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

Bản án số: **75**/2021/DS-PT
Ngày 09 - 6 - 2021
V/v "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGH VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Th1 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 Hoàng Thị Thu Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Quốc Bình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Đình Thắng** - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 267/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2020 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do bản án sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 26/09/2020 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 81/2021/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 160/2021/QĐ-PT ngày 28/5/2021 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: **Bà Dương Ánh X**, sinh năm 1966.

Nơi cư trú: Khu 1, ấp B, xã H, huyện V, tỉnh Đ

Người đại diện theo ủy quyền của bà X: ông **Phạm Văn Ngh**, sinh năm 1961.

Nơi cư trú: Số nhà 120/44, Khu phố 6, phường T, thành phố B, tỉnh Đ (Văn bản ủy quyền ngày 27/5/2016).

* *Bị đơn*: **Ông Phạm Văn T**, sinh năm 1962.

Nơi cư trú: Khu 1, ấp B, xã H, huyện V, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: bà **Phạm Thị Hồng Th**, sinh năm 1996.

Nơi cư trú: Khối 11, phường B, Thành phố V, tỉnh Ngh. (Văn bản ủy quyền ngày 19/10/2020).

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

1. Ông **Ngô Văn uânX**, sinh năm 1963.

Nơi cư trú: Khu 1, ấp B, xã H, huyện V, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông X: **ông Phạm Văn Ngh**, sinh năm 1961.

Nơi cư trú: Số nhà 120/44, Khu phố 6, phường T, thành phố B, tỉnh Đ (Văn bản ủy quyền ngày 29/8/2017).

2. Bà **Nguyễn Thị R**, sinh năm 1962.

Nơi cư trú: Khu 1, ấp B, xã H, huyện V, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: **bà Phạm Thị Hồng Th**, sinh năm 1996;

Nơi cư trú: Khối 11, phường B, thành phố V, tỉnh Ngh (Văn bản ủy quyền ngày 19/10/2020).

3. Anh **Phạm Minh Th1**, sinh năm 1983.

4. Anh **Phạm Minh Th2**, sinh năm 1984.

5. Anh **Phạm Xuân H**, sinh năm 1995.

Cùng nơi cư trú: Khu 1, ấp B, xã H, huyện V, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Th1, anh Th2, anh H:

- Ông **Nguyễn Đại B**, sinh năm 1997.

Nơi cư trú: Xã Ph, huyện Ph, tỉnh Th

- Ông **Hoàng Trung H**, sinh năn 1998.

Nơi cư trú: Phường Tân Đ, Th1 phố D, tỉnh B. (Văn bản ủy quyền ngày 19/10/2020).

6. Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1962.

7. Bà **M Thu H**, sinh năm 1964.

8. Bà **Nguyễn M Quỳnh Nh**, sinh năm 1989.

Cùng trú tại: Khu 1, ấp B, xã H, huyện V, tỉnh Đ.

9. Ông **Võ Thành Q**, sinh năm 1977.

10. Bà **Trần Thị M**, sinh năm 1978.

Cùng nơi cư trú: Số nhà G11, Tổ 22C, Khu phố 4, phường B, thành phố B, tỉnh Đ.

11. Ông **Nguyễn Đăng Th**, sinh năm 1980.

12. Bà **Trần Diệp Ngọc Th**, sinh năm 1978.

Cùng nơi cư trú: Số nhà 1002/3, đường 21/8, Khu phố 8, phường Đ, Thành phố Ph – Th, tỉnh N.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Th: ông **Nguyễn Đăng Th,** sinh năm 1980 (văn bản ủy quyền ngày 26/9/2018).

13. Bà **Phạm Thị Hương L**, sinh năm 1957.

14. Ông **Ôn Văn C**, sinh năm 1975.

Cùng nơi cư trú: Khu 1, ấp B, xã H, huyện V, tỉnh Đ

15. Bà **Lê Thị X**, sinh năm 1934.

16. Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1966.

17. Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1967.

Cùng nơi cư trú: Khu 1, ấp B, xã H, huyện V, tỉnh Đ.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Văn T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Xuân H, anh Phạm Minh Th2, anh Phạm Minh Th1, bà Nguyễn Thị R có ông Mai Tiến L – thuộc văn Công ty luật Bigboss Law, Đoàn luật sư tỉnh B.

***Người kháng cáo*:** bị đơn ông **Phạm Văn T** và những người có quyền lợi Ngh vụ liên quan anh **Phạm Xuân H, anh Phạm Minh Th2, anh Phạm Minh Th1, bà Nguyễn Thị R**.

(ông Ngh, bà Th, ông B có mặt, luật sư Mai Tiến Luật và ông Hoàng Trung H vắng mặt không có lý do, những người khác có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện, lời khai có tại hồ sơ và phiên tòa, nguyên đơn bà Dương Ánh X do ông Phạm Văn Ngh đại diện trình bày*:

Ngày 25/9/2006, bà Dương Ánh X và ông Phạm Văn T ký kết hợp đồng mua bán một cái nền nhà gắn liền với diện tích đất 187m^2 tại thửa đất 256 tờ bản đồ số 11 (cũ) xã B, được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/07/1999 cho ông Phạm Văn T đứng tên,với giá là 140.000.000 đồng. Theo giấy này thì ông T đã nhận số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng, đồng thời có cam kết nếu bên bán làm sai sẽ bồi thường gấp 3 lần. Khi này ông T xuất trình và giao cho bà X một văn bản thoả thuận chia tài sản trong thời kỳ hôn nhân đề ngày 11/8/2006 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Theo đó, ông T chỉ bán và bà X chỉ mua toàn bộ phần đất mà ông T đã thoả thuận bằng văn bản với vợ ông là bà Nguyễn Thị R. Do phía vợ chồng ông T, bà R dây dưa không làm thủ tục tách sổ theo như thoả thuận phân chia tài sản cho nên việc mua bán giữa hai bên bị kéo dài một thời gian. Cho đến ngày 18/04/2009, ông T đặt vấn đề với bà X cho biết rất cần tiền để làm ăn và xoay sở việc gia đình, nên yêu cầu bà X làm hợp đồng mua bán giữa hai bên để ông T được nhận tiền bán đất như đã thoả thuận.Trước yêu cầu cấp thiết của ông T, bà X đồng ý và chấp nhận ký kết hợp đồng mua bán. Lần ký kết này ngoài ông T là người đứng ra giao kết mua bán tài sản của mình, còn có sự tham gia của hai người con của ông T là Phạm Minh Th1 và Phạm Minh Th2 tham gia ký kết cùng với lời cam kết không tranh chấp, không khiếu nại gì

việc ông T bán đất (có sự chứng thực của Ủy ban nhân dân xã B ngày 25/02/2008). Theo đó, bà X đã thanh toán cho ông T số tiền 100.000.000 đồng N; cùng với 20.000.000 đồng đặt cọc. Như vậy đến giai đoạn này ông T đã nhận tiền bán tài sản cho bà X là 120.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 20.000.000 đồng sẽ thanh toán dứt điểm "Khi nào ông T hoàn tất thủ tục tách thửa và chuyển quyền sử dụng đất cho bà X".

