

Bản án số: 04/2023/DS-PT

Ngày: 09 - 01 - 2023.

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”.

**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: Ông Nguyễn Bá Nhu;

Các Thẩm phán: Bà Thái Thị Thanh Bình.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Trí.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Học - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 146/2022/TLPT-DS, ngày 21 tháng 11 năm 2022 về: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2022/DS-ST, ngày 28 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 195/2022/QĐ-PT, ngày 05 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Thân Thị Đ, sinh năm 1960.

Địa chỉ: 2047/3, tổ 4, ấp Đ, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Ông Trần Nam T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: 294 L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

- Bị đơn: Bà Lê Thị B, sinh năm 1966, địa chỉ: 13B/72, khu phố 11, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

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

1. Ông Thân Văn Đ, sinh năm 1959;
2. Anh Thân Vĩnh Xuân V, sinh năm 1982;
3. Chị Thân Thị Tuyết T, sinh năm 1984;
4. Anh Thân Đức T, sinh năm 1992;
5. Anh Thân Duy N, sinh năm 1994;
6. Anh Thân Tuấn Đ, sinh năm 1999;

Cùng địa chỉ: 2047/3, tổ 4, ấp Đ, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thân Văn Đ, anh Thân Vĩnh Xuân V, chị Thân Thị Tuyết T, anh Thân Đức T, anh Thân Duy N, anh Thân Tuấn Đ: Ông Trần Nam T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: 294 L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

7. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp S, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

8. Ngân hàng TMCP x.

Địa chỉ: Tầng 8, văn phòng số L8-01-11 + 16 Tòa nhà Vincom center, số 72 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Q – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Trung C – Giám đốc Chi nhánh Eximbank T.

Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Đình C – Giám đốc phòng giao dịch P.

Địa chỉ: 497 Đỗ Xuân H, phường P, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Có mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Thân Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo nội dung đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Năm 2009, ông Thân Văn Đ vay của bà Lê Thị B số tiền 900.000.000 đồng, năm 2013 ông Đ tiếp tục vay bà B 200.000.000 đồng, tổng cộng ông Đ vay bà B 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng). Khi vay tiền, giữa ông Đ và bà B ký hợp đồng giả cách, không phải hợp đồng vay tiền mà bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 9.152 m², thuộc các thửa 243, 271, 298, 300, 299, 326, 329, 330, 328, 346, 347, 348, 76, 867, 240, tờ bản đồ số

21, 22, 24, 06 xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp cho hộ ông Thân Văn Đ số L 578551 ngày 24/04/2000) được Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai công chứng số 51-2009 Quyền số 01/2009-TP/CC-SCC/HĐCN ngày 18/02/2009, để làm tin. Hai bên hoàn toàn không chuyển nhượng đất cho nhau.

Thời gian sau, vợ chồng ông Đ, bà Đ liên hệ trả số tiền vay trên cho bà B và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện đất đã được sang tên cho bà B. Bà B yêu cầu vợ chồng ông Đ chuộc lại đất với giá rất cao, vợ chồng ông Đ không có khả năng chuộc đất.

Sau khi sao lục lại hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Nhơn Trạch thì được biết trước đây ông Đ thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B vay tiền mang tên hộ gia đình bà Thân Thị Đ như đã trình bày trên. Nhưng sau đó, Nhà nước cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đồng loạt, nên cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà Đ theo tờ bản đồ mới gồm các thửa số 58 tờ bản đồ số 240; thửa 36 tờ bản đồ số 66; thửa 69, 90, 137, 110, 111, 160, 140, 139, 138, 157, 158, 159 tờ bản đồ số 35, xã Vĩnh T, huyện N, tỉnh Đồng Nai mà không cấp cho hộ gia đình như trước đây nữa. Từ đó, vợ chồng ông Đ, bà Đ và bà B ký lại hợp đồng chuyển nhượng đất các thửa đất trên gồm: Thửa 36 tờ bản đồ số 66, thửa 69, 90, 137, 110, 111, 160, 140, 139, 138, 157, 158, 159 tờ bản đồ số 35, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Được Phòng công chứng Hoàng Long công chứng số 4401, Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 01/10/2013; thửa 58 tờ bản đồ số 240, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch. Phòng công chứng An Hòa công chứng số 0075/2014, Quyền số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 06/01/2014.

