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

Bản án số: **120**/2023/DS-PT
Ngày: 08/6/2023
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về quyền sở hưu và các quyền khác đối với tài sản*".

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phương Đông.

Các Thẩm phán: Ông Vũ Thế Phương

Ông Nguyễn XuânQuang

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Phạm Thị Quỳnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 08 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 112/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 103/2023/QĐPT-DS ngày 28 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 286/2023/QĐPT-DS ngày 16/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hoàng Thị Công M, sinh năm 1961; địa chỉ: 45/31 (Tầng 2) Trần Hưng Đ, phường Nguyễn Thái B, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đầu tư N; địa chỉ: Đường số 7, khu Đô thị Đông Sài Gòn, xã Long T, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trung T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền vào ngày 12/5/2023): Ông Nguyễn Quốc K, sinh năm 1975; địa chỉ: 96 Hà Huy G, P.Q, TP.B, Đồng Nai (có mặt).

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

1. Bà Trịnh Thị C, sinh năm 1950; hộ khẩu thường trú: số 144/14/2A Lê Trọng T, phường Tây T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: 45/31 (Tầng 2) Trần Hưng Đ, phường Nguyễn Thái B, quận Q, Thành phố Hồ Chí M.

Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/12/2022): Bà Lê Thị Như H, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 28/35, đường Mai Xuân T, Phường Q, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Văn phòng công chứng Khải N; địa chỉ: Đường Tôn Đức T, ấp Bình P, xã Long T, huyện N, tỉnh Đồng Nai (có Đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm:

Theo các đơn khởi kiện ngày 22/9/2020 và các đơn sửa đổi, đơn khởi kiện ngày 23/3/2021 và ngày 01/11/2022 của nguyên đơn bà Hoàng Thị Công M, các lời khai khác có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn bà M trình bày:

Năm 2002, bà C rủ bà M chung số tiền 300.000.000 đồng để cùng bà C nhận chuyển nhượng diện tích đất 6.410m^2 thửa 104 tờ bản đồ số 32 xã Long T, trong đó phần của bà M là 3.000m^2, hai bên có lập giấy tay ngày 05/10/2002. Mục đích mua phần đất này là để bà M, bà C xây dựng căn nhà nuôi dưỡng người già cả neo đơn và cơ nhỡ. Do bà C không có chồng con thường xuyên tham gia hoạt động xã hội, giúp đỡ những người có hoàn cảnh khó khăn nên bà M tin tưởng để bà C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà C được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 27008x ngày 17/01/2002 và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C giữ.

Khoảng cuối năm 2005, bà M liên hệ cơ quan quản lý đất đai của UBND huyện N để hỏi thăm thủ tục và xin chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng nhà ở, xin phép địa phương làm nhà dưỡng lão, nuôi dưỡng giúp đỡ người già, neo đơn, người có hoàn cảnh khó khăn như ý định khi mua phần đất này. Qua thông tin chính quyền địa phương cung cấp thì thửa 104 tờ bản đồ số 32 xã

Long T thuộc diện phải thu hồi thực hiện dự án của huyện nên không được chuyển mục đích sử dụng đất, chờ nhà nước thu hồi giải tỏa đền bù theo quy định.

Do ý định thiện nguyện ban đầu không thực hiện được nên bà M chờ khi nào nhà nước bồi thường thì sẽ cùng bà C nhận tiền bồi thường cho thửa đất mua chung nói trên.

Cuối tháng 5/2020, bà C chủ động liên lạc với bà M và mang theo thông báo số 128/TB-TTPTQĐ ngày 20/5/2020 của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện N liên quan đến công bố phương án bồi thường bổ sung giá đất thuộc dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long T – Vĩnh Thanh thì bà C thú nhận bà đã nhận tiền bồi thường đợt 1 của thửa 104 tờ bản đồ số 32 xã Long T và yêu cầu bà M liên hệ Trung tâm phát triển quỹ đất huyện N để nhận số tiền bồi thường còn lại.

Khi bà M liên hệ Trung tâm phát triển quỹ đất huyện N, Công ty cổ phần đầu tư N thì được biết bà C đã chuyển nhượng thửa 104 tờ bản đồ số 32 xã Long T cho Công ty cổ phần đầu tư N ngày 10/7/2015 tại Văn phòng công chứng Khải N và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C cho Công ty cổ phần đầu tư N giữ.

