TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **39**/2023/DS-PT
Ngày 24 -3-2023
"*V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Công nhận quyền sử dụng 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: Bà Đinh Thị Kiều Lương
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang
Bà Nguyễn Thị Quyên

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Tạ Anh Quốc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Từ ngày Ngày 20 tháng 3 năm 2023 đến ngày 24/03/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ Công nhận quyền sử dụng đất*"; Do bản án sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 18/03/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 122/2022/QĐXX-PT ngày 11 tháng 8 năm 2022, và các Quyết định hoãn phiên tòa số 255/2022/QĐ-PT ngày 26/8/2022, quyết định số 295/2022/QĐ-PT ngày 19/9/2022, quyết định số 311/2022/QD-PT ngày 30/9/2022 và quyết định số 57/2023/QĐ-PT ngày 01/3/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1958.**

Trụ sở: 11A, D14, xóm 4, khu 2, ấp B, xã Tr, huyện Tr, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Phạm Hoàng L**, sinh năm 1967.

Địa chỉ: 60/55H, Lý Chính Th, phường 8 (phường Võ Thị S), Q 3, thành phố H. (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 18/03/2022).

Địa chỉ liên lạc: Hộp thư Phạm Hoàng L số 024 Bưu cục giao dịch Quốc tế - 117, Hai Bà Tr, phường B, quận 1, Thành phố H**.**

- *Bị đơn:* **Bà Nguyễn Trần Như Th**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: số nhà 64/4; Tổ 2, khu phố 3, phường Th, TP. B, Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông**, **Đặng Đình L** sinh năm 1952.

Địa chỉ: Ấp Th, xã H 3, huyện Tr, tỉnh Đi (Văn bản ủy quyền ngày 14/6/2021).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Ông Lương Văn T**, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số 11, D14, xóm 4, khu 2, ấp B, xã Tr, huyện Tr, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Hoàng L**, sinh năm 1967.

Địa chỉ: 60/55H, Lý Chính Th, phường 8, nay là phường Võ Thị S, Q 3, thành phố H. (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 18/03/2022).

Địa chỉ liên lạc: Hộp thư Phạm Hoàng L số 024 Bưu cục giao dịch Quốc tế - 117, Hai Bà Tr, phường B, quận 1, Thành phố H**.**

2. **Ông Lương Văn T1**, sinh năm 1984.

Người đại diện theo ủy quyền*:* Ông **Triệu Đăng Kh**, sinh năm 1986. Địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện V, tỉnh B (Theo giấy ủy quyền ngày 19/9/2022)

3. **Bà Nguyễn Đỗ Thu H**, sinh 1984.

4. **Cháu Lương Quyền Ngọc T**, sinh năm 2006;

5. **Cháu Lương Quý Phúc Th**, sinh năm 2008;

Cùng địa chỉ: Số 11, D14, xóm 4, khu 2, ấp B, xã Tr, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai. (Cháu T và cháu Th do ông T1 và bà H là đại diện hợp pháp);

6. Văn phòng công chứng H (Văn phòng công chứng Nguyễn Tân Y), địa chỉ: 192, đường H, khu phố 3, thị trấn Tr, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

(*ông Long, ông Kh và ông L có mặt, bà H vắng mặt, Văn phòng công chứng Nguyễn Tân Y có đơn xin vắng mặt).*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nh trình bày:

Bà là vợ ông Lương Văn T. Năm 2016, do gia đình bà quá khó khăn nên vợ chồng bà có mượn của bà Nguyễn Trần Như Th 1.000.000.000đ nhưng thực tế vợ chồng bà chỉ nhận được số tiền 823.000.000đ, còn lại 177.000.000đ bà Th nói với vợ chồng bà dùng để lo hồ sơ cho vợ chồng bà vay vốn ngân hàng để trả lại tiền cho bà Th. Để làm tin cho việc vay mượn tiền, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 63, quyển số 07-TP/CC – SCC/HĐGD ngày 13/6/2016 do Văn phòng công chứng H chứng thực. Ngày 13/6/2016, tại Văn phòng công chứng H tỉnh Đồng Nai, vợ chồng bà đã ký sang nhượng cho bà Nguyễn Trần Như Th 04 thửa đất như sau:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 902,80m^2 thuộc thửa đất số 20 tờ bản đồ số 20 xã Tr, huyện Tr, tỉnh Đ đã được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số BL 520056 do UBND huyện Tr cấp ngày 09/8/2013, cấp đổi số AĐ 395794);

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 2506,20 m^2 thuộc thửa đất số 21 tờ bản đồ số 20 xã Tr, huyện Tr, tỉnh Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 520057 do UBND huyện Tr cấp ngày 09/8/2013, cấp đổi số AĐ 395794);