Việc Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Nhơn Trạch cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ hộ gia đình thành cấp cho cá nhân không có đầy đủ tên thành viên trong hộ và không có ý kiến của các thành viên này là không đúng quy định pháp luật. Vì vậy, dẫn đến việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà Đ với bà B cũng trái pháp luật. Việc ông Đ vay tiền thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây cũng không được sự đồng ý của các con là thành viên trong hộ gia đình. Vì vậy, ông Đ, bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà B là hợp đồng giả cách.

Đối với bản vẽ số 7395 ngày 25/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện Nhơn Trạch thì phía gia đình ông Đ, bà Đ thống nhất lấy kết quả trên làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu đo vẽ lại. Theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2894/2020 ngày 12/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện Nhơn Trạch và Chứng thư thẩm định giá số 1248/TĐG-CT ngày 16/4/2021 của Công ty cổ phần

thẩm định giá Đồng Nai, ông T đại diện cho gia đình ông Đ, bà Đ thống nhất không thắc mắc gì. Đề nghị Tòa án lấy kết quả trên làm căn cứ giải quyết vụ án.

Nay được sự ủy quyền của các đương sự trên ông yêu cầu:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà Đ với bà B đối với các thửa đất: thửa 36 tờ bản đồ số 66; thửa 69, 90, 137, 110, 111, 160, 140, 139, 138, 157, 158, 159 tờ bản đồ số 35, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Được Phòng công chứng Hoàng Long công chứng số 4401, Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 01/10/2013.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà Đ với bà B đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ 240, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Được Phòng công chứng An Hòa công chứng số 0075/2014, Quyền số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 06/01/2014.

+ Hủy 14 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 153610 ngày 20/9/2013 đối với thửa đất số 240, tờ bản đồ số 58, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 019555 ngày 17/3/2013 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 66, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 019545 ngày 17/3/2013 đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 35, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 019546 ngày 17/3/2013 đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 35, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 019547 ngày 17/3/2013 đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 35, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 019548 ngày 17/3/2013 đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 35, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 019549 ngày 17/3/2013 đối với thửa đất số 160, tờ bản đồ số 35, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 019550 ngày 17/3/2013 đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ số 35, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 019551 ngày 17/3/2013 đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 35, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 019552 ngày 17/3/2013 đối với thửa đất số 158, tờ bản đồ số 35, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 019553 ngày 17/3/2013 đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 35, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 019554 ngày 17/3/2013 đối với thửa đất số 140, tờ bản đồ số 35, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 019556 ngày 17/3/2013 đối với thửa đất số 138, tờ bản đồ số 35, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP

019560 ngày 17/3/2013 đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 35, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Bà Đ, ông Đ sẽ trả lại cho bà B số tiền nợ vay là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng) và lãi suất theo quy định của pháp luật. Đối giấy tờ thể hiện ông Đ, bà Đ vay bà B số tiền 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng) thì bà Đ, ông Đ không còn lưu giữ vì đã thất lạc, do ông bà thiếu nợ phải trốn nợ và di chuyển chỗ ở nhiều lần. Vì vậy, hiện nay bà Đ, ông Đ không còn giấy tờ, tài liệu chứng cứ nào thể hiện đã vay của bà B 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng) để nộp cho Tòa án.

- Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị B trình bày:

Vào ngày 18/02/2009, ông Đ, bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà diện tích đất 9.152m², gồm các thửa 243, 271, 298, 300, 299, 326, 329, 330, 328, 346, 347, 348, 76, 867, 240, tờ bản đồ số 21, 22, 24, 06, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, trên đất có 01 căn nhà cấp 04. Giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Hợp đồng chuyển nhượng được Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai công chứng số 51-2009 Quyền số 01/2009-TP/CC-SCC/HĐCN ngày 18/02/2009. Sau khi ký hợp đồng bà đã giao đủ tiền cho ông Đ nhận và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ để là thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho mình.

