

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 89/2022/DS-PT

Ngày: 18/7/2022

*V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng
đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Quyên

Bà Đinh Thị Kiều Lương

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Huy Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 25/2022/TLPT-DS ngày 09/5/2022 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”*,

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 74/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 172/2022/QĐ-PT ngày 24/6/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 187/2022/QĐ-PT ngày 6/7/2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn: Bà Trần Thị Minh T, sinh năm 1969**

Trú tại: chung cư V, đường Đặng Thái T, phường 11, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Nguyễn Minh L, sinh năm 1972; Trú tại: đường M, phường B, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh (VB ủy quyền ngày 08/04/2021 - BL 963), có mặt.

*** Bị đơn: Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1941**

Trú tại: đường 3/2, khu phố 4, thị trấn B, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Chị Đào Thị Thanh Q, sinh năm 1979, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Đ - Văn phòng Luật sư Nguyễn Đức thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ: Phạm Văn Thuận, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

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

1/ Bà Trần Bích T, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Trú tại: đường V, Phường 8, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Trần V, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Trú tại: chung cư V, đường Đặng Thái T, phường 11, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Chị Đào Thị Thanh Q, sinh năm 1979

4/ Anh Đào Minh D, sinh năm 1972

Cùng trú tại: đường 3/2, khu phố 4, thị trấn B, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

5/ Anh Đào Văn T, sinh năm 1967

Địa chỉ: Ấp T, xã Phước L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

6/ Chị Trần Thị Minh T, sinh năm 1966

7/ Cháu Đào Trung H, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: khu phố Đ, phường Phước T, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của anh D, anh T, chị T, cháu H: Chị Đào Thị Thanh Q, sinh năm 1979 (các văn bản ủy quyền ngày 12/5/2017 và ngày 29/12/2021), có mặt.

8/ Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt)

Địa chỉ trụ sở: Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ngọc Tiên - Chức vụ: Phó chủ tịch UBND huyện Trảng Bom. (theo văn bản ủy quyền ngày 31/12/2019)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Trần Thị Minh T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, trình bày:

Ngày 20/3/2003, bà Trần Thị Minh T và bà Huỳnh Thị M, ông Đào Văn T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay, đối với diện tích đất 40.161m² thuộc thửa đất số 512, tờ bản đồ số 39, xã T, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai và cây sao su trên đất, giá thỏa thuận là 370.000.000đ/ha. Bà T đặt cọc cho bà M, ông T số tiền 200.000.000đ, bà M và ông T có trách nhiệm sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà

T trong thời hạn 04 tháng. Bà Trần Bích T có giao cho bà M số tiền 8.000USD nhưng là khoản vay giữa bà Bích T và bà M, không phải là tiền bà T thanh toán cho bà M để chuyển nhượng thửa đất. Để đảm bảo đúng hình thức hợp đồng, ngày 27/5/2003, bà Trần Thị Minh T và bà Huỳnh Thị M, ông Đào Văn T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T đối với thửa 40.161m² thuộc thửa đất số 512, tờ bản đồ số 39, xã T, giá chuyển nhượng là 400.000.000đ. Đến cuối tháng 5/2003, ông T và bà M đã bàn giao toàn bộ diện tích thửa đất 512 cho bà T quản lý, sử dụng. Sau khi nhận đất, bà T đã làm hàng rào cột bê tông, giăng dây kẽm gai xung quanh và xây dựng 01 căn nhà cấp 4 để bảo vệ thửa đất.

Tháng 6/2003, bà M thông báo đã làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T và yêu cầu bà T xuống nhận và thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại. Khi bà T mang tiền đi trả cho bà M thì bị một số đối tượng lạ mặt ngăn cản nên bà T đã không thanh toán được tiền cho bà M. Đến cuối năm 2003, ông Lê Văn N khởi kiện tranh chấp đất với bà M nên việc nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thanh toán tiền chuyển nhượng còn lại cho bà M không thực hiện được. Bà T quản lý, sử dụng thửa đất 512 được khoảng 4 đến 5 tháng thì gia đình bà M cho người vào chiếm lại thửa đất đã chuyển nhượng.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu bà M trả lại diện tích đất 40.161m² thuộc thửa đất số 512, tờ bản đồ số 39, xã T, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Bà T xin được quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất, đồng ý thanh toán giá trị tài sản trên đất theo chứng thư thẩm định giá và đồng ý thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại cho bà M theo giá thỏa thuận 370.000.000đ/ha.