Bà X được biết thì nguồn gốc diện tích đất trên là của vợ chồng ông T, bà R. Năm 2006, ông T, bà R ly hôn đã có quyết định công nhận thuận tình ly hôn của Tòa án nhưng về tài sản thì không yêu cầu Tòa án giải quyết mà tự thỏa thuận. Sau đó ông T, bà R lập biên bản thỏa thuận chia tài sản chung ngày 11/8/2006 phân chia phần đất này cho ông T. Ông T đã quản lý, sử dụng đất này từ tháng 8/2006 cho đến ngày chuyển nhượng nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông T và một phần đứng tên ông T do sơ sót trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn phần đất của bà R được chia thì bà R quản lý, sử dụng không liên quan gì đến phần đất bà X nhận chuyển nhượng của ông T. Khi nhận tiền, ông T đã dỡ mái tôn, cửa đi, cửa sổ đi xây nhà ở nơi khác. Ông T cũng đã giao đất cho bà X quản lý, sử dụng. Bà X còn làm bức tường để ngăn phần nhà, đất ông T chia cho bà R. Trong thời gian này bà X vẫn thường xuyên đến thăm nom đất, nhắc nhở ông T làm thủ tục sang tên nhưng ông T không thực hiện mà nói sổ đỏ do bà R giữ. Khoảng tháng 02/2014, bà X có gặp bà R để nói đưa sổ đỏ cho ông T để làm thủ tục chuyển quyền. Bà R kể trước khi bán đất ông T hứa cho anh Th1, anh Th2 mỗi người 10.000.000 đồng nhưng sau khi nhận tiền từ bà X thì ông T không cho. Bà R có xin bà X thêm 45.000.000 đồng. Vì tình làng nghĩa xóm bà X đồng ý nhưng sau đó bà R đổi ý không đưa sổ đỏ cho bà X. Bà X tìm ông T thì ông T cứ né tránh từ đó phát sinh tranh chấp. Theo bà X đây là tài sản riêng của ông T, bà R không có quyền, nghĩa vụ gì đến đất bà X nhận chuyển nhượng của ông T. Tiền nhận chuyển nhượng đất là tài sản riêng của bà X chứ không liên quan đến ông X. Bà X và ông X cũng đã ly hôn.

Nay bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 134,7m^2 thửa đất 159, tờ bản đồ 25, xã B như đã thỏa thuận. Sau khi ông T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X đứng tên, bà X sẽ thanh toán cho ông T số tiền tương ứng với phần còn lại chưa trả của 20.000.000 đồng. Buộc ông T, bà Nguyễn Thị R, anh Th1, anh Th2 và anh H phải tháo dỡ tài sản trên đất và khoảng không trên thửa đất để trả lại diện tích đất cho bà X. Bà X tặng cho ông Phạm Văn T 112.280.000 đồng tiền bồi thường, hỗ trợ diện tích 40,1m^2 Nhà nước thu hồi đất

ông T đã chuyển nhượng cho bà X. Đối với yêu cầu phản tố của ông T huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2009, bà X không đồng ý.

Đối với diện tích đất 4,8m^2 thuộc 1 phần thửa đất số 159 tờ bản đồ số 25 xã B, ông T, bà R chuyển nhượng cho ông Q, bà M, ông Q, bà M chuyển nhượng cho ông Th, bà Th, bà X không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Phần bà R mới xây dựng, đổ đá mi thêm trên đất sau khi Tòa án đã xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản bà X cũng không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đề nghị Tòa án tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để bảo đảm cho việc giải quyết vụ án và thi hành án.

** Theo đơn phản tố, lời khai có tại hồ sơ và phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Phạm Văn T do ông Nh đại diện trình bày*:

Ngày 25/9/2006, ông Phạm Văn T và bà Dương Ánh X có ký kết với nhau giấy mua bán (hợp đồng đặt cọc) diện tích đất 187m^2 tại thửa đất 256 tờ bản đồ số 11 (cũ) xã B, đất đã được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/07/1999 cho hộ ông Phạm Văn T đứng tên, với giá là 140.000.000 đồng. Ông T đã nhận số tiền đặt cọc là 21.000.000 đồng, đồng thời có cam kết nếu không bán sẽ bồi thường 2 lần tiền đặt cọc.

Ngày 18/4/2009, ông T có ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng cho bà X diện tích đất 187m^2 thuộc thửa số 256 tờ bản đồ số 11 xã B với số tiền là 140.000.000 đồng. Ông đã nhận của bà X thêm số tiền 100.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng có lập hợp đồng mua bán do ông và bà X ký tên, không có công chứng, chứng thực. Còn hai con ông là anh Phạm Minh Th1 và Phạm Minh Th2 không đồng ý cho ông bán đất nên không ký tên. Khi chuyển nhượng trên đất có căn nhà cấp 4 mái tôn kẽm, tường xây nền xi măng diện tích 20m^2 nhưng ông T và bà X chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất chứ không mua bán nhà nên khi nào làm thủ tục sang tên cho bà X thì ông T sẽ dỡ nhà và bà X sẽ thanh toán cho ông T số tiền 20.000.000 đồng còn lại. Khi mua bán hai bên thỏa thuận bà X phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho bà X đứng tên.

Nguồn gốc diện tích đất chuyển nhượng là của ông T và bà R. Năm 2006, khi ông T và bà R ly hôn thì tài sản ông T và bà R tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đến ngày 11/8/2006, ông T và bà R có lập biên bản thỏa thuận chia tài sản chung hai bên ký tên, chứ chưa đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng, chứng thực. Theo biên bản thỏa thuận phân chia thì ông T quản lý, sử dụng phần đất mà ông T chuyển nhượng cho bà X. Nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên hộ gia đình ông T và một phần đứng tên ông T do sơ suất trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn phần đất của

bà R được chia thì bà R quản lý, sử dụng, không liên quan gì đến phần đất ông T chuyển nhượng cho bà X.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà X đã đưa cho ông T số tiền 120.000.000 đồng, còn thiếu 20.000.000 đồng, ông T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X giữ vào năm 2009 để đi làm thủ tục sang tên cho bà X đứng tên nhưng bà X không đi làm thủ tục tách thửa sang tên. Đến năm 2011, bà X trả lại sổ đỏ cho bà R. Còn đất thì bà R quản lý, sử dụng từ năm 2009 cho đến nay chưa giao cho bà X.

