

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 211/2021/DS-PT

Ngày 30-12-2021

V/v tranh chấp tài sản chung, yêu  
cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hợp  
đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất và yêu cầu công nhận  
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:**  
Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và ngày 30 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2021/TLPT-DS ngày 07/01/2021 về việc “tranh chấp tài sản chung, yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2020/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 103/2021/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Ngô Hồng V, sinh năm 1978 và bà Lê Thị H, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: Tổ 1, khu phố K, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Vũ Đình M, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 13, tổ 1, ấp 4, xã A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: Khu dân cư Thương mại U, khu phố 3, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 05/7/2019).

- *Bị đơn*: Ông Lê Văn Y, sinh năm 1978 và bà Quách Thị T, sinh năm 1979; cùng địa chỉ thường trú: Tổ 1, khu phố K, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương; cùng tạm trú: Nhà trọ L, số 532/3, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn*: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1976; địa chỉ liên hệ: Số 192/49, đường N, Phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 09/3/2021).

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

1. Ông Nguyễn Thanh A, sinh năm 1979;
2. Bà Lê Xuân T2, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ thường trú: Số C87A, khu phố 1, phường Đông Hưng T, Quận 12, Thành phố H; cùng tạm trú: Đường K số 69, khu phố K, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Lê Minh C, sinh năm 1979; địa chỉ thường trú: Cụm 4, xã T, huyện Đ, Thành phố H; tạm trú: Số 118/20, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Văn phòng Công chứng Trần Hữu Đ; địa chỉ: Đường số 13, khu dân cư thương mại U, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp*: Ông Trần Hữu Đ; chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng.

5. Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M; địa chỉ: Số 10/8, đường ĐT 743, khu phố Bình Quới B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp*: Bà Trần Thị Thanh M; chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng.

6. Ủy ban nhân dân phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp*: Ông Huỳnh Hữu P; chức vụ: Chủ tịch.

- *Người làm chứng*:

1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1953; địa chỉ: Tổ 1, khu phố K, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Lê Duy H2, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ 1, khu phố K, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Ngô Hồng V, bà Lê Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh A, bà Lê Xuân T2.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Tại đơn khởi kiện ngày 14/01/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/11/2019 của nguyên đơn ông Ngô Hồng V, bà Lê Thị H, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Vũ Đình M trình bày:

Ông Lê Văn Y là anh ruột của bà Lê Thị H, bà Lê Xuân T2 và là anh vợ của ông Ngô Hồng V, ông Nguyễn Thanh A. Năm 2016, Ông V, Ông Y và Ông A hùn tiền nhận chuyển nhượng diện tích đất 309m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1591, tờ bản đồ số 39, tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương (thỏa thuận miệng, không lập văn bản). Sau khi thỏa thuận mua chung thửa đất trên, vợ chồng Ông V, Bà H và vợ chồng Ông A, Bà T2 mỗi bên giao cho Ông Y 200.000.000 đồng, các anh em thống nhất giao cho vợ chồng Ông V, Bà H đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Y là người trực tiếp thương lượng, giao nhận tiền với chủ đất nên nguyên đơn không biết tổng giá trị chuyển nhượng là bao nhiêu. Ngày 14/9/2016, Ông V, Bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt GCNQSDĐ) số CD 612893, số vào sổ CS 07513. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, các anh em thống nhất chia đất mỗi người 5m ngang x dài hết đất, để sử dụng và xây dựng nhà ở.

Năm 2017, Ông Y xây dựng một căn nhà cấp 3, Ông A xây dựng một căn nhà cấp 4 và Ông V xây dựng một căn nhà tạm bằng tôn trên thửa đất tại vị trí các anh em đã thỏa thuận phân chia, việc xây dựng không có giấy phép. Do nhà của Ông Y xây dựng trước, không có giấy tờ nên đến năm 2018, Ông Y đề nghị Ông V, Bà H ủy quyền cho Ông Y làm thủ tục tách thửa cho các anh em và thuận tiện cho việc Ông Y xin giấy phép xây dựng nhà. Do tin tưởng nên Ông V, Bà H ký hợp đồng ủy quyền được công chứng số 0321 quyền số 01/2018 – TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Trần Hữu Đ, ủy quyền cho Ông Y toàn quyền định đoạt đối với thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, sau khi ủy quyền cho Ông Y, không thấy Ông Y làm thủ tục tách thửa mà một thời gian sau lại thấy ngân hàng thông báo yêu cầu Ông Y thanh toán tiền nợ nên vợ chồng Vinh, Ông A và vợ chồng Ông Y lập văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 17/10/2018 nhằm mục đích xác nhận việc hùn tiền mua đất, xác định phần đất được hưởng sau khi tách thửa đối với thửa đất số 1591, tờ bản đồ số 39, tại phường K.

Ông V, Ông A phát hiện Ông Y không làm thủ tục tách thửa, xin cấp giấy phép xây dựng mà thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ Ông Y là bà Quách Thị T và GCNQSDĐ đã được cập nhật biến động sang tên cho bà Quách Thị T. Sau đó, Ông Y, Bà T làm thủ tục thế chấp giấy chứng nhận để vay tiền ngân hàng. Đến ngày 23/01/2019, Ông Y, Bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Minh C được công chứng số 675 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M.

Việc vợ chồng Ông Y, Bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu chung làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền số 0321

quyền số 01/2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2018 tại Văn phòng Công chứng Trần Hữu Đ; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 0410 quyền số 01/2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2018 được ký giữa ông Lê Văn Y và bà Quách Thị T tại Văn phòng Công chứng Trần Hữu Đ; hủy GCNQSDĐ số CD 612893, số vào sổ CS 07513 đã được cập nhật biến động sang tên cho bà Quách Thị T; yêu cầu công nhận thửa đất số 1591, tờ bản đồ số 39, tại phường K, thị xã T là tài sản chung và chia tài sản chung theo “Tờ thỏa thuận và cam kết ngày 17/10/2018” trong đó Ông V được nhận 100m<sup>2</sup> (ngang 05m x dài 20m).

Ngày 18/11/2019, Ông V, Bà H có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Văn Y, bà Quách Thị T và ông Lê Minh C được công chứng số 675 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2019 tại Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M.

Ông V, Bà H thống nhất với kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T, thống nhất kết quả định giá của Hội đồng định giá.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Trường hợp, thửa đất số 1591 không được phép tách thửa, nguyên đơn yêu cầu được đứng tên đồng sở hữu với Ông A, vợ chồng Ông Y.