Khi tiến hành làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết vào năm 2006 vợ chồng ông Đ, bà Đ đã được đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thời gian này do ông bà vắng mặt nơi cư trú nên bà không liên lạc được. Bà B có làm đơn khởi kiện tại Tòa án huyện Nhơn Trạch yêu cầu thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú (có xác nhận của Công an xã Vĩnh Thanh), sau đó khởi kiện ông Đ, bà Đ đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, đến ngày 09/10/2018 TAND huyện Nhơn Trạch đã đình chỉ giải quyết hồ sơ vụ án, ông Đ, bà Đ kháng cáo sau đó rút đơn nên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã đình chỉ xét xử phúc thẩm.

Năm 2012, UBND xã Vĩnh Thanh đã tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên và thỏa thuận ông Đ mua lại đất của bà B với giá 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) trong vòng 03 tháng kể từ ngày 25/10/2012 nhưng ông Đ vẫn không thực hiện được. Đến tháng 09/2013, ông Đ gọi bà mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giao cho bà trước đây đến UBND xã Vĩnh Thanh để đổi sổ, bà mang đến và nhận lại 14 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và tạo điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng đất đúng với quy định pháp luật. Bà với vợ chồng ông Đ, bà Đ tiếp tục ký các hợp đồng chuyển nhượng đất như sau:

+ Ngày 01/10/2013, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với các thửa đất: Thửa 36 tờ bản đồ số 66; thửa 69, 90, 137, 110, 111, 160, 140, 139, 138, 157, 158, 159, tờ bản đồ số 35, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với giá thỏa thuận 450.000.000 đồng. Phòng công chứng Hoàng Long công chứng số 4401, Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 01/10/2013.

+ Ngày 06/01/2014, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 240, tờ bản đồ số 58, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, trên đất có căn nhà cấp 4 như đã nói ở trên với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Được Phòng công chứng An Hòa công chứng số 0075/2014, Quyền số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 06/01/2014.

Đến ngày 15/6/2015, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Nhơn Trạch đã cập nhật trên trang 4 việc bà nhận chuyển nhượng đất theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 15/6/2015, ông Đ tranh chấp các thửa đất đã chuyển nhượng cho bà và 02 lần xin mua lại đất, nhà với giá thỏa thuận trong thời hạn 01 tháng (vào tháng 06/2015 và ngày 14/5/2018) giá mua lại là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) trong thời hạn 01 tháng nhưng phía ông Đ vẫn không thực hiện được.

Đến ngày 25/9/2018, bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Thanh T diện tích đất 927m², thửa số 240, tờ bản đồ số 58, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với giá 3.200.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm triệu đồng), trên đất có 01 căn nhà cấp 4. Được Phòng công chứng Khải Nguyên công chứng số 013309/2014, Quyền số 01/2018.TP/CC-SCC/HĐCN ngày 25/09/2018, bà Bông đã nhận đủ tiền. Đến ngày 08/10/2018 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Nhơn Trạch đã cập nhật chỉnh lý trang 4 sang tên cho anh T theo đúng quy định của pháp luật, việc bà chuyển nhượng đất cho anh T đã xong.

Đối với bản vẽ số 7395 ngày 25/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện Nhơn Trạch, bà thống nhất lấy kết quả trên làm cơ sở giải quyết vụ án, bà không yêu cầu đo vẽ lại. Theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2894/2020 ngày 12/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện Nhơn Trạch và Chứng thư thẩm định giá số 1248/TĐG-CT ngày 16/4/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai, bà thống nhất và không có thắc mắc gì. Đề nghị Tòa án lấy kết quả trên làm căn cứ giải quyết vụ án.

Phía nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả cách thì đề nghị phía nguyên đơn cung cấp chứng cứ thể hiện hợp đồng trên là giả cách và giấy tờ thể hiện phía nguyên đơn vay tiền của bà. Tất cả những lời trình bày của phía nguyên đơn là hoàn toàn không đúng sự thật, bà không cho nguyên đơn vay tiền, thực tế bà chỉ giao dịch nhận chuyển nhượng đất với phía

nguyên đơn theo đúng quy định của pháp luật.