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 736,70m^2 thuộc thửa đất số 22 tờ bản đồ số 20 xã Tr, huyện Tr, tỉnh Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 520058 do UBND huyện Tr cấp ngày 09/8/2013, cấp đổi số AĐ 395794);

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 14.104,50m^2 thuộc thửa đất số 23 tờ bản đồ số 20 xã Tr, huyện Tr, tỉnh Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 520109 do UBND huyện Tr cấp ngày 09/8/2013, cấp đổi số AĐ 395794);

Vợ chồng bà và bà Th chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa đất nêu trên để làm tin cho việc vay mượn tiền và thỏa thuận sau khi bà Th lo hồ sơ vay Ngân hàng cho vợ chồng bà sẽ trả lại cho bà Th số tiền đã mượn đồng thời bà Th sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Tuy nhiên, bà Th không làm theo thỏa thuận, bà Th cũng không làm thủ tục vay vốn ngân hàng như đã thỏa thuận với vợ chồng bà mà tự ý mang các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà cùng hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên đi sang tên bà Th.

Đến ngày 27/9/2016, sau khi bà Th làm thủ tục sang tên thì vợ chồng bà đã thỏa thuận với bà Th xin chuộc lại và trả tiền lại cho bà Th cả gốc và lãi. Do đó, hai bên đã lập Vi bằng số 878/VB – TPLBH ngày 27/9/2016 với nội dung thỏa thuận trong thời hạn 90 ngày vợ chồng bà sẽ thanh toán cho bà Th 1.500.000.000đ (thực tế đây là tiền nợ gốc 1.000.000.000đ và 500.000.000đ là tiền nặng lãi trong hạn 03 tháng) thì bà Th sẽ hủy hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 13/6/2016 để trả lại 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ký vi bằng, vợ chồng bà đã nhiều lần liên hệ để trả tiền cho bà Th nhưng bà Th từ chối và tìm mọi cách để né tránh vợ chồng bà để kéo dài cho hết thời gian 90 ngày.

Từ lý do trên, vợ chồng bà khẳng định việc vợ chồng bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th chỉ là hợp đồng giả tạo che giấu cho việc vay mượn tiền. Thực chất vợ chồng bà không chuyển nhượng bất kỳ thửa đất nào cho bà Th. Các thửa đất tranh chấp hiện nay vợ chồng bà vẫn đang quản lý, sử dụng.

Nay, bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 20, xã Tr, huyện Tr, tỉnh Đ do Văn phòng công chứng H chứng thực ngày 13/6/2016 giữa ông Lương Văn T và bà Nguyễn Thị Nh với bà Nguyễn Trần Như Th bị vô hiệu vì vợ chồng bà chỉ mượn tiền. Buộc bà Nguyễn Trần Như Th có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng bà 04 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất số BL 520056 ngày 08/8/2013; BL 520057 ngày 08/8/2013; BL 520058 ngày 08/8/2013 BL 520109 ngày 15/10/2013.

Vợ chồng bà đồng ý trả cho bà Nguyễn Trần Như Th số nợ gốc 1.000.000.000đ (Thực ra vợ chồng bà chỉ nhận được 823.000.000đ) và tiền lãi tính từ ngày 13/6/2016 đến nay tháng 04/2021 = 1.000.000.000đ x 0,75%/tháng x 60 tháng (tạm tính) = 450.000.000đ, tổng cộng 1.450.000.000đ.

Vợ chồng bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Trần Như Th. Vợ chồng bà đã cung cấp đủ các chứng cứ cho Tòa án và không còn chứng cứ mới cung cấp cho Tòa án.

- Tại đơn phản tố, tại các lời khai, các biên bản làm việc, biên bản hòa giải, biên bản đối chất và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Trần Như Th do đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đặng Đình L trình bày:

Ngày 13/6/2016, tại Văn phòng công chứng Hố Nai tỉnh Đồng Nai, vợ chồng bà Nguyễn Thị Nh, ông Lương Văn T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Trần Như Th, tổng cộng diện tích 18.250,2m^2, trong đó mục đích sử dụng CLN 16.610,7m^2 + diện tích đất NTS 1.639,5m^2 thuộc 04 thửa đất như sau:

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 902,80m^2 thuộc đất số 20 tờ bản đồ số 20, xã Tr, huyện Tr, tỉnh Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 520056 do UBND huyện Tr cấp ngày 09/8/2013, cấp đổi số AD 395794);