*- Tại bản tự khai ngày 17/8/2020, biên bản làm việc ngày 17/8/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa của bị đơn ông Lê Văn Y, bà Quách Thị T trình bày:*

Thống nhất về quan hệ anh em như trình bày của nguyên đơn. Thửa đất số 1591, là tài sản riêng của vợ chồng Ông Y, Bà T, không phải là tài sản chung với vợ chồng Ông V và Ông A. Vợ chồng Ông Y, Bà T bỏ tiền nhận chuyển nhượng đất của bà Phạm Thị B vào năm 2016 với số tiền khoảng hơn 350.000.000 đồng. Nguyên đơn và Ông A không có tiền mua đất với vợ chồng Ông Y. Tuy nhiên, các anh em có thỏa thuận miệng về việc vợ chồng Ông Y sẽ bán lại cho Ông V và Ông A, mỗi người một phần khi thửa đất số 1591 đủ điều kiện tách thửa. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng Ông Y bàn việc nên đồng ý để vợ chồng Ông V đứng tên ký hợp đồng nhận chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó, Ông Y, Bà T cần vay vốn ngân hàng để làm ăn nên đã yêu cầu vợ chồng Ông V, Bà H ủy quyền cho Ông Y định đoạt đối với thửa đất số 1591 để thế chấp ngân hàng, vợ chồng Ông V, Bà H đã lập hợp đồng ủy quyền cho Ông Y. Tuy nhiên, ngân hàng yêu cầu phải chủ sử dụng đất mới được quyền thế chấp nên Ông Y phải thực hiện thêm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà Quách Thị T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2018 giữa ông Lê Văn Y và bà Quách Thị T, công chứng số 0410, quyền số 01/2018-TP/CC- SCC/HĐGD. Sau khi sang tên cho Bà T, vợ chồng Ông Y, Bà T làm thủ tục vay tiền Ngân hàng Sacombank – Chi nhánh Bình Dương với số tiền

1.500.000.000 đồng. Do không có tiền trả nợ ngân hàng, vợ chồng Ông Y đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho ông Lê Minh C.

Thửa đất số 1591, tờ bản đồ số 39, tại phường K là tài sản riêng của vợ chồng Ông Y, vợ chồng Ông Y có toàn quyền định đoạt. Ông Y, Bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của Ông A.

Trước đây, khi Ông Y, Bà T nhận chuyển nhượng đất của Bà B thì Ông Y, Ông V, Ông A có thỏa thuận miệng là nếu sau này tách được thửa đất thì sẽ chuyển nhượng cho mỗi người một phần là 100m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 309m<sup>2</sup> của thửa số 1591. Do đó, ngày 17/10/2018, Ông V yêu cầu vợ chồng Ông Y, Bà T ký, lăn tay vào văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 17/10/2018 do Ông V soạn sẵn. Ông Y chỉ ký tên không lăn tay, còn Bà T có ký tên, lăn tay. Việc ký tên, lăn tay vào văn bản chỉ nhằm làm tin về việc sẽ chuyển nhượng đất nếu tách thửa được, không phải ký xác nhận đây là tài sản chung, khi ký tên vợ chồng Ông Y cũng không đọc nội dung văn bản và không được giữ 01 bản như nội dung văn bản này.

Năm 2017, Ông Y, Bà T đồng ý cho vợ chồng Ông A xây dựng nhà cấp 4 và năm 2018 đồng ý cho vợ chồng Ông V xây dựng nhà tạm mái tôn, vách tôn để làm nhà bếp vì trước đó Ông Y, Ông V và Ông A có thỏa thuận miệng là sau này nếu đủ điều kiện tách thửa thì bán lại cho vợ chồng Ông V và Ông A mỗi bên 100m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 309m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1591 tại vị trí xây dựng nhà. Lúc chuyển nhượng đất cho Ông C đã có căn nhà của Ông A và nhà tạm của vợ chồng Ông V trên đất; bị đơn có nói với Ông C đây là nhà của Ông A, nhà tạm của vợ chồng Ông V ở nhờ, khi chuyển nhượng sẽ yêu cầu họ giao trả đất.

Đối với yêu cầu độc lập của Ông C về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 675, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2019 thì vợ chồng Ông Y, Bà T đồng ý. Ông Y, Bà T là người sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 1591 nên có toàn quyền định đoạt đối với thửa đất, việc chuyển nhượng đất cho Ông C là đúng quy định, hợp đồng được công chứng hợp pháp, đầy đủ giấy tờ, đúng trình tự thủ tục. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bị đơn đã nhận đủ số tiền 4.000.000.000 đồng của Ông C. Khi ký hợp đồng chỉ thể hiện giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng, để giảm tiền thuế thu nhập cá nhân (bị đơn không có tiền). Giá chuyển nhượng 4.000.000.000 đồng bao gồm toàn bộ diện tích đất và căn nhà cấp 3 của vợ chồng bị đơn (hợp đồng không thể hiện tài sản trên đất vì không có sổ hữu nhà và GCNQSDĐ không thể hiện tài sản). Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày bán cả nhà và tài sản của Ông A, Ông V là không đúng. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, thống nhất với kết quả đo đạc, định giá và giá trị mái che do Ông A trình bày.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn giao nộp bản tường trình ngày 09/3/2021 có nội dung xác định diện tích đất 309m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1591, là tài sản chung của nguyên đơn, bị đơn và Ông A, đồng thời cho rằng bị đơn không bán nhà, không chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1591 cho Ông C, không nhận

khoản tiền 4.000.000.000 đồng bán nhà đất của Ông C, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và Ông C là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản.

*- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 11/7/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh A trình bày:*

Ông Lê Văn Y là anh ruột của bà Lê Thị H, bà Lê Xuân T2 và là anh vợ của ông Ngô Hồng V và ông Nguyễn Thanh A. Năm 2016, Ông A, Ông V và Ông Y cùng hùn tiền nhận chuyển nhượng diện tích đất 309m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1591, tờ bản đồ số 39, tại phường K và thống nhất cử Ông V, Bà H đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng. Các anh em thỏa thuận, khi đủ điều kiện tách thửa sẽ chia cho 03 người: Ông A được nhận 100m<sup>2</sup> (ngang 05m x dài 20m), Ông V nhận 100m<sup>2</sup> (ngang 05m x dài 20m) và Ông Y nhận 109m<sup>2</sup> đất còn lại.

Năm 2018, Ông Y cần giấy phép xây dựng nhà, làm thủ tục tách thửa đất nên vợ chồng Ông V, Bà H đã ký hợp đồng ủy quyền cho Ông Y toàn quyền định đoạt thửa đất. Sau khi nhận ủy quyền, Ông Y ký hợp đồng chuyển nhượng, sang tên thửa đất trên cho vợ là bà Quách Thị T. Sau đó, vợ chồng Ông Y đem GCNQSDĐ thế chấp vay ngân hàng sử dụng vào mục đích cá nhân.

