

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Bản án số: **171/2023/DS-PT**

Ngày: 03/8/2023

V/v: “*T/c hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

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

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 Vũ Thị Thu

Các thẩm phán: Bà Phan Thị Thu Hương

Ông Đỗ Minh Nhứt

**- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thế Mạnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai.**

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà
Nguyễn Hoàng Thế Anh - Kiểm sát viên.**

Từ ngày 31 tháng 7 năm 2023 đến ngày 03 tháng 8 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 160/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2023, các Quyết định hoãn phiên tòa số 364/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2023 và số 400/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1943.

Địa chỉ: Tổ Y14, Khu X1, xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm: 1943.

Địa chỉ: Số 527, Tổ Y1, Khu X1, xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Võ Thị S, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Tổ Y13, Khu X2, xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Ông Võ Văn T1, sinh năm 1970.

3.3. Anh Võ Văn T2, sinh năm 1980.

3.4. Chị Võ Thị Th, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: Tổ Y1, Khu X1, xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai.

3.5. Ông Võ Văn H1, sinh năm 1972.

Nơi đăng ký thường trú: Tổ 26, khu P, thị trấn L2, huyện L2, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Tổ 01, Khu X1, xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai.

3.6. Bà Đỗ Thị V, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Khu X1, xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Ông Võ Tuấn Ng, sinh năm 1963.

Địa chỉ: XYZ Đường LD, Tổ 01, khu PT2, thị trấn L2, huyện L2, tỉnh Đồng Nai. Văn bản ủy quyền ngày 24/10/2019.

3.7. Ông Trần Văn T3, sinh năm 1966 (chết năm 2020).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T3:

3.7.1. Bà Đỗ Thị V, sinh năm 1972 (vợ ông T3).

3.7.2. Chị Trần Thị Th1, sinh năm 1995.

3.7.3. Chị Trần Thị N, sinh năm 1998.

3.7.4. Anh Trần Văn Tr, sinh năm 2000.

Cùng trú quán: Khu X1, xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của chị N, anh Tr: Bà Đỗ Thị V.

3.8. Anh Tạ Hồng H4, sinh năm 1981.

3.9. Chị Bùi Thụy Anh T4, sinh năm 1985.

Cùng hộ khẩu thường trú: Số ZZ, Đường Tr1, Khu P, thị trấn L2, huyện L2, tỉnh Đồng Nai.

3.10. Bà Huỳnh Thị Th2, sinh năm 1970

3.11. Ông Phan Văn Th3, sinh năm 1967.

Cùng hộ khẩu thường trú: Tổ Y13B, khu P, thị trấn L2, huyện L2, tỉnh Đồng Nai.

3.12 Ông Võ Văn L, sinh năm 1956.

Hộ khẩu thường trú: Tổ Y, Ấp TB, xã LA, huyện L2, tỉnh Đồng Nai.

3.13. Bà Võ Thị H5, sinh năm 1950.

Hộ khẩu thường trú: Tổ Y, Ấp TB, xã LA, huyện L2, tỉnh Đồng Nai.

3.14. Bà Võ Thị S1, sinh năm 1962.

Hộ khẩu thường trú: Tổ Y, Ấp TB, xã LA, huyện L2, tỉnh Đồng Nai.

3.15. Bà Mai Thị B, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Tổ Y1, Khu X1, xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai.

3.16. Ông Trần Văn Th4, sinh năm 1963.

3.17. Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Khu X1, xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai.

3.18. Phòng công chứng X tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Khu P, thị trấn L2, huyện L2, tỉnh Đồng Nai.

3.19. Văn phòng công chứng HN nay là Văn Phòng công chứng TTTT.

Địa chỉ: Số XXX Quốc lộ Z, ấp TH, xã HN 3, huyện Tr3, tỉnh Đồng Nai.

3.20. Ủy ban nhân dân xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Khu X1, xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai.

(Ông H có mặt tại phiên tòa, các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H do ông Ngô Quốc Th7 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2008, anh Nguyễn Duy Th4 (cháu ông Nguyễn Mạnh H) nhận chuyển nhượng đất của bà Trần Thị T, ông H là người thay anh Th4 giao dịch với bà T. Ngày 02/3/2008, bà T ký giấy tay chuyển nhượng cho anh Th4 diện tích đất ngang 15m x 90m dài, tại Khu X1 xã L1, huyện Long Thành với giá 505.000.000đ, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà T. Trong giấy tay mua bán ngày 02/3/2008 thể hiện bên bán là bà T ký cùng 04 người con gồm chị Sơn, chị Th, anh Hiếu và anh T2, còn anh T1 vắng mặt nên không ký tên; bên mua ghi tên anh Th4 và có ghi tên anh Nguyễn Mạnh T7 (con của ông H), mục đích để sau này anh T7 làm thủ tục giùm anh Th4. Cùng ngày 02/3/2008, vợ chồng ông H đã đặt cọc cho bà T số tiền 195.000.000đ giùm anh Th4, tiền này của vợ chồng ông H cho anh Th4 mượn.

Khi anh Th4 về Lâm Đồng lấy tiền, thì ông H và bà T tự thỏa thuận đổi phần đất khác để thuận tiện cho cả hai bên, nhưng anh Th4 không đồng ý và không tiếp tục nhận chuyển nhượng đất nữa. Vì đã đặt cọc tiền, nên ông H đồng ý nhận chuyển nhượng đất trên và bà T cũng đồng ý. Ông H và bà T làm lại giấy chuyển nhượng đất (giấy tay) ghi ngày 02/3/2008. Trong giấy này chỉ có bà T ký tên, vì nghĩ các con bà T đã thống nhất trước đó. Từ thời điểm này, anh Th4 không còn liên quan đến phần đất ông H chuyển nhượng của bà T.

Diện tích đất bà T chuyển nhượng cho ông H có chiều ngang 15m x dài 84m, tổng diện tích 1.260m², đất lúa, thuộc thửa số 810, 811, 823, 824, tờ bản đồ số 08 xã L1, giá 505.000.000đ, không thỏa thuận thời hạn thanh toán tiếp số tiền còn lại.

Sau khi đặt cọc 195.000.000đ (từ tiền ông H cho anh Th4 mượn chuyển qua), ông H đã nhận đất, cắm mốc, nhưng chưa sử dụng và tự cắt đất ra làm 2 theo chiều ngang, rồi chuyển nhượng lại cho ông Hà Văn N3 diện tích 328m² với giá 204.000.000đ, theo giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2008

và nhờ bà T ký chuyển quyền sử dụng đất cho ông N3, bà T đồng ý. Tiếp đó, ông H cắt phần đất giáp đất đã bán cho ông N3 diện tích $7\text{m} \times 42\text{m} = 294\text{m}^2$ và nhập chung với phần đất còn lại của bà T để chuyển nhượng cho ông Trần Văn T3. Tiền chuyển nhượng đất 175.000.000đ, ông H nhận của ông T3 và trả cho bà T, bà T ký tên nhận tiền ngày 20/12/2008.

Tổng tiền nhận chuyển nhượng đất, ông H đã trả đủ cho bà T 505.000.000đ và bà T đã ký tên trong “Giấy sang nhượng nhà đất” ngày 02/3/2008, cụ thể: Ngày 02/3/2008 trả 195.000.000 đồng (tiền cọc); ngày 17/4/2008 trả 100.000.000 đồng; ngày 23/11/2008 trả 15.000.000 đồng; ngày 20/12/2008 trả 175.000.000 đồng; ngày 05/01/2009 trả 13.000.000 đồng; ngày 15/5/2009 trả 7.000.000 đồng.

Như vậy, sau khi ông H chuyển nhượng một phần đất cho ông N3 và ông T3, thì diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà T còn lại là 630m^2 thuộc một phần thửa 810, 811, 823, 824 tờ bản đồ số 08 xã L1. Hai bên ký lại hợp đồng theo mẫu đối với diện tích 630m^2 , Hợp đồng được UBND xã L1 chứng thực ngày 02/3/2008.

