TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 139/2019/DS-PT Ngày 12 - 9 - 2019	
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành;

Các Thẩm phán: Ông Vũ Thế Phương;

Ông Trần Thanh Phong.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thùy Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 100/2019/TLPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 152/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Như Ch, sinh năm 1978; cư trú tại: Tổ I, ấp Tập Ph, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Như Ch (theo văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 02 năm 2019): Ông Võ Tuấn Ng, sinh năm 1963; cư trú

tại: Số C, đường Lê D, Tổ Q, khu Phước T, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Huy Tr, sinh năm 1959; có mặt tại phiên tòa;

2. Bà Phạm Lan H, sinh năm 1962; vắng mặt tại phiên tòa;

Cùng cư trú tại: Tổ I, Khu E, ấp Tập Ph, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Huy Tr và bà Phạm Lan H (văn bản ủy quyền được công chứng ngày 30/5/2019, đương sự nộp cho Tòa án ngày 21/8/2019):

1/ Bà Hồ Kim D, sinh năm 1982; cư trú tại: Khu Văn H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai vắng mặt tại phiên tòa.

2/ Ông Võ Phước H, sinh năm 1965; cư trú tại: Đường Nguyễn Thượng H, Phường T, quận Phú N, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt tại phiên tòa.

3/ Ông Hà Thúc Đ, sinh năm 1959; cư trú tại: Đường Lê Đại H, Phường P, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh *(văn bản ủy quyền được công chứng ngày 11/9/2019)*; vắng mặt tại phiên tòa.

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

1. Bà Lê Kim G, sinh năm 1984; cư trú tại: Tổ I, ấp Tập Ph, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Kim G (theo văn bản ủy quyền ngày 08 tháng 5 năm 2019): Ông Võ Tuấn N, sinh năm 1963; cư trú tại: Đường Lê D, Tổ Q, khu Phước Th, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

2. Bà Lê Thị Thúy Tr, sinh năm 1975;

3. Anh Nguyễn Trí Ph, sinh ngày 12/9/2001 (con bà Trang);

4. Cháu Nguyễn Trúc U, sinh ngày 22/5/2004 (con bà Trang);

5. Cháu Nguyễn Trung T, sinh ngày 01/02/2008 (con bà Trang);

Người đại diện theo pháp luật của Ph, U và T: Bà Lê Thị Thúy Tr, sinh năm 1975; cùng cư trú tại: Tổ I, ấp Tập Ph, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa;

6. Chị Nguyễn Trúc Ph, sinh năm 1998 (con bà Tr); cư trú tại: Tổ I, ấp Tập Ph, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

7. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971; cư trú tại: Tổ H, ấp Đất M, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

8. Bà Lưu Thị V, sinh năm 1971;

9. Ông Phạm Ngọc Qu, sinh năm 1968;

Cùng cư trú tại: Tổ D, ấp Phước H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Huy Tr và bà Phạm Lan H; là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Bùi Như Ch trình bày:

1.1. Về yêu cầu khởi kiện:

Ngày 06/01/2009, ông Bùi Như Ch có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Lan H và ông Lê Huy Tr 02 (hai) phần đất, gồm: Phần thứ nhất diện tích 420m^2, ngang 10m, dài 42m và căn nhà cấp 4; phần thứ hai diện tích 390m^2 ngang 13m, dài 30m. Tổng diện tích là 810m^2, giá nhận chuyển nhượng toàn bộ là 550.000.000 đồng. Ngày 06/01/2009, ông Ch thanh toán cho ông Tr và bà H 250.000.000 đồng; ngày 10/3/2009, ông Ch tiếp tục thanh toán 250.000.000 đồng; tổng cộng, ông Ch đã thanh toán cho bà H và ông Tr là 500.000.000 đồng, còn nợ lại 50.000.000 đồng.

Do các bên khi chuyển nhượng đất không biết chính xác số thửa đất, nên ghi vào "Giấy mua bán nhà và đất" ngày 06/01/2009 là thửa số 1155, tờ bản đồ số 659, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ theo sự chỉ dẫn của các đương sự, phần đất ông Ch nhận chuyển nhượng của ông Tr và bà H có diện tích 877,6m^2, thửa số 1170 và 01 phần thửa 1155 và 240, tờ bản đồ số 09, xã L, huyện L; tương ứng với thửa mới là 64b, 65b, 193b, tờ bản đồ số 69, xã L theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số: 9640/2018 ngày 20/8/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai *(sau đây gọi tắt là Văn phòng Đăng ký)* – Chi nhánh L.

Đối với phần đất nhận chuyển nhượng và căn nhà nêu trên, ông Ch đã quản lý và sử dụng; ngoài ra, ông Ch còn xây dựng chuồng heo, đào ao nuôi cá, xây dựng tường rào bao quanh đất và trồng cây lâu năm; khi ông Ch tiến hành các việc này, ông Tr và bà H không phản đối và cơ quan Nhà nước cũng không tiến hành xử phạt hành chính về hành vi trên. Bà H và ông Tr cho rằng mới

chuyển nhượng cho ông Ch vào năm 2016 là không đúng; bởi vì, giấy mua bán thể hiện là năm 2009; quá trình làm việc trước đó, bà H và ông Tr cũng khai là chuyển nhượng nhà và đất cho ông Ch vào năm 2009.