Đối với yêu cầu phản tố của bà M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Yêu cầu hủy quyết định cá biệt” thì nguyên đơn không đồng ý bởi: Hợp đồng chuyển nhượng hai bên được giao kết theo đúng quy định pháp luật nên hợp đồng có hiệu lực. Việc bà T chưa thanh toán tiền chuyển nhượng còn lại là do gặp cản trở khi thanh toán tiền, thửa đất phát sinh tranh chấp nên phải chờ Tòa án giải quyết và sau này thì bà M không chịu nhận tiền thanh toán nên không thực hiện được. Thửa đất tranh chấp được cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình nhưng thực chất là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà M nên ông T, bà M giao kết hợp đồng là đúng quy định pháp luật. Hơn nữa, hợp đồng chuyển nhượng này do Ủy ban nhân dân xã T chứng thực nên chịu trách nhiệm pháp lý về việc giao kết giữa hai bên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 512 được Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất (nay là huyện Trảng Bom) cấp cho bà T ngày 13/6/2003 dựa trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định nên không có căn cứ, cơ sở nào để hủy. Bà T yêu cầu bà M trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên và đồng ý thanh toán số tiền chuyển nhượng thửa đất còn lại, đồng ý thanh toán trị giá các tài sản gắn liền với đất theo giá thẩm định cho bà M. Không yêu cầu bà

M thanh toán trị giá những tài sản bà T đã đầu tư trong thời gian quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp.

Bị đơn trình bày:

Vào ngày 20/3/2003, bà Huỳnh Thị M, ông Đào Văn T và bà Trần Thị Minh T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay đối với diện tích đất 40.161m² thuộc thửa đất số 512, tờ bản đồ số 39, xã T, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai và cây sao su trên đất, giá thỏa thuận là 370.000.000đ/ha. Bà T đặt cọc cho bà M, ông T số tiền 200.000.000đ, bà M và ông T có trách nhiệm sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời hạn 04 tháng. Bà Trần Bích T có giao cho bà M số tiền 8.000USD nhưng là khoản vay giữa bà Bích T và bà M, không phải là tiền bà T thanh toán cho bà M để chuyển nhượng thửa đất. Đến tháng 6/2003, bà M đã làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom cấp cho bà Trần Thị Minh T ngày 13/6/2003 và yêu cầu bà T xuống nhận sổ, thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại nhưng bà T không thực hiện. Nên sau khi bà T quản lý, sử dụng thửa đất số 512 được khoảng 04 tháng thì bà M cho người vào lấy lại để quản lý, sử dụng cho đến nay.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu trả lại diện tích đất 40.161m² thuộc thửa đất số 512, tờ bản đồ số 39, xã T, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai thì bà M không đồng ý. Bà M có yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các ngày 20/3/2003 và ngày 27/5/2003 giữa bà T với bà M, ông T; Bà M không đồng ý thanh toán lại khoản tiền cọc 200.000.000đ do bà T đã vi phạm hợp đồng. Đối với khoản tiền 8.000USD bà M nhận từ bà Trần Bích T là tiền mượn thì không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Ngày 21/10/2019, bà M tiếp tục bổ sung yêu cầu phản tố về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T vì hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên giao kết vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn:

Bà Trần Bích T trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 512, tờ bản đồ số 39, xã T, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai giữa bà Trần Thị Minh T và bà Huỳnh Thị M, ông Đào Văn T thì bà chỉ tham gia với tư cách là người làm chứng, không có liên quan gì đến giao dịch chuyển nhượng. Số tiền 8.000USD bà đưa cho bà M là tiền của bà T trả thêm để bà M làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án và yêu cầu được xét xử vắng mặt.

Ông Trần V trình bày: Quyền sử dụng diện tích đất 40.161m² và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 512, tờ bản đồ số 39, xã T, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Minh T là tài sản riêng của bà T, không liên quan đến ông. Ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án và yêu cầu được xét xử vắng mặt (BL 464).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn:

Chị Đào Thị Thanh Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các anh chị Đào Minh D, Đào Văn T, Trần Thị Minh T, Đào Trung H trình bày:

Cha chị là ông Đào Văn T (chết năm 2006) và mẹ là bà Huỳnh Thị M. Cha mẹ chị kết hôn hợp pháp. Ông T, bà M có 02 con chung tên là Đào Thị Thanh Q, Đào Minh D. Ngoài ra, ông T còn có 02 người con riêng là: Đào Văn T và Đào Văn N (chết năm 2007). Anh N có vợ là chị Trần Thị Minh T và có 01 con chung là cháu Đào Trung H.