Ngày 22/5/2013, bà Trần Thị T được UBND huyện L2 cấp đổi phần còn lại của thửa số 810, 811, 823, 824, 807, 809 tờ bản đồ số 08, thành thửa mới số 50 tờ bản đồ số 29, diện tích $819,4\text{m}^2$. Trong thửa 50 mới này, diện tích đất bà T đã chuyển nhượng cho ông H còn lại là 520m^2 .

Ông H đã nhiều lần liên hệ với bà T và địa chính xã L1 để đo lại đất, làm thủ tục chuyển quyền, nhưng không phát hành được bản vẽ do diện tích đất chuyển nhượng cho ông H đã đổi thành thửa mới và bà T cho bà V xây tường rào lấn qua một phần đất đã chuyển nhượng cho ông H diện tích $7\text{m} \times 42\text{m}$, nên không thực hiện được việc sang tên, từ đó phát sinh tranh chấp.

Trong thời gian Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp, ngày 20/11/2018 bà T chuyển nhượng toàn bộ thửa 50, tờ bản đồ số 29, diện tích $819,4\text{m}^2$ cho bà Huỳnh Thị Th2. Ngày 15/01/2019, bà Huỳnh Thị Th2 và ông Phan Văn Th3 chuyển nhượng thửa 50 cho anh Tạ Hồng H4, anh H4 đã chuyển mục đích sử dụng 300m^2 từ đất lúa sang đất ở nông thôn. Ngày 25/6/2019, anh Tạ Hồng H4 và chị Bùi Thụy Anh T4 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 50, tờ bản đồ số 29 cho ông Trần Văn Th4 tại phòng Công chứng X tỉnh Đồng Nai. Khi biết được việc này, ông H đã làm đơn yêu cầu Tòa án ngăn chặn việc chuyển quyền sử dụng đất từ anh H4, chị T4 cho ông Th4, bà Tám.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu:

Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng ký ngày 02/3/2008 giữa ông H với bà T, được Ủy ban nhân dân xã L1 chứng thực với diện tích thực

tế 520m² thuộc thửa 50b tờ bản đồ số 29 xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai (giới hạn bởi các mốc 2,3,4,5,2 theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 6471/2019 ngày 29/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L2).

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đất ký ngày 20/11/2018 giữa bà Trần Thị T với bà Huỳnh Thị Th2 được Văn phòng công chứng HN chứng thực; Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/01/2019 giữa bà Huỳnh Thị Th2, ông Phan Văn Th3 với anh Tạ Hồng H4 được Phòng Công chứng X tỉnh Đồng Nai chứng thực và Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/06/2019 giữa anh Tạ Hồng H4, chị Bùi Thụy Anh T4 với ông Trần Văn Th4 được Phòng Công chứng X tỉnh Đồng Nai chứng thực, đối với diện tích đất 520m² thuộc thửa 50b, tờ bản đồ số 29 xã L1, giới hạn bởi các mốc 2,3,4,5,2 theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 6471/2019 ngày 29/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L2.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo biên nhận tiền cọc mua đất ngày 08/11/2012 và ngày 23/7/2013 giữa ông Trần Văn T3, bà Đỗ Thị V và bà Trần Thị T đối với diện tích đất 259,5m² thuộc thửa số 50 tờ bản đồ số 29 xã L1, giới hạn bởi các mốc 1,2,3,6,1 theo bản đồ hiện trạng số 3173/2020 ngày 03/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L2.

Buộc bà T phải tháo dỡ tường rào trên đất đã chuyển nhượng cho ông H do vợ chồng ông T3, bà V xây dựng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H rút yêu cầu này.

Buộc ông Th4 tháo dỡ móng, tường rào trên diện tích đất bà T đã chuyển nhượng cho ông H.

Ông H đồng ý trả lại cho bà V tiền đồ đất (san lấp) trên phần đất ông H nhận chuyển nhượng từ bà T và đồng ý thanh toán cho anh H4, chị T4 tiền chuyển mục đích sử dụng từ đất lúa sang đất ở nông thôn.

- Bị đơn bà Trần Thị T có yêu cầu phản tố trình bày:

Năm 2008, bà và ông H thỏa thuận, bà chuyển nhượng cho ông H diện tích đất khoảng 1.260m² thuộc thửa số 810, 811, 823, 824, tờ bản đồ số 08 xã L1, đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đứng tên bà năm 1995. Tuy nhiên, giá chuyển nhượng là 693.000.000đồng (550.000đ/1m²), chứ không phải 505.000.000đ như ông H trình bày. Việc thỏa thuận giá chuyển nhượng chỉ bằng miệng, không làm giấy tờ, nhưng khi viết hợp đồng tay, do bà không biết chữ, nên ông H tự viết giá chuyển nhượng hết đất là 505.000.000đ. Hai bên không thỏa thuận thời hạn thanh toán hết tiền.

Theo chứng cứ ông H cung cấp là “Giấy sang nhượng nhà đất” ngày 02/3/2008 thể hiện, ông H giao cho bà 06 lần tiền tổng cộng 505.000.000đ, các

lần giao đều có chữ ký, dấu lấn tay của bà T là đúng. Nhưng thực tế, bà T chỉ nhận từ ông H 330.000.000đ tiền mặt. Còn 175.000.000đ chuyển nhượng đất cho ông T3, bà T nhận tiền của ông T3.

Do ông H không thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng đất 693.000.000đ, nên hai bên thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng 1.260m² đất, bà T trả lại ông H 330.000.000đồng. Đồng thời thỏa thuận căn trừ số tiền 208.000.000đ bà chuyển nhượng đất cho ông Hà Văn N3, nhưng tiền do ông H nhận, nên bà T chỉ phải trả lại ông H 122.000.000đ. Việc thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng chỉ bằng miệng, không làm giấy tờ và do không có tiền, nên bà chưa thanh toán lại cho ông H 122.000.000đ.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 630m² đã được UBND xã L1 chứng thực ngày 02/3/2008, bà T xác nhận có ký tên, nhưng do bà không biết chữ, không biết rõ nội dung, mà tin tưởng ông H nên ký. Hợp đồng do ông H tự làm, Ủy ban xã L1 chứng thực không ghi số, quyền chứng thực là sai. Theo chứng cứ thể hiện giấy tay mua bán đất ban đầu và hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu đều ký cùng ngày là không đúng về thời gian. Mặt khác, phần đất bà T chuyển nhượng cho ông H có nguồn gốc là tài sản chung của vợ chồng bà T với ông Võ Văn N1 (chết năm 2000), ông N1 bà T có 5 người con, chưa thực hiện việc chia thừa kế, nên bà T tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H không có sự đồng ý của các con là không hợp pháp.

Bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H. Bà yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà và ông Nguyễn Mạnh H, được UBND xã L1 chứng thực ngày 02/3/2008 là vô hiệu. Bà đồng ý trả lại cho ông H 122.000.000đồng.

Về yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị V, bà có ý kiến như sau: Ngày 08/11/2012 bà lập biên nhận tiền cọc để bán cho vợ chồng ông T3, bà V diện tích đất 15m x 38m tại Tổ Y15, xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai; giá chuyển nhượng là 675.000.000 đồng. Ông T3, bà V đã đổ đất, trồng cây, xây dựng bờ kè bao quanh đất nhận chuyển nhượng.

Ông T3 có trả tiền cho bà hai lần, lần 1 là 150.000.000 đồng, lần 2 là 90.000.000 đồng, tổng cộng 240.000.000 đồng. Do ông T3, bà V không trả đủ tiền cho bà, nên bà đã chuyển nhượng đất trên cho bà Huỳnh Thị Th2.