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 2506,20m^2 thuộc thửa đất số 21 tờ bản đồ số 20 xã Tr, huyện Tr, tỉnh Đ, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 520057 do UBND huyện Tr cấp ngày 09/8/2013;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 736,70m^2 Thửa đất số 22 tờ bản đồ số 20 xã Tr, huyện Tr, tỉnh Đ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 520058 do UBND huyện Tr cấp ngày 09/8/2013);

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 14.104,50m^2 thuộc thửa đất số 23 tờ bản đồ số 20 xã Tr, huyện Tr, tỉnh

Đ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 520109 do UBND huyện Tr cấp ngày 09/8/2013);

Hợp đồng thỏa thuận, giá chuyển nhượng 04 thửa đất là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), bên chuyển nhượng có nghĩa vụ giao cho bên nhận chuyển nhượng các thửa đất và giấy tờ liên quan đến 04 thửa đất. Tuy nhiên, sau đó bà Nh, ông T có nhu cầu mua lại đất với giá cao hơn (1.500.000.000đ) cùng cam kết nếu sau 90 ngày mà không có tiền mua lại thì bà Th được quyền sang tên và bán cho người khác nên bà Th đồng ý bán lại, do vậy, ngày 27/9/2016 hai bên ra Văn phòng thừa phát lại tại Biên Hòa lập vi bằng ghi nhận nội dung cam kết của vợ chồng bà Nh. Từ ngày lập vi bằng đến hết thời hạn 90 ngày nhưng phía bà Nh, ông T không lo đủ 1.500.000.000đ để mua lại đất theo thỏa thuận, do vậy bà Th không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 10/02/2017, vợ chồng bà Nh tự nguyện viết giấy cam kết với nội dung gia hạn mua lại đất, cam kết lần cuối cùng là vào cuối tháng 02/2017, nếu bà Nh có điều kiện muốn mua lại 04 thửa đất trên thì bà Th đồng ý bán lại cho vợ chồng bà Nh theo giá thỏa thuận, còn nếu bà Nh không có khả năng thì bà Th hoàn toàn được quyền giao dịch, mua bán chuyển nhượng cho người khác, vợ chồng bà Nh không khiếu nại về sau, nếu có gì sai trái bà Nh sẽ hoàn toàn chịu tránh nhiệm trước pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố, bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực ngày 13/6/2016 tại Văn phòng công chứng H, tỉnh Đ là hợp pháp và buộc bà Nguyễn Thị Nh và ông Lương Văn T và những người sinh sống trên đất tranh chấp phải giao trả tổng diện tích 18.250,2m^2 và tài sản gắn liền đất thuộc các thửa đất 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 20 xã Tr, huyện Tr.

Đối với công sức, đóng góp của ông Lương Văn T1 mà ông T1 đã trình bày, ông T1 không tranh chấp với bà Nh, ông T. Trường hợp các đương sự có tranh chấp thì tách giải quyết sau.

Về chi phí tố tụng: Bị đơn đã nộp đủ chi phí tố tụng để thực hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ, yêu cầu đo vẽ, yêu cầu thẩm định giá, chi phí xác minh, thu thập chứng cứ. Bị đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

- ***Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

+ Ông Lương Văn T trình bày: Ông là chồng bà Nguyễn Thị Nh. Tài sản bà Nh đứng tên nhưng đây là tài sản vợ chồng. Ông thống nhất mọi ý kiến của bà Nguyễn Thị Nh đã trình bày trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 20, xã Tr, huyện Tr do Văn phòng công chứng H chứng thực ngày

13/6/2016 giữa ông Lương Văn T và bà Nguyễn Thị Nh với bà Nguyễn Trần Như Th bị vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Trần Như Th có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông 04 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất số BL 520056 ngày 08/8/2013; BL 520057 ngày 08/8/2013; BL 520058 ngày 08/8/2013 BL 520109 ngày 15/10/2013.