Bà M khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện N yêu cầu:

- Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2015 giữa bà C và Công ty cổ phần đầu tư N liên quan đến diện tích 3.000m^2 thuộc một phần thửa số 104 tờ bản đồ số 32 xã Long T với lý do: Thứ nhất, phần đất thửa 104 tờ bản đồ số 32 xã Long T là tài sản chung giữa bà C và bà M, khi chuyển nhượng bà C không thông báo cho bà M biết, không được sự đồng ý của bà M nên bà C không được quyền định đoạt đối với phần đất của bà M. Thứ hai, giao dịch giữa bà C và Công ty cổ phần đầu tư N vi phạm điều cấm của pháp luật về đối tượng giao dịch là đất đã bị quy hoạch và đã có quyết định thu hồi nên không được phép giao dịch chuyển nhượng.

- Yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư N trả lại cho bà và bà C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 27008x do UBND huyện N cấp ngày 17/01/2002 cấp cho bà C.

- Yêu cầu công nhận cho bà M diện tích 3.000m^2 thuộc 01 phần thửa 104, tờ bản đồ số 32 xã Long T để bà liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhận tiền bồi thường và các quyền lợi khác liên quan đến phần diện tích đất này.

Tại đơn khởi kiện phản tố ngày 10/5/2021 bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư N có ông Lê Ngọc T và bà Phạm Thị H đại diện trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa công ty và bà C ký ngày 10/7/2015 tại Văn phòng công chứng Khải N đối với diện tích đất 6.410m^2 thửa 104 tờ bản đồ số 32 xã Long T. Mục đích của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là để đẩy nhanh tiến độ thu hồi đất thực hiện dự án. Bà C đồng ý nhận tiền bồi thường trước của thửa đất với Chủ đầu tư thông qua hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng này đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng này với lý do:

Căn cứ theo quy định tại khoản 2 và 3 Điều 49 Luật đất đai năm 2013 thì trường hợp đất nằm trong quy hoạch sử dụng đất nhưng chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện và chưa có quyết định thu hồi đất hoặc đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng quá 3 năm chưa có quyết định thu hồi đất thì người sử dụng được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013, trong đó có quyền chuyển nhượng QSD đất. Tuy nhiên, nếu chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 6 Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định một số điều chi tiết của Luật đất đai. Do đó, mặc dù Công ty có đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do đất nằm trong quy hoạch nên không làm thủ tục cấp đổi thông tin người sử dụng đất được.

Do đó, Công ty Cổ phần Đầu tư N không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M, bà C và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa công ty và bà C ký ngày 10/7/2015.

Tại đơn khởi kiện độc lập ngày 23/3/2021 và đơn sửa đổi đơn khởi kiện ngày 07/11/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị C do bà Lê Thị Như H đại diện trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng Khải N, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số: 00299x ngày 10/7/2015 giữa bên chuyển nhượng là bà Trịnh Thị C với bên nhận chuyển nhượng là Công ty cổ phần đầu tư N đối với 6.410m^2 đất, thuộc thửa 104, tờ bản đồ 32, xã Long T, huyện N, tỉnh Đồng Nai là nhằm đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, giao đất cho

Nhà nước để thực hiện dự án. Do vậy, ngày 10/7/2015 bà C đến huyện N để ký giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất trên nhưng được hẹn đến Văn phòng công chứng Khải N bà ngồi chờ đến 17 giờ ngày 10/7/2015 và được yêu cầu ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà có thắc mắc thì được giải thích là chỉ ký thủ tục để bàn giao cho Ban bồi thường, đất đã bị thu hồi nên không mua bán sang nhượng được, ký nhanh để nhận tiền bồi thường đợt 1, sau khi Ban bồi thường tính toán cụ thể sẽ thông báo cho bà đến giao đất và nhận tiền bồi thường đợt 2, tiền hoa màu và tiền thưởng do giao đất sớm. Bà ký tên trong hợp đồng không có thông tin bên mua và hợp đồng bà không được nhận bản nào.