Đối với số tiền bà nhận của ông T3, bà V 240.000.000 đồng và tiền ông T3 xây dựng bờ kè, đổ đất, trồng cây, thì bà không có ý kiến gì.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Văn T3 và bà Đỗ Thị V (do ông Võ Tuấn Ng) đại diện trình bày:**

Ông Trần Văn T3 và bà Đỗ Thị V là vợ chồng. Ông T3 chết năm 2020, hai vợ chồng có 03 người con gồm: Trần Thị Th1, sinh năm 1995; Trần Thị N, sinh năm 1998; Trần Văn Tr, sinh năm 2000.

Năm 2008, vợ chồng ông T3, bà V nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T diện tích đất ngang 14m x dài 50m tại Khu X1, xã L1, huyện Long Thành với giá 350.000.000 đồng. Ông T3 bà V đã trả đủ tiền, nhận đất và hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này mọi thủ tục đều giao dịch với bà T, không giao dịch với ông H và hiện các đương sự không ai tranh chấp diện tích đất này.

Ngày 08/11/2012 ông T3, bà V tiếp tục nhận chuyển nhượng của bà T diện tích đất ngang 15m x dài 38m thuộc một phần thửa số 50 tờ bản đồ số 29 xã L1 (phần liền kề phía trước phần đất đã nhận chuyển nhượng năm 2008) với giá 675.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay.

Ngày 08/11/2012 ông T3, bà V đặt cọc 150.000.000 đồng, đến ngày 23/7/2013 giao tiếp 90.000.000 đồng, tổng cộng đã trả bà T 240.000.000đ. Ông T3, bà V đã đổ đất, trồng cây và xây dựng tường bao giáp mương.

Qua đơn khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh H, bà V mới biết một phần đất bà T chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà trong giấy tay ngày 08/11/2012, thì trước đó bà T đã chuyển nhượng cho ông H.

Sau khi tham gia buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/5/2020, bà V mới biết đất bà T chuyển nhượng cho bà ngày 08/11/2012, thì bà T lại tiếp tục chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Th2, bà Th2 đã chuyển nhượng cho anh Tạ Hồng H4, anh H4 chuyển nhượng cho ông Trần Văn Th4.

Nay bà V, ông T3 có yêu cầu độc lập như sau:

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2008 giữa bà Trần Thị T với ông Nguyễn Mạnh H diện tích 259,5m² thửa số 50, tờ bản đồ số 29, giới hạn bởi các mốc số 1,2,3,6,1 theo bản đồ hiện trạng số 3173/2020 ngày 03/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L2.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2018 giữa bà Trần Thị T với bà Huỳnh Thị Th2, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2019 giữa bà Huỳnh Thị Th2, ông Phan Văn Th3 với anh Tạ Hồng H4 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/06/2019 giữa anh Tạ Hồng H4, chị Bùi Thụy Anh T4 với ông Trần Văn Th4 đối với diện tích đất 539.5m² thuộc thửa số 50b, tờ bản đồ số 29, xã L1 giới hạn bởi các mốc số 1,2,3,4,5,6,1 theo bản đồ hiện trạng số 3173/2020 ngày 03/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L2.

Yêu cầu bà Trần Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo biên nhận tiền cọc mua đất ngày 08/11/2012 và ngày 23/07/2013 đối với diện tích 539.5m² thuộc thửa số 50b, tờ bản đồ số 29, xã L1, giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,1 theo bản đồ hiện trạng số 3173/2020 ngày 03/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L2.

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T3 (người liên quan có yêu cầu độc lập) bà Đỗ Thị V, chị Trần Thị N, anh Trần Văn Tr (chị N, anh Tr ủy quyền cho bà V) trình bày:

Thống nhất với trình bày của ông Võ Tuấn Ng.

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T3, chị Trần Thị Th1 trình bày:

Chị chấp thuận và đồng ý toàn bộ những nhận định và cách giải quyết của quý Tòa trong quá trình giải quyết vụ án. Do bận công việc, nên đề nghị được vắng mặt trong quá trình tố tụng của Tòa án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị S, anh Võ Văn T1, anh Võ Văn H1, chị Võ Thị Th, anh Võ Văn T2 trình bày:

Anh, chị là con ruột của bà Trần Thị T và ông Võ Văn N1. Ông N1 chết năm 2000 không để lại di chúc. Diện tích đất 630m² bà T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Mạnh H vào năm 2008 là tài sản chung của cha, mẹ, việc bà T chuyển nhượng đất cho ông H, thì anh chị không biết. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H và bà T là do ông H tự làm, bà T không biết chữ, các con bà T không được tham khảo hợp đồng này. Nay anh, chị không đồng ý việc chuyển nhượng đất giữa bà T với ông H vì phần đất trên là di sản thừa kế chưa chia. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Th3, bà Huỳnh Thị Th2 trình bày:

Vợ chồng ông bà không quan hệ họ hàng gì với các đương sự còn lại trong vụ án. Trước đây, vợ chồng ông bà thấy treo bảng bán đất, nên ông bà đã nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T thửa đất số 50 tờ bản đồ số 29 xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai. Hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng đúng quy định. Vợ chồng ông, bà đã trả đủ tiền, nhận đất và đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng toàn bộ thửa số 50 tờ bản đồ số 29, cho ông Tạ Hồng H4, hợp đồng được công chứng và ông H4 đã trả đủ tiền, nhận đất sử dụng.

Việc ông H khởi kiện bà T tranh chấp đất, vợ chồng ông, bà không biết, không liên quan và không có tranh chấp gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và xin được vắng mặt.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên anh Tạ Hồng H4, chị Bùi Thụy Anh T4 trình bày:

Vợ chồng anh, chị không có quan hệ họ hàng gì với các đương sự còn lại trong vụ án. Trước đây, vợ chồng anh chị có nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị Th2, ông Phan Văn Th3 thửa đất số 50, tờ bản đồ số 29, xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai. Hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng đúng quy định của pháp luật. Vợ chồng anh chị đã trả đủ tiền, nhận đất và được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc ông H khởi kiện bà T tranh chấp đất, vợ chồng anh chị không biết và không liên quan. Hiện nay vợ chồng anh chị đã chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông Trần Văn Th4 và giao đất cho ông Th4 quản lý, sử dụng.

Vợ chồng anh chị không có tranh chấp gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông H với bà T theo quy định pháp luật và xin được vắng mặt trong quá trình tố tụng của vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Th4, bà Nguyễn Thị T5 trình bày:

Ngày 25/6/2019 vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Tạ Hồng H4, chị Bùi Thụy Anh T4 diện tích đất 819,4m² thuộc thửa số 50, tờ bản đồ số 29 xã L1 với giá 5.700.000.000đ. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng và được phòng Công chứng X tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 25/6/2019. Vợ chồng ông, bà đã trả cho vợ chồng anh H4, chị T4 3.600.000.000đ, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi sang tên giấy chứng nhận QSD đất. Hiện nay ông H4 chưa sang tên cho vợ chồng ông bà, vì ông H có đơn ngăn chặn.

Khi vợ chồng ông, bà làm hợp đồng đặt cọc và giao tiền cọc cho vợ chồng ông H4 thì mới biết đất này có tranh chấp, sau đó ông vào xây dựng tường rào thì ông H ngăn cản không cho xây.