Ông Bùi Như Ch khởi kiện:

- Yêu cầu bà H và ông Tr tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà theo "Giấy mua bán nhà và đất" ngày 06/01/2009, ông Ch sẽ tiếp tục thanh toán cho bà H và ông Tr 50.000.000 đồng và giá trị phần diện tích 67,6m^2 đất tăng lên so với hợp đồng theo như kết quả thẩm định giá.

- Yêu cầu bà H và ông Tr phải di dời: 01 điện kế sinh hoạt gia đình, 01 tắm sắt, 05 cái tủ, 01 kệ ti vi ván ép và 01 giường sắt ra khỏi căn nhà cấp 4 nêu trên.

1.2. Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Bà H và ông Tr cho rằng mới nhận của ông Ch là 300.000.000 đồng là không đúng. Bà H và ông Tr có cung cấp cho Tòa án "Hợp đồng mua bán nhà đất" ngày 15/8/2012 (bản phô-tô), nội dung có thể hiện việc mua bán thì ông Ch không biết tờ hợp đồng này ở đâu mà bà H và ông Tr có, chữ ký trong hợp đồng mua bán cũng không phải là chữ ký của ông Ch. Ông Ch xác định, giữa ông Ch với bà Lưu Thị V không có bất cứ giao dịch nhận tiền cũng như thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(sau đây, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được gọi tắt là giấy chứng nhận)* từ bà V. Ngoài ra, bà H còn khai trước đó, bà Lê Kim G (vợ ông Ch) có cùng bà H, đi vay tiền của ông Phạm Xuân H và thế chấp giấy chứng nhận của bà V; việc này, ông Ch hoàn toàn không biết và cũng không liên quan gì đến ông Ch.

Đối với yêu cầu phản tố hủy hợp đồng theo "Giấy mua bán nhà và đất" ngày 06/01/2009 nêu trên, vợ chồng ông Tr và bà H sẽ trả lại ông Ch số tiền đã nhận 300.000.000 đồng; yêu cầu này, ông Ch không đồng ý.

Đối với yêu cầu phản tố buộc ông Ch phải tháo dỡ công trình xây dựng và khai thác cây trồng ra khỏi đất; yêu cầu này, ông Ch cũng không đồng ý.

2. Bị đơn ông Lê Huy Tr và bà Phạm Lan H trình bày:

2.1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Vợ chồng ông Lê Huy Tr và bà Phạm Lan H có chuyển nhượng đất cho ông Bùi Như Ch tổng cộng 03 lần, với tổng diện tích 810m^2, giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng. Vị trí diện tích 810m^2 chuyển nhượng được ghi trong giấy

tay "Giấy mua bán nhà và đất" ngày 06/01/2009 là thửa số 1155, tờ bản 659, xã Long Ph, huyện L; tuy nhiên, khi đo đạc thực tế, phần đất các bên chuyển nhượng có diện tích 877,6m^2, thuộc một phần thửa 1155, 240 và 1170, tờ bản đồ 09, xã Long Ph; tương ứng với thửa mới là 193b, 65b, 64b, tờ bản đồ số 69, xã Long Ph theo Bản đồ hiện trạng số: 9640/2018 ngày 20/8/2018 của Văn phòng Đăng ký – Chi nhánh L. Thời điểm chuyển nhượng đất cho ông Ch lần đầu tiên là ngày 15/8/2012, còn hai lần sau thì vợ chồng ông Tr và bà H không nhớ.

"Giấy mua bán nhà và đất" ngày 06/01/2009 (bút lục số 209 và 210) đúng là chữ ký và chữ viết của vợ chồng ông Tr và bà H, nhưng chỉ mới được lập vào năm 2016, nhằm mục đích để đề nghị ông Ch giao thêm tiền; tuy nhiên, đến nay, ông Ch mới giao được 300.000.000 đồng, còn nợ lại 250.000.000 đồng. Ngày 06/01/2009, ký nhận 250.000.000 đồng, nhưng thực tế là không nhận tiền; ngày 10/3/2009, ký nhận 250.000.000 đồng, nhưng vợ chồng bà cũng không có nhận tiền. Việc bà H ký nhận nhưng không nhận tiền là do tin tưởng ông Ch; bởi vì, trước đó, ông Ch là người làm công của bà H.

Số tiền 300.000.000 đồng nêu trên, thực tế bà Lưu Thị V nhận 250.000.000 đồng theo "Hợp đồng mua bán nhà đất" ngày 15/8/2012; khoảng tháng 9/2012, bà H nhận thêm thực tế là 50.000.000 đồng nhưng giấy ghi thể hiện là 100.000.000 đồng; giấy này, do ông Ch giữ, nên bà không cung cấp được cho Tòa án. Vào ngày 13/4/2018, việc bà H có trình bày là năm 2009, ông Ch đặt cọc 200.000.000 đồng cho bà H, để trả nợ cho bà Lưu Thị V là không đúng.

Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 1155, tờ bản đồ số 09, xã Long Ph do bà H đứng tên đã thất lạc. Giấy chứng nhận đối với thửa số 1170, tờ bản đồ số 09, xã Long Ph do bà H đứng tên; trước đây, bà H có thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh L, để vay tiền; sau đó, ông Tr và bà H đã trả nợ xong và xóa thế chấp. Giấy chứng nhận này, bà H đã nộp cho Văn phòng Đăng ký – Chi nhánh L, để làm thủ tục đo đạc.

