 6 Quyết định số 18/2018/QĐ-UBND ngày 30/3/2018 của UBND tỉnh và Quyết định số 3306 ngày 28/12/2020 của UBND tỉnh. Đối với diện tích đất tranh chấp còn lại không nằm trong giải tỏa thì sẽ áp dụng giá theo biên bản định giá ngày 31/10/2019 của Hội đồng định giá huyện H là phù hợp với quy định của pháp luật.

Do đó yêu cầu của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị áp dụng theo biên bản định giá tài sản ngày 08/10/2020 của Hội đồng định giá tỉnh Bình Phước để tính giá 400.000.000 đồng/m ngang để làm căn cứ cho việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không phù hợp nên không được HĐXX chấp nhận.

Căn cứ vào sơ đồ đo đạc ngày 31/10/2019 của Công ty đo đạc bản Đồ Bình Long thể hiện 01 phần diện tích thửa đất số 66, 67 tờ bản đồ số 59 đã bị UBND huyện H thu hồi giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án Đường trục chính từ quốc lộ 13 vào khu công nghiệp Tân Khai II, TT. Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước do đó cần xác định rõ mức chênh lệch về giá đất theo diện tích đất bị quy hoạch và diện tích đất sử dụng còn lại.

Trong phần diện tích đất tranh chấp có 940,9m<sup>2</sup> cụ thể như sau:

Có 880,9m<sup>2</sup> thuộc diện tích giải phóng mặt bằng đường vào khu công nghiệp Tân Khai II và 60m<sup>2</sup> nằm ngoài ranh giải phóng mặt bằng. Tuy nhiên theo quyết định số 162/QĐ-UBND của UBND huyện H ngày 20/01/2021 về việc thu hồi đất của hộ ông Phạm Văn L để thực hiện dự án đường trục chính từ quốc lộ 13 vào khu công nghiệp Tân Khai II thì diện tích đất bị thu hồi trong phần diện tích đất tranh chấp là 615,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và 202,7m<sup>2</sup> đất ở đô thị. Như vậy, theo thỏa thuận mua bán xác định ông L, bà T bán cho bà Kh diện tích đất có thổ cư là 400m<sup>2</sup> nhưng cơ quan Nhà Nước mới bồi thường 202,7m<sup>2</sup> đất ở đô thị, còn lại 193,3m<sup>2</sup> đất ở đô thị trong đó có 60m<sup>2</sup> nằm ngoài ranh giải phóng mặt bằng chưa được bồi thường nên cần áp giá theo biên bản định giá ngày 31/10/2019 của Hội đồng định giá huyện H là phù hợp với quy định của pháp luật.

Căn cứ theo quyết định số 152/QĐ-UBND ngày 20/01/2021 của UBND huyện H và biên bản định giá ngày 31/10/2019 của Hội đồng định giá huyện H thì giá trị diện tích đất tranh chấp thành tiền như sau:

Đối với 202,7m<sup>2</sup> đất ở đô thị x 5.630.000đồng/m<sup>2</sup> = 1.141.201.000 đồng;

Đối với 544,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm x 257.000 đồng/m<sup>2</sup> = 140.039.300 đồng;

Đối với 193,3m<sup>2</sup> đất ở đô thị x 10.000.000đồng/m<sup>2</sup> = 1.933.000.000 đồng;

Như vậy toàn bộ giá trị diện tích đất tranh chấp theo hợp đồng giữa bà Nhữ Thị Kh và ông Phạm Văn L và bà Đào Thị T là 3.214.240.300 đồng.

Từ những phân tích nêu trên HĐXX xét thấy kháng cáo của nguyên đơn được HĐXX chấp nhận một phần; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn L, bà Đào Thị T. Cần sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về phần áp giá để giải quyết vấn đề bồi thường do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Cụ thể như sau: Bị đơn ông Phạm Văn L, bà Đào Thị T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn bà Nhữ Thị Kh số tiền 420.000.000 đồng (bốn trăm hai mươi triệu đồng). Bị đơn ông Phạm Văn L, bà Đào Thị T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn bà Nhữ Thị Kh số tiền chênh lệch so với giá bà Kh đã nhận chuyển nhượng từ ông L, bà T là: 3.214.240.300 đồng – 420.000.000 đồng = 2.794.240.300 đồng x 60% = 1.676.544.000 đồng (một tỷ sáu trăm bảy mươi sáu triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

Như vậy tổng cộng số tiền ông Phạm Văn L, bà Đào Thị T phải hoàn trả lại cho bà Nhữ Thị Kh số tiền là 420.000.000 đồng + 1.676.544.000 đồng = 2.096.544.000 đồng (Hai tỷ không trăm chín mươi sáu triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

Ông Phạm Văn L, bà Đào Thị T được hưởng khi các chế độ, chính sách liên quan đến giải phóng mặt bằng đối với thửa đất số 66, 67 tờ bản đồ số 59.

Các tài sản trên đất do ông L, bà T trồng, xây dựng, chăm sóc nên không xem xét.

Buộc bà Nhữ Thị Kh có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Văn L và bà Đào Thị T một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S213191, do UBND huyện B, nay là Hớn Quản cấp ngày 18/6/2001 cho hộ ông Phạm Văn L.

[10]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Phạm Văn L, bà Đào Thị T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch;

Bị đơn ông Phạm Văn L, bà Đào Thị T phải chịu án phí có giá ngạch cụ thể như sau: 72.000.000 đồng + 2% (2.096.544.000 đồng-2.000.000.000 đồng) = 73.931.000 đồng (Bảy mươi ba triệu chín trăm ba mươi một nghìn đồng).