Vợ chồng ông bà có ý kiến như sau: Trường hợp Tòa án công nhận một phần thửa đất trên cho ông H, thì vợ chồng ông H4 trả lại vợ chồng ông bà 3.600.000.000 đồng và tính lãi suất 3%/tháng kể từ ngày 25/6/2019, còn nếu giải quyết xong tranh chấp mà vợ chồng ông H4 không tiếp tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông thì phải trả lại số tiền đã nhận 3.600.000.000đ và bồi thường 3.600.000.000 đồng. Tuy nhiên, vợ chồng ông bà không có yêu cầu độc lập đối với Hợp đồng chuyển nhượng đã ký với vợ chồng ông H4 trong vụ án này, mà sẽ

khởi kiện bằng vụ án khác nếu vợ chồng ông H4 không thực hiện việc chuyển nhượng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H5, ông Võ Văn L, bà Võ Thị S1 trình bày:

Ông, bà là con ruột của cụ Nguyễn Thị T6 và Võ Văn T7; cụ Võ Văn T7 chết năm 1983, cụ Nguyễn Thị T6 chết tháng 10 năm 2018. Cụ T7 và cụ T6 sinh được 05 người con gồm: Bà Võ Thị H5, sinh năm 1950; Ông Võ Văn L, sinh năm 1956; Bà Võ Thị S1, sinh năm 1962; Ông Võ Văn N1 (chết năm 2000); Ông Võ Văn Bảnh (chết).

Ông, bà được biết hiện nay bà Trần Thị T và ông Nguyễn Mạnh H đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã L1, huyện L2, thì ông bà không có tranh chấp gì liên quan đến vụ án. Ông Võ Văn N1 hiện nay đã chết, cha mẹ của ông N1 là cụ T6 và cụ T7 cũng đã chết, thì quyền sử dụng, định đoạt đối với diện tích tranh chấp do bà Trần Thị T toàn quyền quyết định. Đề nghị được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị B trình bày:

Bà Bồng thông nhất với ý kiến của ông Nguyễn Mạnh H, không bổ sung ý kiến gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng X tỉnh Đồng Nai trình bày:

Khi đến Phòng Công chứng X tỉnh Đồng Nai tất cả giấy tờ do ông Phan Văn Th3, bà Huỳnh Thị Th2, anh Tạ Hồng H4, chị Bùi Thụy Anh T4 và ông Trần Văn Th4 cung cấp đều là bản chính.

Các bên tham gia hợp đồng đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, cuối bản hợp đồng các bên đều ký tên, điểm chỉ, ghi chúng tôi đã đọc và đồng ý trước mặt công chứng viên. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định Luật công chứng. Do công việc nhiều và cơ quan chỉ có một lãnh đạo, nên không bố trí được công việc để tham gia vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng HN (nay là Văn Phòng công chứng TTTT) trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T và bà Huỳnh Thị Th2 do Công chứng viên Văn Phòng công chứng TTTT (được đổi tên từ Văn phòng công chứng HN) ký thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã L1 trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ, tàng thư, hợp đồng lưu trữ tại UBND xã L1 ngày 02 tháng 03 năm 2008 hiện không có trong sổ bộ và tàng thư hồ sơ gốc hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn Hùng.

Ủy ban đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân các cấp.

Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã áp dụng điểm a, b khoản 1 Điều 688, khoản 2 Điều 129, Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 ; khoản 2 Điều 689, khoản 1 Điều 691, Điều 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H với bị đơn bà Trần Thị T.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/3/2008 giữa ông H với bà T đã được Ủy ban nhân dân xã L1 chứng thực là vô hiệu.

- Không chấp nhận hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/11/2018 giữa bà Trần Thị T với bà Huỳnh Thị Th2 được Văn phòng công chứng HN chứng thực số 21632, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD với diện tích đất 520m² thuộc thửa 50b tờ bản đồ số 29 xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc (2,3,4,5,2) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 6471/2019 ngày 29/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L2.

- Không chấp nhận hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/01/2019 giữa bà Huỳnh Thị Th2, ông Phan Văn Th3 với ông Tạ Hồng H4 được Phòng công chức số 4 tỉnh Đồng Nai chứng thực số 808/2019, quyền số 02/2019-TP/CC-SCC/HĐGD với diện tích đất 520m² thuộc thửa 50b tờ bản đồ số 29 xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc (2,3,4,5,2) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 6471/2019 ngày 29/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L2.

- Không chấp nhận hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/06/2019 giữa ông Tạ Hồng H4, bà Bùi Thụy Anh T4 với ông Trần Văn Th4 được Phòng công chức số 4 tỉnh Đồng Nai chứng thực số 10820/2019, quyền số 19/2019-TP/CC-SCC/HĐGD với diện tích đất 520m² thuộc thửa 50b tờ bản đồ số 29 xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc (2,3,4,5,2) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 6471/2019 ngày 29/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L2.

- Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo biên nhận tiền cọc mua đất ngày 08/11/2012 và ngày 23/7/2013 giữa ông Trần Văn T3, bà Đỗ Thị V với bà Trần Thị T với diện tích 259,5m² thuộc thửa số 50b tờ bản đồ số 29 xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,6,1 theo bản đồ hiện trạng thửa số 3173/2020 ngày 03/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L2 vô hiệu.

- Đình chỉ yêu cầu của ông H buộc bà T phải tháo dỡ phần tường rào ông T3, bà V xây dựng.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông H buộc ông Th4 phải tháo móng tường rào trên đất bà T đã chuyển nhượng cho ông H.

- Không chấp nhận việc ông H trả lại tiền đồ đất cho bà V.

- Không chấp nhận việc thanh toán lại tiền chuyển mục đích đất thổ cư 197m² của ông H cho anh H4, chị T4.

- Buộc bà Trần Thị T phải thanh toán lại ông Nguyễn Mạnh H số tiền 252.500.000 đồng và bồi thường 2.733.750.000 đồng. Tổng cộng là 2.986.250.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị T đối với nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trần Thị T và ông Nguyễn Mạnh H đã được UBND xã L1, huyện Long Thành chứng thực ngày 02/3/2008 là vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị V, ông Trần Văn T3 đối với nguyên đơn Nguyễn Mạnh H và bị đơn bà Trần Thị T.

- Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2008 giữa bà Trần Thị T với ông Nguyễn Mạnh H tại thửa đất số 50b, tờ bản đồ số 29, được giới hạn bởi các mốc số 1,2,3,6,1 theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 3173/2020 ngày 03/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L2 là vô hiệu.

- Không chấp nhận hủy một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2018 giữa bà Trần Thị T với bà Huỳnh Thị Th2.

- Không chấp nhận hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2019 giữa ông Phan Văn Th3, bà Huỳnh Thị Th2 với ông Tạ Hồng H4.

- Không chấp nhận hủy một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/06/2019 giữa ông Tạ Hồng H4, bà Bùi Thụy Anh T4 với ông Trần Văn Th4 tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 29, được giới hạn bởi các mốc số

(1,2,3,4,5,6, 1) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 3173/2020 ngày 03/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L2.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông T3, bà V theo biên nhận tiền cọc mua đất ngày 08/11/2012 và ngày 23/07/2013 với diện tích là 539.5 m² thuộc thửa đất số 50b, tờ bản đồ số 29 xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,1) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 3173/2020 ngày 03/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L2 là vô hiệu.

- Buộc bà Trần Thị T phải trả cho bà Đỗ Thị V số tiền 240.000.000 đồng đã nhận và bồi thường số tiền chênh lệch đất là 935.022.000 đồng, tiền đồ đất là 40.462.5000 đồng và 6.215.000 đồng tiền cây trồng. Tổng cộng là 1.221.699.500 đồng.

- Giao anh Tạ Hồng H4 được quyền sở hữu 269,75m³ đất, 30,09m² tường rào xây dựng (2,03m³ tường xây gạch ống dày 20cm, cao 25cm; 28,06m³ tường xây gạch ống dày 20cm, tường cao 75cm) và 08 cây đu đủ, 02 cây sơ ri, 05 cây trà, 03 cây sao.

- Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 123/2019/QĐ-BPKCTT ngày 24/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

- Ngân hàng đầu tư và phát triển Đông Đồng Nai phải trả lại cho ông Nguyễn Mạnh H số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) theo số tài khoản người hưởng là 67110000724949 tại BIDVDDN vào ngày 24/4/2019.