Đối với "Hợp đồng mua bán nhà đất" ngày 15/8/2012 mà ông Ch không thừa nhận, ông Tr và bà H không cung cấp được chứng cứ để chứng minh; bởi vì, bản chính giấy này ông Ch giữ.

Đối với số tiền 250.000.000 đồng chuyển nhượng đất giữa ông Tr và bà H với ông Ch, số tiền này, bà Lưu Thị V đã nhận thay cho vợ chồng ông Tr và bà H theo "Hợp đồng mua bán nhà đất" ngày 15/8/2012; hiện nay, bà V đã trừ tiền nợ của vợ chồng ông Tr và bà H; bởi vì, ông Tr và bà H có nợ bà V, nên ông Tr và bà H mới yêu cầu ông Ch giao 250.000.000 đồng cho bà V. Bà V còn cho ông Tr và bà H mượn giấy chứng nhận đứng tên bà V thế chấp thì ông Ch mới

chịu đưa tiền; sau đó, bà V đã lấy lại giấy này và thế cho ông Ch giấy chứng nhận khác.

Đối với giấy chứng nhận của bà V thế chấp lần sau, bà H và bà G (vợ ông Ch) cầm, đi vay nợ của ông Phạm Xuân H với số tiền 350.000.000 đồng. Khi giao giấy chứng nhận có làm giấy biên nhận riêng cho ông Ch; hiện nay, ông Ch giữ biên nhận, nên bà H và bà V không thể cung cấp được cho Tòa án.

Việc ông Ch cho rằng vợ chồng ông Tr và bà H đã giao nhà và đất cho ông Ch quản lý, sử dụng là không đúng. Khi ông Ch xây dựng tường rào bao quanh đất, ông Tr và bà H có biết và không phản đối; bởi vì, ông Tr và bà H tin tưởng ông Ch sẽ giao tiền và tiếp tục thực hiện hợp đồng. Đối với việc xây dựng chuồng heo, đào ao nuôi cá và trồng cây lâu năm thì vợ chồng bà không biết.

Nay ông Bùi Như Ch khởi kiện với các yêu cầu nêu trên, ông Tr và bà H không đồng ý.

2.2. Yêu cầu phản tố:

Vợ chồng ông Tr và bà H yêu cầu Tòa án:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo "Giấy mua bán nhà và đất" ngày 06/01/2009 giữa vợ chồng ông Tr và bà H với ông Ch, vợ chồng ông bà sẽ trả lại ông Ch số tiền đã nhận 300.000.000 đồng.

- Ông Bùi Như Ch phải tháo dỡ công trình xây dựng và khai thác cây trồng ra khỏi đất của vợ chồng ông Tr và bà H.

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

3.1. Bà Lê Kim G:

Trong thời gian chung sống với ông Bùi Như Ch, bà G được biết ông Ch có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Lê Huy Tr và bà Phạm Lan H, phần đất tại xã Long Ph, đối diện căn nhà bà G và ông Ch thuê. Phần đất này, có diện tích và vị trí số thửa, tờ bản đồ như thế nào và giá chuyển nhượng bao nhiêu, bà G không rõ vì thường xuyên đi làm. Theo bà G được biết, ông Ch chỉ nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Tr và bà H một phần đất nêu trên, không còn phần đất nào khác.

Bà G xác định, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ch với vợ chồng ông Tr và bà H là tài sản riêng của ông Ch và không liên quan đến bà G; do trong quá trình chung sống, bà G và ông Ch thường xuyên mâu thuẫn, nên tài sản của ai người đó sử dụng và tiền của ai người đó tiêu dùng.

Bà G không biết ông Phạm Xuân H là ai và cũng chưa từng gặp. Bà G có nhiều lần nhận tiền của bà H nhưng tổng số tiền nhận bao nhiêu thì bà G không nhớ. Bà G không lấy giấy chứng nhận nào của ông Ch để thế chấp vay tiền của bà H như bà H trình bày. Việc bà H dùng Giấy chứng nhận số AH 150841 ngày 01/02/2007 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Huỳnh Ngọc Đ, để thế chấp cho ông Phạm Xuân H khi vay tiền thì bà G không được biết.

Bà G đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

3.2. Bà Lê Thị Thúy Tr:

Bà Lê Thị Thúy Tr là vợ ông Nguyễn Văn Đ (sinh năm 1975 và chết năm 2013). Bà Tr và ông Đ có 04 người con, gồm: Nguyễn Trúc Ph, Nguyễn Trí Ph, Nguyễn Trúc U và Nguyễn Trung T.

Vợ chồng bà Tr và ông Đ có chuyển nhượng cho bà Phạm Lan H một phần thửa đất số 240, tờ bản đồ số 09, xã Long Ph (theo số tờ, số thửa cũ); tuy nhiên, bà Tr không nhớ thời gian nào.

