

Bản án số: 82/2020/DS-PT

Ngày: 16 - 5 -2020

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Hoàng Minh Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn

Bà Trần Thị Thu Thủy

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Quốc Bảo - Thư ký Tòa án nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 598/2019/TLPT-DS ngày 02/12/2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2019/DS-ST ngày 19/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 270/2019/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông **Nguyễn Anh H**, sinh năm 1969.(vắng mặt)

2. Bà **Nguyễn Thị Thanh N**, sinh năm 1971 (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà **Nguyễn Anh Đ**, sinh năm 1959 (Văn bản ủy quyền ngày 17/2/2020)(Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 109, ấp 6, xã T, huyện L, tỉnh Đ.

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Mỹ L**, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 9, ấp 1, xã A, huyện L, tỉnh Đ.

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

1. Cháu **Nguyễn Thị Nhẫn A**, sinh năm 2008. (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật của cháu An:

Ông Nguyễn Anh H, sinh năm 1969 (cha ruột cháu An). (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1971 (mẹ ruột cháu An). (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 109, ấp 6, xã T, huyện L, tỉnh Đ.

2. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1976 (có mặt)

3. Ông **Trần Văn Th**, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thủy: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1976. (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/7/2017) (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 277, tổ 4, ấp 3, xã T, huyện L, tỉnh Đ.

4. Bà **Lê Thị Thu H**, sinh năm 1978 (vắng mặt)

5. Ông **Tăng Tấn M**, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông **Tăng Tấn M**, sinh năm 1976. (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/7/2018). (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 385/3, ấp 3, xã T, huyện L, Đ.

6. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ

Địa chỉ: Số 520, đường Đồng Khởi, phường T, thành phố B, tỉnh Đ

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Huỳnh Thế Lữ** - Chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành. (Theo văn bản ủy quyền số 1539/STNMT-VP ngày 14/4/2016). (vắng mặt)

7. Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Phùng Thị S** – Chức vụ: Công chức Tư pháp. (có mặt)

Địa chỉ: ấp 1, xã T, huyện L, tỉnh Đ.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông H, bà Nga trình bày:

Ngày 26/11/2011, bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Nguyễn Anh H có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mỹ L các thửa đất số 59, 61, 73 tờ bản đồ số 14, xã Tân Hiệp và khoảng 400m² thửa đất số 263, tờ bản đồ số 31, xã T, huyện L, tỉnh Đ với giá 450.000.000đ. Ông bà chuyển nhượng cho bà Lê 3 thửa đất số 59, 61, 73, ông bà không có tranh chấp. Riêng thửa 263, tờ bản đồ số 31 thì ông bà chỉ chuyển nhượng một phần có diện tích 400m², còn lại 551m² đất có căn nhà thì không chuyển nhượng. Tuy nhiên, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực số 204, quyển số 1/2011 TP/CC-SCT/HĐGD

tại Ủy ban nhân phường Tân Hiệp đã ghi chuyển nhượng cả 4 thửa là không đúng. Cán bộ Ủy ban nhân dân xã Tân Hiệp đã tự ý sửa chữa và chứng thực hợp đồng khi không có mặt ông bà. Trong quá trình làm giấy tờ, bà Lê tự ký tên ông H trong “Giấy xác nhận tình trạng đất”, “giấy cam kết đất không tranh chấp”, “biên bản đo vẽ” ngày 06/12/2011 và đã có kết luận giám định số 693/C54B ngày 08/5/2013 của Phân viện Khoa học hình sự Bộ Công an xác định không phải chữ ký của ông H.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ngày 06/01/2012 bà Lê được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 169124 đối với thửa 263 (tách thành hai thửa 360, 361), tờ bản đồ số 31, xã Tân Hiệp.

Hiện nay, vợ chồng bà và con gái là Nguyễn Thị Nhân An vẫn đang sinh sống trong căn nhà trên thửa đất số 361, tờ bản đồ số 31.

Ngày 06/3/2012, bà Lê chuyển nhượng thửa đất số 360, tờ bản đồ 31, diện tích 474,9m² cho bà Nguyễn Thị T. Ngày 23/4/2012, bà T được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 664361. Ngày 14/8/2015, bà T và chồng là ông Trần Văn Thủy lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Lê Thị Thu H và ông Tăng Tấn M. Ngày 09/9/2015, bà H và ông M được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 364882.