3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Mạnh H thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại ông H 6.612.500 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 07828 ngày 04/10/2013 và biên lai số 0001282 ngày 15/03/2019 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

- Bà Đỗ Thị V phải chịu án phí là 1.500.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà V, ông T3 đã nộp là 1.500.000 đồng theo biên lai số 0002838 ngày 12/12/2019 và biên lai số 0001609 ngày 03/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành (bà V đã nộp xong).

- Bà T thuộc trường hợp được miễn chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo biên lai số 008988 ngày 26/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và thu thập chứng cứ:

Ông H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và thu thập chứng cứ là 7.847.292 đồng (ông H đã nộp xong).

Bà V phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và thu thập chứng cứ là 61.901.513 đồng (bà V nộp xong).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 25/01/2022, ông Nguyễn Mạnh H có đơn kháng cáo, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Ngày 22/02/2022 bà Trần Thị T có đơn kháng cáo, không đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông H, bà V và không đồng ý trả bà V tiền cây, tiền đồ đất vì Hợp đồng chuyển nhượng với ông H, bà V không thực hiện được do lỗi khách quan (đất lúa) chứ không phải lỗi chủ quan của bà.

Ngày 25/01/2022 bà Đỗ Thị V kháng cáo, yêu cầu bà T phải bồi thường 2.200.000.000đ, do bà V đã thanh toán được 1/3 giá trị hợp đồng.

**** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:***

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc chấp hành pháp luật của ông Nguyễn Mạnh H, ông Võ Tuấn Ng đúng quy định của pháp luật; các đương sự khác không có mặt theo triệu tập của Tòa án.

- Về nội dung kháng cáo của ông H liên quan đến yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông H.

Qua lời khai của các đương sự và chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định, diện tích đất 630m² (nay là 520m², thửa 50b) trong hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với ông H được UBND xã L1 chứng thực ngày 02/3/2008, chính là phần còn lại của diện tích đất 1.260m², trong giấy tay chuyển nhượng đất ngày 02/3/2008. Ông H thừa nhận, việc ký hợp đồng này sau sau khi ông đã chuyển nhượng lại đất cho ông N3 và ông T3, mục đích để hoàn thiện thủ tục để sang tên. Có nghĩa là, việc ký kết và chứng thực hợp đồng đã ghi lùi thời gian, mà không phải chứng thực tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng. Do vậy, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng chưa đảm bảo quy định tại Điều 689 BLDS 2005 và Điều 127 Luật đất đai 2003. Theo quy định tại Điều 134 BLDS năm 2005, thì trong trường hợp này, ông H đã trả xong tiền, nên có quyền yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng, cần buộc các đương sự hoàn thiện về hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, hiện nay quyền sử dụng đất trên bà T đã chuyển nhượng cho bà Th2 sau đó bà Th2 chuyển nhượng cho ông H4 và ông H4 đã được đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ, nên không còn đất để giao cho ông

H, vì vậy cần tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2008 giữa bà T và ông H vô hiệu về mặt hình thức.

Về nội dung của hợp đồng: Đất các đương sự tranh chấp nằm trong khối tài sản chung của bà Nguyễn Thị Tĩnh và ông Võ Văn N1, được cấp giấy chứng nhận QSD năm 1995, diện tích 13.655m². Năm 1997 ông N1, bà T chuyển nhượng cho bà Hà Niệm H7 2.000m², diện tích còn lại là 11.655m². Năm 2000 ông N1 chết, ½ đất của bà T là 5.827,5m², còn lại 5.827,5m² là của những người thừa kế của ông N1. Sau đó bà T đã chuyển nhượng đất cho một số người, đến trước khi chuyển nhượng đất cho ông H, quyền sử dụng đất của bà T nằm trong khối tài sản chung với ông N1 còn lại là 3.096,85m². Ngày 02/3/2008 bà T chuyển nhượng cho ông H 1.260m² là trong phạm vi tài sản của bà T, nên nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật.

Do hợp đồng chuyển nhượng đất ký ngày 02/3/2008 giữa bà T với ông H có xác nhận của UBND xã L1 vô hiệu về hình thức, nên đề nghị áp dụng Điều 134, 137 BLDS năm 2005; Điều 127 Luật đất đai năm 2003 để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc bà T phải trả lại cho ông H tiền đã nhận tương đương với tỉ lệ phần trăm của 520m²/1.260m² đất. Hợp đồng vô hiệu do lỗi của bà T 100%, nên bà T phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán tòa án tối cao. Giá trị quyền sử dụng đất để tính bồi thường đề nghị áp theo Chứng thư thẩm định giá số 101/TĐG-CT ngày 19/10/2020 và Văn bản của Công ty cổ phần thẩm định giá Minh Phát là 11.000.000đ/1m². Vì vậy, đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm về nội dung này.

- Về kháng cáo của bà Đỗ Thị V yêu cầu bà T phải bồi thường thiệt hại 2.200.000.000đ đối với hợp đồng, do bà V đã thanh toán được 1/3 giá trị đất.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với vợ chồng bà V (theo biên nhận đặt cọc ngày 08/11/2012 và ngày 23/7/2013) vi phạm về hình thức và nội dung, vì không có chứng thực và một phần 259,5m² trước đây bà T đã chuyển nhượng cho ông H, nay lại tiếp tục chuyển nhượng cho bà V, ông T3. Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng này vô hiệu do cả hai cùng có lỗi ngang nhau là có căn cứ. Nhưng cách tính tiền bồi thường thiệt hại không chính xác, đề nghị sửa lại, cụ thể: Bà T phải trả lại bà V 240.000.000đ đã nhận và phải bồi thường thiệt hại cho bà V tương đương phần trăm của số tiền đã thanh toán là 240.000.000đ : 675.000.000đ (giá trị hợp đồng) = 35,5%. Tiền bồi thường thiệt hại là: 539,5m² x 35,5% = 191,5m² x 11.000.000đ/1m² = 2.106.748.500đ : 2 = 1.053.374.250đ.

- Về nội kháng cáo của ông H liên quan đến yêu cầu tuyên các hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Tĩnh với bà Th2, giữa vợ chồng bà Th2 ông

Th3 với ông H4 và giữa ông H4 với ông Th4 vô hiệu 1 phần (phần diện tích 520m² theo trích lục 6417 được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,1).

Do Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với bà V ngày 02/3/2008 có chứng thực của Ủy ban xã L1 và hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với vợ chồng bà V ông T3 (theo biên nhận đặt cọc ngày 08/11/2012 và ngày 23/7/2013) bị tuyên vô hiệu. Nên một phần Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với bà Th2 ngày 20/11/2008, hợp đồng giữa bà Th2 với ông H4 ngày 15/01/2019, hợp đồng giữa ông H4 với ông Th4 ngày 25/6/2019 đối với tích 520m² không bị hủy theo quy định tại khoản 2 Điều 133 BLDS năm 2015. Do đó, đề nghị bác kháng cáo của ông H về nội dung này.

- Đối với nội dung kháng cáo của bà Trần Thị T: Do bà T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, mà vẫn vắng mặt thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo, đề nghị HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông H, bà T, bà V làm trong hạn luật định, bà đã đóng tạm ứng án phí, ông H, bà T được miễn tạm ứng án phí, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn, bà Trần Thị T kháng cáo, đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa, nhưng vắng mặt không có lý do, nên được coi là từ bỏ kháng cáo. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của bà T.