Nay ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà X và làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2009 giữa ông T và bà X. Do từ khi giao kết hợp đồng đến nay là 6 năm nhưng bà X vẫn chưa thực hiện đúng như hợp đồng giao kết đó là chưa hoàn Th1 thủ tục chuyển nhượng sang tên và chưa giao cho ông T đủ 20.000.000 đồng như giao kết. Nếu Tòa án hủy hợp đồng thì ông T sẽ trả lại cho bà X số tiền 120.000.000 đồng đã nhận. Đối với diện tích đất 4,8m^2 thuộc 1 phần thửa đất số 159 tờ bản đồ số 25 xã H, ông T, bà R chuyển nhượng cho ông Q bà M. Ông Q, bà M chuyển nhượng cho ông Th, bà Th, ông T không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Phần bà R mới xây dựng, đổ đá mi thêm trên đất sau khi Tòa án đã xem xét thẩm định tại chỗ ông T cũng không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

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

- *Ông Ngô Văn X do ông Phạm Văn Ngh đại diện trình bày*: Theo ông X biết ngày 18/4/2009, bà X có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn T diện tích đất 187m^2 thuộc thửa đất số 256 tờ bản đồ số 11 (cũ) xã H với số tiền là 140.000.000 đồng. Bà X đã giao cho ông T nhận số tiền 120.000.000 đồng (giao 02 lần, lần đầu là 20.000.000 đồng, lần 2 giao 100.000.000 đồng), có lập giấy nhận tiền ngày 04/7/2009. Khi chuyển nhượng bà X có lập hợp đồng mua bán, ông T và 2 con của ông T là anh Phạm Minh Th1, Phạm Minh Th2 ký tên. Khi chuyển nhượng trên đất có 1 phần căn nhà cấp 4, mái tôn kẽm, tường xây nên xi măng diện tích khoảng 20m^2. Nhưng bà X và ông T thỏa thuận chỉ nhận chuyển nhượng đất chứ không nhận mua bán nhà nên khi nào ông T làm xong thủ tục sang tên đất cho bà X thì ông T phải dở nhà và bà X sẽ thanh toán cho ông T số tiền còn lại là 20.000.000 đồng. Hai bên còn thỏa thuận, ông T là người có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.Số tiền mua đất nói trên là tài sản riêng của bà X, không liên quan gì đến ông X. Ông X đề nghị không tham gia tố tụng trong vụ án. Còn nếu Tòa án vẫn đưa ông X vào tham gia tố tụng thì ông X xin vắng mặt trong quá trình tố tụng của Tòa án. Ông X cam kết không được thắc mắt khiếu nại gì về

sau. Ông X đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà X và không đồng ý yêu cầu phản tố của ông T.

- Bà Nguyễn Thị R do ông Trần Hữu Nh đại diện tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:

Bà R nghe nói khoảng năm 2009 ông Phạm Văn T có chuyển nhượng cho bà Dương Ánh X diện tích đất 187m^2 tại thửa 256, tờ bản đồ số 11 xã H, huyện V. Cụ thể hai bên thỏa thuận chuyển nhượng như thế nào, chuyển nhượng với giá bao nhiêu, có làm hợp đồng chuyển nhượng hay không thì bà R cũng không biết. Vào thời điểm năm 2009 thì diện tích đất nói trên đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Phạm Văn T. Hiện nay diện tích đất nói trên vẫn được cấp cho hộ Phạm Văn T chứ chưa có thay đổi gì.

Nguồn gốc của diện tích đất trên là do hai vợ chồng bà R tự khai phá từ khoảng năm 1984, đã quản lý, sử dụng cho đến khi bà R và ông T ly hôn. Đến ngày 08/7/1999, Ủy ban nhân dân huyện V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ ông Phạm Văn T gồm: ông T, bà R, anh Th1, anh Th2 và anh H.

Sau khi ly hôn thì bà R và ông T đã tự lập biên bản thỏa thuận chia tài sản chung vào ngày 11/7/2006 với nội dung: Ông Phạm Văn T được quản lý, sử dụng diện tích đất 159,75m^2, trên đất có 01 căn nhà (nhà sau) và được quyền sử dụng tài sản trong nhà. Bà R được quản lý, sử dụng diện tích đất 126m^2 tại thửa đất số 256, tờ bản đồ số 11 xã B. Biên bản này không đưa ra Ủy ban nhân dân xã B xác nhận. Từ lúc làm biên bản thỏa thuận này xong thì bà R và ông T tự quản lý, sử dụng phần được chia mà chưa làm thủ tục tách thửa sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà R và ông T làm biên bản thỏa thuận này các con là anh Phạm Minh Th1, Phạm Minh Th2, Phạm Xuân H đều biết và không có ý kiến gì. Diện tích thỏa thuận mua bán giữa ông T và bà X một phần nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, còn một phần nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn T, diện tích cụ thể bao nhiêu thì bà R không biết.

Khi ông T chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho bà X thì bà R và các con không biết mà chỉ nghe nói, nhưng vì bà R nghĩ đất cấp cho cả hộ ông T, bà R chưa ký trong giấy bán đất nên bà R chưa có ý kiến gì. Các con bà R có biết hay không và có ý kiến gì không thì bà R không biết. Bà R không có tranh chấp gì với các đương sự khác trong vụ án này. Qua yêu cầu khởi kiện của bà X thì bà R không đồng ý. Vì ông bà có 3 người con hiện không có đất ở. Bà R đồng ý với yêu cầu phản tố của ông T.