Nay bà không chấp nhận các yêu cầu trên của bà Đ. Đặt trường hợp nếu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Đ, ông Đ thì bà yêu cầu ông Đ bà Đ phải trả lại tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại giá trị đất theo giá thị trường. Tuy nhiên, do bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Đ, ông Đ nên bà không làm đơn khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Vào ngày 25/9/2018, ông có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị B diện tích đất 927m², thửa số 240, tờ bản đồ số 58, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với giá 3.200.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm triệu đồng), trên đất có 01 căn nhà cấp 4, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Phòng công chứng Khải Nguyên công chứng số 013309/2014, Quyền số 01/2018.TP/CC-SCC/HĐCN ngày 25/09/2018. Đến ngày 08/10/2018, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Nhơn Trạch đã cập nhật tên ông trên trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng sự việc ông nhận chuyển nhượng đất của bà B và ông đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình. Thời điểm ông nhận chuyển nhượng đất của bà B thì ông chỉ biết bà B là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng đất, ông đặt cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) cho bà B và số tiền còn lại 2.700.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm triệu đồng) ông trả 01 lần khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng đất của bà B, bà B có nói với ông đất này do bà B mua của ông Đ, từ khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên của bà B ông chưa được sử dụng đất.

Trước khi chuyển nhượng đất cho ông, bà Lê Thị B đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà có cam kết đây là tài sản riêng của bà tại hợp đồng chuyển nhượng. Còn việc chuyển nhượng đất giữa bà Đ và bà B thế nào ông hoàn toàn không biết, ông nhận chuyển nhượng đất của bà B là đúng quy định pháp luật. Hiện nay, ông đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình cho Ngân hàng TMCP x tại phường Phước Long, quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh để vay 1.250.000.000 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng). Ông mua diện tích đất này của bà B thì ông còn độc thân và thế chấp đất cho Ngân hàng một mình để vay số tiền 1.250.000.000 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng). Hàng tháng, ông đều thanh toán gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP x đúng hạn. Ông cam kết sẽ thanh toán tiền cho Ngân hàng TMCP x đúng hạn.

Nay ông không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện trên của ông Đ, bà Đ. Đặt trường hợp nếu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà B thì ông yêu cầu bà B phải trả lại tiền đã nhận khi ông mua đất của bà B và bồi thường thiệt hại giá trị đất theo giá thị trường do có sự chênh lệch giá đất khi ông mua với giá đất hiện tại. Tuy nhiên, do ông không đồng ý theo yêu cầu khởi

kiện của bà Đ, ông Đ nên ông không làm đơn khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông và bà B đối với diện tích đất 927 m², thuộc thửa số 240, tờ bản đồ số 58, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai là hợp pháp. Công nhận cho ông được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 927 m², thuộc thửa số 240, tờ bản đồ số 58, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Buộc gia đình ông Đ, bà Đ phải giao trả diện tích đất 927m², thửa đất, số 240, tờ bản đồ số 58, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai cho ông quản lý sử dụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP x có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Đình C trình bày:

Ngân hàng có ký hợp đồng tín dụng số LAV190006548/1826 ngày 22/01/2019 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10/2019/EIBTĐU-PGDPL/TSTC ngày 23/01/2019 với ông Nguyễn Thanh T thông qua phòng giao dịch Phước Long, quận 9, TP. Hồ Chí Minh. Theo đó, Ngân hàng có cho ông T vay số tiền 1.250.000.000 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), thời hạn cho vay là 240 tháng. Phía ông T có thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 927m², thửa đất số 240, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai để đảm bảo cho khoản vay trên và Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay cho ông T theo đúng quy định.

Việc Ngân hàng ký Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với ông T là đúng quy định của pháp luật. Hàng tháng, ông T đều thanh toán tiền gốc và tiền lãi đúng hạn. Nay xảy ra tranh chấp giữa nguyên đơn bà Thân Thị Đ với bị đơn là bà Lê Thị B có liên quan đến quyền sử dụng đất diện tích 927m², thuộc thửa 240, tờ bản đồ số 58, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của ông Nguyễn Thanh T đang thế chấp cho Ngân hàng. Ông C đại diện cho Ngân hàng có ý kiến giữa các bên tự giải quyết tranh chấp với nhau, phía Ngân hàng không tranh chấp yêu cầu gì trong vụ án này, tuy nhiên Ngân hàng đề nghị ông T sớm thanh toán cả gốc và lãi cho Ngân hàng. Nếu sau này ông T không thanh toán nợ đúng hạn cho Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ khởi kiện đối với ông T bằng một vụ án khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2022/DS-ST, ngày 28 tháng 6 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai áp dụng: Điều 697 của Bộ luật dân sự 2005; Luật đất đai 2003;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thân Thị Đ v/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Lê Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan v/v “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị B ngày 25/9/2018 đối với diện tích 927m², thửa số 240, tờ bản đồ số 58, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, được Văn Phòng công chứng Khải Nguyên công chứng số 013309/2014, Quyền số 01/2018.TP/CC-SCC/HĐCN ngày 25/09/2018 là hợp pháp.