[1.3] Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H có mặt tại phiên tòa; ông Võ Tuấn Ng – đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đã được triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt ông Ngọc và những người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan khác.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H ngày 02/3/2008 đối với diện tích đất 520m² thuộc thửa 50b, tờ bản đồ số 29, xã L1, nhận thấy:

[2.1] Ông Nguyễn Mạnh H và bà Trần Thị T đều thừa nhận, ngày 02/3/2008 hai bên ký “Giấy sang nhượng nhà đất”, theo đó diện tích đất bà T chuyển nhượng cho ông H là 1.260m², tứ cận: Đông giáp đường bà T phân lô

15m; Tây giáp suối 15m; Nam giáp đất bà T còn lại 84m; Bắc giáp đường phân lô của bà T 84m. Đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà T đứng tên ngày 21/11/1995. Theo ông H, giá chuyển nhượng là 505.000.000đ, còn theo bà T thì giá chuyển nhượng là 693.000.000đ (505.000.000đ/1 sào), nhưng ông H không trả đủ tiền nên hai bên đã thỏa thuận miệng hủy hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, lời khai của bà T không được ông H thừa nhận, bà T cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh giá chuyển nhượng là 693.000.000đ và việc hủy hợp đồng, nên căn cứ vào Giấy sang nhượng nhà đất ngày 02/3/2008 do ông H cung cấp (bút lục 22), thì có cơ sở xác định giá chuyển nhượng là 505.000.000đ, ông H đã thanh toán hết số tiền 505.000.000đ cho bà T có chữ ký, điểm chỉ của bà T tại mặt sau của giấy sang nhượng.

[2.2] Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà T, ông H chia đất làm hai phần (cắt theo chiều ngang của đất) và chuyển nhượng lại cho ông Hà Văn N3 diện tích ngang 8m x dài 41m = 328m² và chuyển nhượng cho ông Trần Văn T3 7m ngang còn lại, diện tích là 294m². Ông H nhờ bà T trực tiếp làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông N3, ông T3 vì lúc này thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ bà T sang ông H chưa xong. Ông N3 có lời khai thừa nhận, nhận chuyển nhượng đất từ ông H, nhưng thủ tục ký hợp đồng là bà T (các bút lục 85, 86, 87, 94, 95); còn ông T3, bà V, bà T cho rằng diện tích đất 7m ngang ông T3 nhận chuyển nhượng từ bà T và bà T nhận tiền từ ông T3, chứ không liên quan đến ông H. Tuy nhiên, mặt sau của giấy sang nhượng đất ngày 02/3/2008 có nội dung: *“số đất 7m ngang còn lại bà T bán đứt được 175.000 (một trăm bảy năm triệu đồng) giao luôn để bà trừ vào tiền mua tổng tiền đến ngày 20/12/2008 là 485.000.000đ”*, nên có cơ sở xác định phần đất 294m² là của ông H nhờ bà T chuyển nhượng cho ông T3 và tiền ông T3 trả được trừ vào tiền đất ông H còn nợ bà T. Hiện nay, ông N3, ông T3 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với phần đất này và sử dụng ổn định, không ai tranh chấp, nên không đặt ra xem xét.

[2.3] Theo ông H khai, sau khi chuyển nhượng một phần đất cho ông N3, ông T3 thì diện tích còn lại 630m² ông và bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo mẫu, thửa số 810, 811, 823, 824, tờ bản đồ số 08, đất lúa, hợp đồng được UBND xã L1 chứng thực ngày 02/3/2008. Nhưng sau đó bà T chiếm lại một phần đất này và bán cho bà V, ông T3, nên ông khởi kiện yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với bà T ngày 02/3/2008, đo đạc thực tế là 520m² thuộc thửa 50b, tờ bản đồ số 29 xã L1 giới hạn bởi các mốc 2,3,4,5,2 theo Bản đồ hiện trạng số 6471/2019 ngày 29/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Long Thành. Bà T có đơn phản

tổ yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/3/2008 giữa bà và ông H có xác nhận của UBND xã L1 là vô hiệu, vì hợp đồng này được lập sau nhưng lại ký cùng ngày với giấy tay mua bán lúc đầu là không đúng về thời gian; việc chứng thực không ghi số, quyền chứng thực; đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng bà với ông Võ Văn N1, ông N1 chết năm 2000, khi bà chuyển nhượng đất cho ông H không có sự đồng ý của các con.

[2.4] Như vậy, diện tích đất 630m² tại các thửa 810, 811, 823, 824 (nay là 520m², thuộc một phần thửa 50, tờ bản đồ số 29) trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/3/2008 giữa bà T với ông H có chứng thực của UBND xã L1, chính là phần còn lại của diện tích đất 1.260m² trong giấy tay sang nhượng đất ký ngày 02/3/2008. Nên xác định các bên chuyển nhượng cho nhau là 1.260m², diện tích này đảm bảo đúng quy định về diện tích đất tối thiểu được chuyển nhượng đối với loại đất Lúa theo quy định số 49/2008/QĐ-UBND ngày 19/8/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai. Việc thực hiện hợp đồng ngày 02/3/2008 (giấy tay), ông H đã trả đủ tiền và chuyển nhượng lại 01 phần cho ông N3, ông T3 như nhận định ở mục [2.1] và [2.2], phần đất còn lại diện tích 630m² hai bên ký hợp đồng theo mẫu có chứng thực của UBND xã L1 ngày 02/3/2008, nhưng thủ tục chứng thực của Ủy ban không đúng (không vào sổ, không có sổ), thời gian chứng thực cũng không đúng với thực tế chuyển nhượng, nên không có căn cứ xác định hợp đồng đã đảm bảo về hình thức theo quy định của Điều 127 Luật Đất đai 2003, Điều 689 Bộ luật dân sự 2005. Trong trường hợp này, ông H đã trả đủ tiền, nên có quyền yêu cầu bà T hoàn thiện về hình thức để tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với diện tích đất còn lại 520m² theo quy định của Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, hiện nay quyền sử dụng đất trên bà T đã chuyển nhượng cho bà Th2, sau đó bà Th2 chuyển nhượng cho ông H4 và ông H4 đã được đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ, nên không thể buộc bà T, ông H hoàn thiện về hình thức của hợp đồng. Vì vậy, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/3/2008 giữa bà T và ông H có chứng thực của UBND xã L1 vô hiệu về mặt hình thức. Lỗi dẫn đến việc không thể hoàn thiện về hình thức để tiếp tục thực hiện hợp đồng là do bà T, nên bà T phải chịu lỗi 100%.

[2.5] Bản án sơ thẩm cho rằng, bà T chuyển nhượng đất cho ông H không có sự đồng ý của những người đồng thừa kế là vi phạm khoản 1 Điều 122 Bộ luật dân sự 2005, nên hợp đồng bị vô hiệu về nội dung. Nhận định của cấp sơ thẩm là không đúng vì năm 1995 bà T được cấp giấy chứng nhận QSD đất 13.655m² gồm các thửa 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811,

823, 824, 848, 851, 852, tờ bản đồ số 08 xã L1, đây là tài sản trong thời kỳ hôn nhân giữa bà T và ông N1. Năm 1997, ông N1 bà T chuyển nhượng cho bà Hà Niệm H7 2.000m², diện tích còn lại 11.655m². Năm 2000, ông N1 chết, không để lại di chúc. Ngày 20/02/2003, bà T chuyển nhượng 2.135m² cho ông Đặng Quang H8. Ngày 26/4/2005 điều chỉnh trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích giảm 231,3m². Ngày 08/8/2005 bà T chuyển nhượng cho ông Lê Quang Th5 diện tích 243m². Ngày 21/02/2006 bà T chuyển nhượng cho ông Bá Hà Th6 diện tích 237m². Như vậy, cho đến trước khi chuyển nhượng đất cho ông H, quyền sử dụng đất của bà T nằm trong khối tài sản chung vợ chồng với ông N1 là: $11.655\text{m}^2 - 231,3\text{m}^2$ (phần đất bị giảm) $= 11.423,7\text{m}^2 : 2 = 7.711,8\text{m}^2 - 2.135\text{m}^2 - 243\text{m}^2 - 237\text{m}^2 = 3.096,85\text{m}^2$. Ngày 02/3/2008, bà T chuyển nhượng cho ông H diện tích 1.260m² là nằm trong diện tích đất 3.096,85m² của bà còn lại, bà có quyền định đoạt. Do đó, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật như nhận định của cấp sơ thẩm.