Ngày 19/8/2013, bà Lê chuyển nhượng thửa đất số 361, tờ bản đồ số 31, diện tích 476,5m² cho ông Trần Nại Phú theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng An Hòa công chứng ngày 19/8/2013, số công chứng 4590/2013, quyền số 11/2013TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 24/3/2014, ông H, bà Nga nộp đơn khởi kiện bà Lê để tranh chấp thửa 263 (tách thành 360 và 361), 3 thửa còn lại thì không tranh chấp, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực số 204, quyền số I/2011 TP/CC-SCT/HĐGD tại Ủy ban nhân dân xã Tân Hiệp ngày 28/11/2011 giữa ông H, bà Nga và bà Lê đối với thửa đất số 361, tờ bản đồ 31 xã Tân Hiệp;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê và ông Trần Nại Phú đối với thửa 361, tờ bản đồ 31, diện tích 476,5m² tại xã Tân Hiệp;

- Buộc bà Lê trả lại quyền sử dụng đất và căn nhà trên thửa đất 361.

Ngày 18/9/2015, bà Nga khởi kiện bổ sung yêu cầu: Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 360, tờ bản đồ 31, xã Tân Hiệp, diện tích 43,4m² công chứng tại Phòng Công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 207/2012, quyền số 01/2012TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/3/2012; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 664361 do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp cho bà T ngày 23/4/2012;

Ngày 04/3/2016, bà Nga khởi kiện bổ sung yêu cầu: hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H đối với thửa 360, tờ bản đồ số 31, diện tích 43,4m²(vì trên diện tích này có phần nhà của ông H, bà Lê), hợp đồng công chứng tại Văn phòng Công chứng Hồ Nai tỉnh Đồng Nai, số công chứng 7334, quyền số 06-TVP/SCC-HĐGD ngày 14/8/2015; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 364882 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai ký ngày 09/9/2015 cấp cho bà Lê Thị Thu H.

Riêng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê và ông Trần Nại Phú đối với thửa 361, vào ngày 28/8/2017, bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Trần Nại Phú đã ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 361 nên bà Nga xác định rút yêu cầu khởi kiện trên.

Ngày 23/8/2019, bà Nga lại có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 364882 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Lê Thị Thu H đối với diện tích 34,4m² theo trích lục và đo hiện trạng số 6535/2019 ngày 20/8/2019 của Văn phòng đất đai tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Trần Thị Lan trình bày:

Vào ngày 26/11/2011, bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Nguyễn Anh H chuyển nhượng cho bà các thửa đất số 59,61,73 tờ bản đồ số 14, xã Tân Hiệp và 951,4m² thửa 263, tờ bản đồ số 31, xã Tân Hiệp, huyện Long Thành với giá 450.000.000đ. Các bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực số 204, quyền số I/2011 TP/CC-SCT/HĐGD tại Ủy ban nhân dân xã Tân Hiệp ngày 28/11/2011 cả nhà trên đất, đã trả đủ tiền. Tuy nhiên, bà Nga và ông H chưa giao đất vì còn khó khăn về chỗ ở. Bà Lê không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Ngày 24/9/2014, bà Lê có đơn phản tố yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/11/2011 đã được chứng thực số 204, quyền số I/2011 TP/CC-SCT/HĐGD tại Ủy ban nhân dân xã Tân Hiệp đối với thửa đất số 361, tờ bản đồ số 31 xã Tân Hiệp, diện tích 476,5m². Bà Nga cho rằng riêng thửa đất số 263 thì ông bà chỉ chuyển nhượng

một phần diện tích 400m², còn lại 551m² đất có căn nhà thì không chuyển nhượng là không đúng. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng là hai bên đều có mặt tại Ủy ban nhân dân xã Tân Hiệp, không có việc cán bộ Ủy ban nhân dân xã Tân Hiệp tự ý sửa chữa và chứng thực hợp đồng khi không có mặt vợ chồng bà Nga.

Bà thống nhất với lời trình bày của bà Nga về quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà cho ông Phú, bà T, bà H.

Bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 28/11/2011 đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Tân Hiệp đối với thửa 361, tờ bản đồ số 31, xã Tân Hiệp, diện tích 476,5m². Buộc bà Nga và ông H giao lại toàn bộ nhà và đất đã chuyển nhượng cho bà sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn Thủy do bà Nguyễn Thị T đại diện trình bày:

Vào năm 2012, bà Nguyễn Thị T đã nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Mỹ L diện tích đất 474,9m², ngang 9,8m, dài 50m thuộc thửa 360, tờ bản đồ 31 xã T, huyện L, tỉnh Đ. Ngày 23/4/2012, bà T được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 664361. Ngày 14/8/2015, bà T và chồng là ông Trần Văn Thủy chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Lê Thị Thu H. Ngày 09/9/2015, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 364882. Khi bà T và ông Thủy bàn giao đất cho bà H thì ông H, bà Nga tranh chấp, chỉ cho đo chiều ngang 9m mà không được đo 9,8m ngang. Vì bà Nga và ông H tranh chấp nên bà H không giao hết số tiền 30.000.000đ như đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng. Nay bà Nga và ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê và bà T thì bà T không đồng ý vì bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp, ngay tình và đã chuyển nhượng lại cho bà H. Ngày 15/7/2017, bà T có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu bà Nguyễn Thị Mỹ L thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 360, tờ bản đồ 31, xã Tân Hiệp, diện tích 43,4m² công chứng tại Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai, số công chứng 207/2012, quyền số 01/2012TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/3/2012, giao đủ phần diện tích đất còn thiếu là 43,4m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tăng Tấn M và bà Lê Thị Thu H do ông Tăng Tấn M đại diện trình bày:

Ông Tăng Tấn M và bà Lê Thị Thu H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn Thủy thửa đất số 360, tờ bản đồ số 31, diện tích 474,9m²,

giá chuyển nhượng là 300.000.000đ. Khi nhận chuyển nhượng ông M và bà H không biết đất đang có tranh chấp. Ngày 09/9/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 364882 cho bà Lê Thị Thu H.

Về tranh chấp giữa bà Nga, ông H, với bà T thì không liên quan đến ông M và bà H. Ông Mười và bà H không tranh chấp với bà Nga, ông H, bà T và không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với bà T và ông Thủy. Ông Mười và bà H xác định không có yêu cầu độc lập. Nếu sau này phát sinh tranh chấp các bên tự giải quyết, nếu không giải quyết được thì ông M và bà H sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai do người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Thế Lữ trình bày:

Nguồn gốc sử dụng đất tranh chấp được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất O829038 ngày 03/11/1999 ghi tên ông Nguyễn Anh H, gồm các thửa đất số 369, 34, 35, 258, tờ bản đồ số 26, 18 xã Tân Hiệp với tổng diện tích 3.859m², loại đất ở nông thôn (ONT), cây ăn quả lâu năm (LNQ), lúa (LUK).

Ngày 26/11/2011, ông Nguyễn Anh H cùng vợ là bà Nguyễn Thị Thanh N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Mỹ L toàn bộ diện tích 3859m² gồm các thửa đất số 369, 34, 35, 258, tờ bản đồ số 26, 18 xã Tân Hiệp, tương ứng với bản đồ địa chính mới đo đạc lại năm 2010 gồm các thửa đất số 263, 59, 61, 73, tờ bản đồ số 31, 14. Hợp đồng đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tân Hiệp chứng thực số 204, quyển số I/2011 TP/CC-SCT/HĐGD. Do diện tích thực tế theo bản đồ địa chính mới là 3.886,1m², tăng 27,1m² gồm thửa đất số 263, 59, 61, 73, tờ bản đồ số 31, 14 và đã được Ủy ban nhân dân xã Tân Hiệp xác nhận diện tích chuyển nhượng 3.886,1m² bằng cách đóng dấu vào phần diện tích tăng trong hợp đồng kèm theo tờ trình số 727/TTr-UBND ngày 17/12/2011 của Ủy ban nhân dân xã Tân Hiệp.

Ngày 29/12/2011, Phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 7404/TTr-TNMT về việc xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Anh H, bà Nguyễn Thị Thanh N sang bà Nguyễn Thị Mỹ L tại xã Tân Hiệp.