- Công nhận cho ông Nguyễn Thanh T được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 927m², thửa số 240, tờ bản đồ số 58, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, gồm các mốc: (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1) Theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2894/2020 ngày 12/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện Nhơn Trạch và căn nhà cấp 4, công trình xây dựng trên đất có kết cấu: 1. Nhà ở: Móng, cột bê tông cốt thép + xây gạch; đà kiềng, sê nô bê tông cốt thép; nền lát gạch ceramic; tường gạch dày 100mm + 200mm, một phần bên ngoài ốp gạch ceramic, sơn nước; trần tôn lạnh, vì kèo khung thép, xà gồ thép, mái lợp tôn; cửa đi và cửa sổ sắt kính; khu bếp: nền lát gạch ceramic, cửa đi gỗ, tường gạch sơn nước, trần gỗ; khu vệ sinh: nền lát gạch ceramic, tường ốp gạch ceramic, sơn nước, xí bệt, cửa đi nhựa xếp. 2. Nhà kho 1: Móng cột bê tông, xây gạch bao, cột thép ống, nền bê tông xi măng, vì kèo, giằng cột khung thép, xà gồ thép, mái lợp tôn; tường bao: móng, cột xây gạch, đà kiềng bê tông cốt thép, tường xây gạch, đà kiềng bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 100mm, sơn nước. 3. Nhà kho 2: Móng, cột xây gạch, nền bê tông xi măng, tường gạch dày 100mm, quét vôi, vì kèo khung gỗ, xà gồ gỗ và gỗ cây, mái lợp tôn, cửa đi và cửa sổ gỗ tạp. 4. Ao nước: dài 16,8m x rộng 7,5m x sâu 1,6m (theo Chứng thư thẩm định giá số 1248/TĐG-CT ngày 16/4/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai).

- Buộc gia đình ông Thân Văn Đ, bà Thân Thị Đ và các con gồm: anh Thân Tuấn Đ, anh Thân Đức T, anh Thân Duy N phải giao trả diện tích đất 927m², thửa số 240, tờ bản đồ số 58, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai cho ông Nguyễn Thanh T quản lý sử dụng, gồm các mốc: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1 - Theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2894/2020 ngày 12/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Nhơn Trạch cùng với căn nhà cấp 4 và công trình xây dựng trên đất có kết cấu: 1. Nhà ở: Móng, cột bê tông cốt thép + xây gạch; đà kiềng, sê nô bê tông cốt thép; nền lát gạch ceramic; tường gạch dày 100mm + 200mm, một phần bên ngoài ốp gạch ceramic, sơn nước; trần tôn lạnh, vì kèo khung thép, xà gồ thép, mái lợp tôn; cửa đi và cửa sổ sắt kính; khu bếp: nền lát gạch ceramic, cửa đi gỗ, tường gạch sơn nước, trần gỗ; khu vệ sinh: nền lát gạch ceramic, tường ốp gạch ceramic, sơn nước, xí bệt, cửa đi nhựa xếp. 2. Nhà kho 1: Móng cột bê tông, xây gạch bao, cột thép ống, nền bê tông xi

mãng, vì kèo, giằng cột khung thép, xà gồ thép, mái lợp tôn; tường bao: móng, cột xây gạch, đà kiềng bê tông cốt thép, tường xây gạch, đà kiềng bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 100mm, sơn nước. 3. Nhà kho 2: Móng, cột xây gạch, nền bê tông xi măng, tường gạch dày 100mm, quét vôi, vì kèo khung gỗ, xà gồ gỗ và gỗ cây, mái lợp tôn, cửa đi và cửa sổ gỗ tạp. 4. Ao nước: dài 16,8m x rộng 7,5m x sâu 1,6m (theo Chứng thư thẩm định giá số 1248/TĐG-CT ngày 16/4/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thanh T đồng ý hỗ trợ ông Thân Văn Đ, bà Thân Thị Đ số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

3. Về án phí:

- Bà Thân Thị Đ không phải chịu án phí DSST (do thuộc trường hợp được miễn án phí vì trên 60 tuổi). Trả lại cho bà Thân Thị Đ 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 005209 ngày 02/01/2019 cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

- Trả lại cho ông Nguyễn Thanh T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp tại biên lai thu số 0007323 ngày 16/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

4. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc: Bà Thân Thị Đ phải chịu 5.651.000 đồng (đã nộp xong).