Đối với diện tích đất 4,8m^2 thuộc 1 phần thửa đất số 159 tờ bản đồ số 25 xã H, ông T, bà R chuyển nhượng cho ông Q, bà M. Ông Q, bà M chuyển nhượng cho ông Th, bà Th, bà R không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Phần bà R mới xây dựng, đổ đá mi thêm sau khi Tòa án đã xem xét thẩm định tại chỗ bà R cũng không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- *Anh Phạm Minh Th1, anh Phạm Minh Th2 và anh Phạm Xuân H do ông Nh đại diện tại phiên tòa sơ thẩm trình bày*:

Anh Th1, anh Th2 và anh H không biết gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Ánh X và ông Phạm Văn T. Nguồn gốc của diện tích đất nói trên là do ông T và bà R khai phá đã lâu nhưng cụ thể là vào năm nào thì không biết, ông T, bà R đã quản lý, sử dụng đến từ đó cho đến khi ly hôn. Ngày 08/7/1999, UBND huyện V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ ông Phạm Văn T. Vào thời điểm nói trên thì hộ Phạm Văn T gồm có: Ông T, bà R, anh Th1, anh Th2 và anh H. Sau khi ly hôn thì ông T, bà R đã tự lập biên bản thỏa thuận chia tài sản chung vào ngày 11/7/2006 với nội dung: Ông T được quản lý, sử dụng diện tích đất 159,75m^2, trên đất có 01 căn nhà (nhà sau) và được quyền sử dụng tài sản trong nhà và bà R được quản lý, sử dụng diện tích đất 126m^2 tại thửa đất số 256, tờ bản đồ số 11 xã B. Phần còn lại của thửa đất số 256, tờ bản đồ số 11 xã B, huyện V thì ông T được toàn quyền quản lý, sử dụng, ông T và bà R ký và ghi họ tên trong biên bản này mà không đưa ra UBND xã xác nhận. Từ lúc làm biên bản thỏa thuận này xong thì ông T và bà R tự quản lý, sử dụng phần được chia mà chưa làm thủ tục tách thửa, sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông T, bà R lập biên bản thỏa thuận nói trên thì anh Th1, anh Th2 và anh H không có ý kiến gì. Diện tích đất 187m^2 tại thửa đất số 256, tờ bản đồ số 11 xã B, huyện V mà ông T thỏa thuận chuyển nhượng cho bà X là phần đất mà ông T được chia để quản lý, sử dụng trong Biên bản thỏa thuận chia tài sản chung của ông T và bà R nói trên. Diện tích đất thỏa thuận mua bán giữa ông T và bà X một phần nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông T, còn một phần nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn T, diện tích cụ thể bao nhiêu thì không biết. Anh Th1, anh Th2 và anh H không có tranh chấp gì với các đương sự khác trong vụ án này. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn các anh không đồng ý. Vì anh Th1, anh Th2 và anh H đã đến tuổi lập gia đình nên nếu bán đất cho bà X thì không có đất ở, lúc ông T và bà X mua bán đất diện tích đất nói trên thì anh Th1, anh Th2 và anh H cũng không biết. Anh Th1, anh Th2 và anh H đồng ý với yêu cầu phản tố của ông T.

Đối với diện tích đất 4,8m^2 thuộc 1 phần thửa đất số 159 tờ bản đồ số 25 xã B, ông T, bà R chuyển nhượng cho ông Q, bà M; Ông Q, bà M chuyển nhượng

cho ông Th, bà Th; Các anh Th1, anh Th2 và anh H không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Phần bà R mới xây dựng, đổ đá mi thêm sau khi Tòa án đã xem xét thẩm định tại chỗ anh Th1, anh Th2 và anh H cũng không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- *Ông Nguyễn Văn T, bà Mai Thu H và bà Nguyễn Mai Quỳnh Nh thống nhất trình bày:* Năm 1994, ông Tới và ông T được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông bà nghĩ Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng nhưng đến khi bà X mua đất của ông T, bà X đi làm thủ tục tách thửa thì ông Tới và ông T mới biết được diện tích đất mà ông T chuyển nhượng cho bà X lại có một phần đứng tên ông T trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 29/8/2016, ông T đại diện hộ gia đình làm thủ tục cấp đổi thửa đất số 64 tờ bản đồ số 25 xã H diện tích 509,6m^2 và đến ngày 29/9/2016 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 488847.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà X, phản tố của ông T thì ông, bà có ý kiến nếu có việc cấp nhầm sổ đỏ thì ông bà đồng ý làm thủ tục điều chỉnh theo quy định của pháp luật. Do bận việc nên xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

- *Ông Võ Thành Q, bà Trần Thị M thống nhất trình bày:*

Năm 2000, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông T, bà R diện tích đất 48m^2 (loại đất ở nông thôn) thuộc thửa đất số 498 tờ bản đồ số 11 xã H, huyện Vĩnh Cửu. Việc chuyển nhượng giữa ông bà với ông T, bà R đã thực hiện xong và bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng năm 2001, ông, bà có nhận chuyển nhượng thêm của ông T, bà R diện tích đất 4m x 1,2m = 4,8m^2 thuộc 1 phần thửa đất số 159 tờ bản đồ số 25 xã H. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy tay, không có công chứng, chứng thực và cũng không làm thủ tục tách thửa, sang tên theo quy định. Sau đó ông, bà đã xây dựng móng bao quanh 2 phần đất nhận chuyển nhượng nêu trên.

Năm 2005, ông, bà đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Nguyễn Đăng Th. Hai bên cũng đã làm thủ tục chuyển quyền xong, ông Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 48m^2. Phần diện tích 4,8m^2 hai bên cũng chỉ lập giấy tay và ông bà đưa luôn giấy tay chuyển nhượng giữa ông bà với ông T, bà R cho ông Th giữ.

Cho đến nay ông bà xác định không tranh chấp gì, không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông bà xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

- Ông Nguyễn Đăng Th, bà Trần Diệp Ngọc Th do ông Th đại diện trình bày:

Tháng 7/2005, ông, bà có nhận chuyển nhượng của ông Q, bà M diện tích đất 48m^2 (loại đất ở nông thôn) thuộc thửa đất số 498 tờ bản đồ số 11 xã H, huyện Vĩnh Cửu. Việc chuyển nhượng đất giữa ông, bà với ông Q, bà M đã thực hiện xong và ông, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông, bà có nhận chuyển nhượng thêm của ông Q, bà M diện tích đất 4m x 1,2m = 4,8m^2 thuộc 1 phần thửa đất số 159 tờ bản đồ số 25 xã H, huyện V. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy tay, không có công chứng, chứng thực và cũng không làm thủ tục tách thửa, sang tên theo quy định. Khi chuyển nhượng thì ông Q, bà M đã xây dựng móng bao quanh 2 phần đất nhận chuyển nhượng nêu trên. Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông, bà đã quản lý, sử dụng đất cho đến nay.

Nay ông, bà xác định không tranh chấp gì, không có quyền lợi, Ngh vụ liên quan trong vụ án, nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông bà xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

- Bà Phạm Thị Hương L, ông Ôn Văn C thống nhất trình bày: Ông bà không biết rõ việc tranh chấp giữa bà X với ông T, bà R về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông, bà xác định không có liên quan gì, không có quyền và Ngh vụ liên quan trong vụ án. Do đó đề nghị không đưa ông, bà tham gia tố tụng. Ông, bà xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

- Bà Lê Thị Xấu, ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn N thống nhất trình bày: Ông, bà không biết rõ việc tranh chấp giữa bà X với ông T, bà R về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông, bà xác định không có liên quan gì, không có quyền và Ngh vụ liên quan trong vụ án. Do đó đề nghị không đưa ông, bà tham gia tố tụng. Ông, bà xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DSST ngày 26/09/2020 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu đã xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Dương Ánh X về việc "*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" đối với ông Phạm Văn T.