Bà Huỳnh Thị M, chị Trần Thị Minh T, cháu Đào Trung H, anh Đào Minh D thống nhất ý kiến của chị Q trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án này. Đối với phần di sản thừa kế liên quan đến tài sản tranh chấp, anh Đào Minh T, chị Trần Thị Minh T, cháu Đào Trung H từ chối không nhận. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì các anh chị và cháu thống nhất giao cho bà M được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt diện tích đất tranh chấp.

Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai: Không có lời trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom đã áp dụng các điều căn cứ vào các Điều 5; 6, 26; 91, 147; 227; 228; 266; 271; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 73 Luật đất đai năm 1993; các Điều 118, Điều 131, Điều 264, khoản 2 Điều 313, Điều 696, Điều 705, Điều 707, Điều 709, Điều 710, Điều 712, Điều 713 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của T cục địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; khoản 2, 5 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Minh T đối với bà Huỳnh Thị M về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”.

- Buộc bà Huỳnh Thị M phải trả lại cho bà Trần Thị Minh T quyền sử dụng phần diện tích đất 40.161m² thuộc thửa đất số 512, tờ bản đồ số 39, xã T, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1) theo bản trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 7216/2017 ngày 07/10/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom.

- Buộc bà Huỳnh Thị M phải trả lại cho bà Trần Thị Minh T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 326385 do Ủy ban nhân dân huyện

Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Trần Thị Minh T ngày 13/6/2003 đối với thửa đất số 512, tờ bản đồ số 39, xã T, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Giao cho bà Trần Thị Minh T được quyền sở hữu toàn bộ tài sản gồm: cây tràm, trụ bê tông, hàng rào kẽm gai, cổng, trụ cổng gắn liền thửa đất số 512, tờ bản đồ số 39, xã T, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị M đối với bà Trần Thị Minh T về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và “*Hủy quyết định cá biệt*” là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 326385 do Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Trần Thị Minh T ngày 13/6/2003 đối với thửa đất số 512, tờ bản đồ số 39, xã T, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

2.1 Buộc bà Trần Thị Minh T có nghĩa vụ thanh toán số tiền 3.052.540.000đ (Ba tỷ không trăm năm mươi hai triệu năm trăm bốn mươi nghìn đồng), trong đó:

- Số tiền chuyển nhượng chưa thanh toán là 1.285.957.000đ (một tỷ hai trăm tám mươi lăm triệu chín trăm năm mươi bảy nghìn đồng).

- Số tiền lãi chậm thanh toán là 1.766.583.000đ (một tỷ bảy trăm sáu mươi sáu triệu năm trăm tám mươi ba nghìn đồng).

2.2 Buộc bà Trần Thị Minh T có nghĩa vụ thanh toán trị giá tài sản trên thửa đất số 512, tờ bản đồ số 39, xã T, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai cho bà Huỳnh Thị M với số tiền là 149.725.000đ (Một trăm bốn mươi chín triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/5/2022, bà Huỳnh Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm 02/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2003 và ngày 27/3/2003 vô hiệu do vi phạm về nội dung, hình thức, do giả tạo. Cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2003: ghi giá trị chuyển nhượng 400.000.000đ là không phù hợp với thực tế, nhằm mục đích trốn thuế và để che đậy giao dịch khác là hợp đồng ngày 20/3/2003, hợp đồng này vô hiệu do giả tạo.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2003: không được công chứng chứng thực là vô hiệu về hình thức, không thỏa thuận về giá trị hợp đồng và diện tích đất cụ thể cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên là vi phạm quy định về nội dung hợp đồng.

- Hợp đồng thực hiện chưa xong, bà T xác định đất tranh chấp nên không tiếp tục thanh toán và thực hiện hợp đồng. Do đó, hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 137 BLDS 1995.

Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận, bà M trả lại cho bà T 200.000.000đ, bà M được tiếp tục quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp và liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

* Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

* Về việc giải quyết vụ án:

2.1 Xét yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2003, ngày 27/5/2003:

- Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất ông D mới 12 tuổi, bà Q mới 5 tuổi chưa có khả năng lao động nên không có đóng góp công sức để hình thành khối tài sản chung. Mặt khác, tại thời điểm ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thì chị Q, anh D cũng không có ý kiến phản đối hay khiếu nại gì nên việc bị đơn cho rằng hợp đồng bị vô hiệu do không có ý kiến của chị Q, anh D là không có căn cứ chấp nhận.