Đến ngày 23/01/2019, vợ chồng Ông Y, Bà T ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Minh C mà không có sự đồng ý của Ông A và Ông V. Việc Ông Y, Bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của Ông A, Ông V và Ông Y làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ông A. Do đó, Ông A có yêu cầu Tòa án chia tài sản chung là quyền sử dụng đất đối với thửa số 1591, tờ bản đồ số 39, theo thỏa thuận tại văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 17/10/2018, trong đó: Ông A nhận 100m<sup>2</sup> (ngang 5m x dài 20m). Căn nhà trên trên đất là do vợ chồng Ông A, Bà T2 xây dựng, không có giấy phép xây dựng. Ông A, Bà T2 xây dựng nhà trên phần đất của mình, tại vị trí các anh em thỏa thuận phân chia. Ông A đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Lê Minh C. Ông A thống nhất với kết quả đo đạc, định giá.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ông A xác định giá trị mái che của nhà Ông A trị giá 20.000.000 đồng. Ông A giữ nguyên yêu cầu độc lập. Trường hợp, thửa đất trên không đủ điều kiện tách thửa thì Ông A yêu cầu được đứng tên đồng sở hữu với vợ chồng Ông Y và vợ chồng Ông V; phần của Ông Y thì Ông Y có quyền bán còn phần của Ông A thì phải trả cho Ông A.

*- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 10/7/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh C trình bày:*

Ngày 23/01/2019, ông Lê Minh C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Lê Văn Y, bà Quách Thị T hợp pháp, ngay tình, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M số 675, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo hợp đồng, Ông Y, Bà T chuyển

nhượng cho Ông C toàn bộ diện tích đất 309m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 1591, tờ bản đồ 39, tại phường K, thị xã T với giá 4.000.000.000 đồng (hợp đồng ghi giá 500.000.000 đồng theo yêu cầu của vợ chồng Ông Y, Bà T để giảm tiền thuế). Hợp đồng được công chứng đúng quy định, trên cơ sở xác nhận tình trạng bất động sản đất không có tranh chấp của Ủy ban nhân dân phường K. Sau khi ký hợp đồng, vợ chồng Ông Y, Bà T đã nhận đủ tiền của Ông C. Khi thực hiện giao dịch, Ông C đã nhìn thấy trên đất có nhà cấp 4 của Ông A, nhà tạm bằng tôn của Ông V nhưng được Ông Y cho biết là cho Ông A, Ông V cất nhà ở nhờ trên đất, khi nào chuyển nhượng sẽ yêu cầu họ tháo dỡ trả lại đất. Ông C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của Ông A. Ông C thống nhất với kết quả đo đạc, định giá của Tòa án, đồng ý xác định giá trị mái che nhà Ông A là 20.000.000 đồng.

Ông C có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 675, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2019, tại Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M giữa vợ chồng Ông Y, Bà T và Ông C.

Tại phiên tòa, Ông C giữ nguyên yêu cầu độc lập, tự nguyện hỗ trợ bồi thường giá trị tài sản trên đất cho nguyên đơn, vợ chồng Ông A, Bà T2 theo giá của Hội đồng định giá và bồi thường thêm giá trị mái che của gia đình Ông A là 20.000.000 đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bà Lê Xuân T2 trình bày:* Bà T2 thống nhất với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh A và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý yêu cầu độc lập của ông Lê Minh C. Thống nhất với kết quả đo đạc, định giá, không có yêu cầu gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Hữu Đ trình bày:* Văn phòng Công chứng Trần Hữu Đ có công chứng Hợp đồng ủy quyền số 0321, quyền số 01/2018- TP/CC- SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0410, quyền số 01/2018- TP/CC- SCC/HĐGD. Cả hai hợp đồng đều theo GCNQSDĐ số CD 612893, số vào sổ CS07513, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/9/2016. Việc công chứng hồ sơ hợp lệ, đầy đủ giấy tờ, đủ điều kiện giao dịch, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện giao dịch. Việc công chứng được thực hiện đúng quy trình, các bên đã đọc lại nội dung hợp đồng, tự nguyện ký tên, điểm chỉ trước mặt Công chứng viên. Do đó, hai hợp đồng được công chứng đúng quy định đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M trình bày:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 675, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2019 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M giữa vợ chồng Ông Y, Bà T và Ông C được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, hồ sơ công chứng đầy đủ, phù hợp quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, đã đọc lại toàn bộ nội

dung hợp đồng, đồng ý ký tên, điểm chỉ, các bên hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, tự nguyện ký kết hợp đồng, không bị lừa dối hay ép buộc, hợp đồng được ký tại trụ sở Văn phòng Công chứng, Công chứng viên đã chứng kiến các bên đọc lại hợp đồng, đồng ý nội dung và ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng. Đồng thời Công chứng viên đã đối chiếu, kiểm tra bản chính các giấy tờ với hồ sơ lưu, xác nhận đúng nhân thân, chữ ký, dấu vân tay của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên. Đối tượng hợp đồng là quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số CD612893 số vào sổ CS07513 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/9/2016, cập nhật biến động ngày 03/11/2017, ngày 12/01/2018 và ngày 23/02/2018. Tại thời điểm chuyển nhượng không có văn bản ngăn chặn đối với quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng cung cấp giấy xác nhận tình trạng bất động sản có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường K ngày 22/01/2019.

- Theo Công văn số 352/UBND-TP ngày 25/9/2020, Ủy ban nhân dân phường K trình bày:

Ngày 15/01/2019, Ủy ban nhân dân phường K nhận đơn đề nghị ngăn chặn chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1591, tờ bản đồ 39 đề ngày 14/01/2019 của ông Ngô Hồng V (kèm giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện của Tòa án nhân dân thị xã T). Tại thời điểm nhận đơn, cán bộ tiếp dân của Ủy ban nhân dân phường đã giải thích, hướng dẫn Ông V liên hệ Tòa án để yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất đúng thẩm quyền theo Điều 111, 112 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 66, 69 Luật Thi hành án dân sự và khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Đến hết ngày 22/01/2019, Ủy ban nhân dân phường K chưa nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc ngăn chặn các giao dịch liên quan đến thửa đất số 1591, tờ bản đồ số 39, nên không có cơ sở thực hiện ngăn chặn theo đơn của Ông V. Ngày 22/01/2019, Ủy ban nhân dân phường K đã xác nhận tình trạng bất động sản cho Ông Y, Bà T và không giải quyết đơn đề nghị ngăn chặn của Ông V nên không có hồ sơ để cung cấp cho Tòa án.