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn T về "*Tranh chấp về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* đối với bà Dương Ánh X.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2009 giữa bà Dương Ánh X với ông Phạm Văn T đối với diện tích đất 134,7m^2, loại đất ONT thuộc thửa đất số 159 tờ bản đồ số 25 xã H có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị R, anh Phạm Minh Th1, anh Phạm Minh Th2 và anh Phạm Xuân H phải dỡ toàn bộ tài sản trên đất và khoảng không của thửa đất để trả lại diện tích đất 134,7m^2 nói trên cho bà X gồm:

- Tài sản trên đất: Nhà ở gia đình cấu trúc: Móng, cột gạch, tường gạch xây tô dày 100mm, tường đầu hồi dày 200mm, quét vôi tường mặt tiền, nền xi măng, xà gồ thép hộp, mái tôn, không trần; cửa đi + cửa sổ khung hình rào lưới B40, diện tích 80,2m^2; 02 trụ thép tròn Ø60mm, cao 2,5m, Cửa cổng khung thép hình chữ nhật rào lưới B40 + ép tôn phía ngoài, diện tích 4,25m^2; bậc tam cấp Cửa hông nhà bà R 1,2m^2 (6); chặt 02 cây Xoài;

- Tài sản trên khoảng không của thửa đất: 01 Lam Cửa sổ nhà bà R diện tích 0,6m^2 (5), 01 Lam Cửa hông nhà bà R diện tích 1,2m^2 (7) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1707/2018 ngày 18/9/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh V;

- Đất có tứ cận:

+ Phía Đông giáp thửa số 64 tờ bản đồ số 25 xã H;

+ Phía Tây giáp Giáp đường ĐT 768;

+ Phía Nam giáp thửa số 160, 64 tờ bản đồ số 25 xã H;

+ Phía Bắc giáp các thửa số 62, 59 tờ bản đồ số 25 xã H;

Theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số:1707/2018 ngày 18/9/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh V;

Buộc bà Dương Ánh X phải thanh toán cho ông Phạm Văn T số tiền 96.175.800đ (chín mươi sáu triệu một trăm bảy mươi lăm ngàn tám trăm) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà X tặng cho ông T số tiền bồi thường, hỗ trợ diện tích đất 40,1m^2 là 112.280.000đ (một trăm mười hai triệu hai trăm tám mươi ngàn) đồng (ông T đang quản lý).

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và phải chấp hành các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 407/2020/QĐ-BPKCTT ngày 08/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai cho đến khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

- Ngày 06/10/2020 bị đơn ông Phạm Văn T và những người có quyền lợi Ngh vụ liên quan bà Nguyễn Thị R, anh Phạm Minh Th1, anh Phạm Minh Th2 và anh Phạm Xuân H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 26/09/2020 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh

Cửu, tỉnh Đồng Nai, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

1. Về tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Kể từ khi thụ lý vụ án đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, Thẩm phán đảm bảo đúng thời hạn chuẩn bị xét xử 02 tháng theo luật định, đảm bảo 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.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: 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 Hội đồng xét xử gồm có 03 Thẩm phán, các thành viên của Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa có mặt đúng với quyết định đưa vụ án ra xét xử, Hội đồng xét xử đảm bảo sự vô tư, khách quan 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 năm 2015. Đồng thời, thủ tục phiên tòa từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được Hội đồng xét xử 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:

- Đối với đương sự: từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 236 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2. Về thủ tục kháng cáo:

Ngày 06/10/2020 bị đơn ông T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà R, anh H, anh Th2, anh Th1 kháng cáo bản án sơ thẩm và đóng tạm ứng án phí. Căn cứ khoản 1 Điều 273 BLTTDS năm 2015 thì kháng cáo của ông T, bà R, anh Th2, anh H, anh Th1 còn trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục chung.

3. Về nội dung vụ án: Thửa đất số 256, tờ bản đồ số 11 diện tích 240m^2 là của ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị R, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00706 ngày 08/7/1999, chủ hộ ông Phạm Văn T (bút lục số:10, 11). Tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn ngày 21/8/2006 giữa bà Nguyễn Thị R với ông Phạm Văn T, thể hiện việc ông T và bà R đồng ý ly hôn, về tài sản chung các bên không yêu cầu Tòa án giải quyết (bút lục số: 08), trước khi thuận

tình ly hôn ngày 11/8/2006 ông T, bà R lập biên bản thỏa thuận chia tài sản chung có nội dung "Giao cho ông T quản lý, sử dụng phần đất và căn nhà sau, tổng diện tích đất 159,75m^2, bà Nguyễn Thị R đồng ý nhận nhà, căn nhà trên diện tích đất 126m^2", các bên tự quản lý sử dụng phần đất đã phân chia nhưng chưa làm thủ tục tách thửa, sang tên (bút lục số: 09, 30). Đến ngày 18/4/2009 ông Phạm Văn T làm hợp đồng bán cho bà Dương Ánh X diện tích 178m^2 đất được chia với giá 140.000.000 đồng (hai bên không ra thực địa để đo đạc thực tế và giao kết không chuyển nhượng nhà), hợp đồng mua bán chưa được công chứng chứng thực, bà X đã giao cho ông T số tiền 120.000.000 đồng, số tiền còn lại 20.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào làm xong giấy tờ thì thanh toán nốt, có anh Phạm Minh Th1, Phạm Minh Th2 (con ông T) cùng ký vào bản hợp đồng mua bán và viết tờ cam kết với nội dung "chúng tôi đồng ý cho cha tôi là ông Phạm Văn T chuyển nhượng phần đất của gia đình tại thửa số 256, tờ bản đồ số 11 cũ diện tích 240m^2 trong diện tích đất này cha tôi đã chia cho mẹ tôi một phần còn lại là 159,5m^2, chúng tôi không tranh chấp khiếu nại gì" đã được UBND xã H chứng thực (bút lục số: 06, 12, 30, 32).