+ Ông Lương Văn T1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Nh và ông Lương Văn T là ba má ruột của ông. Bà Nguyễn Đỗ Thu H là vợ ông. Tài sản tranh chấp là quyền sử dụng 04 thửa đất 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ 20 xã Tr, huyện Tr và tài sản gắn liền với đất là quyền quản lý, định đoạt của ba má ông, ông không có tranh chấp gì. Riêng đối với nhà tạm (hiện nay đã được đầu tư sửa chữa thành là cơ sở sản xuất bánh tráng đang chờ hoạt động), cây trồng trên đất, hệ thống tưới cây ông bỏ công sức và tiền đầu tư. Ông đồng ý giao cho bà Nh, ông T được quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất là 02 căn nhà, 01 nhà tạm, toàn bộ cây xanh trồng trên đất, hệ thống tưới và tài sản khác gắn liền với đất. Trên tài sản tranh chấp gồm có ba má ông cư trú và sinh sống tại thửa đất 20, 23 tờ bản đồ sồ 20; vợ chồng ông và 2 con ông là Lương Quyền Ngọc T, Lương Quý Phúc Th đang cư trú và sinh sống tại thửa đất số 21, 22 tờ bản đồ số 20 xã Trung Hòa. Ông thống nhất với ý kiến của bà Nh và ông T trình bày trong hồ sơ vụ án này. Ông đề nghị giao cho bà Nh, ông T được quyền quyết định, quản lý, định đoạt, sở hữu toàn bộ tài sản tranh chấp là quyền sử dụng 04 thửa đất nêu trên và tài sản gắn liền với đất (bao gồm cả số tài sản gắn liền với đất có công sức đóng góp của tôi); Trường hợp có tranh chấp thì giải quyết sau. Đề nghị Tòa án căn cứ vào sự thật vụ án là bà Nh, ông T mượn tiền thì trả tiền và chứng cứ có tại hồ sơ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ông đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án gửi cho ông. Đối với tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, Tòa án đã công khai và ông được tiếp cận chứng cứ. Ba má ông đã có đủ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ nên ông không cần photo, sao chụp gì. Ông xin vắng mặt các buổi làm việc, các phiên tòa xét xử tại cấp sơ thẩm.

+ Bà Nguyễn Đỗ Thu H trình bày: Bà là vợ ông Lương Văn T1. Bà Nh và ông T là ba má chồng bà. Tài sản tranh chấp là tài sản của ông T, bà Nh. Bà thống nhất với lời trình bày của bà Nh, ông T, ông T1 trong hồ sơ vụ án này. Đề nghị Tòa án căn cứ sự thật vụ án và chứng cứ có tại hồ sơ giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn Phòng công chứng H (nay là Văn phòng công chứng Nguyên Tân Y) do ông Nguyễn Tân Y là đại diện theo pháp luật trình bày:

Nội dung, con dấu và chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6377, quyển số 07/TP/CC/HĐGD do công chứng viên văn phòng công chứng Hố Nai chứng nhận ngày 13/6/2016 thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DSST ngày 18/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Nh đối với bà Nguyễn Trần Như Th về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Trần Như Th đối với bà Nguyễn Thị Nh về việc *"Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng"*:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 6377, quyển số 07/TP/CC/HĐGD do Văn phòng công chứng H chứng thực ngày 13/6/2016 (nay là văn phòng công chứng Nguyễn Tân Y) có hiệu lực thi hành;

- Buộc bà Nguyễn Thị Nh và ông Lương Văn T, ông Lương Văn T1, bà Nguyễn Đỗ Thu H và các cháu Lương Quyền Ngọc T, Lương Quý Phúc Th phải giao trả các thửa đất 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 20 xã Tr, huyện Tr, tỉnh Đ, tổng diện tích 18.250,2m^2 được giới hạn bởi các mốc giới (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 1) thể hiện tại trích đo thửa đất bản đồ địa chính số 7822/2018 ngày 09/11/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh Tr;

- Bà Nguyễn Thị Nh và ông Lương Văn T, ông Lương Văn T1, bà Nguyễn Đỗ Thu H và các cháu Lương Quyền Ngọc T, Lương Quý Phúc Th được quyền lưu cư 06 tháng kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Hết thời hạn lưu cư, bà Nguyễn Thị Nh và ông Lương Văn T, ông Lương Văn T1, bà Nguyễn Đỗ Thu H và các cháu Lương Quý Phúc Th, Lương Quyền Ngọc T phải giao trả cho bà Nguyễn Trần Như Th quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tổng diện tích 18.250,2m^2 được giới hạn bởi các mốc giới (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 1) được thể hiện tại trích đo thửa đất bản đồ địa chính số 7822/2018 ngày 09/11/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh Tr.

- Giao cho bà Nguyễn Trần Như Th được sở hữu 01 nhà tạm; 02 nhà ở; 01 giếng khoan, 01 tháp nước, toàn bộ cây xanh trên đất tranh chấp thể hiện tại chứng thư thẩm định giá số 154/1/TĐG/CT ngày 19/10/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến.

- Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 28/03/2022 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nh và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là nguyên đơn trong vụ án ông Lương Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án số 09/2022/DSST ngày 18/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom.

+ Quan điểm của đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán:

Sau khi nhận được hồ sơ vụ án, kháng cáo của đương sự, Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện việc thụ lý, phân công Thẩm phán làm chủ tọa giải quyết vụ án, đảm bảo quyền kháng cáo, kháng nghị theo Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự.