Ngày 24/01/2019, Ủy ban nhân dân phường K ban hành văn bản số 30/UBND-NC gửi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T về việc xem xét tạm ngưng đăng ký biến động đất đai liên quan đến thửa 1591, tờ bản đồ 39, nhằm thông báo cho các cơ quan có liên quan biết tình trạng thửa đất số 1591 để xem xét tạm ngưng đăng ký biến động nếu đủ điều kiện theo quy định. Ông Lê Minh C có đơn kiến nghị yêu cầu hủy công văn số 30/UBND-NC nêu trên. Ngày 30/9/2019, Ủy ban nhân dân phường K đã có văn bản số 415/UBND-KT trả lời đơn kiến nghị của Ông C.

Ủy ban nhân dân phường K không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của Ông C và Ông A, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.



- Theo bản tự khai ngày 18/11/2019, người làm chứng bà Nguyễn Thị V trình bày:

Bà V là mẹ ruột của Ông Y, Bà T, Bà T2 còn Ông A và Ông V là con rể. Bà V có chứng kiến hai con gái và hai con rể có đưa tiền cho ông Lê Văn Y tại nhà của Bà V để hùn mua thửa đất 1120, tờ bản đồ số 39. Ông V, Bà H giao số tiền 200.000.000 đồng để mua 100m<sup>2</sup> và Ông A, Bà T2 giao 200.000.000 đồng để mua 100m<sup>2</sup>. Tại thời điểm giao tiền là anh em tin tưởng nhau nên không lập văn bản.

- Theo bản tự khai ngày 18/11/2019, người làm chứng ông Lê Duy H2 trình bày:

Ông H2, Ông V, Bà H, Ông Y và Ông A có góp tiền mua thửa đất 1120, tờ bản đồ số 39, của bà Phạm Thị B: Ông H2 mua 200m<sup>2</sup>; Ông V, Bà H mua 100m<sup>2</sup>, Ông A mua 100m<sup>2</sup> và Ông Y mua 109m<sup>2</sup>. Trong đó, Ông H2 đứng ra nhận ủy quyền của Bà B để tách thửa. Lúc đó, thửa 1120 chỉ có 200m<sup>2</sup> đất ở đô thị nên chỉ tách được thành 02 thửa gồm: 200m<sup>2</sup> đất ở đô thị cho Lê Duy H2, 309m<sup>2</sup> còn lại không có đất ở đô thị nên cấp chung cho Ông Y, Ông A và Ông V, Bà H (do vợ chồng Ông V, Bà H đại diện đứng tên quyền sử dụng đất). Ông H2 giao cho Ông Y số tiền 400.000.000 đồng để mua 200m<sup>2</sup> đất này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2020/DSPT ngày 12/10/2020, Tòa án nhân dân thị xã T đã quyết định:

Căn cứ các Điều 35, 39, 92, 147, 227, 228, 229, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Hồng V và bà Lê Thị H đối với bị đơn ông Lê Văn Y và bà Quách Thị T về việc tranh chấp tài sản chung là quyền sử dụng đất như sau:

1.1. Công nhận diện tích đất 309m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 305,2m<sup>2</sup>) thuộc thửa số 1591, tờ bản đồ 39, tại phường K, thị xã T là tài sản chung của vợ chồng ông Ngô Hồng V, bà Lê Thị H, vợ chồng ông Lê Văn Y, bà Quách Thị T và ông Nguyễn Thanh A.

1.2. Buộc ông Lê Văn Y và bà Quách Thị T thanh toán cho ông Ngô Hồng V và bà Lê Thị H giá trị của 100m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 1591, tờ bản đồ số 39, tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương là 1.129.824.000 đồng (một tỷ một trăm hai mươi chín nghìn tám trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Hồng V và bà Lê Thị H đối với bị đơn ông Lê Văn Y và bà Quách Thị T về việc: Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Ngô Hồng V, bà Lê Thị H với ông Lê Văn Y số 0321, quyền số 01/2018- TP/CC- SCC/HĐGD; hủy Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất số 0410, quyền số 01/2018-TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Ngô Hồng V, bà Lê Thị H (do ông Lê Văn Y làm đại diện) với bà Quách Thị T; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 675 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2019 giữa ông Lê Văn Y, bà Quách Thị T và ông Lê Minh C; kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 612893, số vào sổ cấp GCN CS 07513 (đã cập nhật biến động cho bà Quách Thị T).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh A về việc tranh chấp tài sản chung với bị đơn ông Lê Văn Y, bà Quách Thị T.

Buộc ông Lê Văn Y và bà Quách Thị T thanh toán cho ông Nguyễn Thanh A giá trị của 100m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 1591, tờ bản đồ số 39, tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương là 1.129.824.000 đồng (một tỷ một trăm hai mươi chín nghìn tám trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Minh C về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 675 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2019 giữa vợ chồng ông Lê Văn Y, bà Quách Thị T và ông Lê Minh C.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Minh C về việc thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông Ngô Hồng V, bà Lê Thị H và ông Nguyễn Thanh A, bà Lê Xuân T2 như sau:

5.1. Ông Lê Minh C thanh toán cho vợ chồng ông Ngô Hồng V, bà Lê Thị H số tiền 88.574.800 đồng.

5.2. Ông Lê Minh C thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh A, bà Lê Xuân T2 số tiền 158.549.000 đồng.

5.3. Ông Lê Minh C được quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 1591, tờ bản đồ số 39, tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương khi thanh toán xong giá trị tài sản trên.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, tiền lãi suất chậm trả, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 14/10/2020, nguyên đơn ông Ngô Hồng V, bà Lê Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh A, bà Lê Xuân T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của Ông A, buộc Ông Y, Bà T phải trả bằng quyền sử dụng đất, không trả bằng tiền; Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị số 26/QĐ-VKS-DS ngày 12/11/2020 kháng nghị đối với bản án sơ thẩm theo hướng xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Y, Bà T và Ông C chỉ có hiệu lực đối với phần diện tích của Ông Y, Bà T được quyền sử dụng và vô hiệu đối với phần diện tích và tài sản trên đất của vợ chồng Ông V, Bà T với Ông A. Trường