Năm 2013, ông Đ chết, bà Tr có làm phân chia di sản thừa kế và được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận số BO 214056 ngày 12/3/2014, thửa số 193, tờ bản đồ số 69, xã Long Ph, diện tích 864m^2 do bà Tr đại diện đứng tên (đồng sử dụng thửa đất với người khác) (bút lục số 179 và 180). Một phần diện tích thửa đất số 193, tờ bản đồ 69, xã Long Ph, ông Ch với bà H và ông Tr đang tranh chấp thì do bà Tr đứng tên giấy chứng nhận; phần đất này, vợ chồng bà Tr và ông Đ đã chuyển nhượng cho bà H như đã nêu trên, nên bà Tr không có ý kiến tranh chấp gì. Sau này, Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ai, bà Tr sẽ hợp tác, để làm thủ tục tách thửa, sang tên. Hiện nay, bà Tr đang sử dụng phần đất giáp phía nam đất tranh chấp giữa các bên; giữa hai phần đất, bà Tr đã xây dựng tường rào lưới B40, để phân định, không ai lấn chiếm tranh chấp. Bà Tr có thấy ông Ch ở trên đất tranh chấp và xây dựng chuồng heo; còn việc ông Ch với bà H và ông Tr chuyển nhượng đất như thế nào bà hoàn toàn không biết.

Bà Tr đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

3.3. Chị Nguyễn Trúc Ph:

Chị Nguyễn Trúc Ph là con ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị Thúy Tr. Trước khi ông Đ chết, bà Tr và ông Đ có chuyển nhượng cho bà Phạm Lan H một phần diện tích đất như bà Tr trình bày. Bà Tr đứng tên đại diện nhận di sản thừa kế phần diện tích đất 864m^2 thửa số 193, tờ bản đồ số 69, xã Long Ph, đã

được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận số BO 214056 ngày 12/3/2014.

Chị Ph không có tranh chấp gì phần đất cha mẹ chị đã chuyển nhượng cho bà H. Khi nào Tòa án giải quyết tranh chấp xong, gia đình có trách nhiệm hợp tác, để tách thửa phần diện tích đất đã chuyển nhượng nêu trên theo bản án, quyết định của Tòa án.

Do chị bận công việc nên chị đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

3.4. Ông Nguyễn Văn T:

Ông Nguyễn Văn T là anh của ông Nguyễn Văn Đ (sinh năm 1975 và chết năm 2013).

Đối với thửa đất số 240, tờ bản đồ số 09, xã Long Ph theo tài liệu cũ có nguồn gốc là của ông bà ngoại để lại, ông Đ là người đứng tên giấy chứng nhận. Ông Đ có chia ông T một phần đất, để cất nhà ở; sau đó, ông T không có nhu cầu, nên đã chuyển nhượng lại cho ông Bùi Như Ch; phần đất này, liền kề phần đất tranh chấp giữa bà H và ông Ch.

Khi Nhà nước có chủ trương cấp, đổi giấy chứng nhận, ông T có đứng ra đăng ký nhưng không biết là đăng ký thửa đất nào. Hiện nay, thửa đất số 65, tờ bản đồ 69, xã Long Ph, huyện L không phải là đất của ông T, ông T không còn phần đất này nào tại vị trí trên. Nay ông T biết được mình có đăng ký thửa đất số 65, tờ bản đồ 69, xã Long Ph, huyện L, ông T xác định không tranh chấp gì vì thửa đất đó không phải là đất của ông.

Về việc ông Ch với bà H và ông Tr chuyển nhượng đất như thế nào ông T hoàn toàn không biết. Ông T đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

3.5. Bà Lưu Thị V:

Bà Lưu Thị V là em dâu của bà Phạm Lan H, chồng bà V là em ruột của bà H. Bà V có biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Tr với ông Ch đối với một phần đất, nhưng bà V không rõ vị trí đất và thời gian chuyển nhượng. Năm 2009, vợ chồng bà H và ông Tr có vay của bà V số tiền 200.000.000 đồng, nên khi bà H và ông Tr chuyển nhượng đất cho ông Ch với giá 550.000.000.000 đồng, bà H và ông Tr đã thanh toán cho bà V số tiền nợ trên.

Không nhớ rõ thời gian nào, bà H có gọi cho bà V, để bà V giao giấy chứng nhận của bà V cho ông Ch; mục đích để làm tin cho bà H và ông Tr chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ch; với lý do, phần đất của bà H và ông Tr chưa được cấp giấy chứng nhận. Theo đó, ông Ch giao cho bà V 250.000.000 đồng và bà V đã giao giấy chứng nhận cho ông Ch, ông Ch có lập giấy giao nhận nhưng ông Ch giữ nên bà V không thể cung cấp cho Tòa án. Sau đó, bà V có giao cho ông Ch 01 giấy chứng nhận của người khác (bà V không nhớ rõ), để thế chấp lấy giấy chứng nhận trước đó về. Cả 02 giấy chứng nhận này, bà V đều không nhớ rõ số giấy, vị trí đất và chủ sử dụng đất do thời gian đã lâu. Hiện nay, bà V vẫn giữ số tiền 250.000.000 đồng nêu trên do ông Ch chưa trả lại giấy chứng nhận.

Bà V xác định chữ ký, chữ viết tại hợp đồng mua bán nhà đất giấy tay ngày 15/8/2012 (bản phô-tô) là chữ ký, chữ viết của bà, còn nội dung hợp đồng không phải do bà viết.