Thông qua kiểm sát kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc cấp tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Về thời hạn xét xử đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký:

Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự như đảm bảo đúng thành phần HĐXX, HĐXX đảm bảo sự vô tư, khách quan khi giải quyết vụ án, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng theo Điều 52 Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, thủ tục phiên tòa từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được HĐXX phúc thẩm thực hiện đầy đủ, đúng quy định trình tự về phiên tòa phúc thẩm .

*** Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:**

Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 72, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Kiểm sát viên phát biểu về kháng cáo:

Về thủ tục kháng cáo: Ngày 28/3/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nh và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 273 BLTTDS thì kháng cáo trong hạn luật định, bà Nh thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, ông T đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, kháng cáo hợp pháp nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

3. Quan điểm của KSV đối với nội dung kháng cáo:

Trên cơ sở nghiên cứu các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nội dung kháng cáo, nhận thấy:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nh về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa số 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 20 xã Tr, huyện Tr, tỉnh Đ do Văn phòng Công chứng Hố Nai chứng thực ngày 13/6/2016 giữa ông Lương Văn T và bà Nguyễn Thị Nh với bà Nguyễn Trần Như Th bị vô hiệu, bị đơn bà Nguyễn Trần Như Th có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là giao toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thừa 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 20 xã Tr, huyện Tr, tỉnh Đ cho bị đơn. Cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Nh đối với bà Nguyễn Trần Như Th về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu", đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Trần Như Th đối với bà Nguyễn Thị Nh về việc *"Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng",* nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Nh và ông Lương Văn T với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Trần Như Th, tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 20 xã Tr, huyện Tr, tỉnh Đ, giá chuyển nhượng 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng), hợp đồng được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Hố Nai ngày 13/6/2016. Sau khi ký hợp đồng bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng số tiền 1.000.000.000đ như thỏa thuận ghi trong hợp đồng, bên chuyển nhượng cũng thừa nhận đã nhận tiền và bàn giao 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 20 xã Tr, huyện Tr, tỉnh Đ cho bên nhận chuyển nhượng. Tại Công văn số 41/CV-VPCCNNTY ngày 06/12/2021 Văn phòng Công chứng Hố Nai (nay là Văn phòng Công chứng Tân Y) xác nhận nội dung, con dấu và chữ ký trong hợp đồng công chứng số 6377, quyển số 07-TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Văn phòng công chứng Hố Nai chứng nhận ngày 13/6/2016 thực hiện đúng quy định của pháp luật (Bút lục số 273). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì vào ngày 27/9/2016 các bên bà Nh ông T và bà Th có thỏa thuận mới về việc chuộc lại tài sản trên, nội dung thỏa thuận được thể hiện tại Vi bằng số 878/VB-TPLBH ngày 27/9/2016 do Văn phòng Thừa phát lại Biên Hòa lập. Hai bên thỏa thuận về việc chuộc lại toàn bộ các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất thuộc các thửa 23, 22, 21, 20 tờ bản đồ số 20 xã Tr, huyện Tr, tỉnh Đ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6377, quyển số 07-TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng H ký ngày 13/6/2016. Nội dung thỏa thuận: *"trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày 27/9/2016 bà Nguyễn Trần Như Th*

đồng ý cho ông Lương Văn T và bà Nguyễn Thị Nh được quyền chuộc lại tài sản với giá 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Nếu hết thời hạn 90 ngày kể từ ngày vi bằng này được lập, ông Lương Văn T bà Nguyễn Thị Nh không chuộc lại toàn bộ các quyền sử dụng đất nêu trên thì bà Nguyễn Trần Như Th sẽ thực hiện các thủ tục sang tên toàn bộ các quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật". Ngoài ra, ngày 10/02/2017 bà Nguyễn Thị Nh và ông Lương Văn T tiếp tục viết "Giấy Cam kết" với bà Nguyễn Trần Như Th với nội dung: *"Nguyên vợ chồng tôi có chuyển nhượng cho cô bốn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 20 tại xã Tr, huyện Tr, tỉnh Đ do Nguyễn Thị Nh chủ sở hữu 04 cuốn sổ trên. Vợ chồng tôi cam đoan lần cuối cùng là vào cuối tháng 02 dương lịch 2017 nếu tôi có điều kiện và muốn mua lại 04 thửa đất trên thì cô Th đồng ý bán lại cho vợ chồng tôi theo giá thỏa thuận, còn nếu tôi không có khả năng thì cô Th hoàn toàn giao dịch mua bán chuyển nhượng cho người khác, vợ chồng tôi không khiếu nại về sau. Nếu có gì sai trái tôi sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật".*