Sau khi nhận được thông báo báo số 128/TB- TTPTQĐ ngày 20/5/2020 của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện N liên quan đến công bố phương án bồi thường bổ sung giá đất thuộc dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long T – Vĩnh Thanh thì bà C đã gặp bà M và thú nhận việc bà đã nhận tiền bồi thường đợt 1 của thửa 104 tờ bản đồ số 32 xã Long T và yêu cầu bà M liên hệ Trung tâm phát triển quỹ đất huyện N để nhận số tiền bồi thường còn lại. Qua việc bà M sao lục hồ sơ thì mới biết ngày 10/7/2015 bà C đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần đầu tư N có công chứng tại Văn phòng công chứng Khải N.

Nay bà yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2015 giữa bà C và Công ty cổ phần đầu tư N liên quan đến diện tích 6.410m^2 đất, thuộc thửa 104, tờ bản đồ 32, xã Long T, huyện N, tỉnh Đồng Nai (trong đó có 3.000m^2 đất của bà Hoàng Thị Công M và 3.410m^2 đất của bà C) với lý do: Thứ nhất, phần đất thuộc thửa 104 tờ bản đồ số 32 xã Long T là tài sản chung giữa bà C và bà M; giữa bà C và Công ty Cổ phần Đầu tư N xác lập giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2015 là giả tạo nhằm mục đích để bàn giao đất sớm cho Công ty cổ phần đầu tư thực hiện dự án. Thứ hai, giao dịch giữa bà C và Công ty cổ phần đầu tư N vi phạm điều cấm của pháp luật về đối tượng giao dịch là đất đã bị quy hoạch và đã có quyết định thu hồi nên không được phép giao dịch chuyển nhượng.

- Bà C đồng ý trả lại số tiền 1.121.750.000 đồng (Một tỷ một trăm hai mươi mốt triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) mà Công ty Cổ phần Đầu tư N đã thanh toán cho bà C theo hợp đồng chuyển nhượng đất do Văn phòng Công chứng Khải N, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số: 002999 ngày 10/7/2015.

- Yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư N trả lại cho bà và bà M giấy chứng nhận QSD đất số T 27008x, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 0260x do UBND huyện N cấp ngày 17/01/2002.

Theo Văn bản số 27/VB-KN ngày 23/11/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Khải N trình bày tại hồ sơ :

Văn phòng đã thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị C và Công ty Cổ phần Đầu tư N công chứng số 00299x quyển số 01/2015.SCC/HĐCN ngày 10/7/2015 đúng trình tự, đúng thủ tục, đúng người, đúng ý chí của người tham gia giao dịch. Văn phòng Công chứng Khải N xin được vắng mặt trong các buổi hòa giải, phiên tòa xét xử sơ thẩm, phúc thẩm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện N đã căn cứ:

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39, Điều 147, Điều 184, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 131, 155, 158, 159, 164, 165, 207, 208, 209, 221, 357, 408, 468, 500, 503, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 68, 167, 188, 193 Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn Luật đất đai; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Công M về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản" với bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị C và chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị C về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/7/2015 giữa bà Trịnh Thị C và Công ty Cổ phần Đầu tư N là vô hiệu.

Về hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu:

- Buộc bà Trịnh Thị C phải trả lại cho Công ty cổ phần đầu tư N số tiền 1.121.750.000 đồng (một tỷ một trăm hai mươi mốt triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư N trả lại cho bà M, bà C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 270080 ngày 17/01/2002 .

Công nhận cho bà Hoàng Thị Công M là chủ sử dụng đất diện tích đất 3.000m^2 thuộc 01 phần thửa 104, tờ bản đồ số 32 xã Long T được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,1 theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3921/2022 ngày 04/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh N. Bà M được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhận tiền bồi thường và các quyền lợi khác liên quan đến phần diện tích đất này.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư N về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 104 tờ bản đồ số 04 xã Long T giữa Công ty cổ phần đầu tư N và bà Trịnh Thị C ký ngày 10/7/2015.

2. Về án phí: Công ty Cổ phần Đầu tư N phải chịu 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được tính trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai thu số 005685 ngày 11/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N. Công ty Cổ phần Đầu tư N phải nộp tiếp số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

Bà Trịnh Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 45.952.500 đồng (bốn mươi lăm triệu chín trăm năm mươi hai nghìn năm trăm đồng). Do bà C là người cao tuổi thuộc trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án nên miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 45.952.500 đồng cho bà C.