Đối với ý kiến bà H trình bày bà H và chị G (vợ ông Ch) dùng giấy chứng nhận của bà V, để cầm cố cho người khác vay tiền thì bà V không rõ và cũng không biết.

Bà Vđề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

3.6. Ông Phạm Ngọc Qu:

Ông Qu là em ruột của bà Phạm Lan H. Việc giao dịch của bà H, ông Lê Huy Tr và bà Lưu Thị V với bà Lê Kim G (vợ ông Ch) thì ông Qu không được biết và không tham gia trong giao dịch. Ông Qu đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

4. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2018/DS-ST ngày 27-11-2018 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 893/2018/QĐ-SCBSBA ngày 20-12-2018 của Tòa án nhân dân huyện L, đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Như Ch.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Lan H và ông Lê Huy Tr.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà theo "Giấy mua bán nhà và đất" ngày 06/01/2009. Giao cho ông Ch được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng những tài sản trên đất và diện tích 877,6m^2 theo bản đồ hiện trạng thửa đất. Buộc ông Ch phải thanh toán cho bà H, ông Tr số tiền là 180.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đất và 398.907.600 đồng tiền diện

tích đất chênh lệch so với hợp đồng, tổng cộng là 578.907.600 đồng. Buộc bà H và ông Tr phải di dời tài sản theo yêu cầu khởi kiện của ông Ch.

- Ngoài ra, bản án còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

5. Kháng cáo:

Ngày 28-12-2018, bị đơn ông Lê Huy Tr và bà Phạm Lan H kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm; đồng thời, tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng viết tay về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo "Giấy mua bán nhà và đất" ngày 06/01/2009.

6. Phần phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

6.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, 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. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự , đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng; đồng thời, thủ tục phiên tòa được thực hiện đúng và đầy đủ.

6.2. Quan điểm đối với kháng cáo:

Cấp sơ thẩm quyết định về vụ án là có căn cứ và phù hợp pháp luật, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn; do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Các đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, gồm: Bà Lê Thúy Tr, chị Nguyễn Trúc Ph, ông Nguyễn Văn T, bà Lưu Thị V và ông Phạm Ngọc Qu. Các đương sự này không có kháng cáo và không liên quan đến kháng cáo của bị đơn; đồng thời, họ đều có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và được Tòa án cấp phúc thẩm tống đạt các văn bản tố tụng. Việc xét xử phúc thẩm không ảnh hưởng đến quyền lợi của họ, căn

cứ khoản 1 Điều 294 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

- Ngày 23/7/2019, Tòa án cấp phúc thẩm đã ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 152/2019/QĐ-PT và Giấy triệu tập số: 110/GTT-DS, về việc mở phiên tòa vào ngày 23/8/2019. Người kháng cáo ông Lê Huy Tr và bà Phạm Lan H đã nhận 02 văn bản trên vào ngày 26/7/2019; được xem như tống đạt hợp lệ lần thứ nhất để tham gia phiên tòa.

- Ngày 21/8/2019, Tòa án nhận trực tiếp văn bản ủy quyền được công chứng ngày 30/5/2019 do ông Võ Phước H nộp, thể hiện người đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo là bà Hồ Kim D và ông Võ Phước H; đồng thời, ông H đã tiếp cận hồ sơ vụ án và có làm đơn xin sao chụp. Tòa án có lập Biên bản làm việc, hẹn ngày 22/8/2019 để cung cấp các tài liệu theo yêu cầu; tuy nhiên, ông H không đến nhận tài liệu nên Tòa án đã lập biên bản ghi nhận sự việc.

- Tại phiên tòa ngày 23/8/2019, người kháng cáo cũng như người đại diện vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất không có lý do. Tòa án ban hành Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 317/2019/QĐ-PT ngày 23/8/2019, nội dung văn bản thể hiện rõ địa điểm, thời gian mở lại phiên tòa là ngày 12/9/2019 và việc triệu tập những người đã vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất. Tòa án đã phải cử cán bộ đến Thành phố Hồ Chí Minh để tống đạt hợp lệ văn bản trên cho người đại diện của người kháng cáo; được xem như tống đạt hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa.

- Vào lúc 16 giờ 00 phút ngày 11/9/2019, Tòa án tiếp tục nhận trực tiếp văn bản ủy quyền được Văn phòng Công chứng Tr – tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 11/9/2019 do ông Hà Thúc Đ nộp, thể hiện người kháng cáo tiếp tục ủy quyền cho ông Đ là người đại diện; đồng thời, ông Đ nộp đơn đề nghị hoãn phiên tòa của ông Đ với lý do không kịp đọc hồ sơ. Căn cứ Điều 296 của của Bộ luật Tố tụng dân sự, lý do xin hoãn phiên tòa này là không có cơ sở chấp nhận.

- Tại phiên tòa ngày 12/9/2019, chỉ có người kháng cáo ông Lê Huy Tr có mặt, những người đại diện của người kháng cáo đều vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Tại phiên tòa, ông Tr nộp tài liệu, thể hiện yêu cầu ông Lê Văn Ng (Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh) là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người kháng cáo; đồng thời, nộp đơn xin hoãn phiên tòa của ông Lê Văn Ng. Đương sự tham gia phiên tòa không có kháng cáo và Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không hoãn phiên tòa và tiếp tục xét xử vụ án vì đã mở phiên tòa lần thứ hai. Căn cứ Điều 296 của của Bộ luật Tố tụng dân sự, lý do xin hoãn phiên tòa không có cơ sở chấp nhận.