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất được Văn phòng công chứng H chứng thực ngày 13/6/2016 đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất thuộc các thửa 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 20 xã Tr, huyện Tr, tỉnh Đ phù hợp với quy định của pháp luật cả về hình thức và nội dung, hợp đồng ký kết dưới sự tự nguyện của hai bên, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng hợp pháp nên được pháp luật bảo vệ. Nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng trên là giả tạo vì vợ chồng bà chỉ mượn tiền của bà Th nên đồng ý trả lại cho bà Th tiền nợ gốc và lãi cho bà Th. Bà Nh cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ghi giá 1.000.000.000đ nhưng vợ chồng bà chỉ nhận số tiền 823.000.000đ, còn 177.000.000đ bà Th nói vợ chồng bà để lo hồ sơ cho vợ chồng bà vay vốn ngân hàng, số dư còn lại bà sản xuất bánh tráng. Vợ chồng bà đã thỏa thuận với bà Th để trả tiền chuộc 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Vợ chồng bà đã nhiều lần liên hệ để trả tiền cho bà Th nhưng bà Th từ chối và tìm mọi cách né tránh vợ chồng vợ chồng bà để kéo dài cho hết thời gian 90 ngày, đồng thời bà cho rằng giấy cam kết ngày 10/02/2017 bà viết là do bị nhiều người khống chế ép buộc nên viết giấy cam kết. Tuy nhiên, ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Vi bằng thỏa thuận về việc chuộc lại tài sản đã chuyển nhượng cho bà Th trong thời hạn 90 ngày và giấy cam kết lần cuối chuộc lại tài sản ngày 10/02/2017 ra thì bà Nh ông T không có bất kỳ chứng cứ nào chứng minh cho việc ông bà vay của bà Th số tiền 823.000.000đ giả cách bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và

tài sản khác gắn liền với đất thuộc các thửa 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 20 xã Tr, huyện Tr, tỉnh Đ. Cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Nh đối với bà Nguyễn Trần Như Th về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu", đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Trần Như Th đối với bà Nguyễn Thị Nh về việc *"Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng",* buộc bà Nh, ông T và các con cháu của bà Nh ông T phải trao trả lại toàn bộ tài sản quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền trên đất thuộc các thửa 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 20 xã Tr, huyện Tr, tỉnh Đ cho bà Th là có căn cứ phù hợp pháp luật. Do đó kháng cáo của bà Nh, ông T là không có cơ sở chấp nhận.

Bởi các lẽ trên: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Áp dụng khoản 1, điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nh và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 18/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm: Không

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 ông T, bà Nh làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định; nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo về việc yêu cầu Tòa án sửa bản án sơ thẩm.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn vụ án.

- Ông Long đại diện theo ủy quyền của ông T, bà Nh cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng để để xác định việc trốn thuế của bị đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy; Theo quy định tại điều 500 Bộ luật dân sự 2015 quy định "Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên,". Do đó, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng ngày 13/6/2016, là giá tự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn. Theo quy định của pháp luật thì trường hợp giá trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân quy định tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng được xác định theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân quy định tại thời điểm chuyển nhượng. Trường hợp

giá trên hợp đồng chuyển nhượng cao hơn giá do Ủy ban nhân dân quy định tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng được xác định theo thỏa thuận của các bên. Tại điểm b khoản 1 Điều 12 Thông tư 111/2013/TT-BTC (sửa đổi bởi Điều 17 Thông tư 92/2015/TT-BTC) quy định về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

"Điều 12. Xác định căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là giá chuyển nhượng từng lần và thuế suất.

1. Giá chuyển nhượng

...

b) Giá chuyển nhượng đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với công trình xây dựng trên đất, kể cả nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng.

Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá đất hoặc giá đất trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng đất là giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp chuyển nhượng nhà gắn liền với đất thì phần giá trị nhà, kết cấu hạ tầng và công trình kiến trúc gắn liền với đất được xác định căn cứ theo giá tính lệ phí trước bạ nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không có quy định giá tính lệ phí trước bạ nhà thì căn cứ vào quy định của Bộ Xây dựng về phân loại nhà, về tiêu chuẩn, định mức xây dựng cơ bản, về giá trị còn lại thực tế của công trình trên đất.

..."

Theo đó, trường hợp giá chuyển nhượng thấp hơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng để tính thuế thu nhập cá nhân áp dụng theo giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng. Việc cơ quan thuế từ chối giải quyết hồ sơ vì lý do giá giao dịch thấp hơn giá thị trường là không phù hợp với quy định.

Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng ký kết giữa các bên, cơ quan Thuế sẽ áp giá mà các bên chuyển nhượng ghi trong hợp đồng với vị trí nhà đất chuyển nhượng để ban hành Thông báo thuế. Khi đương sự hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai mới hoàn chỉnh hồ sơ đăng ký biến động. Do đó, việc xác định trốn thuế là không cần thiết đồng thời không ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng cũng nhưng việc đăng ký quyền sử dụng của đương sự. Hơn nữa nếu nộp thuế thu thập cá nhân trong vụ án này thì phía bên chuyển nhượng là bà Nh, ông T sẽ phải chịu thuế trên tổng giá trị tài sản mình chuyển nhượng, còn phía bà Th sẽ phải chỉ phải chịu thuế sang tên trước bạ theo quy định pháp luật. Do

vậy, quan điểm của đại diện cho nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có căn cứ.

2.2. Đối với kháng cáo của nguyên đơn cho rằng Hợp đồng công chứng ngày 13/6/2016, Công chứng viên một người khi ký hợp đồng chuyển nhượng một người.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng xác định tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tình trạng sức khỏe của ông T, bà Nh tinh thần minh mẫn, các bên đã giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật. Bản thân ông T, bà Nh khi ký hợp đồng chuyển nhượng không bị ép buộc của bất cứ ai, các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Các bên giao kết đã đọc hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong Hợp đồng và đã ký vào Hợp đồng, phù hợp các quy định tại các Điều 500, 501 và 503 Bộ luật dân sự về việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T và bà Nh không có ý kiến gì về việc tên công chứng viên sai trong hợp đồng công chứng. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

2.3. Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp tại hợp đồng chuyển nhượng:

Diện tích quyền sử dụng đất tại các thửa số 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 20 xã Tr, huyện Tr, tỉnh Đ có nguồn gốc của ông Lương Văn T và bà Nguyễn Thị Nh được Ủy ban nhân dân huyện Tr cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 520056, cấp đổi số AĐ 395794); số BL 520057 do UBND huyện Tr cấp ngày 09/8/2013, cấp đổi số AĐ 395794; số BL 520058 do UBND huyện Tr cấp ngày 09/8/2013, cấp đổi số AĐ 395794); BL 520109 do UBND huyện Tr cấp ngày 09/8/2013, cấp đổi số AĐ 395794);

Trong quá trình sử dụng đất ngày 13/6/2016, ông T và bà Nh lập hợp đồng chuyển nhượng số 6377, quyển số 07 -TP/CC – SCC/HĐGD ngày 13/6/2016 tại Văn phòng công chứng Hố Nai cho bà Nguyễn Trần Như Th giá chuyển nhượng 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

Sau khi ký hợp đồng bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng số tiền 1.000.000.000đ như thỏa thuận ghi trong hợp đồng, bên chuyển nhượng cũng thừa nhận đã nhận tiền và bàn giao 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 20 xã Tr, huyện Tr, tỉnh Đ cho bên nhận chuyển nhượng.

Ngày 27/9/2016 các bên bà Nh, ông T và bà Th có thỏa thuận mới về việc chuộc lại tài sản trên, nội dung thỏa thuận được thể hiện tại Vi bằng số 878/VB-TPLBH ngày 27/9/2016 do Văn phòng Thừa phát lại Biên Hòa lập. Hai bên thỏa

thuận về việc chuộc lại toàn bộ các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất thuộc các thửa 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 20 xã Tr, huyện Tr, tỉnh Đ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6377, quyền số 07-TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng H ký ngày 13/6/2016. Thể hiện nội dung thỏa thuận: "trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày 27/9/2016 bà Th đồng ý cho ông T và bà Nh được quyền chuộc lại tài sản với giá 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Nếu hết thời hạn 90 ngày kể từ ngày lập vi bằng, ông T, bà Nh không chuộc lại toàn bộ các quyền sử dụng đất nêu trên thì bà Th sẽ thực hiện các thủ tục sang tên toàn bộ các quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật". Ngoài ra, ngày 10/02/2017 bà Nh và ông T tiếp tục viết "Giấy Cam kết" với bà Th về việc cam đoan mua lại 04 thửa đất đã chuyển nhượng theo giá thỏa thuận, đồng thời ông T và bà Nh cũng xác định nếu ông bà không có khả năng thì bà Th được hoàn toàn giao dịch mua bán chuyển nhượng cho người khác, ông T, bà Nh không khiếu nại về sau và cam kết sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam kết nói trên". Tuy nhiên, ông T và bà Nh không thực hiện cam kết, mà tự viết giấy vay tiền với bà Th (giấy vay tiền chỉ có ông T, bà Nh ký tên không có ký nhận của bên cho vay là bà Th và giấy vay tiền đó không được bà Th thừa nhận). Trên cơ sở đó bà Nh, ông T rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2016 là giả tạo và ghi trong hợp đồng là 1.000.000.000đ nhưng vợ chồng bà chỉ nhận số tiền 823.000.000đ, vì vợ chồng bà chỉ mượn tiền của bà Th nên đồng ý trả lại cho bà Th tiền nợ gốc và lãi cho bà Th. Ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Vi bằng thỏa thuận về việc chuộc lại tài sản đã chuyển nhượng cho bà Th trong thời hạn 90 ngày và giấy cam kết lần cuối chuộc lại tài sản ngày 10/02/2017 ra thì bà Nh, ông T không có bất kỳ chứng cứ nào chứng minh cho việc ông bà vay của bà Th số tiền 823.000.000đ giả cách bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất thuộc các thửa 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 20 xã Tr, huyện Tr, tỉnh Đ. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất được Văn phòng công chứng Hố Nai chứng thực ngày 13/6/2016 phù hợp với quy định của pháp luật cả về hình thức và nội dung, hợp đồng ký kết dưới sự tự nguyện của hai bên, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng hợp pháp nên được pháp luật bảo vệ.