hợp thửa đất trên không đủ điều kiện tách thửa thì vợ chồng Ông V, Ông A, Ông C đứng tên đồng sở hữu đối với thửa đất số 1591.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh A vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh C vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập; người kháng cáo bà Lê Xuân T2 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 26/QĐ-VKS-DS ngày 12/11/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất 309m<sup>2</sup> thuộc thửa 1591 là tài sản chung của nguyên đơn, bị đơn và Ông A là tài sản chung nhưng lại cho rằng giao dịch giữa bị đơn và Ông C ngay tình là không đúng, bởi lẽ: Khi các bên ký hợp đồng thì chỉ thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất và căn nhà của bị đơn nhưng trên phần đất này có tài sản của nguyên đơn và Ông A được xác lập trước thời điểm chuyển nhượng, nguyên đơn và Ông A đã quản lý, sử dụng công khai, khi ký hợp đồng, bị đơn và Ông C không thỏa thuận đến tài sản của nguyên đơn và Ông A là ảnh hưởng đến quyền lợi của họ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ông C là người thứ ba ngay tình nhưng tại thời điểm chuyển nhượng, nguyên đơn đã có đơn ngăn chặn nên việc UBND phường K xác nhận tài sản không tranh chấp là không phù hợp. Hiện nay, Ông C cũng chưa được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng không có thật mà là để che giấu cho hợp đồng vay tài sản nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông A. Tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 giữa bị đơn và Ông C đối với phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn và Ông A, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà T2, Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M, Văn phòng Công chứng Trần Hữu Đ, UBND phường K có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Tại cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn có yêu cầu đo đạc lại diện tích căn nhà cấp 3 của Ông Y, Bà T và định giá lại tài sản tranh chấp. Theo biên bản định giá ngày 17/11/2021 của Hội đồng định giá tỉnh Bình Dương, tài sản tranh chấp, cụ thể:

Tại thời điểm năm 2019: Giá đất ở đô thị:  $2.700.000 \text{ đồng/m}^2 \times 305,2\text{m}^2 = 824.040.000 \text{ đồng}$ ; tài sản trên đất của Ông Y: 01 căn nhà cấp 3 gồm 03 tầng (tầng hầm  $134,1\text{m}^2$ ; tầng 1:  $88,9\text{m}^2$ ; tầng 2:  $88,9\text{m}^2$ ), xây dựng năm 2017, diện tích  $311,9\text{m}^2 \times 5.090.000 \text{ đồng/m}^2 \times 86,66\%$  tỷ lệ sử dụng =  $1.375.790.000 \text{ đồng}$ ; mái che  $18\text{m}^2 \times 380.000 \text{ đồng/m}^2 \times 86,66\% = 5.927.544 \text{ đồng}$ ; tài sản trên đất của Ông A: 01 nhà cấp 4, xây dựng năm 2017, diện tích  $50\text{m}^2 \times 2.950.000 \text{ đồng} \times 86,66\% = 127.823.500 \text{ đồng}$ ; 01 mái che  $31,8\text{m}^2 \times 380.000 \text{ đồng/m}^2 \times 86,66\% = 10.471.995 \text{ đồng}$ ; 01 hàng rào móng gạch xây tô, trụ sắt, lưới B40 diện tích  $9,56\text{m}^2 \times 180.000 \text{ đồng} \times 86,66\% = 1.491.246 \text{ đồng}$ ; 01 cây sa kê trồng năm 2017 giá 160.000 đồng; 01 cây xoài trồng năm 2017 giá 170.000 đồng; tài sản trên đất của Ông V: nhà tạm, xây dựng năm 2017, diện tích  $27\text{m}^2 \times 1.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 86,66\% = 23.398.200 \text{ đồng}$ ; khung kèo sắt  $52,2\text{m}^2 \times 620.000 \text{ đồng/m}^2 \times 86,66\% = 28.046.642 \text{ đồng}$ ; hàng rào sắt + tole, xây dựng năm 2018, diện tích  $12,74\text{m}^2 \times 180.000 \text{ đồng/m}^2 \times 93,33\% = 2.140.244 \text{ đồng}$ ; 01 bể nước xây dựng năm 2018, diện tích  $13,1\text{m}^2 \times 710.000 \text{ đồng/m}^2 \times 93,33\% = 8.680.623 \text{ đồng}$ ; 01 cây sung trồng năm 2017 giá 60.000 đồng; 01 cây sung trồng năm 2018 giá 45.000 đồng; 01 cây lựu trồng năm giá 45.000 đồng; 01 cây trướng cá trồng năm 2017 giá 60.000 đồng; 01 cây xoài trồng năm 2017 giá 170.000 đồng; 03 đồng hồ nước  $\times 234.000 \text{ đồng/cái} \times 03 \text{ cái} = 702.000 \text{ đồng}$ ; 02 điện kế chính của Ông V, Ông A  $\times 1.755.000 \text{ đồng/cái} \times 02 \text{ cái} = 3.510.000 \text{ đồng}$ ; tổng cộng **2.412.731.974 đồng** (đã trừ tài sản của Ông V: 01 chuồng gà bằng sắt + tole, xây dựng tháng 7/2021, diện tích  $7,2\text{m}^2 \times 351.000 \text{ đồng/m}^2 \times 100\% = 2.527.200 \text{ đồng}$ ; 02 cây dâu tằm trồng năm 2020, 01 cây măng cầu trồng năm 2020).

Tại thời điểm năm 2021: Giá đất ở đô thị:  $3.500.000 \text{ đồng/m}^2 \times 305,2\text{m}^2 = 1.068.200.000 \text{ đồng}$ ; tài sản trên đất của Ông Y: 01 căn nhà cấp 3, gồm 03 tầng (tầng hầm  $134,1\text{m}^2$ ; tầng trệt  $88,9\text{m}^2$ ; tầng 1:  $88,9\text{m}^2$ ), xây dựng năm 2017, diện tích  $311,9\text{m}^2 \times 5.950.000 \text{ đồng/m}^2 \times 73,32\%$  tỷ lệ sử dụng =  $1.360.676.226 \text{ đồng}$ ; mái che  $18\text{m}^2 \times 445.000 \text{ đồng/m}^2 \times 73,32\% = 5.872.932 \text{ đồng}$ ; tài sản trên đất của Ông A: 01 nhà cấp 4, xây dựng năm 2017, diện tích  $50\text{m}^2 \times 3.450.000 \text{ đồng} \times 73,32\% = 126.477.000 \text{ đồng}$ ; 01 mái che  $31,8\text{m}^2 \times 445.000 \text{ đồng/m}^2 \times 73,32\% = 10.375.513 \text{ đồng}$ ; 01 hàng rào móng gạch xây tô, trụ sắt, lưới B40 diện tích  $9,56\text{m}^2 \times 210.000 \text{ đồng} \times 73,32\% = 1.471.973 \text{ đồng}$ ; 01 cây sa kê trồng năm 2017 giá 182.000 đồng; 01 cây xoài trồng năm 2017 giá 376.000 đồng; tài sản trên đất của Ông V: nhà tạm, xây dựng năm 2017, diện tích  $27\text{m}^2 \times 1.230.000 \text{ đồng/m}^2 \times 73,32\% = 24.349.572 \text{ đồng}$ ; khung kèo sắt  $52,2\text{m}^2 \times 785.000 \text{ đồng/m}^2 \times 73,32\% = 29.929.224 \text{ đồng}$ ; hàng rào sắt + tole, xây dựng năm 2018, diện tích  $12,74\text{m}^2 \times 210.000 \text{ đồng/m}^2 \times 81\% = 2.167.074 \text{ đồng}$ ; 01 bể nước xây dựng năm 2018, diện tích  $13,1\text{m}^2 \times 831.000 \text{ đồng/m}^2 \times 80\% = 8.708.880 \text{ đồng}$ ; 01 cây sung trồng năm 2017 giá 68.000 đồng; 01 cây sung