- Xét hợp đồng CNQSDĐ ký ngày 20/3/2003 giữa bà M, ông T và bà T, các bên thỏa thuận chuyển nhượng 04 ha (gồm cả cây cao su trên đất) với giá 370.000.000đ/1ha, bà T đặt cọc số tiền 200.000.000đ và được quyền quản lý, sử dụng thửa đất, ông T, bà M có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Đồng thời, các đương sự đều thống nhất cho rằng số tiền thanh toán còn lại sẽ được giao khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo thỏa thuận này, sau ngày ký hợp đồng, bà M, ông T đã bàn giao đất, tài sản trên đất cho bà T canh tác, thu hoạch, quản lý, sử dụng. Đến ngày 27/5/2003, hai bên ký hợp đồng CNQSDĐ, được UBND xã T chứng thực và được UBND huyện Thông Nhất cũ đã cấp giấy CNQSDĐ cho bà Trần Thị Minh T vào ngày 13/6/2003. Như vậy, hợp đồng CNQSDĐ ngày 20/3/2003 có nội dung thực chất là đặt cọc tiền giao kết thực hiện nghĩa vụ thanh toán giữa các bên. Đến ngày 27/5/2003, khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất có chứng thực tại UBND xã và sau đó cấp sổ đứng tên bà T và việc bàn giao đất cũng đã thực hiện xong. Do đó, số tiền đưa 200.000.000 đồng lần đầu được xác định là tiền chuyển nhượng đất. Số còn lại chưa thanh toán là 1.285.957.000đ được xác định để giải quyết tranh chấp.

Theo bà M xác định bà T là người vi phạm nghĩa vụ thanh toán, có lỗi nên phải mất số tiền 200.000.000 đồng và yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, các tài liệu trong hồ sơ thể hiện việc chậm thanh toán số tiền còn lại là do nhiều nguyên nhân khác nhau, không phải lỗi của bà T. Cụ thể, vì bà M không đưa giấy CNQSDĐ bản gốc cho bà T mà chỉ đưa bản phô tô (thể hiện tại lời khai của chính bà M ngày 26/5/2006) và tại thời điểm đó có xảy ra tranh chấp với ông Lê Văn N (hơn 4 sào) đang được Tòa án giải quyết và bị 3 ông Lê Thanh S, Nguyễn Hữu H, Lê Ngọc L gửi đơn tố cáo đến công an huyện Trảng Bom về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản là quyền sử dụng đất. Đến năm 2005, các tranh chấp này kết thúc thì bà M không đồng ý bán đất cho bà T và cho người vào chiếm lại đất đang do bà T quản lý, sử dụng (BL 789).

Ngoài ra, tại bản án phúc thẩm ngày 16/3/2005 của TAND tỉnh Đồng Nai giải quyết tranh chấp giữa ông Lê Văn N với bà M là bị đơn, bà T là người có quyền và nghĩa vụ liên quan đã xác định bà M đã chuyển nhượng thửa 512, tờ bản đồ 39 cho bà T hợp lệ và được tuyên công nhận cho bà T được quyền sử dụng đất. Ngay sau khi bản án có hiệu lực, bà T có đơn xin nộp tiền còn phải trả cho bà M để được nhận tài sản là quyền sử dụng đất trên.

Điều này cho thấy, ý kiến trình bày của bị đơn về việc bà T có lỗi khi không thực hiện nghĩa vụ thanh toán là không có cơ sở chấp nhận.

- Ngày 14/01/2014, bà M có yêu cầu phản tố đề nghị “hủy HĐ CNQSDĐ giữa bà M, ông T với bà T do bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán”. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bà M là không đúng quy định, bởi trước đó ngày 16/4/2007, bà M đã khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ngày 16/11/2007, TAND huyện Trảng Bom ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện (BL 631), quyết định này không bị kháng cáo, kháng nghị và đã có hiệu lực pháp luật. Căn cứ Điều 176, 178, 193 BLTTDS 2004 sửa đổi bổ sung 2011 thì bà M không có quyền phản tố như tòa án đã thụ lý trên. Vì yêu cầu phản tố này đã được Tòa án giải quyết bằng 01 quyết định có hiệu lực pháp luật. Do đó, cần sửa cách tuyên, đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị M về yêu cầu “hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

2.2 Đối với yêu cầu của bà Huỳnh Thị M về việc “hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 512, tờ bản đồ 39” cấp cho bà Trần Thị Minh T, nhận thấy:

- Theo quy định tại Điều 696 BLDS năm 1995 thì “việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm được đăng ký quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân có thẩm quyền”. Mặt khác, bản án dân sự phúc thẩm số 25/2005, ngày 16/3/2005 của TAND tỉnh Đồng Nai có hiệu lực pháp luật đã

tuyên công nhận thừa đất 512, tờ bản đồ 39 được cấp cho bà Trần Thị Minh T (BL 181).