Ngày 06/01/2012, bà Nguyễn Thị Mỹ L được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 16924, BD 16925, BD 16926, BD 16927, diện tích 3.886,1m²-loại đất ONT, LNQ, LUK.

Ngày 06/3/2012, bà Nguyễn Thị Mỹ L cắt một phần thửa 263 (thành thửa chính thức 360), tờ bản đồ số 31 với diện tích 474,9m², loại đất ONT, LNQ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T. Hợp đồng chuyển nhượng được Phòng công chứng số 4 tỉnh

Đồng Nai công chứng số 207/2012 quyền số 01/2012 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 23/3/2012, Phòng Tài nguyên và Môi trường có tờ trình số 1229/TTr-TNMT về việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị T tại xã Tân Hiệp.

Ngày 23/4/2012, bà Nguyễn Thị T được UBND huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 664361, thửa số 360, tờ bản đồ 31 xã Tân Hiệp, loại đất ONT, LNQ.

Ngày 14/8/2015, bà Nguyễn Thị T cùng chồng ông Trần Văn Thủy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thu H với diện tích số 474,9m², thửa đất số 360, tờ bản đồ 31, loại đất ONT, LNQ. Hợp đồng chuyển nhượng được Phòng công chứng Hồ Nai, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai công chứng số 7334, quyền số 06-TVP/SCC-HĐGD.

Ngày 08/9/2015, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai lập phiếu trình về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Lê Thị Thu H tại xã Tân Hiệp.

Ngày 09/9/2015, bà Lê Thị Thu H được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 364882, diện tích 474,9m², thửa đất số 360, tờ bản đồ 31 xã Tân Hiệp, loại đất ONT, LNQ.

Qua kiểm tra rà soát hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 364882, diện tích 474,9m², thửa đất số 360, tờ bản đồ 31 xã Tân Hiệp của Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Lê Thị Thu H đảm bảo đúng trình tự quy định pháp luật đất đai, được quy định tại khoản 1 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Tân Hiệp trình bày:

Qua trích lục hồ sơ lưu tại Ủy ban nhân dân xã Tân Hiệp thể hiện trên hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O829038 ngày 03/11/1999: có số thửa 369, 34, 35, 258, tờ bản đồ số 26, 18 xã Tân Hiệp, tương ứng với bản đồ địa chính mới đo đạc lại năm 2010 gồm các thửa đất số 263, 59, 61, 73, tờ bản đồ số 31, 14. Việc bà Nga trình bày hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2011 giữa ông Nguyễn Anh hào, bà Nguyễn Thị Thanh N và bà Nguyễn Thị Mỹ lệ không ghi số thửa, diện tích vào hợp đồng là không đúng. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên,

tại thời điểm thực hiện hợp đồng do hai bên tự thỏa thuận và điền các thông tin: số thửa, số tờ bản đồ, diện tích vào hợp đồng. Ủy ban nhân dân xã Tân Hiệp kiểm tra thông tin và cho hai bên ký tên, điền chỉ vào hợp đồng, ký tên vào sổ giao dịch tại Ủy ban nhân dân xã, không có việc cán bộ Ủy ban tự ý ghi diện tích và số thửa vào hợp đồng chuyển nhượng sau khi ký chuyển nhượng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 19/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Anh H và bà Nguyễn Thị Thanh N về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” đối với bà Nguyễn Thị Mỹ L.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Mỹ L đối với ông Nguyễn Anh H và bà Nguyễn Thị Thanh N về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 361 tờ bản đồ số 31, xã T, huyện L, tỉnh Đ.

Buộc ông Nguyễn Anh H và bà Nguyễn Thị Thanh N phải giao cho bà Nguyễn Thị Mỹ L diện tích đất là 510,9 m² được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,7,8,9,1) thuộc thửa đất 361 vào một phần thửa 360, tờ bản đồ 31 xã Tân Hiệp, huyện Long Thành theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 6535/2019 ngày 20/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

Nhà đất có tứ cận:

Đông giáp thửa 264, tờ bản đồ số 31 (hộ ông Huỳnh Hùng).

Tây giáp thửa 262, tờ bản đồ số 31 (hộ ông Nguyễn Đình Lâm).

Nam giáp đường đất.