Sau khi bán đất cho bà X thì ông T tháo cửa, mái tôn đi làm nhà ở nơi khác, giao đất lại cho bà X quản lý sử dụng và bà X xây một bức tường ngăn cách giữa đất ông T với bà R. Tại Quyết định số 6144/QĐ-UBND Ngày 08/8/2012 của Ủy ban nhân dân huyện V về việc thu hồi 50,40m^2 đất của ông T (trong đó có 40,10m^2 ông T đã chuyển nhượng cho bà X, 10,30m^2 ông T đã chuyển nhượng cho ông Q, bà M) và Quyết định số 3859/QĐ-UBND ngày 26/12/2012 của Ủy ban nhân dân huyện V, ban hành duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho ông T số tiền 149.525.000 đồng.Ông T đã nhận số tiền trên. Ngày 08/8/2012, UBND huyện V ban hành Quyết định số 6148/QĐ-UBND thu hồi 47,6m^2 đất của bà Nguyễn Thị R và ngày 04/01/2013, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu đã ban hành Quyết định số 43/QĐ-UBND duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho bà R số tiền 158.964.000 đồng. Bà R đã nhận số tiền trên, vấn đề này tại biên bản ghi lời khai ngày 08/9/2017 của ông Nh là người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà R cũng thừa nhận (bút lục số: 202 đến 212, 248). Ngoài theo anh Phạm Minh Th1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, không thừa chữ ký của anh trên bản hợp đồng mua bán ngày 18/4/2009 nên yêu cầu giám định. Tại bản kết luận giám định số 06/KLGĐ ngày 26/01/2018 của pH ký thuật hình sự Công an tỉnh Đồng Nai, kết luận: chữ ký, chữ viết mang tên Phạm Minh Th1 trong hợp đồng mua bán ngày 18/4/2009 và chữ ký, chữ viết so sánh do anh Th1 viết ra là của cùng một người, riêng đối với chữ ký của anh Phạm Minh Th2 trong hợp đồng mua bán và tờ cam kết thì anh Th2 không có ý kiến gì (bút lục số: 314).

Theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1707/2018 ngày 18/9/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh V, diện tích đất ông T được chia là 174,8m^2 (trong đó có 40,10m^2 đất nằm trong lộ giới đã được hỗ trợ bồi thường) bút lục số 650.

Như vậy có căn cứ xác định phần đất đang tranh chấp là của ông T đã được phân chia bằng văn bản thỏa thuận chia tài sản chung ngày 11/8/2006, khi chuyển nhượng đất cho bà X thì các con của ông T là anh Th1, anh Th2 đều đồng ý và cam kết không có thắc mắc khiếu kiện gì. Tại thời điểm ông T, bà X xác lập hợp đồng các bên có đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, khi bán đất ông T còn tháo cửa, mái tôn và giao đất bà X quản lý sử dụng. Ngoài ra khi Ủy ban nhân dân huyện V có Quyết định thu hồi đất để làm dự án (BOT)thì cũng phân ra DT đất của ông T bị thu bao nhiêu, DT đất bà R là bao nhiêu cũng như số tiền bồi thường hỗ trợ của từng người. Mặt khác bà X cũng đã thanh toán cho ông T số tiền 120.000.000 đồng/140.000.000 đồng, tương ứng 85% giá trị hợp đồng.

Căn cứ Điểm 2, mục A.1 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 quy định "*Nếu bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất thì Toà án công nhận hợp đồng, buộc các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng và phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Nếu bên nhận đất chưa trả đủ tiền cho bên có đất thì buộc họ phải trả cho bên chuyển nhượng số tiền còn thiếu theo giá đất thực tế trên thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm"* và khoản 1 Điều 129 BLDS năm 2015 quy định " *Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó".*

Đối với hợp đồng mua bán không công chứng thực vấn đề này chỉ vi phạm về hình thức. Từ những phân tích nêu trên việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của bà Dương Ánh X là hoàn toàn có căn cứ.

Đề nghị hội đồng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn T và những người có quyền lợi Ngh vụ liên quan anh Phạm Xuân H, anh Phạm Minh Th2, anh Phạm Minh Th1, bà Nguyễn Thị R. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 26/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu.

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: Những người có quyền Ngh vụ liên quan là ông T, bà H, bà Nh, ông Q, bà M, ông Th, bà Th, bà H, ông C, bà X ông Đ, ông N có đơn xin xét xử vắng mặt. Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn và nhưng người có quyền lợi Ngh vụ liên quan trong vụ án, ông Hoàng Trung H là người đại diện theo ủy quyền của anh Th2, anh Th1 và ông

H có đơn xin vắng mặt lần thứ hai nhưng không có lý do. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên trên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc áp dụng pháp luật: Tại khoản 1 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định: "Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực. Trong trường hợp quy định của văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực trở về trước thì áp dụng theo quy định đó". Giao dịch dân sự giữa ông T và bà X được thực hiện vào ngày 18/4/2009, thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực pháp luật, việc áp dụng pháp luật đối với tranh chấp trên phải áp dụng pháp luật trong giai đoạn các bên thực hiện giao kết hợp đồng, tuy nhiên Bản án dân sự sơ thẩm chỉ áp dụng các quy định pháp luật theo Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án mà không đề cập đến các quy định quy định pháp luật của Bộ luật dân sự năm 2005 là thiếu sót. Do đó Tòa án cấp phúc thẩm sửa về áp dụng điều luật đối với bản án.

[3] Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Minh Th1 đề nghị Hội đồng xét xử cho tiến hành giám định lại chữ ký của anh Phạm Minh Th1, với lý do, kết luận giám định số 06/KLGĐ ngày 26/01/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đồng Nai kết luận không khách quan. Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào biên bản lấy lời khai của anh Th1 và anh Th2 ngày 08/08/2014 (BL66), Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 13/01/2017 (BL289-293) và lời trình bày của anh Th1 tại phiên tòa phúc thẩm lần 1 ngày 13/01/2021, anh Th1 xác định chữ ký trong bản cam kết gửi Ủy ban nhân dân xã H ngày 25/02/2008 là chữ ký của anh, bản kết luận số 06/KLGĐ ngày 26/01/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đồng Nai kết giám định đúng là chữ ký của anh, đồng thời anh xác định anh là người ký thay tên anh Th2 trong bản cam kết. Do vậy, Hội đồng xét xử quyết định không tiến hành giám định lại theo yêu cầu của đại diện ủy quyền của anh Th1.