Bà Hoàng Thị Công M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà M số tiền 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000809 ngày 07/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

3. Về chi phí tố tụng khác: Chi phí thu thập tài liệu chứng cứ là 3.895.746 đồng (ba triệu tám trăm chín mươi lăm nghìn bảy trăm bốn mươi sáu đồng), Công ty Cổ phần Đầu tư N phải chịu, nộp trả lại cho bà M.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi

hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

5. Bà M, Công ty Cổ phần Đầu tư N, bà C được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng Văn phòng công chứng Khải N được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về kháng cáo: Ngày 16 tháng 01 năm 2023, bị đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư N có Đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện N do chưa đánh giá đầy đủ, toàn diện các thủ tục, trình tự tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có ý kiến:

1. Về chấp hành pháp luật: Theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp hành theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

2. Về nội dung vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận Đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

3. Các nội dung khác: không

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư N làm trong thời hạn luật định, đã tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm;

- Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Đầu tư N xác định không có ý kiến về nội dung vụ án nhưng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm do có những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng (theo Bản trình bày lý do kháng cáo vào ngày 06/6/2023), cụ thể: Xác định quan hệ pháp luật không đúng, thụ lý vụ án khi chưa có đủ điều

kiện khởi kiện, không tiến hành định giá tài sản tranh chấp, vi phạm phạm vi giải quyết của Tòa án, xác định tư cách tham gia tố tụng không đúng, xác định người làm đại diện không đúng, không đảm bảo nguyên tắc bình đẳng về quyền và nghĩa vụ trong tố tụng dân sự, sự vắng mặt của Văn phòng công chứng.

[2] Đối với nội dung Đơn kháng cáo của bị đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư N, Hội đồng xét xử xác định:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1.1] Về xác định quan hệ pháp luật: Nguyên đơn bà Hoàng Thị Công M khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp về quyền sở hữu, các quyền khác đối với tài sản là diện tích 3.000m^2 thuộc 01 phần thửa 104, tờ bản đồ 32, xã Long T. Đồng thời, bị đơn Công ty cổ phần đầu tư N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị C cũng có đơn khởi kiện phản tố, yêu cầu độc lập liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 6.410m^2 thửa 104 tờ bản đồ số 32 xã Long T nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp về quyền sở hữu, các quyền khác đối với tài sản" là có cơ sở.

[2.1.2] Về các yêu cầu của đương sự: Hồ sơ vụ án thể hiện các lần sửa đổi Đơn khởi kiện vào ngày 23/3/2011và ngày 01/11/2022 của nguyên đơn bà Hoàng Thị Công M; cũng như Đơn sửa đổi Đơn yêu cầu độc lập ngày 07/11/2022 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị C là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận giải quyết theo luật định.

[2.1.3] Về tư cách tham gia tố tụng trong vụ án: Hồ sơ vụ án thể hiện cấp sơ thẩm xác định đúng tư cách tham gia tố tụng và tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã triệu tập hợp lệ cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Khải N và họ cũng có văn bản xin xét xử vắng mặt nên nên căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử sơ thẩm xét xử vắng mặt Văn phòng công chứng Khải N là có căn cứ.

[2.1.4] Về yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Hoàng Thị Công M:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2015 giữa bà C và Công ty Cổ phần Đầu tư N xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối diện tích đất 6.410m^2 thửa 104 tờ bản đồ số 32 xã Long T thể hiện:

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng tại Văn phòng Công chứng Khải N số 002999 quyển số 01/2015.SCC/HĐCN ngày 10/7/2015.

Về nội dung hợp đồng ngày 10/7/2015: Bà C và Công ty Cổ phần Đầu tư N ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 104, tờ bản đồ số 32 xã Long T với giá 1.121.750.000 đồng.

Cùng ngày 10/7/2015, Công ty Cổ phần Đầu tư N lập 01 biên nhận tiền ngày 10/7/2015 (theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2015) của số tiền 1.121.750.000 đồng. Đồng thời, lập thêm 01 phiếu chi số 023/07 chi số tiền 1.121.750.000 đồng lý do chi bồi thường thửa đất số 104, tờ bản đồ số 32 xã Long T thuộc khu dự án 156 ha.