- Tất cả các thủ tục kê khai, đăng ký, chuyển nhượng có chứng thực tại UBND xã, đóng phí, lệ phí, cam kết tranh chấp đều do chính bà Huỳnh Thị M thực hiện. Về hình thức, nội dung đúng quy định pháp luật về đất đai, ngày 13/6/2003, UBND huyện Thống Nhất cũ (nay là Trảng Bom) cấp giấy CNQSDĐ cho bà Trần Thị Minh T. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà T với bà M, ông T không bị vô hiệu. Trình tự thủ tục cấp giấy CNQSDĐ hợp lệ, đúng quy định. Mặt khác, quyền sử dụng đất của bà T đã được Tòa án phúc thẩm tuyên công nhận đang có hiệu lực thi hành vào ngày 16/3/2005.

Do vậy, tòa án sơ thẩm bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị M về việc “hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 512, tờ bản đồ 39 cấp cho bà Trần Thị Minh T” là phù hợp, có căn cứ pháp luật.

2.3 Tại cấp phúc thẩm, các đương sự không có kháng cáo về khoản tiền phải thanh toán nên không đặt ra xem xét giải quyết. Tuy nhiên, tại bản án sơ thẩm chỉ tuyên buộc bà T thanh toán cho bà M số tiền 3.202.265.000đ là chưa phù hợp. Do tài sản tranh chấp là tài sản chung của bà Huỳnh Thị M và ông Đào Văn T nên sau khi ông T chết cần phải tuyên buộc bà T thanh toán cho bà M và những người thừa kế quyền nghĩa vụ của ông T là anh Đào Minh D và chị Đào Thị Thanh Q số tiền 3.202.265.000đ. Vì vậy, cần sửa cách tuyên theo nhận định trên.

Từ nhận định trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm:

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị M.

- Sửa 1 phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST, ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom về cách tuyên. Cụ thể là “đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị M về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; Buộc bà T thanh toán cho bà M và những người thừa kế quyền nghĩa vụ của ông T là anh Đào Minh D và chị Đào Thị Thanh Q số tiền 3.202.265.000đ.

- Các nội dung khác tại bản án sơ thẩm giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án

nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử vắng mặt những đương sự này theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Thửa đất số 512, tờ bản đồ số 39, xã T, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, có diện tích là 40.161m², có nguồn gốc do bà Huỳnh Thị M và ông Đào Văn T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T vào năm 1984 (BL 269). Ngày 13/5/2003, UBND huyện Thống Nhất (nay là huyện Trảng Bom) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ bà Huỳnh Thị M. Ngày 20/3/2003, bà M, ông T và bà Trần Thị Minh T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng giấy tay không có công chứng chứng thực). Theo đó, các bên thỏa thuận chuyển nhượng 04ha (gồm cả cây cao su trên đất) với giá 370.000.000đ/1ha, bà T đặt cọc số tiền 200.000.000đ và được quyền quản lý, sử dụng thửa đất, ông T, bà M có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Số tiền còn lại sẽ được thanh toán khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 27/5/2003, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 512, tờ bản đồ số 39 và được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực hợp đồng. Ngày 13/6/2003, bà T được UBND huyện Thống Nhất (nay là huyện Trảng Bom) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định của Bộ luật dân sự và Luật Đất đai thì “*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm được đăng ký quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân có thẩm quyền*”. Mặt khác, bản án dân sự phúc thẩm số 25/DSPT ngày 16/3/2005 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai cũng đã công nhận thửa đất số 512, tờ bản đồ số 39 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Minh T (bl 681). Nhưng hiện tại bà Huỳnh Thị M lại là người đang quản lý, canh tác trên thửa đất. Do đó, việc bà Trần Thị Minh T khởi kiện yêu cầu bà M phải trả lại quyền sử dụng diện tích đất trên là có căn cứ pháp luật.

[2.2] Ngày 14/01/2014 (bl 177) và ngày 21/10/2019 (bl 768) bà M có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M, ông T và bà Trần Thị Minh T do bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Việc Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom thụ lý yêu cầu phản tố trên của bà M là không đúng vì ngày 16/4/2007 bà M đã khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M, ông T và bà Trần Thị Minh T do bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ngày 16/11/2007 Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện (bl 631). Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom không bị kháng cáo, kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, căn cứ vào Điều 176, Điều 178, Điều 193 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 (được sửa đổi bổ sung năm 2011), Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì bà M không có quyền yêu cầu phản tố như trên do yêu cầu này không có gì khác so với vụ án trước

(đã bị đình chỉ do hết thời hiệu khởi kiện) cả về nguyên đơn, bị đơn lẫn quan hệ pháp luật tranh chấp.