[4] Đơn kháng cáo của ông Phạm Văn T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị R, anh Phạm Minh Th1, anh Phạm Minh Th2 và anh

Phạm Xuân H làm trong hạn luật định và đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[5] Về nội dung: *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi Ngh vụ liên quan:*

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của ông T và đại diện của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà R, anh H, anh Th2, anh Th1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với lý do, đất được cấp cho hộ gia đình gồm vợ chồng ông T và các con ông T, khi ông T bán diện tích đất 159,75m^2 tại thửa đất số 256 tờ bản đồ số 11 xã H cho bà X không được sự đồng ý của những người trong hộ gia đình của ông T, đồng thời hợp đồng trên không được công chứng chứng thực vi phạm về mặt hình thức. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T và bà X bị vô hiệu cả về nội dung và hình thức. Xét lý do kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đưa ra là không có căn cứ chấp nhận bởi lẽ:

Thứ nhất: Về nguồn gốc thửa đất số 256, tờ bản đồ số 11 diện tích 240m^2 là của ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị R, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00706 ngày 08/7/1999, chủ hộ ông Phạm Văn T (BL10, 11), trước khi ông T và bà R thuận tình ly hôn ngày 11/8/2006 ông T, bà R lập biên bản thỏa thuận chia tài sản chung có nội dung "*Giao cho ông T quản lý, sử dụng phần đất và căn nhà sau, tổng diện tích đất 159,75m^2, bà Nguyễn Thị R đồng ý nhận nhà, căn nhà trên diện tích đất 126m^2*" sau khi thỏa thuận các bên tự quản lý sử dụng phần đất đã phân chia nhưng chưa làm thủ tục tách thửa, sang tên (BL 09,30), từ việc thỏa thuận trên nên Quyết định công nhận thuận tình ly hôn ngày 21/8/2006 giữa bà Nguyễn Thị R với ông Phạm Văn T, thể hiện nội dung ông T và bà R đồng ý ly hôn, về tài sản chung các bên không yêu cầu Tòa án giải quyết (BL08).

Sau khi ông T và bà R thỏa thuận xong về việc chia tài sản chung là quyền sử dụng đất. Ngày 18/4/2009 ông T lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Dương Ánh X diện tích 178m^2 đất được chia với giá 140.000.000 đồng *(một trăm bốn mươi triệu đồng)* hợp đồng mua bán chưa được công chứng chứng thực, nhưng bà X đã giao cho ông T số tiền 120.000.000 đồng *(một trăm hai mươi triệu đồng)* số tiền còn lại 20.000.000 đồng *(hai mươi triệu đồng)* hai bên thỏa thuận khi nào làm xong giấy tờ thì thanh toán, có anh Phạm Minh Th1, Phạm Minh Th2 (con ông T bà R) cùng ký vào bản hợp đồng mua bán và viết tờ cam kết với nội dung "*Chúng tôi đồng ý cho cha tôi là ông Phạm Văn T chuyển nhượng phần đất của gia đình tại thửa số 256, tờ bản đồ số 11 cũ diện tích 240m^2 trong diện tích đất*

này cha tôi đã chia cho mẹ tôi một phần còn lại là 159,5m^2, chúng tôi không tranh chấp khiếu nại gì" đã được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực (BL06, 12, 30, 32).

Thứ hai: Căn cứ thỏa thuận chia tài sản chung là quyền sử dụng đất của ông T và bà R; Ủy ban nhân dân huyện V ban hành Quyết định số 6144/QĐ-UBND ngày 08/8/2012 về việc thu hồi 50,40m^2 đất của ông T (trong đó có 40,10m^2 ông T đã chuyển nhượng cho bà X, 10,30m^2 ông T đã chuyển nhượng cho ông Q, bà M) và Quyết định số 3859/QĐ-UBND ngày 26/12/2012 về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho ông T số tiền 149.525.000 đồng *(một trăm bốn mươi chín triệu, năm trăm hai mươi năm nghìn đồng)* tiền đất bị thu hồi đối với phần diện tích đất ông T và bà R thỏa thuận, ông T đã nhận số tiền trên. Cùng với việc ban hành quyết định thu hồi diện tích đất của ông T, Ủy ban nhân dân huyện V cũng ban hành Quyết định số 6148/QĐ-UBND ngày 08/8/2012 về việc thu hồi 47,6m^2 đất của bà Nguyễn Thị R, và Quyết định số 43/QĐ-UBND ngày 04/01/2013 về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho bà R với số tiền 158.964.000 đồng *(một trăm năm mươi tám triệu chín trăm sáu mươi bốn nghìn đồng)* đối với phần đất thỏa thuận với ông T, bà R đã nhận số tiền trên, (BL 202 đến 212, 248).

Thứ ba: Từ những phân tích trên có đủ căn cứ xác định phần đất đang tranh chấp là của ông T đã được phân chia bằng văn bản thỏa thuận chia tài sản chung ngày 11/8/2006, khi chuyển nhượng đất cho bà X thì các con của ông T là anh Th1, anh Th2 đều đồng ý và cam kết không có thắc mắc khiếu kiện gì. Tại thời điểm ông T, bà X xác lập hợp đồng các bên có đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, khi bán đất ông T còn tháo cửa, mái tôn và giao đất bà X quản lý sử dụng. Ngoài ra khi Ủy ban nhân dân huyện V có Quyết định thu hồi đất để làm dự án (BOT) thì cũng phân ra diện tích đất của ông T và bà R bị thu hồi cũng như số tiền bồi thường hỗ trợ của từng người.

Thứ tư: Trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng giữa bà X và ông T không được công chứng chứng thực, vi phạm về hình thức, nhưng bà X đã thanh toán cho ông T số tiền 120.000.000 đồng/140.000.000 đồng, tương ứng 85% giá trị hợp đồng. Ông T đã giao quyền sử dụng đất cho bà X quản lý, sử dụng bằng việc bà X thuê ông T xây dựng bức tường ngăn cách giữa đất ông T và bà R được chia, điều này được ông T thừa nhận.

Tại Điểm 2, mục A.1 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 quy định "*Nếu bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất thì Toà án công nhận hợp đồng, buộc các bên phải thực hiện Ngh vụ theo hợp đồng và phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Nếu bên nhận đất chưa trả đủ tiền cho bên có đất thì buộc họ*

phải trả cho bên chuyển nhượng số tiền còn thiếu theo giá đất thực tế trên thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm".

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của bà Dương Ánh X là hoàn toàn có căn cứ, đồng thời buộc bà X thanh toán cho ông T số tiền 96.310.500 đồng *(chín sáu triệu ba trăm mười nghìn, năm trăm đồng)* tương ứng với 14,3% giá trị hợp đồng và ghi nhận sự tự nguyện của bà X tặng cho ông T số tiền 112.280.000 đồng *(một trăm mười hai triệu đồng)* bồi thường, hỗ trợ diện tích đất 40,10m^2 bị Nhà nước thu hồi là phù hợp với quy định pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn T và những người có quyền lợi Ngh vụ liên quan anh Phạm X Hồng, anh Phạm Minh Th2, anh Phạm Minh Th1, bà Nguyễn Thị R. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 26/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu.