Bắc giáp thửa đất số 206 (hộ ông Ngô Đình Tự) và thửa đất số 400, tờ bản đồ số 31 (hộ ông Đoàn Văn Hiệp).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn Thủy về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị Lệ.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của bà Lệ và ông Thủy bà T, bà Lê thanh toán cho ông Thủy, bà T 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) tương ứng với phần diện tích đất còn thiếu so với thực tế chuyển nhượng là 34.4m².

Bà Lệ, ông Thủy, bà T tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo, ngày 26/9/2019 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh N có đơn kháng cáo với nội dung: đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Anh Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên và cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nga và ông H với bà Lệ là giả cách nhằm che đậy hợp đồng vay tiền giữa bà Lệ với bà Nga nên hợp đồng chuyển nhượng đất là vô hiệu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ và lời khai của các đương sự tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa thì có đủ cơ sở để kết luận bà Nga và ông H đã chuyển nhượng toàn bộ 04 thửa đất cho bà Lệ và bà Lệ đã thanh toán đủ tiền cho bà Nga, sau đó đó bà Lệ thỏa thuận cho bà Nga được lưu cư 03 tháng. Đại diện theo ủy quyền của bà Nga là bà Nguyễn Anh Đ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà Nga, ông H và bà Lệ là giả cách nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản là không có căn cứ. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà Nga và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh N đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong hạn luật định, nên kháng cáo của bà Nga được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh N: bà Nga cho rằng vợ chồng bà chỉ chuyển nhượng cho bà Lệ các thửa đất số 59, 61, 73 tờ bản đồ số 14, xã Tân Hiệp (thửa cũ khi chưa cấp đổi là 34, 35, 258), riêng thửa 263 (thửa cũ là 369) thì vợ chồng bà chỉ sang nhượng 400m², phần còn lại 551m² có căn nhà thì không chuyển nhượng. Hiện nay thửa 263 thì bà Lệ đã tách thành hai thửa 360 có diện tích 400m², thửa 361 có diện tích 551m², căn nhà của vợ chồng

bà hiện nay là thuộc thửa 361. Xét lời khai này của bà Nga là không có cơ sở để chấp nhận, bởi lẽ: Căn cứ vào giấy viết tay ngày 08/9/2011 có nội dung “ ông H, bà Nga chuyển nhượng cho bà Lê 04 thửa đất 369, 34, 35 và 258 tờ bản đồ 26, 18 và nhà trên đất, đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 450 triệu, hẹn 03 tháng sau giao nhà đất cho Lê” đến ngày 09/9/2011 hai bên đã đến văn phòng công chứng An Hòa để công chứng hợp đồng và vẫn thể hiện nội dung bà Nga, ông H chuyển nhượng cho bà Lê 04 thửa đất kể trên, đồng thời theo chính lời khai của bà Nga xác định do bà Nga đã làm thủ tục cấp đổi lại GCNQSDĐ của 04 thửa đất trên nên không sang tên cho bà Lê được nên các bên đã thống nhất ký lại hợp đồng vào ngày 26/11/2011 theo các thửa đất mới đã cấp đổi và hợp đồng này đã được UBND phường Tân Hiệp chứng thực đúng theo quy định pháp luật. Bà Nga ông H cho rằng cán bộ phường Tân Hiệp tự ý ghi số liệu vào hợp đồng nhưng bà Nga, ông H không có chứng cứ chứng minh. Hơn nữa bà Nga ông H cho rằng trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 09/9/2011 thì có thỏa thuận là đổi với thửa 369 (thửa mới 263) thì chỉ chuyển nhượng cho bà Lê 400m², nhưng ông H, bà Lê không có chứng cứ chứng minh nên không được cấp sơ thẩm chấp là đúng pháp luật.