Từ những căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Nh đối với bà Nguyễn Trần Như Th về việc "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*, đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Trần Như Th đối với bà Nguyễn Thị Nh về

việc *"Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng",* buộc bà Nh, ông T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T phải trao trả lại toàn bộ tài sản quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền trên đất thuộc các thửa 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 20 xã Tr, huyện Tr, tỉnh Đ cho bà Th là có căn cứ phù hợp pháp luật.

Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Nh và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 18/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom.

Đối với những yêu cầu khác trong bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí phúc thẩm*:* Do kháng cáo không được chấp nhận ông Lương Văn T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp (ông T đã nộp xong). Bà Nguyễn Thị Nh là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[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 Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nh và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Lương Văn T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 18/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Điều 26, Điều 35; Điều 36; Điều 220, Điều 227, 228 của Bộ luật dân sự năm 2015, (sửa đổi bổ sung năm 2017).

- Căn cứ Điều 688; 697; 699 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2017); 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Nh đối với bà Nguyễn Trần Như Th về việc *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Trần Như Th đối với bà Nguyễn Thị Nh về việc *"Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng"*:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 6377, quyển số 07/TP/CC/HĐGD do Văn phòng công chứng Hi chứng thực ngày 13/6/2016 (nay là văn phòng công chứng Nguyễn Tân Y) có hiệu lực thi hành;

- Buộc bà Nguyễn Thị Nh và ông Lương Văn T, ông Lương Văn T1, bà Nguyễn Đỗ Thu H và các cháu Lương Quyền Ngọc T, Lương Quý Phúc Th phải giao trả các thửa đất 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 20 xã Tr, huyện Tr, tỉnh Đ, tổng diện tích 18.250,2m^2 được giới hạn bởi các mốc giới (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 1) thể hiện tại trích đo thửa đất bản đồ địa chính số 7822/2018 ngày 09/11/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Tr;

- Bà Nguyễn Thị Nh và ông Lương Văn T, ông Lương Văn T1, bà Nguyễn Đỗ Thu H và các cháu Lương Quyền Ngọc T, Lương Quý Phúc Th được quyền lưu cư 06 tháng kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Hết thời hạn lưu cư, bà Nguyễn Thị Nh và ông Lương Văn T, ông Lương Văn T1, bà Nguyễn Đỗ Thu H và các cháu Lương Quý Phúc Th, Lương Quyền Ngọc T phải giao trả cho bà Nguyễn Trần Như Th quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tổng diện tích 18.250,2m^2 được giới hạn bởi các mốc giới (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 1) được thể hiện tại trích đo thửa đất bản đồ địa chính số 7822/2018 ngày 09/11/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Tr.

- Giao cho bà Nguyễn Trần Như Th được sở hữu 01 nhà tạm; 02 nhà ở; 01 giếng khoan, 01 tháp nước, toàn bộ cây xanh trên đất tranh chấp thể hiện tại chứng thư thẩm định giá số 154/1/TĐG/CT ngày 19/10/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến.

- Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

3. Thi hành án: 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.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí Dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Nh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Trần Như Th số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 000704 ngày 09/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

4.2. Về án phí phúc thẩm: ông Lương Văn T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp tại biên lại 001033 ngày 06/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện trảng Bom. Ông T đã nộp xong. Bà Nguyễn Thị Nh là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

5. Đối với những yêu cầu khác trong bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật

6. **Về hiệu lực của bản án:** Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Trảng Bom
- Chi cục THADS huyện Trảng Bom;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Đinh Thị Kiều Lương