trồng năm 2018 giá 51.000 đồng; 01 cây lựu trồng năm giá 51.000 đồng; 01 cây trướng cá trồng năm 2017 giá 68.000 đồng; 01 cây xoài trồng năm 2017 giá 376.000 đồng; 03 đồng hồ nước x 234.000 đồng/cái x 03 cái = 702.000 đồng; 02 điện kế chính của Ông V, Ông A x 1.755.000 đồng/cái x 02 cái = 3.510.000 đồng; tổng cộng **2.643.612.394 đồng** (đã trừ tài sản của Ông V: 01 chuồng gà bằng sắt + tole, xây dựng tháng 7/2021, diện tích  $7,2m^2$  x 351.000 đồng/ $m^2$  x 100% = 2.527.200 đồng; 02 cây dâu tằm trồng năm 2020, 01 cây măng cầu trồng năm 2020).

Các đương sự thống nhất kết quả định giá trên, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ kết quả định giá này làm cơ sở giải quyết vụ án.

## [2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận thừa đất số 1591, tờ bản đồ số 39, là tài sản chung của nguyên đơn, bị đơn và Ông A, yêu cầu chia tài sản chung trong đó nguyên đơn được nhận 100m<sup>2</sup>. Đồng thời, yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 0321 ngày 18/01/2018 tại Văn phòng Công chứng Trần Hữu Đ giữa Ông V, Bà H với Ông Y; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2018 giữa Ông Y và Bà T; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 giữa Ông Y, Bà T và Ông C; hủy GCNQSDĐ số CĐ 612893, sổ vào sổ CS 07513 được cập nhật biến động sang tên cho bà Quách Thị T ngày 23/02/2018.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh A có yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất đối với thửa 1591, tờ bản đồ số 39, trong đó Ông A được nhận 100m<sup>2</sup>.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh C có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 giữa bị đơn và Ông C.

## [2.2] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 15/8/2016, bà Phạm Thị B (do ông Lê Duy H2 đại diện) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông V, Bà H diện tích 309m<sup>2</sup> đất cây lâu năm, thuộc thửa số 1591 (tách từ thửa số 1120), tờ bản đồ số 39, tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Ngày 14/9/2016, Ông V, Bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ số CĐ 612893, sổ vào sổ CS07513.

Ngày 18/01/2018, Ông V, Bà H với Ông Y lập hợp đồng ủy quyền có nội dung: Ông V, Bà H là người sử dụng thửa đất số 1591, tờ bản đồ số 39 theo GCNQSDĐ số CĐ 612893, sổ vào sổ CS07513 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/9/2016 ủy quyền cho Ông Y thay mặt Ông V, Bà H thực hiện việc nộp hồ sơ, nhận kết quả, lập và ký tên vào các văn bản, giấy tờ liên quan đến thủ tục: Kiểm tra hiện trạng, xác định ranh giới, cắm mốc, phục hồi cột mốc, ký liên ranh; trích lục hồ sơ cung cấp thông tin, đo đạc, điều chỉnh diện tích, chỉnh lý, điều chỉnh, đính chính, đăng ký biến động thông tin trên GCNQSDĐ, cấp đổi GCNQSDĐ; trích lục, trích đo, đo đạc, tách thửa, hợp thửa,

xác định vị trí tính thuế, xác định diện tích hành lang; xác định lối vào thửa đất; định vị vị trí đất thổ cư, đăng ký xin chuyển nhượng mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất, định vị trí chuyển nhượng, xin giấy phép xây dựng; đo đạc, xác định vị trí xây dựng, chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất; xác nhận tình trạng bất động sản; đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê (Ông Y được toàn quyền quyết định chủ thể giao dịch, giá chuyển nhượng, giá thuê, phương thức, thời hạn giao nhận số tiền, được nhận tiền đặt cọc, tiền chuyển nhượng, tiền thuê); được ủy quyền lại cho người thứ ba; thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có).

Ngày 23/01/2018, Ông Y (đại diện ủy quyền của Ông V, Bà H) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bà T (vợ Ông Y) toàn bộ thửa đất số 1591 nêu trên với giá 100.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng số 0410, quyền số 01/2018-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Trần Hữu Đ. Đến ngày 23/02/2018, GCNQSDĐ số CD 612893, sổ vào sổ CS07513 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/9/2016, được cập nhật biến động sang tên cho Bà T.

Ngày 17/10/2018, Ông V, Bà H, Ông Y, Ông A lập văn bản thỏa thuận và cam kết có nội dung: Ông V, Bà H (bên A), Ông Y (bên B), Ông A (bên C), xác nhận có góp chung tiền để nhận chuyển nhượng 309m<sup>2</sup> đất cây lâu năm, thuộc thửa số 1591, tờ bản đồ số 39, tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số CD 612893, sổ vào sổ CS07513 ngày 14/9/2016, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Ông V, Bà H (do Ông V, Bà H đại diện đứng tên cho các chủ sử dụng). Nay, các bên cam kết phân đất mỗi người được nhận trong tổng diện tích 309m<sup>2</sup>, cụ thể: Ông V, Bà H được quyền sử dụng 100m<sup>2</sup> (chiều ngang 05m x dài 20m); Ông Y được quyền sử dụng 109m<sup>2</sup>; Ông A được quyền sử dụng 100m<sup>2</sup> (chiều ngang 05m x dài 20m).

Ngày 23/01/2019, Ông Y, Bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Minh C toàn bộ thửa đất số 1591 nêu trên (đất ở đô thị) với giá 500.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng số 675, quyền số 01/2018-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M.

[2.3] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/11/2019 của Tòa án cấp sơ thẩm; mảnh trích lục địa chính ngày 31/12/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T; biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2021; kết quả đo đạc ngày 10/12/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương thể hiện: Tài sản trên đất tranh chấp gồm: 1. Tài sản của Ông Y: 01 căn nhà cấp 3 (tầng hầm, tầng 1, tầng 2), diện tích 311,9m<sup>2</sup>; 01 mái che 18m<sup>2</sup>; 2. Tài sản của Ông A: 01 nhà cấp 4, diện tích 50m<sup>2</sup>, xây dựng năm 2017; mái che 31,8m<sup>2</sup>; 01 hàng rào móng gạch xây tô + trụ sắt + lưới B40 (trước nhà), diện tích 02m x 4,87m = 9,74m<sup>2</sup>, xây dựng năm 2017; 01 cây sa ke; 01 cây xoài; 3. Tài sản của Ông V: 01 nhà tạm diện tích 27m<sup>2</sup>, xây dựng năm 2017; khung kèo sắt diện tích 52,2m<sup>2</sup>, xây dựng năm 2017; hàng rào sắt + tole diện tích 4,9m x 2,6m = 12,74m<sup>2</sup>, xây dựng năm 2018; chuồng gà kết cấu sắt + tole diện tích 3,6m x 2 = 7,2m<sup>2</sup>, xây dựng tháng 7/2021; bể nước (hồ bơi) diện tích 13,1m<sup>2</sup>, xây dựng

năm 2018; 02 cây sung; 01 cây lựu; 01 cây trứng cá; 01 cây xoài; 02 cây dâu tằm; 01 cây măng cầu.