[2.6] Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T với ông H vô hiệu:

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà T ngày 02/3/2008 là vô hiệu như nhận định tại mục [2.4]. Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 và điểm c tiểu mục 2.3, mục 2, phần 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và tiểu mục 2.4, mục 2, phần 1 Nghị quyết số 01/2003 ngày 13/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Bà T phải hoàn trả cho ông H số tiền đã nhận tương đương với 520m² đất là 41,26% ($520\text{m}^2/1.260\text{m}^2$), số tiền được tính: $505.000.000\text{đ} \times 41,26\% = 208.363.000\text{đ}$. Hiện ông H không quản lý, sử dụng đất, nên không buộc ông H giao trả đất cho bà T.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 101/TĐG-CT ngày 19/10/2020 và Công văn số 27/2022 ngày 27/7/2022 của Công ty cổ phần thẩm định giá Minh Phát xác định, quyền sử dụng đất có giá 11.000.000đ/1m². Thiệt hại được tính là: $520\text{m}^2 \times 11.000.000\text{đ}/1\text{m}^2 = 5.720.000.000\text{đ} - 208.363.000\text{đ} = 5.511.637.000\text{đ}$. Bà T có lỗi 100%, nên phải bồi thường cho ông H toàn bộ thiệt hại là 5.511.637.000đ.

Từ các nhận định trên, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Mạnh H, sửa bản án dân sự sơ thẩm về số tiền bồi thường thiệt hại bà T phải thanh toán cho ông H.

[3] Xét kháng cáo của bà Đỗ Thị V yêu cầu bà T phải bồi thường thiệt hại 2.200.000.000đ do hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T với bà vô hiệu là do lỗi của bà T, nhận thấy:

[3.1] Vợ chồng ông Trần Văn T3, bà Đỗ Thị V thoả thuận nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T diện tích đất 15m ngang x dài 38m theo biên nhận đặt cọc ngày 08/11/2012 và ngày 23/7/2013. Giá chuyển nhượng 45.000.000đ/1m ngang, tổng tiền nhận chuyển nhượng là 675.000.000đ. Phần đất này đo đạc thực tế là 539,5m² thuộc thửa 50b theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 3173/2020 ngày 03/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Thành. Vợ chồng bà V đã thanh toán số tiền 240.000.000đ cho bà T, bà T cũng thừa nhận đã nhận số tiền này. Bà V đã đổ đất san lấp mặt bằng, xây tường rào hết 40.462.500đ và trồng cây trên đất giá trị 6.215.000đ (theo chứng thư thẩm định giá số 101/TĐG-CT ngày 19/10/2020 của Công ty thẩm định giá Minh Phát).

[3.2] Xét việc chuyển nhượng đất giữa bà T với vợ chồng bà V, ông T3 mới dùng lại ở giấy tay là Hợp đồng đặt cọc và thời điểm chuyển nhượng đất cho bà V, ông T3 thì một phần đất (07m ngang) bà T đã chuyển nhượng cho ông H ngày 02/3/2008, việc này bà V đã biết theo lời khai của bà V (bút lục 108), nên giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà T với vợ chồng bà V, ông T3 vô hiệu cả về hình thức và nội dung. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T với bà V, ông T3 vô hiệu là có căn cứ, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu do cả hai, mỗi bên có ½ lỗi. Do đó, bà T phải trả lại cho bà V và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T3 số tiền 240.000.000đ đã nhận và phải bồi thường thiệt hại tương đương ½ lỗi của mình theo tỷ lệ % tiền đã nhận của bà V, ông T3. Số tiền bà V, ông T3 đã trả bà T là 240.000.000đ, tương đương 35,5% giá trị hợp đồng (240.000.000đ / 675.000.000đ), nên tiền bồi thường thiệt hại được tính là: $539,5m^2 \times 35,5\% = 191,5m^2 \times 11.000.000đ/1m^2 = 2.106.500.000đ : 2 = 1.053.250.000đ$. Cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu đối với hợp đồng này và tính phần trăm lỗi mỗi bên ½ là đúng, nhưng cách tính tiền không chính xác, nên cần sửa lại như cách tính như trên cho phù hợp.

[3.3] Đối với số tiền bà V, ông T3 đã bỏ ra xây dựng hàng rào làm tăng giá trị đất và tiền cây trồng trên đất. Do bà T đã chuyển nhượng trọn thửa đất số 50, tờ bản đồ số 29 cho bà Th2, nên bà T phải có trách nhiệm thanh toán lại cho vợ chồng bà V số tiền là 40.462.500đ + 6.215.000đ (tiền cây trồng) = 46.677.500đ. Quyền sử dụng đất ông T3, bà V không còn quản lý, sử dụng, nên không phải trả lại.

[4] Xét kháng cáo của ông H yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T với bà Th2; hủy một phần Hợp đồng chuyển

nhượng đất giữa vợ chồng bà Th2, ông Th3 với ông H4 và hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H4 với ông Th4 đối với diện tích đất 520m², cắt thửa số 50, tờ bản đồ số 29, nhận thấy:

Thực tế toàn bộ thửa đất số 50, tờ bản đồ số 29, xã L1, diện tích 819,4m² (trong đó có 520m² ông H đang tranh chấp), bà T đã chuyển nhượng cho bà Th2 ngày 20/11/2018, hợp đồng được Văn phòng công chứng HN công chứng, sau đó bà Th2 tiếp tục chuyển nhượng trọn thửa 50 cho ông Tạ Hồng H4, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng X tỉnh Đồng Nai, ông H4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 25/6/2019, ông H4 chuyển nhượng thửa 50 cho ông Trần Văn Th4, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng X tỉnh Đồng Nai. Ông Th4 đã nhận đất quản lý, xây dựng thêm tường rào, nhưng chưa đăng ký sang tên do bị ông H yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Các giao dịch chuyển nhượng đất trên đã đảm bảo quy định theo Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Bà T chuyển nhượng đất cho bà Th2 trong thời gian ông H đang có tranh chấp là không đúng, vi phạm Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên, như nhận định ở phần [2.4], [3.2], thì Hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu giữa bà T với ông H ngày 02/3/2008 và Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với ông T3, bà V theo hai giấy đặt cọc ngày 08/11/2012, ngày 23/7/2013 bị vô hiệu. Nên các Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với bà Th2, giữa bà Th2 với ông H4 và Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông H4 với ông Th4 cần được bảo vệ theo Điều 133 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của ông H, yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên đối với diện tích đất 520m² cắt thửa 50, tờ bản đồ số 29, xã L1.

[5] Tại cấp sơ thẩm, ông H rút yêu cầu khởi kiện buộc bà T phải tháo dỡ phần tường rào ông T3, bà V xây dựng trên đất tranh chấp, cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu này là đúng.

[6] Do đất tranh chấp 520m² cắt thửa 50, tờ bản đồ số 29 không được giao cho ông H, nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông H buộc ông Th4 tháo dỡ móng tường rào trên đất tranh chấp là đúng.

[7] Trong vụ án này, ông Tạ Hồng H4 không có yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã ký với bà Th2, cấp sơ thẩm cũng không giao đất cho ông H4, nhưng lại tuyên cho ông H4 được quyền sở hữu 269,75m³ đất và 30,09m² tường rào; 08 cây đu đủ, 02 cây sơ ri, 05 cây trà, 03 cây sao là không đúng, cần rút kinh nghiệm.

[8] Đối với ý kiến của ông H đề nghị trả tiền đồ đất cho bà V, thanh toán tiền chuyển mục đích thổ cư cho ông H4, việc này chỉ được xem xét khi đất

được giao cho ông H. Vụ án này, đất không được giao cho ông H mà sơ thẩm vẫn tuyên bác yêu cầu khởi kiện của ông H về hai nội dung này là thừa.