- Về chi phí thẩm định giá tài sản: Bà Thân Thị Đ phải chịu 79.492.700 đồng (trả lại cho bà Lê Thị B).

- Về lệ phí thu thập tài liệu: Bà Thân Thị Đ phải chịu 458.000 đồng (đã nộp xong).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/7 2022, nguyên đơn bà Thân Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thân Thị Đ; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị B ngày 25/9/2018 đối với diện tích 927m², thửa số 240, tờ bản đồ số 58, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, được Văn Phòng công chứng Khải Nguyên công chứng số 013309/2014, Quyển số 01/2018.TP/CC-SCC/HĐCN ngày 25/09/2018 hợp pháp; công nhận cho ông Nguyễn Thanh T được quyền quản lý sử

dụng diện tích đất 927m², thửa số 240, tờ bản đồ số 58, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhon Trạch, tỉnh Đồng Nai và căn nhà cấp 4, công trình xây dựng trên đất, buộc gia đình ông Thân Văn Đ, bà Thân Thị Đ và các con gồm anh Thân Tuấn Đ, anh Thân Đức T, anh Thân Duy N phải giao trả tài sản trên cho ông Nguyễn Thanh T; ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thanh T đồng ý hỗ trợ ông Thân Văn Đ, bà Thân Thị Đ số tiền 100.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật, yêu cầu kháng cáo của bà Thân Thị Đ là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Thân Thị Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ông Trần Nam T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Thân Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Thân Văn Đ, anh Thân Vĩnh Xuân V, chị Thân Thị Tuyết T, anh Thân Đức T, anh Thân Duy N, anh Thân Tuấn Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt ông Trần Nam T.

[3] Về yêu cầu kháng cáo:

[3.1] Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà Đ với bà B đối với diện tích đất thuộc các thửa: thửa 36 tờ bản đồ số 66, các thửa 69, 90, 137, 110, 111, 160, 140, 139, 138, 157, 158, 159 tờ bản đồ số 35, xã Vĩnh Thanh, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhon Trạch, tỉnh Đồng Nai, được Phòng công chứng Hoàng Long công chứng số 4401, Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 01/10/2013 và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà Đ với bà B đối với diện tích đất thuộc thửa 58 tờ bản đồ số 240, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhon Trạch, tỉnh Đồng Nai, được Phòng công chứng An Hòa công chứng số 0075/2014, Quyền số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 06/01/2014:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Nguồn gốc các thửa đất trong hợp đồng chuyển nhượng đang tranh chấp được Ủy ban nhân dân huyện Nhon Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số L578551 cho hộ bà Thân Thị Đ vào ngày 24/4/2000. Thời điểm năm 2000, hộ gia đình bà Đ gồm có bà Đ, ông Thân Văn Đ (chồng bà Đ) và các con là V (18 tuổi), T (16 tuổi), To (8 tuổi), N (6 tuổi), Đ (1 tuổi). Các con bà Đ cho rằng đất này được cấp cho hộ gia đình nên đây là tài sản chung của hộ gia đình, chỉ bà Đ và ông Đ đứng ra chuyển nhượng cho bà B là không đúng quy định của pháp luật.

Xét thấy: Mặc dù đất cấp cho hộ gia đình bà Đ vào năm 2000, nhưng theo lời khai của bà Đ thì đất do vợ chồng bà Đ, ông Đ tạo lập, các con còn nhỏ không đóng

góp gì. Đến ngày 11/6/2009, khi làm thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người đứng tên xin cấp đổi là vợ chồng bà Đ, ông Đ, không có tên các con trong hộ gia đình. Đến năm 2011, Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người đứng tên là bà Đ, ông Đ. Thời điểm được cấp đổi, các con bà Đ không ai có thắc mắc, khiếu nại việc cấp đổi; sau khi Tòa án thụ lý, không đương sự nào trong vụ án khởi kiện yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi cho vợ chồng bà Đ. Vì vậy, đủ cơ sở khẳng định các thửa đất trong hợp đồng chuyển nhượng đang tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng bà Đ chứ không phải là tài sản chung của hộ gia đình bà Đ như lời trình bày của các con bà Đ.