[2.4] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận diện tích đất 309m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 305,2m<sup>2</sup>) thuộc thửa số 1591, là tài sản chung của nguyên đơn, bị đơn và Ông A. Sau khi tuyên án, bị đơn Ông Y, Bà T không kháng cáo, đồng thời tại bản tường trình ngày 09/3/2021, bị đơn cũng đã thừa nhận thửa đất số 1591 là sở hữu chung của nguyên đơn, bị đơn và Ông A. Đồng thời, Viện Kiểm sát cũng không kháng nghị việc Tòa án xác định thửa đất trên là tài sản chung nên phần này phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị. Như vậy, có cơ sở xác định diện tích đất 309m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 305,2m<sup>2</sup>) thuộc thửa số 1591, là tài sản chung của vợ chồng Ông V + Bà H, vợ chồng Ông Y + Bà T, Ông A.

Nguyên đơn, Ông A, Bà T2 kháng cáo yêu cầu được chia tài sản chung bằng quyền sử dụng đất, cụ thể nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích 100m<sup>2</sup> và Ông A, Bà T2 được quyền sử dụng diện tích 100m<sup>2</sup> trong tổng diện tích đất 309m<sup>2</sup>. Theo Báo cáo số 444/CNTU-ĐK ngày 29/7/2020 của Phòng tài nguyên và Môi trường thị xã T trả lời công văn của Tòa án về việc tách thửa đất số 1591 để phân chia tài sản là không đúng đối tượng và không thuộc trường hợp cá biệt thông qua Hội đồng tư vấn để xem xét giải quyết. Như vậy, thửa đất này thuộc trường hợp không được tách thửa nên không thể phân chia theo yêu cầu của Ông V, Bà H, Ông A, Bà T2.

[2.5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng ủy quyền số 0321, quyền số 01/2018- TP/CC- SCC/HĐGD ngày 18/01/2018 giữa Ông V, Bà H với Ông Y; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0410, quyền số 01/2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2018 giữa Ông Y với Bà T; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 675 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2019 giữa Ông Y, Bà T với Ông C thấy rằng:

[2.5.1] Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số 0321, quyền số 01/2018- TP/CC- SCC/HĐGD ngày 18/01/2018 giữa Ông V, Bà H với Ông Y; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0410, quyền số 01/2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2018 giữa Ông Y với Bà T: Hợp đồng ủy quyền này Ông V, Bà H ủy quyền cho Ông Y đại diện cho Ông V, Bà H thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Sau khi lập hợp đồng ủy quyền, Ông Y đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 1591 cho Bà T (vợ Ông Y). Tuy nhiên, ngày 17/10/2018, Ông V, Bà H, Ông Y, Ông A lập văn bản thỏa thuận, cam kết xác nhận có góp chung tiền để nhận chuyển nhượng 309m<sup>2</sup> đất và thực tế sau khi nhận ủy quyền, Ông Y đã chuyển nhượng đất cho vợ mình là Bà T mà không thực hiện nghĩa vụ của người được ủy quyền là giao lại tiền chuyển nhượng cho Ông V, Bà H. Do đó, trình bày của nguyên đơn cho rằng chỉ ủy quyền cho bị đơn thực hiện thủ tục tách thửa, xin phép xây dựng là có cơ sở. Mặt khác, việc chuyển nhượng đất từ Ông Y sang Bà T cũng không phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 141 Bộ luật Dân sự năm 2015: “*Một cá nhân, pháp nhân*

*có thể đại diện cho nhiều cá nhân hoặc pháp nhân khác nhau nhưng không được nhân danh người được đại diện để xác lập, thực hiện giao dịch dân sự với chính mình hoặc với bên thứ ba mà mình cũng là người đại diện của người đó, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”. Từ việc chuyển nhượng nêu trên thì đất tranh chấp có một phần cũng là tài sản của Ông Y do vợ Ông Y là Bà T nhận chuyển nhượng từ Ông Y trong thời kỳ hôn nhân. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng ủy quyền số 0321, quyền số 01/2018- TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2018 giữa Ông V, Bà H với Ông Y; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0410, quyền số 01/2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2018 giữa Ông Y với Bà T là có căn cứ.*

[2.5.2] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 675 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2019 giữa Ông Y, Bà T với Ông C: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/01/2019 không đề cập đến tài sản có trên đất của nguyên đơn (01 căn nhà tạm xây năm 2017, 01 hồ bơi xây năm 2018) và Ông A (01 căn nhà cấp 4 xây năm 2017) được xác lập trước thời điểm chuyển nhượng, nguyên đơn và Ông A đã quản lý, sử dụng công khai, khi ký hợp đồng, bị đơn và Ông C không thỏa thuận đến tài sản của nguyên đơn và Ông A là ảnh hưởng đến quyền lợi của họ. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, Ông Y và Ông C cho rằng do Ông Y cho Ông V và Ông A ở nhờ nên sau khi chuyển nhượng sẽ yêu cầu Ông V, Ông Y tháo dỡ tài sản trả lại đất nhưng thực tế Ông V, Ông A cho rằng nhà Ông V, Ông A xây trên phần đất Ông V, Ông A đã góp với Ông Y để nhận chuyển nhượng nên không đồng ý tháo dỡ nhà, giao đất cho Ông C và phát sinh tranh chấp, Ông C vẫn chưa được bàn giao đất theo hợp đồng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 giữa Ông Y, Bà T với Ông C có đối tượng không thực hiện được nên vô hiệu theo Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, như nhận định tại mục [2.5.1], việc Ông V, Bà H ủy quyền cho Ông Y, Ông Y lại lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Bà T (vợ của Ông Y) là không phù hợp với quy định của pháp luật, đất tranh chấp là tài sản chung của nguyên đơn, bị đơn và Ông A. Bị đơn chuyển nhượng phần đất nêu trên nhưng không có ý kiến của nguyên đơn và Ông A là đã định đoạt luôn phần tài sản thuộc quyền quản lý sử dụng của người khác nên vi phạm điều cấm của luật quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và Ông C là vô hiệu.