[2] Nguồn gốc và diện tích đất tranh chấp:

Giữa ông Bùi Như Ch với bà Phạm Lan H và ông Lê Huy Tr có giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở. Dưới sự chỉ dẫn của các bên, theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số: 9640/2018 ngày 20/8/2018 của Văn phòng Đăng ký – Chi nhánh L (bút lục số 207), phần đất ông Ch nhận chuyển nhượng của ông Tr và bà H có diện tích 877,6m^2, cùng tờ bản đồ số 69 (tài liệu năm 2016), xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai; bao gồm:

- Thửa tạm số 64b (thuộc một phần thửa cũ số 1155, tờ bản đồ cũ số 09), diện tích 545.8m^2, ONT+CLN và có công trình xây dựng trên đất;

- Thửa tạm số 65b (thuộc một phần thửa cũ số 1170, 240, tờ bản đồ cũ số 09) có diện tích 181.0m^2 CLN;

- Thửa tạm số 193b (thuộc phần còn lại của thửa cũ số 1170, tờ bản đồ cũ số 09) có diện tích 150.8m^2 CLN.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh L cung cấp (bút lục từ số 135 đến 163), thể hiện:

- Thửa cũ số 1155, tờ bản đồ cũ số 09, diện tích 2.137m^2 (100m^2 ONT + 2.037m^2 CLN), có nguồn gốc do bà Phạm Lan H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ (chồng bà Lê Thị Thúy Tr), tách từ thửa đất 240 vào năm 2006. Bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận số AB 224719 ngày 31/12/2004.

- Thửa cũ số 1170, tờ bản đồ cũ số 09, diện tích 335m^2 CLN, có nguồn gốc do bà Phạm Lan H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ, tách từ thửa đất 240 vào năm 2006. Bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận số AĐ 890032 ngày 08/9/2006.

- Thửa đất số 240, tờ bản đồ cũ số 09, diện tích 5.775m^2 (300m^2 ONT + 5.475m^2 CLN) được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận số C 478152 ngày 16/12/1999 cho ông Nguyễn Văn Đ. Ngoài tách 02 thửa nêu trên chuyển nhượng cho bà H, ông Đ còn tách thửa 240 để chuyển nhượng cho những người khác.

Do thửa 65b nêu trên có 01 phần thuộc thửa 240, không thuộc phần đất bà H đã nhận chuyển nhượng từ ông Đ; Tòa án cấp sơ thẩm theo sự chỉ dẫn của các đương sự, đã giải quyết luôn phần đất này là không phù hợp. Tòa án cấp phúc thẩm có Công văn số: 562/TA-DSPT ngày 30/7/2019, yêu cầu Văn phòng Đăng

ký – Chi nhánh L giải thích và bổ sung Bản đồ hiện trạng thửa đất số: 9640/2018 ngày 20/8/2018.

Ngày 20/8/2019, Tòa án cấp phúc thẩm nhận được tài liệu phúc đáp; sau khi xem xét, xác định lại diện tích các bên tranh chấp là 850.9m^2, thuộc các thửa (tạm) 64b, 65b1 và 193b, theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số: 7114/2019 ngày 16/8/2019 của Văn phòng Đăng ký – Chi nhánh L. Chênh lệch diện tích khi chuyển nhượng 850.9m^2 – 810m^2 = 40.9m^2.

Từ nội dung trên, sửa một phần bản án sơ thẩm về phần này.

[3] Về giao dịch chuyển nhượng đất và nhà giữa các bên:

3.1. Thời điểm giao dịch:

"Giấy mua bán nhà và đất" ngày 06/01/2009 không được công chứng, chứng thực, thể hiện có sự giao dịch giữa các bên, được vợ chồng ông Tr và bà H thừa nhận đúng là chữ ký và chữ viết của mình; tuy nhiên, ông Tr và bà H cho rằng văn bản này được lập vào năm 2016. Xét các căn cứ sau đây:

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 13/4/2018 và ngày 21/6/2018 (bút lục số 38 và 39), ông Tr và bà H đều thừa nhận là chuyển nhượng nhà – đất với ông Ch vào năm 2009;

- Ngày 20/9/2018, Tòa án cấp sơ thẩm có tiến hành lấy lời khai ông Lê Phước T (hàng xóm của ông Tr, bà H và ông Ch), ông T cho biết, ông Ch nhận chuyển nhượng nhà và đất của ông Tr và bà H năm 2009.

- Bà H cung cấp "Hợp đồng mua bán nhà đất" ngày 15/8/2012 giữa ông Ch và bà H; tuy nhiên, văn bản này là bản sao chụp (bản pho-to-cop-py) và không được ông Ch thừa nhận. Cấp sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định văn bản này không được coi là chứng cứ là có cơ sở. Ngoài ra, ông Tr và bà H không có tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh giao dịch chuyển nhượng vào năm 2016.