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa vợ chồng bà Đ, ông Đ với bà B ngày 01/10/2013 và ngày 06/01/2014, về hình thức và nội dung đúng quy định của pháp luật, được Phòng công chứng Hoàng Long Phòng công chứng An Hòa chứng nhận, đã hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên cho bà B đứng tên trên 14 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ các Điều 122, 124, 689, 692, 697 Bộ luật dân sự năm 2005 xác định hai hợp đồng này là hợp pháp, đã phát sinh hiệu lực; việc cập nhật tên bà B tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật. Phía nguyên đơn bà Đ cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay số tiền 900.000.000 đồng, nhưng không được bà B thừa nhận, phía bà Đ cũng không có chứng cứ gì để chứng minh về quan hệ vay nợ nên không có cơ sở xem xét.

Vì vậy, yêu cầu khởi kiện về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của nguyên đơn bà Thân Thị Đ là không có cơ sở, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn bà Đ là có căn cứ.

[3.2] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Theo hướng dẫn tại mục 2 phần II Văn bản số 64/TANDTC-PC ngày 03/5/2019 của Tòa án nhân dân tối cao "...khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án".

Bà Lê Thị B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong trường hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì chỉ cần hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không cần phải xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy

nhiên, như ở phần trên đã nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Thân Văn Đ, bà Thân Thị Đ với bà Lê Thị B là hợp pháp và cũng theo hướng dẫn trên thì việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp này sẽ không xem xét giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp.

[3.3] Về yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh T:

Vào ngày 25/9/2018, ông T có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị B diện tích đất 927m², thửa số 240, tờ bản đồ số 58, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với giá 3.200.000.000 đồng, trên đất có 01 căn nhà cấp 4, được Văn Phòng công chứng Khải Nguyên công chứng số 013309/2014, Quyển số 01/2018.TP/CC-SCC/HĐCN ngày 25/09/2018. Đến ngày 08/10/2018, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Nhơn Trạch đã cập nhật trên trang 4 việc ông T nhận chuyển nhượng đất của bà B và ông T đã được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình. Phía bà B thừa nhận đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và nay cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao nhà đất cho ông T. Khi ông T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà B, bà B đã được UBND huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng được công chứng chứng thực theo đúng qui định pháp luật. Mặt khác, như đã nhận định ở trên thì diện tích đất 927m², thửa số 240, tờ bản đồ số 58, xã Vĩnh Thanh có căn nhà cấp 4 trên đất, ông Đ và bà Đ đã chuyển nhượng cho bà B; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với ông Đ, bà Đ là hợp pháp, bà B cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 927m², thửa số 240, tờ bản đồ số 58, xã Vĩnh Thanh ký ngày 25/9/2018 giữa bà Lê Thị B với ông Nguyễn Thanh T được Văn Phòng công chứng Khải Nguyên công chứng số 013309/2014, Quyển số 01/2018.TP/CC-SCC/HĐCN ngày 25/09/2018 là hợp pháp. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh T, buộc ông Đ, bà Đ và các con là anh Thân Tuấn Đ, anh Thân Đức T, anh Thân Duy N phải giao lại diện tích đất và nhà cho ông T quản lý sử dụng, ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thanh T hỗ trợ cho ông Thân Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đ số tiền 100.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với qui định của pháp luật.

Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Đ được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nhận định của Hội đồng xét xử và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 689, Điều 692, Điều 697 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thân Thị Đ v/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Lê Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan v/v “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị B ngày 25/9/2018 đối với diện tích 927m², thửa số 240, tờ bản đồ số 58, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, được Văn Phòng công chứng Khải Nguyên công chứng số 013309/2014, Quyền số 01/2018.TP/CC-SCC/HĐCN ngày 25/09/2018 là hợp pháp.