[6] Đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 407/2020/QĐ-BPKCTT ngày 08/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai cho đến khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

[7] Về án phí phúc thẩm*:* Do kháng cáo không được chấp nhận, ông Phạm Văn T và những người có quyền lợi Ngh vụ liên quan anh Phạm Xuân H, anh Phạm Minh Th2, anh Phạm Minh Th1, bà Nguyễn Thị R mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa về nội dung kháng cáo của bị đơn 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 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Xuân H, anh Phạm Minh Th2, anh Phạm Minh Th1, bà Nguyễn Thị R. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 26/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

2. Sửa bản án sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 26/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai về việc áp dụng Pháp luật.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 48, 68, 147, 157, 161, 164, 111, 112, 114, 122, 127, 220, 266, 271, 273, 278 và 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 122, 134, 401, 402, 688, 689, 690, 691 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 50, 106, 107 Luật đất đai năm 2003. Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Điều 23 của Luật phí và lệ phí năm 2015 của Quốc Hội; Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Dương Ánh X về việc "*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" đối với ông Phạm Văn T.

4. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2009 giữa bà Dương Ánh X với ông Phạm Văn T đối với diện tích đất 134,7m^2, loại đất ONT thuộc thửa đất số 159 tờ bản đồ số 25 xã H có hiệu lực pháp luật.

5. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn T về "*Tranh chấp về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* với bà Dương Ánh X.

5.1. Buộc ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị R, anh Phạm Minh Th1, anh Phạm Minh Th2 và anh Phạm Xuân H phải dỡ toàn bộ tài sản trên đất và khoảng không của thửa đất để trả lại diện tích đất 134,7m^2 nói trên cho bà X gồm:

- Tài sản trên đất: Nhà ở gia đình có cấu trúc: Móng, cột gạch, tường gạch xây tô dày 100mm, tường đầu hồi dày 200mm, quét vôi tường mặt tiền, nền xi măng, xà gồ thép hộp, mái tôn, không trần; cửa đi + cửa sổ khung hình rào lưới B40, diện tích 80,2m^2; 02 trụ thép tròn Ø60mm, cao 2,5m, Cửa cổng khung thép hình chữ nhật rào lưới B40 + ép tôn phía ngoài, diện tích 4,25m^2; bậc tam cấp Cửa hông nhà bà R 1,2m^2 (6); chặt 02 cây Xoài;

- Tài sản trên khoảng không của thửa đất: 01 Lam Cửa sổ nhà bà R diện tích 0,6m^2 (5), 01 Lam Cửa hông nhà bà R diện tích 1,2m^2 (7) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1707/2018 ngày 18/9/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh V.

- Đất có tứ cận:

+ Phía Đông giáp thửa số 64 tờ bản đồ số 25 xã H;

+ Phía Tây giáp Giáp đường ĐT 768;

+ Phía Nam giáp thửa số 160, 64 tờ bản đồ số 25 xã H;

+ Phía Bắc giáp các thửa số 62, 59 tờ bản đồ số 25 xã H;

Theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số:1707/2018 ngày 18/9/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh V;

5.2. Buộc bà Dương Ánh X phải thanh toán cho ông Phạm Văn T số tiền 96.175.800đ *(chín mươi sáu triệu một trăm bảy mươi lăm ngàn tám trăm)* đồng.

5.3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà X tặng cho ông T số tiền bồi thường, hỗ trợ diện tích đất 40,10m^2 là 112.280.000đ *(một trăm mười hai triệu hai trăm tám mươi ngàn)* đồng (ông T đang quản lý).

6. Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và phải chấp hành các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

7. Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 407/2020/QĐ-BPKCTT ngày 08/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai cho đến khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

8. Về án phí:

8.1. Về án phí sơ thẩm: Bà Dương Ánh X phải chịu 4.815.525đ *(bốn triệu tám trăm mười lăm ngàn năm trăm hai mươi lăm đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, được tính trừ vào tiền tạm ứng án phí bà X đã nộp 3.500.000đ *(ba triệu năm trăm ngàn đồng)* theo Biên lai thu số 001036 ngày 20/3/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu. Bà X còn phải nộp tiếp số tiền 1.315.525đ *(một triệu ba trăm mười lăm ngàn năm trăm hai mươi lăm đồng)* án phí dân sự sơ thẩm. Ông T phải chịu 27.387.580đ *(hai mươi bảy triệu ba trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm tám mươi đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, được tính trừ vào tiền tạm ứng án phí phản tố đã nộp 3.500.000đ *(ba triệu năm trăm ngàn đồng)* theo Biên lai thu số 001181 ngày 09/6/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. Ông T còn phải nộp tiếp số tiền 23.887.580 *(hai mươi ba triệu tám trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm tám mươi đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

8.2. Về án phí Dân sự phúc thẩm: ông ông Phạm Văn T, anh Phạm Xuân H, anh Phạm Minh Th2, anh Phạm Minh Th1, và bà Nguyễn Thị R mỗi người phải chịu 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các biên lai 0003254, 0003255, 0003256, 0003257 và 0003258 cùng ngày 06/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

9. **Về chi phí tố tụng:**

9.1. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thu thập tài liệu, chứng cứ: Ông T phải chịu 4.754.295đ *(bốn triệu bảy trăm năm mươi tư ngàn hai trăm chín mươi*

lăm) đồng. Bà X nộp tạm ứng số tiền 2.754.295đ *(hai triệu bảy trăm năm bốn nghìn hai trăm chín năm đồng)*, ông T nộp tạm ứng số tiền 2.000.000đ *(hai triệu đồng)* nên ông T phải trả lại cho bà X số tiền 2.754.295đ *(hai triệu bảy trăm năm mươi tư ngàn hai trăm chín mươi lăm đồng)*.

9.2. Về chi phí giám định: Ông T phải chịu 6.000.000đ *(sáu triệu đồng)*. Trong đó, ông T đã nộp tạm ứng 3.000.000đ *(ba triệu đồng)*, bà X nộp tạm ứng 3.000.000đ *(ba triệu đồng)* nên ông T phải trả lại cho bà X 3.000.000đ *(ba triệu đồng)*, anh Th2 phải chịu 2.000.000đ (*hai triệu đồng)* đã nộp xong.

9.3. Về chi phí thẩm định giá tài sản: Ông T phải chịu 10.100.000đ *(mười triệu một trăm ngàn đồng)*. Bà X nộp tạm ứng số tiền này nên ông T phải trả lại cho bà X 10.100.000đ *(mười triệu một trăm ngàn đồng).*

10. **Về thi hành án**: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án chưa thanh toán số tiền nêu trên, thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7b 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.

11. **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 H. Vĩnh Cửu;
- Chi cục THADS H. Vĩnh Cửu;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đinh Thị Kiều Lương