Từ những nội dung trên, đủ cơ sở xác định các bên giao dịch về việc chuyển nhượng nhà – đất vào ngày 06/01/2009 theo "Giấy mua bán nhà và đất" nêu trên.

3.2. Thanh toán:

Bị đơn bà H và ông Tr cho rằng chỉ mới nhận của ông Ch số tiền là 300.000.000 đồng. Ông Ch cho rằng đã giao cho bà H 500.000.000 đồng; trong đó, ngày 06/01/2009, giao 250.000.000 đồng và ngày 10/3/2009, giao 250.000.000 đồng; bị đơn bà H cũng thừa nhận chữ ký và chữ viết của mình,

nhưng cho rằng chỉ nhận 200.000.000 đồng tiền đặt cọc để trả nợ cho bà Lưu Thị V (bút lục số 39).

Ngày 23/8/2018, bà H cung cấp cho Tòa án "Hợp đồng mua bán nhà đất" ngày 15/8/2012 (bản sao chụp đã nêu ở trên) và bà H cho rằng, ông Ch có trả cho bà 250.000.000 đồng nhưng bà Lưu Thị V là người nhận thay. Sau đó, bà H cho rằng ông Ch có giao tiếp cho bà H 50.000.000 đồng nhưng trong giấy giao nhận tiền lại thể hiện là 100.000.000 đồng; hiện nay, giấy này ông Ch đã giữ bà H không thể cung cấp được cho Tòa án.

Như vậy, lời khai của bà H có sự mâu thuẫn nhau, bà H cho rằng chỉ nhận ông Ch 300.000.000 đồng nhưng đối chiếu với các lời khai trên của bà H thì thể hiện bà H đã nhận của ông Ch là 500.000.000 đồng.

Ngày 09/7/2018, bà H có cung cấp cho Tòa án 01 dữ liệu ghi âm có cuộc nói chuyện giữa ông Tr với ông Ch. Người đại diện theo ủy quyền của ông Ch thừa nhận nội dung trong dữ liệu ghi âm là giọng nói của ông Bùi Như Ch; cụ thể nội dung như sau:

- Ông Tr nói: *"Con làm đơn là cơ hội làm được là tốt thôi nhưng mà theo chú chuyện gì đó qua là qua, đợt trước thống nhất mua đất là 550.000.000 đồng, cô chú mới nhận 300.000.000 đồng thôi, số còn lại là 250.000.000 đồng con nói khi nào xong thì trả lại cho cô chú"*.

- Ông Ch nói: *"Ô kê, cái chuyện đó chú không phải lo, cô lấy thực tế 370.000.000 đồng, giấy tờ ngày nào lấy cháu vẫn cứ giữ đây, chú nói như vậy thì chuyện mà miễn chú cháu xong xuôi hết chuyện đó đi, còn cô chú muốn bảo cháu đưa 250.000.000 đồng cũng được, chú cháu mình ra vào gặp hoài lo gì"*.

Từ những nội dung trên, cấp sơ thẩm xác định ông Ch chỉ mới thanh toán cho bà H và ông Tr là 370.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà là có cơ sở. Giá trị đất các bên thỏa thuận khi nhận chuyển nhượng là 550.000.000 đồng; do đó, ông Ch đã thanh toán hơn 2/3 giá trị hợp đồng.

3.3. Về tài sản chuyển nhượng:

Sau khi giao kết hợp đồng nêu trên, ông Ch đã nhận nhà - đất, quản lý sử dụng, xây dựng chuồng heo, đào ao nuôi cá, xây dựng tường rào bao quanh đất và trồng cây lâu năm; khi ông Ch thực hiện các công việc này thì ông Tr và bà H không phản đối và cơ quan Nhà nước cũng không tiến hành xử phạt hành chính về hành vi nêu trên.

[4] Về tài liệu mới người kháng cáo cung cấp tại cấp phúc thẩm:

1/ Chiều ngày 21/8/2019, ông Võ Phước H (đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo) có cung cấp bản sao chụp (bản pho-to-cop-py) "Hợp đồng mua bán nhà đất", nội dung ông Lê Huy Tr và bà Phạm Lan H bán cho ông Bùi Như Ch và bà Lê Kim G 01 căn nhà cấp 4, chiều rộng 10m x sâu khoảng 50m, với giá tiền 550 triệu đồng, thủ tục chi phí sang tên chuyển nhượng do bên mua (bên B) chịu. Phương thức thanh toán: Đợt 1 bên B đưa 250 triệu đồng; đợt 2 sẽ trả tiếp 100 triệu đồng vào ngày 19/01/2010, số tiền 100 triệu đồng này được trừ nợ cho ông Ch; số tiền 200 triệu đồng còn lại sẽ thanh toán khi ông bà H-Tr ký giấy tờ mua bán tại Văn phòng Công chứng. Sau khi các bên ký tên, có ghi thêm các dòng chữ vào trang kế bên: *"Hôm nay ngày 19 tháng 12 năm 2009 chúng tôi lập hợp đồng mua bán này có sự làm chứng của"*; tuy nhiên, không có người làm chứng nào ký tên.

Nhận định về tài liệu này như sau:

- Tại phiên tòa, ông Lê Huy Tr không cung cấp được bản chính văn bản nêu trên và nguyên đơn không thừa nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định văn bản này không được coi là chứng cứ.