- Trên cơ sở văn bản số 520/TTPTQĐ ngày 04/7/2022 của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện N và văn bản số 7611/UBND ngày 19/9/2022 của Ủy ban nhân dân huyện N thể hiện:

Dự án khu dân cư Phú Thạnh – Long T – Vĩnh Thanh do Công ty Cổ phần Đầu tư N làm chủ đầu tư. Dự án này thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo Điều 62 Luật đất đai năm 2013, đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai thông qua Nghị quyết 144/NQ- HĐND ngày 11/12/2014 và Quyết định số 4270/QĐ- UBND ngày 31/12/2014 phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm được UBND tỉnh Đồng Nai Phê duyệt. Trung tâm phát triển quỹ đất huyện N là cơ quan chịu trách nhiệm thực hiện công tác chi trả tiền bồi thường cho các hộ dân của dự án.

Bà Trịnh Thị C được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 270080 ngày 17/01/2002 thuộc thửa số 104, tờ bản đồ số 32 xã Long T, diện tích 6.410m^2, mục đích: Đất trồng cây lâu năm. Phần đất này của bà C thuộc dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long T – Vĩnh Thanh bị thu hồi theo quyết định số 2736/QĐ-UBND ngày 26/7/2005 của UBND tỉnh Đồng Nai. Ngày 30/9/2009, UBND huyện N ban hành Quyết định số 2825/QĐ-UBND về phê duyệt phương án tổng thể bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Ngày 20/11/2009, Trung tâm phát triển quỹ đất phối hợp các phòng ban huyện, UBND xã mời các hộ dân công bố Quyết định số 2825/QĐ- UBND và quy trình về công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho các hộ dân được biết. Ngày 14/6/2010, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện N tiến hành kiểm tra hiện trạng tài sản trên đất của bà C. Ngày 19/10/2012, Hội đồng bồi thường dự án có tờ trình đề nghị thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư đợt 1 cho 56 hộ dân thuộc dự án trong đó có hộ bà C. Ngày 10/10/2013, UBND huyện N ban hành quyết định số 3058/QĐ- UBND về việc thu hồi diện tích 6.410m^2 của bà C.

Do có sự thay đổi giữa Luật đất đai cũ 2003 và Luật đất đai mới 2013 và Quyết định số 53/QĐ- UBND ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai quy

định *"Ban hành Quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường trong cùng 1 ngày"*. Đồng thời căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 34 Nghị định 47/NĐ- CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long T– Vĩnh Thanh thuộc dự án thu hồi theo quy định tại Điều 62 Luật đất đai, chủ đầu tư đủ điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật đất đai thì UBND cấp tỉnh cho phép tiếp tục lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo quy định của Luật đất đai năm 2013. Ngày 22/11/2017 Hội đồng bồi thường dự án có tờ trình 125 kèm theo Phương án số 126 của Trung tâm phát triển quỹ đất đề nghị thẩm định hồi thường hỗ trợ đợt 1 cho 228 hộ thuộc dự án trong đó có hộ bà C. Để phù hợp với chỉ đạo chung của UBND tỉnh trong công tác thu hồi, bồi thường nên cùng ngày 13/3/2018 UBND huyện N ban hành Quyết định số 1330 về phê duyệt phương án bồi thường và Quyết định số 1542 về thu hồi diện tích đất 6410m^2 của bà C để thực hiện dự án.

Như vậy, xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2015 giữa bà C và Công ty Cổ phần Đầu tư N:

Căn cứ theo Quyết định 4270/QĐ- UBND ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt, điều chỉnh một số nội dung quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất năm 2015 huyện N thì thửa số 104, tờ bản đồ số 32 xã Long T nằm trong dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân – Vĩnh Thanh theo danh mục công trình sử dụng đất năm 2015 huyện N do Công ty Cổ phần Đầu tư N làm chủ đầu tư.