Bà Nhữ Thị Kh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[11]. Đối với chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm:

Chi phí định giá tài sản là 5.600.000 đồng bà Kh tự nguyện chịu được khấu trừ vào số tiền tạm ứng bà Kh đã nộp.

Đối với chi phí giám định là 6.500.000 đồng (sáu triệu năm trăm nghìn đồng) ông Phạm Văn L phải chịu được khấu trừ vào số tiền tạm ứng ông L đã nộp.

[12]. Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo của bà Kh được chấp nhận một phần nên bà Kh không phải chịu. Ông L, bà T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ một phần nên được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nhữ Thị Khuyên.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn L, bà Đào Thị T.

Sửa một phần bản án dân sự số 10/2020/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.



Áp dụng các Điều 131, 133, 136, 139, 146, 705 và Điều 707 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 121, 122, 123, 124, 127, 134, 137, 401, Điều 410, 697, 698, 699, 701 và Điều 702 của Bộ Luật dân sự năm 2005; Điều 107, 127 của Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nhữ Thị Kh về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02/11/2004 và biên bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung kèm phụ lục hợp đồng ngày 10/7/2007 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2004 giữa ông Phạm Văn L, bà Đào Thị T và ông Nhữ Mai Tr (ông Tr nhận chuyển nhượng thay cho bà Nhữ Thị Kh) và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung kèm phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2007 giữa ông Phạm Văn L, bà Đào Thị T và bà Nhữ Thị Kh vô hiệu.

2. Buộc bị đơn ông Phạm Văn L và bà Đào Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nhữ Thị Kh số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao là 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng) và số tiền chênh lệch là 1.676.544.000 đồng (một tỷ sáu trăm bảy mươi sáu triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn đồng), tổng cộng là 2.096.544.000 đồng (hai tỷ không trăm chín mươi sáu triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

*Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

3. Buộc bà Nhữ Thị Kh có nghĩa vụ trả lại cho ông Phạm Văn L và bà Đào Thị T một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S213191, do UBND huyện B, nay là Hón Quản cấp ngày 18/6/2001 cho hộ ông Phạm Văn L.

Ông Phạm Văn L và bà Đào Thị T được hưởng các chế độ, chính sách liên quan đến giải phóng mặt bằng đối với thửa đất số 66, 67 tờ bản đồ số 59 tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước.

4. Về các chi phí tố tụng khác tại cấp sơ thẩm.

- Chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ:

Bà Nhữ Thị Kh phải chịu số tiền 8.529.794 (Tám triệu năm trăm hai mươi chín nghìn bảy trăm chín mươi bốn) đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000081 ngày 26/4/2017, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 8.529.794 (Tám triệu năm trăm hai mươi chín nghìn bảy trăm chín mươi bốn) đồng bà Kh đã nộp cho Tòa án nhân dân huyện H do đó bà Kh không phải nộp thêm.

- Chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ:

Bà Nhữ Thị Kh phải chịu 3.970.206 đồng (Ba triệu chín trăm bảy mươi nghìn hai trăm lẻ sáu) đồng; do bà Kh đã tạm ứng trước theo biên lai thu số 13 ngày 08/3/2017; số 18 ngày 24/3/2017; số 29 ngày 18/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước do đó bà Kh không phải nộp thêm.

- Chi phí đo đạc là 4.405.791 đồng, định giá 3.000.000 đồng, xem xét thẩm định 1.000.000 đồng, tổng cộng là 8.405.791 đồng. Số tiền này bà Nhữ Thị Kh đã nộp do đó ông Phạm Văn L và bà Đào Thị T phải hoàn trả lại cho bà Nhữ Thị Kh số tiền 8.405.791 đồng (Tám triệu bốn trăm lẻ năm nghìn bảy trăm chín mươi một) đồng.

- Chi phí giám định chữ ký, chữ viết:

Ông Phạm Văn L và bà Đào Thị T phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), khấu trừ vào số tiền ông L, bà T đã đóng tạm ứng trước theo biên lai thu số 14 ngày 10/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện H.

Bà Kh phải chịu chi phí giám định đối với phần chữ ký, chữ viết của ông Nhữ Mai Tr là 6.000.000 đồng. Số tiền này ông L và bà T đã nộp. Do đó bà Nhữ Thị Kh phải trả lại cho ông L và bà T số tiền là 6.000.000 đồng.

#### **5. Đối với chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm:**

Chi phí định giá tài sản là 5.600.000 đồng (năm triệu sáu trăm nghìn đồng) bà Kh tự nguyện chịu được khấu trừ vào số tiền tạm ứng bà Kh đã nộp.

Đối với chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 6.500.000 đồng (sáu triệu năm trăm nghìn đồng) ông Phạm Văn L phải chịu được khấu trừ vào số tiền tạm ứng ông L đã nộp.

#### **6. Án phí dân sự sơ thẩm:**

Nguyên đơn bà Nhữ Thị Kh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi Cục thi hành án dân sự huyện H hoàn trả cho bà Nhữ Thị Kh số tiền là 200.000 đồng (do ông Lê Hữu Minh Tiến nộp thay) theo biên lai thu số 0011850 ngày 29/11/2016 và số tiền 4.833.000 đồng theo biên lai thu số 0011849 ngày 29/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Bị đơn ông Phạm Văn L, bà Đào Thị T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch và 73.931.000 đồng (Bảy mươi ba triệu chín trăm ba mươi một nghìn đồng) án phí có giá ngạch.

#### **7. Án phí dân sự phúc thẩm:**

Nguyên đơn bà Nhữ Thị Kh không phải chịu. Hoàn trả cho bà Kh số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002012 ngày 03/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn ông Phạm Văn L, bà Đào Thị T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002007 ngày 02/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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.*

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)**

**Lê Quang Ninh**