[2.3] Ngày 22/10/2019 bà M có văn bản ghi ý kiến: đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M, ông T và bà T vô hiệu do đất được cấp cho hộ gia đình nhưng chỉ có bà M, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng, anh D và chị Q không ký hợp đồng chuyển nhượng là không đúng quy định pháp luật. Mặc dù Tòa án huyện Trảng Bom không hướng dẫn, yêu cầu bà M sửa đổi, bổ sung yêu cầu phản tố, cũng không thụ lý bổ sung yêu cầu này. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và xem xét, nhận định đối với yêu cầu này trong quá trình giải quyết vụ án nên quyền lợi của bà M và những người trong hộ gia đình bà M vẫn được đảm bảo. Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 512, tờ bản đồ số 39, xã T, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai cho hộ bà Huỳnh Thị M, hộ bà M gồm 04 nhân khẩu: bà Huỳnh Thị M, ông Đào Văn T, anh Đào Minh D và chị Đào Thị Thanh Q (BL 850). Tuy nhiên, nguồn gốc thửa đất số 512 là do bà Huỳnh Thị M và ông Đào Văn T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T vào năm 1984 (BL 269). Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất anh D mới 12 tuổi, chị Q mới 5 tuổi chưa có khả năng lao động nên không có đóng góp công sức để hình thành khối tài sản chung. Đồng thời, tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không hề có văn bản thỏa thuận thửa 512 là tài sản chung của hộ. Chính vì vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định thửa đất 512 là tài sản chung của vợ chồng bà M, ông T nên bà M, ông T có quyền chuyển nhượng thửa đất là đúng theo quy định pháp luật tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Q cũng thừa nhận chị và anh D biết bà M và ông T chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho bà T từ năm 2003, số tiền nhận chuyển nhượng được sử dụng để chi tiêu trong gia đình do lúc đó gia đình chị khó khăn. Nếu bà T không vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì chị và anh D cũng không có ý kiến gì việc chuyển nhượng này. Lời trình bày của chị Q phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ, cụ thể: năm 2006 khi bà T tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà M thì cả chị Q và anh D đều đã được tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng từ đó đến nay anh chị chưa từng có đơn yêu cầu độc lập đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do quyền sử dụng đất này là tài sản chung của hộ gia đình, anh chị cũng không kháng cáo đối với các bản án, quyết định của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Cho nên việc bị đơn cho rằng hợp đồng bị vô hiệu do không có ý kiến của chị Q, anh D là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Ngày 4/7/2022 bà Huỳnh Thị M có đơn kháng cáo bổ sung cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2003 và ngày 27/5/2003 vô hiệu do vi phạm về nội dung, hình thức, do giả tạo. Cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2003: ghi giá trị chuyển nhượng 400.000.000đ là không phù hợp với thực tế, nhằm mục đích trốn thuế và để che đậy giao dịch khác là hợp đồng ngày 20/3/2003 nên vô hiệu do giả tạo.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2003: không được công chứng chứng thực là vô hiệu về hình thức, không thỏa thuận về giá trị hợp đồng và diện tích đất cụ thể cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên là vi phạm quy định về nội dung hợp đồng.

- Hợp đồng thực hiện chưa xong, bà T xác định đất tranh chấp nên không tiếp tục thanh toán và thực hiện hợp đồng. Do đó, hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 137 BLDS 1995.