Căn cứ theo khoản 1 Điều 193 Luật đất đai năm 2013 quy định điều kiện tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp thực hiện dự án thì tại thời điểm giao dịch ngày 10/7/2015 và cho đến nay thì chưa có văn bản chấp thuận của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép Công ty cổ phần đầu tư N được phép nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của người dân. Hơn nữa, Dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân – Vĩnh Thanh là dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi theo quy định tại Điều 62, không phải là dự án mà chủ đầu tư được quyền nhận chuyển nhượng, góp vốn quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân để thực hiện dự án theo quy định tại Điều 73 của Luật đất đai 2013. Do đó, xét về điều kiện có hiệu lực của giao dịch thì giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2015 giữa bà C và Công ty cổ phần đầu tư N thì không đảm bảo về mặt chủ thể; đồng thời, đối tượng giao dịch không thực hiện được do đất đã bị quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất hàng năm năm 2015 là thuộc dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân – Vĩnh Thanh, nội dung của giao dịch này đã vi phạm điều cấm của pháp luật.

Căn cứ theo quy định tại Điều 68 Luật đất đai năm 2013 quy định "Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, quản lý đất đã thu hồi gồm: Tổ chức dịch vụ công về đất đai, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Đất đã thu hồi theo Điều 62 Luật đất đai thì giao cho chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư. Do vậy, căn cứ theo quy định này thì Công ty cổ phần đầu tư N là chủ đầu tư dự án, không phải là tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng nên không được quyền thỏa thuận chi trả trực tiếp tiền bồi thường cho bà C thông qua hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà việc chi trả tiền bồi thường cho bà C và các hộ dân khác phải thông qua Trung tâm phát triển quỹ đất huyện N.

Từ những phân tích nêu trên, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2015 giữa bà C và Công ty cổ phần đầu tư N cũng bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 là có căn cứ pháp luật.

Do đó, cấp sơ thẩm xác định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Hoàng Thị Công M và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Trịnh Thị C, không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần đầu tư N là phù hợp.

[2.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần đầu tư N :

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần đầu tư N giữ nguyên nội dung Đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng M cho yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần đầu tư N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Đơn kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty cổ phần đầu tư N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, Công ty cổ phần đầu tư N đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009795 ngày 06/02/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

[4] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai và những người tham gia tố tụng đã được Hội đồng xét xử thể hiện quan điểm như trên đã phân tích.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận Đơn kháng cáo Công ty Cổ phần Đầu tư N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm

Căn cứ vào Điều 26, Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 228, Điều 286, Điều 293, Điều 294, Điều 296, Điều 313, Điều 315 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 131, 155, 158, 159, 164, 165, 207, 208, 209, 221, 357, 408, 468, 500, 503, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 68, 167, 188, 193 Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn Luật đất đai; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Công M về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản" với bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị C và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị C về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/7/2015 giữa bà Trịnh Thị C và Công ty Cổ phần Đầu tư N là vô hiệu. Về hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu:

- Buộc bà Trịnh Thị C phải trả lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư N số tiền 1.121.750.000 đồng (một tỷ một trăm hai mươi mốt triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư N trả lại cho bà M, bà C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 270080 ngày 17/01/2002.

- Công nhận cho bà Hoàng Thị Công M là chủ sử dụng đất diện tích đất 3.000 m^2 thuộc 01 phần thửa 104, tờ bản đồ số 32 xã Long T được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,1 theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3921/2022 ngày 04/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh N. Bà M được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhận tiền bồi thường và các quyền lợi khác liên quan đến phần diện tích đất này.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư N về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 104 tờ bản đồ số 04 xã Long T giữa Công ty Cổ phần Đầu tư N và bà Trịnh Thị C ký ngày 10/7/2015.

3. Về chi phí tố tụng:

Công ty cổ phần đầu tư N phải chịu chi phí thu thập tài liệu chứng cứ là 3.895.746 đồng (ba triệu tám trăm chín mươi lăm nghìn bảy trăm bốn mươi sáu đồng), nộp hoàn trả cho bà M.

4. Về án phí dân sự:

- Đối với án phí dân sư sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Đầu tư N phải chịu 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được tính trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai thu số 005685 ngày 11/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N. Công ty cổ phần đầu tư N phải nộp tiếp số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

Bà Trịnh Thị C là người cao tuổi thuộc trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án nên miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Hoàng Thị Công M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà M số tiền 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000809 ngày 07/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

- Đối với án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Đầu tư N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, Công ty cổ phần đầu tư N đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009795 ngày 06/02/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND H.N;
- Tòa án nhân dân H.N;
- Chi cục THADS H.N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Trần Phương Đông