[2.6] Xét yêu cầu độc lập của Ông C về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 giữa bị đơn và Ông C thấy rằng: Như phân tích tại mục [2.5.2], hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 giữa bị đơn và Ông C là vô hiệu. Hơn nữa, trước khi Ông Y, Bà T và Ông C ký hợp đồng, ngày 15/01/2019 Ông V đã có đơn ngăn chặn nhưng ngày 22/01/2019, UBND lại xác nhận vào đơn của Ông Y, Bà T không có tranh chấp là không đúng thực trạng, Ông C không phải là người thứ ba ngay tình. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, hồ sơ công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, người nhận ủy quyền là Ông C ngay tình trong



việc giao kết hợp đồng và đã giao đủ tiền theo thỏa thuận nên chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông C là không có căn cứ.

[2.7] Để đảm bảo quyền và lợi ích của các đương sự, Tòa án xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được 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”.

Giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 23/01/2019 giữa bị đơn với Ông C là 4.000.000.000 đồng, bị đơn đã nhận đủ số tiền này từ Ông C. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn xác định hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 23/01/2019 giữa bị đơn và Ông C là nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản, bị đơn không nhận tiền 4.000.000.000 đồng của Ông C. Ngoài lời trình bày thì bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2019 chưa được công chứng, Ông Y, Bà T đã ký tên nhận đủ số tiền 4.000.000.000 đồng (bút lục số 185 – 187). Do đó, có cơ sở xác định Ông Y, Bà T đã nhận của Ông C số tiền 4.000.000.000 đồng, nên buộc Ông Y, Bà T trả lại cho Ông C 4.000.000.000 đồng.

Về bồi thường chênh lệch giá trị tài sản, theo kết quả định giá thời điểm nhận chuyển nhượng năm 2019, quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Ông V, Bà H, Ông Y, Bà T, Ông A, Bà T2 trị giá 2.412.731.974 đồng, thời điểm năm 2021 là 2.643.612.394 đồng. Như vậy, giá trị tài sản hiện nay thấp hơn giá trị tại thời điểm nhận chuyển nhượng nên Ông Y, Bà T không phải bồi thường giá trị chênh lệch về tài sản cho Ông C.

[2.8] Đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CĐ 612893, số vào sổ CS 07513 được cập nhật biến động sang tên cho bà Quách Thị T ngày 23/02/2018: Theo GCNQSDĐ số CĐ 612893, số vào sổ CS07513 ngày 14/9/2016 cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Quách Thị T ngày 23/02/2018 thì diện tích 305,2m<sup>2</sup> đã được chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại đô thị ngày 13/10/2017 (nợ tiền sử dụng đất), việc cấp đất trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Ông Y với Bà T, cơ quan có thẩm quyền cấp đất không có sai phạm. Do quyền sử dụng đất là tài sản chung của Ông V, Bà H, Ông Y, Bà T, Ông A, Bà T2 nên cần kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ để cấp lại theo quyết định của bản án mà không cần hủy GCNQSDĐ.

[2.9] Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn Ông V, Bà H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông A, Bà T2; kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có cơ sở chấp nhận một phần.

[2.10] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 123, 131, 141, 210, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Hồng V, bà Lê Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh A, bà Lê Xuân T2.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 26/QĐ-VKS-DS ngày 12/11/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2020/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Hồng V, bà Lê Thị H và một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh A đối với bị đơn ông Lê Văn Y, bà Quách Thị T về việc tranh chấp tài sản chung là quyền sử dụng đất.

Công nhận diện tích đất 305,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 1591, tờ bản đồ số 39, tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương là tài sản chung của vợ chồng ông Ngô Hồng V, bà Lê Thị H; vợ chồng ông Lê Văn Y, bà Quách Thị T và ông Nguyễn Thanh A.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Hồng V, bà Lê Thị H và một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh A về việc chia tài sản chung đối với diện tích đất 305,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 1591, tờ bản đồ số 39, tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2.3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Hồng V và bà Lê Thị H đối với bị đơn ông Lê Văn Y và bà Quách Thị T về việc hủy Hợp đồng ủy quyền công chứng số 0321, quyền số 01/2018- TP/CC- SCC/HĐGD ngày 18/01/2018 giữa ông Ngô Hồng V, bà Lê Thị H với ông Lê Văn Y; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 0410, quyền số 01/2018- TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2018 giữa ông Lê Văn Y với bà Quách Thị T.

2.4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 675 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2019 giữa ông Lê Văn Y, bà Quách Thị T với ông Lê Minh C là vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Lê Văn Y, bà Quách Thị T có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Minh C 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

2.5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Minh C về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 675 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2019 giữa vợ chồng ông Lê Văn Y, bà Quách Thị T và ông Lê Minh C.

2.6. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 612893, số vào sổ CS07513 ngày 14/9/2016 cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Quách Thị T ngày 23/02/2018 để cấp lại cho vợ chồng ông Ngô Hồng V, bà Lê Thị H; vợ chồng ông Lê Văn Y, bà Quách Thị T và ông Nguyễn Thanh A theo quyết định của bản án.

2.7. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá:

Ông Ngô Hồng V, bà Lê Thị H phải chịu 4.300.000 đồng (đã thực hiện xong).

Ông Lê Văn Y, bà Quách Thị T phải chịu 4.670.060 đồng (bốn triệu sáu trăm bảy mươi nghìn không trăm sáu mươi đồng) để hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Ngô Hồng V, bà Lê Thị H.

Ông Nguyễn Thanh A phải chịu 4.300.000 đồng (bốn triệu ba trăm nghìn đồng) để hoàn trả lại cho ông Ngô Hồng V, bà Lê Thị H.

Ông Lê Văn Y, bà Quách Thị T phải chịu 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) (đã thực hiện xong).

2.8. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngô Hồng V và bà Lê Thị H phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, còn trả cho ông Ngô Hồng V và bà Lê Thị H 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số 0014740 ngày 28/01/2019, số 0037379 ngày 18/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Ông Nguyễn Thanh A phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí, còn trả cho ông Nguyễn Thanh A 4.700.000 đồng (bốn triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0037028 ngày 19/07/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Ông Lê Văn Y và bà Quách Thị T phải chịu số tiền 112.300.000 đồng (một trăm mười hai triệu ba trăm nghìn đồng).

Ông Lê Minh C phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0038232 ngày 10/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

### 3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Ngô Hồng V, bà Lê Thị H, ông Nguyễn Thanh A, bà Lê Xuân T2, mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0051790, 0051789, 0051795, 0051796 ngày 02/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án theo quy định các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hạn thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Thị Duyên Hằng**