- Công nhận cho ông Nguyễn Thanh T được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 927m², thửa số 240, tờ bản đồ số 58, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2894/2020 ngày 12/8/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện Nhơn Trạch và căn nhà cấp 4, công trình xây dựng trên đất có kết cấu: 1. Nhà ở: Móng, cột bê tông cốt thép + xây gạch; đà kiềng, sê nô bê tông cốt thép; nền lát gạch ceramic; tường gạch dày 100mm + 200mm, một phần bên ngoài ốp gạch ceramic, sơn nước; trần tôn lạnh, vì kèo khung thép, xà gồ thép, mái lợp tôn; cửa đi và cửa sổ sắt kính; khu bếp: nền lát gạch ceramic, cửa đi gỗ, tường gạch sơn nước, trần gỗ; khu vệ sinh: nền lát gạch ceramic, tường ốp gạch ceramic, sơn nước, xí bệt, cửa đi nhựa xếp. 2. Nhà kho 1: Móng cột bê tông, xây gạch bao, cột thép ống, nền bê tông xi măng, vì kèo, giằng cột khung thép, xà gồ thép, mái lợp tôn; tường bao: móng, cột xây gạch, đà kiềng bê tông cốt thép, tường xây gạch, đà kiềng bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 100mm, sơn nước. 3. Nhà kho 2: Móng, cột xây gạch, nền bê tông xi măng, tường gạch dày 100mm, quét vôi, vì kèo khung gỗ, xà gồ gỗ và gỗ cây, mái lợp tôn, cửa đi và cửa sổ gỗ tạp. 4. Ao nước: dài 16,8m x rộng 7,5m x sâu 1,6m (theo

Chứng thư thẩm định giá số 1248/TĐG-CT ngày 16/4/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai).

- Buộc gia đình ông Thân Văn Đ, bà Thân Thị Đ và các con gồm: anh Thân Tuấn Đ, anh Thân Đức T, anh Thân Duy N phải giao trả diện tích đất 927m², thửa số 240, tờ bản đồ số 58, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai cho ông Nguyễn Thanh T quản lý sử dụng, được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2894/2020 ngày 12/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Nhơn Trạch cùng với căn nhà cấp 4 và công trình xây dựng trên đất có kết cấu: 1. Nhà ở: Móng, cột bê tông cốt thép + xây gạch; đà kiềng, sê nô bê tông cốt thép; nền lát gạch ceramic; tường gạch dày 100mm + 200mm, một phần bên ngoài ốp gạch ceramic, sơn nước; trần tôn lạnh, vì kèo khung thép, xà gồ thép, mái lợp tôn; cửa đi và cửa sổ sắt kính; khu bếp: nền lát gạch ceramic, cửa đi gỗ, tường gạch sơn nước, trần gỗ; khu vệ sinh: nền lát gạch ceramic, tường ốp gạch ceramic, sơn nước, xi bết, cửa đi nhựa xếp. 2. Nhà kho 1: Móng cột bê tông, xây gạch bao, cột thép ống, nền bê tông xi măng, vì kèo, giằng cột khung thép, xà gồ thép, mái lợp tôn; tường bao: móng, cột xây gạch, đà kiềng bê tông cốt thép, tường xây gạch, đà kiềng bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 100mm, sơn nước. 3. Nhà kho 2: Móng, cột xây gạch, nền bê tông xi măng, tường gạch dày 100mm, quét vôi, vì kèo khung gỗ, xà gồ gỗ và gỗ cây, mái lợp tôn, cửa đi và cửa sổ gỗ tạp. 4. Ao nước: dài 16,8m x rộng 7,5m x sâu 1,6m (theo Chứng thư thẩm định giá số 1248/TĐG-CT ngày 16/4/2021 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thanh T đồng ý hỗ trợ ông Thân Văn Đ, bà Thân Thị Đ số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc: Bà Thân Thị Đ phải chịu 5.651.000 đồng (đã nộp xong).

- Về chi phí thẩm định giá tài sản: Bà Thân Thị Đ phải chịu 79.492.700 đồng (trả lại cho bà Lê Thị B).

- Về chi phí thu thập tài liệu: Bà Thân Thị Đ phải chịu 458.000 đồng (đã nộp xong).

4. Về án phí:

- Bà Thân Thị Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Thân Thị Đ 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 005209 ngày 02/01/2019 Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

- Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thanh T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007323 ngày 16/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung) 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, 7b và điều 9 Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung).

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Bá Nhu