Lập luận như trên của bà M là chưa chính xác vì các bên đương sự đều xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 4 ha thuộc thửa đất số 512, tờ bản đồ số 39, xã T, huyện Trảng Bom với giá 370.000.000đ/ha là hoàn toàn có thật. Hợp đồng ngày 27/5/2003 chỉ ghi giảm giá trị của hợp đồng, nếu có vô hiệu do giả tạo thì cũng chỉ vô hiệu đối với phần giá trị hợp đồng chứ không bị vô hiệu toàn bộ hợp đồng theo quy định tại Điều 144 Bộ luật dân sự năm 1995. Đối với hợp đồng ngày 20/3/2003 đã ghi rõ diện tích chuyển nhượng là 4ha, giá thỏa thuận là 370.000.000đ/ha, vị trí tứ cận của lô đất đã được thể hiện tại Điều 1 của Hợp đồng, phương thức thanh toán cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên được ghi nhận từ Điều 2 đến Điều 6 của Hợp đồng. Hợp đồng này không bị vô hiệu về nội dung mà chỉ vi phạm hình thức do không được công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm b2, mục 2.3 Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì vi phạm này không bị coi là vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng được ký vào tháng 3/2003, ngày 13/6/2003 bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 31/8/2003 ông N, ông S, ông L mới có đơn khởi kiện tranh chấp đất với bà M (bl 718). Trong quá trình giải quyết tranh chấp đất với ông N, bà M và bà T đều xác định thửa đất 512 đã được chuyển nhượng cho bà T, không có bên nào yêu cầu hủy bỏ hay tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu do đất đang có tranh chấp hay do bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán (Mặc dù theo hợp đồng thì bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ tháng 6/2003). Trên cơ sở ghi nhận ý kiến của các bên, ngày 16/3/2005 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã công nhận thửa đất số 512, tờ bản đồ số 39 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Minh T (bl 681), không có đương sự nào khiếu nại đối với bản án này. Nay bà M lại cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu là không đúng.

Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm, bà M và Luật sư của bà M còn cho rằng bà T hiện nay đang sinh sống tại TP. Hồ Chí Minh nên không đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Lập luận trên là hoàn toàn không có căn cứ vì theo quy định của Luật đất đai 1993 và Điều 9 Nghị định 17/NĐ-CP ngày 29/3/1993 của Chính phủ thì điều kiện để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp là người nhận chuyển nhượng phải có nhu cầu sử dụng đất và chưa có đất hoặc đang sử dụng đất dưới hạn mức. Điều kiện phải trực tiếp canh tác sử dụng đất chỉ áp dụng đối với đất trồng lúa nước, trong khi đất bà M ông T chuyển nhượng cho bà T lại là đất trồng cây lâu năm.

Trên cơ sở phân tích như trên, cần sửa án sơ thẩm về cách tuyên, đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị M đối với bà Trần Thị Minh T về việc yêu cầu *hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán*, bác yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị M về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M, ông T và bà Trần Thị Minh T vô hiệu.

[2.3] Đối với yêu cầu phản tố của bà M đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trần Thị Minh T đối với thửa đất số 512, tờ bản đồ số 39, xã T, huyện Trảng Bom: hồ sơ thể hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên chính bà M là người nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hồ sơ chuyển nhượng đảm bảo theo quy định của pháp luật nên ngày 13/6/2003, UBND huyện Thống Nhất (nay là huyện Trảng Bom) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Trần Thị Minh T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bị tuyên hủy hay tuyên vô hiệu. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cũng đã được Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai công nhận cho bà T tại bản án dân sự phúc thẩm số 25/DSPT ngày 16/3/2005. Nên việc Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn phản tố của bà M về việc đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trần Thị Minh T là phù hợp.

[2.4] Đối với số tiền mà bà T phải trả cho bà M theo như bản án sơ thẩm là 3.052.540.000đ (Ba tỷ không trăm năm mươi hai triệu năm trăm bốn mươi nghìn đồng), trong đó: Số tiền chuyển nhượng chưa thanh toán là 1.285.957.000đ (một tỷ hai trăm tám mươi lăm triệu chín trăm năm mươi bảy nghìn đồng). Số tiền lãi chậm thanh toán là 1.766.583.000đ (một tỷ bảy trăm sáu mươi sáu triệu năm trăm tám mươi ba nghìn đồng). Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: mặc dù bà M không yêu cầu đòi tiền chậm thanh toán, tuy nhiên bà M đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Áp dụng tương tự án lệ số 05/2016 thì quyền lợi của bà M trong trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu lớn hơn yêu cầu đòi tiền chậm thanh toán và bà T cũng thừa nhận việc bà chưa trả đủ tiền cho bà M nên Tòa án cấp sơ thẩm xem xét cho bà M số tiền này là phù hợp, vừa giải quyết triệt để vụ án, vừa đảm bảo được quyền lợi của bà M. Bà T cũng thống nhất, không kháng

cáo đối với số tiền này nên cần y án sơ thẩm đối với số tiền 3.052.540.000đ mà bà T phải trả. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm chỉ tuyên bà T phải trả số tiền trên cho bà M là chưa chính xác vì quyền sử dụng đất trên có nguồn gốc bà M và ông T nhận chuyển nhượng và được nhà nước cấp cho hộ bà M, không phải là tài sản riêng của bà M. Do ông T đã chết nên cần buộc bà T phải thanh toán số tiền trên cho bà M và những người thừa kế của ông T. Trong đó, anh Đào Minh T, chị Trần Thị Minh T, cháu Đào Trung H có ý kiến từ chối không nhận phần di sản thừa kế liên quan đến tài sản tranh chấp. Nên buộc bà Trần Thị Minh T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Huỳnh Thị M, chị Đào Thị Thanh Q và anh Đào Minh D số tiền trên.