[2] Vợ chồng bà Nga ông H cho rằng các chữ ký của ông H trong các giấy tờ “ Giấy xác nhận tình trạng đất” “giấy cam kết đất không tranh” và “biên bản đo vẽ” ngày 06/11/2012 là chữ ký giả là có căn cứ (theo kết luận giám định số 693/C45B ngày 08/5/2013) Xét các giấy tờ này chỉ là thủ tục hành chính để bà Lê sang tên quyền sử dụng đất cho người khác, không phải là căn cứ để xác định hợp đồng vô hiệu vì như trên đã phân tích việc bà Nga ông H chuyển nhượng 04 thửa đất cho bà Lê là hợp pháp, đúng trình tự theo quy định của Luật đất đai.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nga, ông H với bà Lê là hợp đồng giả cách, thực tế là từ hợp đồng vay nợ. Xét lời trình bày này là không có cơ sở chấp nhận vì phía bị đơn bà Lê không thừa nhận, phía nguyên đơn cũng không có chứng cứ nào khác chứng minh. Hơn nữa căn cứ vào chứng thư thẩm định giá tài sản tranh chấp tại thời điểm khởi kiện năm 2015 thì giá trị tài sản là hơn 1.400.000.000 đồng, như vậy qua 04 năm thì giá cũng không chênh lệch nhiều, do đó không có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là giả tạo.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H, bà Nga với bà Lê ngày 26/11/2011 là hợp pháp nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê buộc ông H bà Nga phải tiếp tục thực hiện hợp đồng là có căn cứ.

[4] Từ những căn cứ trên, có đủ cơ sở để xác định vợ chồng bà Nga, ông H đã chuyển nhượng cả 4 thửa đất cho bà Lê nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nga, vì vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nga phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Nga, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Điều 105, 106, 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 99; Điều 166, 167, 168, 169, 195, 197 Luật đất đai năm 2013;

Điều 163; Điều 255; Điều 265; Điều 697 và Điều 699 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh N.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Anh H và bà Nguyễn Thị Thanh N về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” đối với bà Nguyễn Thị Mỹ L.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Mỹ L đối với ông Nguyễn Anh H và bà Nguyễn Thị Thanh N về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 361 tờ bản đồ số 31, xã T, huyện L, tỉnh Đ.

Buộc ông Nguyễn Anh H và bà Nguyễn Thị Thanh N phải giao cho bà Nguyễn Thị Mỹ L diện tích đất là 510,9 m² được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,7,8,9,1) thuộc thửa đất 361 vào một phần thửa 360, tờ bản đồ 31 xã Tân Hiệp, huyện Long Thành theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 6535/2019 ngày 20/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

Nhà đất có tứ cận:

Đông giáp thửa 264, tờ bản đồ số 31 (hộ ông Huỳnh Hùng).

Tây giáp thửa 262, tờ bản đồ số 31 (hộ ông Nguyễn Đình Lâm).

Nam giáp đường đất.

Bắc giáp thửa đất số 206 (hộ ông Ngô Đình Tự) và thửa đất số 400, tờ bản đồ số 31 (hộ ông Đoàn Văn Hiệp).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn Thủy về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị Lê.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của bà Lê và ông Thủy bà T, bà Lê thanh toán cho ông Thủy, bà T 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) tương ứng với phần diện tích đất còn thiếu so với thực tế chuyển nhượng là 34.4m².

Bà Lê, ông Thủy, bà T tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Anh H, bà Nguyễn Thị Thanh N phải nộp số tiền 20.900.291 đồng. Bà Nguyễn Thị Mỹ L phải nộp số tiền 15.000.000 đồng. Ông H, bà Nga, bà Lê đã nộp xong

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Anh H, bà Nguyễn Thị Thanh N phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 800.000đ (tám trăm ngàn đồng) số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 6.000.000đ theo biên lai số 007528 ngày 31/3/2014 nguyên đơn đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành được trừ vào tiền án phí ông H, bà Nga phải chịu. Hoàn trả lại cho ông H, bà Nga số tiền 5.200.000 (Năm triệu hai trăm ngàn đồng) theo biên lai số 007528 ngày 31/3/2014, số tiền 375.000đ (Ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai số 007331 ngày 13/10/2015 và số tiền 575.000đ (Năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai số 004369 ngày 17/3/2016 mà ông H, bà Nga đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Bà Nguyễn Thị Mỹ L phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000đ (Năm triệu đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 200.000đ theo biên lai số 008063 ngày 24/9/2014 bà Lê đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành. Bà Lê còn phải nộp thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 4.800.000đ (Bốn triệu tám trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T, ông Trần Văn Thủy số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai 001083 ngày 24/8/2017 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị thanh Nga phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà Nga đã nộp theo biên lai số 0003544 ngày 02/10/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án này 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử TANDTC;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Hoàng Minh Thịnh