[9] Về án phí: Ông H có đơn khởi kiện ngày 25/6/2013, khởi kiện bổ sung ngày 15/3/2019, 27/9/2019, 23/10/2019; bà T có đơn phản tố ngày 09/8/2016; bà V, ông T3 có yêu cầu độc lập ngày 02/7/2020, nên áp dụng Pháp lệnh số 10/2009 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 12 về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016 ngày 30/12/2016 của UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án để tính án phí. Án phí được tính cụ thể như sau:

- Ông Nguyễn Mạnh H phải chịu án phí không có giá ngạch 200.000đ về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Đỗ Thị Tinh không được chấp nhận và án phí không có giá ngạch 300.000đ về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T với bà Th2, bà Th2 với ông H4, ông H4 với ông Th4 không được chấp nhận. Tuy nhiên, ông H đơn xin miễn án phí do là người cao tuổi. Cấp sơ thẩm miễn án phí sơ thẩm cho ông H là đúng. Án phí phúc thẩm ông H được miễn.

- Bà Trần Thị T phải chịu án phí DSST có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán cho ông H là 5.720.000.000đ và tiền phải thanh toán bà V, ông T3 là 1.339.927.500đ. Tuy nhiên, bà T có đơn xin miễn án phí do là người cao tuổi, cấp sơ thẩm miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà T là đúng. Bà T được cấp sơ thẩm cho miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên không có tạm ứng án phí để sung công.

- Bà Đỗ Thị V và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đ do yêu cầu độc lập “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà T không được chấp nhận và 300.000đ án phí không có giá ngạch về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà Th2, bà Th2 với ông H4, ông H4 với ông Th4 không được chấp nhận. Tổng án phí bà V phải chịu là 600.000đ. Cấp sơ thẩm tính án phí với bà V không chính xác, nên cần sửa lại cho phù hợp. Bà V không phải chịu án phí phúc thẩm.

[10] Về chi phí tố tụng khác: Cấp sơ thẩm giải quyết đúng.

[11] Xét quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Trần Thị T.

Áp dụng Điều 127 Luật Đất đai 2003; Điều 134, Điều 137, Điều 689, Điều 697 của Bộ luật dân sự 2005; điểm a khoản 1 Điều 688, Điều 133, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 01/2003 ngày 16/4/2003 và Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh số 10/2009 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 12 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 02/3/2008 với bị đơn bà Trần Thị T.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/3/2008 với nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị V, ông Trần Văn T3 (chết năm 2020 - người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T3 bà Đỗ Thị V, chị Trần Thị Th1, chị Trần Thị N, anh Trần Văn Tr) về việc: hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 02/3/2008 giữa bà Trần Thị T với ông Nguyễn Mạnh H.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/3/2008 giữa bà Trần Thị T với ông Nguyễn Mạnh H có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã L1 là vô hiệu.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 02/3/2008 giữa ông Nguyễn Mạnh H với bà Trần Thị T, đối với diện tích đất 520m² thuộc thửa 50b tờ bản đồ số 29 xã L1, huyện Long Thành giới hạn bởi các mốc 2,3,4,5,2 theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 6471/2019 ngày 29/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L2

- Bà Trần Thị T có trách nhiệm hoàn trả ông Nguyễn Mạnh H số tiền đã nhận là 208.363.000đ và bồi thường thiệt hại cho ông H số tiền là 5.511.637.000đ. Tổng cộng là: 5.720.000.000đ.

- Đình chỉ yêu cầu của ông H buộc bà T phải tháo dỡ phần tường rào ông T3, bà V xây dựng.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông H buộc ông Th4 tháo dỡ móng tường rào trên đất tranh chấp.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị V, ông Trần Văn T3 (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T3: bà Đỗ Thị V, chị Trần Thị Th1, chị Trần Thị N, anh Trần Văn Tr) về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đã ký giữa bà T với bà V, ông T3, diện tích đất 539,5m², thửa 50b, tờ bản đồ số 29 xã L1 theo bản vẽ số 3173.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh H về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Trần Thị T với bà Đỗ Thị V và ông Trần Văn T3.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T với vợ chồng bà V, ông T3 theo biên nhận tiền cọc mua đất ngày 08/11/2012 và ngày 23/07/2013 là vô hiệu.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T với vợ chồng bà V, ông T3, đối với diện tích đất 539,5m² thuộc thửa đất số 50b, tờ bản đồ số 29 xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6, 1, theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 3173/2020 ngày 03/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L2.

- Buộc bà Trần Thị T phải trả cho bà Đỗ Thị V và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T3 (bà Đỗ Thị V, chị Trần Thị Th1, chị Trần Thị N, anh Trần Văn Tr) số tiền đã nhận là: 240.000.000đ; tiền bồi thường thiệt hại: 1.053.250.000đ; tiền đồ đất: 40.462.500đ; tiền cây trồng: 6.215.000đ. Tổng cộng là: 1.339.927.500đ.

6. Không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H về việc: Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 20/11/2018 giữa bà Trần Thị T với bà Huỳnh Thị Th2; hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 15/01/2019 giữa bà Huỳnh Thị Th2, ông Phan Văn Th3 với ông Tạ Hồng H4 và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 25/06/2019 giữa ông Tạ Hồng H4, bà Bùi Thụy Anh T4 với ông Trần Văn Th4 đối với diện tích đất 520m² thuộc thửa 50b, tờ bản đồ số 29 xã L1, huyện Long Thành giới hạn bởi các mốc 2,3,4,5,2 theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 6471/2019 ngày 29/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L2.

7. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người liên quan bà Đỗ Thị V, ông Trần Văn T3 (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T3: Bà Đỗ Thị V, chị Trần Thị Th1, chị Trần Thị N, anh Trần Văn Tr) về việc: Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 20/11/2018 giữa bà Trần Thị T với bà Huỳnh Thị Th2; hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 15/01/2019 giữa bà Huỳnh Thị Th2, ông Phan Văn Th3 với ông Tạ Hồng H4 và

hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 25/06/2019 giữa ông Tạ Hồng H4, bà Bùi Thụy Anh T4 với ông Trần Văn Th4, đối với diện tích đất 539,5m² thuộc thửa 50b, tờ bản đồ số 29 giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,1 theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 3173/2020 ngày 03/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L2.

8. *Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 123/2019/QĐ-BPKCTT ngày 24/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.*

Ngân hàng đầu tư và phát triển Đông Đồng Nai trả lại cho ông Nguyễn Mạnh H số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) theo số tài khoản người hưởng là 67110000724949 tại BIDV Đông Đồng Nai vào ngày 24/4/2019.

9. *Về án phí:*

- Miễn án phí cho ông Nguyễn Mạnh H. Hoàn trả ông H 6.612.500đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 07828 ngày 04/10/2013 và biên lai số 0001282 ngày 15/03/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

- Miễn án phí cho bà Trần Thị T. Hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo biên lai số 008988 ngày 26/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

- Bà Đỗ Thị V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000đ. Bà V không phải chịu án phí phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí bà V, ông T3 đã nộp 1.500.000đ theo biên lai số 0002838 ngày 12/12/2019, biên lai số 0001609 ngày 03/7/2020 và 300.000đ theo biên lai số 0005254 ngày 09/02/2022 được trừ vào án phí phải chịu. Hoàn trả bà V và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T3: bà Đỗ Thị V, chị Trần Thị Th1, chị Trần Thị N, anh Trần Văn Tr án phí còn dư 1.200.000 đ.

10. *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và thu thập chứng cứ:*

Ông H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và thu thập chứng cứ là 7.847.292 đồng (đã nộp xong).

Bà V phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và thu thập chứng cứ là 61.901.513 đồng (đã nộp xong).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có

quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Long Thành;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Đường sự trong vụ án;
- Lưu.

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Vũ Thị Thu