Việc bà M cho rằng cho rằng Tòa án phải tính chênh lệch giá đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm so với thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng là không có căn cứ vì việc tính chênh lệch giá đất chỉ đặt ra khi xem xét thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu. Mà như trên đã phân tích Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên không bị vô hiệu. Hơn nữa, toàn bộ thửa 512 đã được Tòa án công nhận cho bà Trần Thị Minh T từ năm 2005, bà T đã đề nghị được thanh toán số tiền còn lại cho bà M sau khi bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai công nhận quyền sử dụng thửa đất 512 cho bà T nhưng bà M không đồng ý nhận nên từ năm 2006 bà T đã phải làm đơn đề nghị Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom cho bà thanh toán số tiền còn lại cho bà M (bl 735-737).

[3] Về án phí: bà M không chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà M 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị M, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom về cách tuyên.

Căn cứ vào các Điều 176, Điều 178, Điều 193 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 (được sửa đổi bổ sung năm 2011); Điều 73 Luật đất đai năm 1993; các Điều 118, Điều 131, Điều 144, Điều 264, khoản 2 Điều 313, Điều 696, Điều 705, Điều 707, Điều 709, Điều 710, Điều 712, Điều 713 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất; khoản 2, 5 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Minh T đối với bà Huỳnh Thị M về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”.

- Buộc bà Huỳnh Thị M phải trả lại cho bà Trần Thị Minh T quyền sử dụng phần diện tích đất 40.161m² thuộc thửa đất số 512, tờ bản đồ số 39, xã T, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1) theo bản trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 7216/2017 ngày 07/10/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom.

- Buộc bà Huỳnh Thị M phải trả lại cho bà Trần Thị Minh T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 326385 do Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Trần Thị Minh T ngày 13/6/2003 đối với thửa đất số 512, tờ bản đồ số 39, xã T, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Trường hợp cơ quan thi hành án không thể thu hồi được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên thì cơ quan có thẩm quyền ra quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có quyền hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 326385 ngày 13/6/2003 của Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho bà Trần Thị Minh T khi Chấp hành viên yêu cầu theo quy định tại Điều 116 Luật Thi hành án dân sự 2008 (được sửa đổi bổ sung năm 2014).

Giao cho bà Trần Thị Minh T được quyền sở hữu toàn bộ tài sản gồm: cây tràm, trụ bê tông, hàng rào kẽm gai, cổng, trụ cổng gắn liền thửa đất số 512, tờ bản đồ số 39, xã T, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

2. Đình chỉ yêu cầu phân tố của bà Huỳnh Thị M đối với bà Trần Thị Minh T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Không chấp nhận yêu cầu phân tố của bà Huỳnh Thị M về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và “*Hủy quyết định cá biệt*” là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W326385 do Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Trần Thị Minh T ngày 13/6/2003 đối với thửa đất số 512, tờ bản đồ số 39, xã T, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

2.1 Buộc bà Trần Thị Minh T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Huỳnh Thị M và chị Đào Thị Thanh Q và anh Đào Minh D số tiền 3.052.540.000đ

(Ba tỷ không trăm năm mươi hai triệu năm trăm bốn mươi nghìn đồng), trong đó:

- Số tiền chuyển nhượng chưa thanh toán là 1.285.957.000đ (một tỷ hai trăm tám mươi lăm triệu chín trăm năm mươi bảy nghìn đồng).

- Số tiền lãi chậm thanh toán là 1.766.583.000đ (một tỷ bảy trăm sáu mươi sáu triệu năm trăm tám mươi ba nghìn đồng).

2.2 Buộc bà Trần Thị Minh T có nghĩa vụ thanh toán trị giá tài sản trên thửa đất số 512, tờ bản đồ số 39, xã T, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai cho bà Huỳnh Thị M và chị Đào Thị Thanh Q và anh Đào Minh D số tiền là 149.725.000đ (Một trăm bốn mươi chín triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bà M có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà T chưa thanh toán hết số tiền trên thì phải trả tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 tương ứng với số tiền thi hành án và thời gian chậm thanh toán.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cũng bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Huỳnh Thị M không chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà M 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0000593 ngày 17/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom.

4. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom
- Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lệ Trang