- Ngoài ra, trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bị đơn biết nhưng không đề cập đến văn bản này và cũng không cung cấp; căn cứ điểm b khoản 1 Điều 287 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự không có quyền bổ sung tại cấp phúc thẩm. Mặt khác, phần ngày tháng năm lập văn bản được ghi thêm nêu trên là vào trang tiếp theo, sau chữ ký của các bên; đồng thời, trình bày của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án là không thống nhất (cho rằng việc sang nhượng là vào các năm 2009, 2012 và 2016), nên không cơ sở tin cậy; do đó, không có cơ sở cho rằng được lập ngày 19 tháng 12 năm 2009 như bị đơn trình bày.

2/ Chiều ngày 22/8/2019, Tòa án có nhận được tài liệu qua đường bưu chính của một người tên là Hồ Thị Yến V, sinh năm 1969; địa chỉ: Đường C, Khu phố T, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, cụ thể: Đơn trình bày, bản sao Hợp đồng ủy quyền và 02 giấy chứng nhận mang tên bà H. Nội dung như sau:

- Trong đơn trình bày, bà V cho rằng, ngày 24/5/2017, bà Phạm Lan H và ông Lê Huy Tr đã chuyển nhượng bằng "giấy tay" cho bà 02 thửa đất số 1170 và 1155; tuy nhiên, không có "giấy tay" nộp kèm theo.

- Bản sao Hợp đồng ủy quyền giữa bà Phạm Lan H (không có ông Tr chồng bà H) với bà Hồ Thị Yến V, được Phòng Công chứng số R tỉnh Đồng Nai

chứng nhận ngày 24/5/2017, việc ủy quyền liên quan đến 02 thửa đất số 1170 (Giấy chứng nhận số AĐ 890032 ngày 08/9/2006) và 1155 (Giấy chứng nhận số AB 224719 ngày 31/12/2004) nêu trên; trong nội dung ủy quyền thể hiện: Bà V được quyền thay mặt bà H liên hệ ông Nguyễn Hữu Th để giải quyết việc vay tài sản, được quyền lấy thêm tiền 10 hộ dân mà bà H đã bán giấy tay trước đó.

Tương tự tài liệu nêu trên, văn bản ủy quyền bị đơn bà Phạm Lan H biết nhưng trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bị đơn không đề cập và cũng không cung cấp. Tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Huy Tr trình bày không biết việc ủy quyền này. Xét thấy, đây là giao dịch giữa bà Phạm Lan H với bà Hồ Thị Yến V, trong nội dung ủy quyền cũng không đề cập đến ông Bùi Như Ch. Vụ án này giải quyết quan hệ chuyển nhượng nhà – đất giữa bà H và ông Tr với ông Ch vào năm 2009; do đó, giao dịch giữa bà H với bà V vào năm 2017, nếu các bên nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, có thể khởi kiện bằng vụ án khác.

Ngoài ra, theo hồ sơ thi hành án hình sự, bà Hồ Thị Yến V phải chấp hành hình phạt tù theo Quyết định thi hành án phạt tù số: 37/QĐ-CA ngày 08/5/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Bà V bỏ đi khỏi nơi thường trú và cư trú, không chấp hành án; Cơ quan Thi hành án hình sự - Công an tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định truy nã số: 08/QĐTN-CQTHAHS-PC81 ngày 20/7/2018. Hiện nay, chưa có thông báo đã bắt được bà Hồ Thị Yến V; trong khi đó, đơn của bà V nêu trên không có xác nhận chữ ký; do vậy, đơn và tài liệu nêu trên chưa có cơ sở là của bà V gửi; đồng thời, Tòa án cũng không thể triệu tập bà V đến tham gia phiên tòa vì lý do đã bỏ trốn khỏi nơi cư trú như đã nêu trên.

Các tài liệu này, cùng với tài liệu do Văn phòng Đăng ký – Chi nhánh L cung cấp nêu trên; được Hội đồng xét xử công bố công khai tài phiên tòa phúc thẩm.

[5] Về các nội dung khác:

- Việc bà H cho rằng cùng với bà Lê Kim G lấy giấy chứng nhận của bà Lưu Thị V (đã thế chấp cho ông Ch trước đó), để đi thế chấp cho ông Phạm Xuân H vay 350.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã làm rõ, thể hiện:

+ Ông H có cho bà H và bà G vay số tiền trên, nhưng ông H không biết bà G là ai; bởi vì, mọi giao dịch chỉ thông qua bà H; hiện nay, ông H có giữ một Giấy chứng nhận số AH 150841 ngày 01/02/2007 nhưng đứng tên ông Huỳnh Ngọc Đ do bà H đưa; đồng thời, ông H khẳng định hợp đồng vay nợ trên không có liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất đang tranh chấp.

+ Bà G cũng không biết ông H, nhưng thừa nhận đã nhận tiền nhiều lần từ bà H, tổng cộng bao nhiêu bà G không nhớ, việc bà H vay tiền của ai để đưa thì bà G không biết. Bà G cũng không có lấy giấy chứng nhận từ ông Ch để đưa cho bà H đi thế chấp như bà H trình bày.

+ Lời khai của bà H không được ông Ch và bà G thừa nhận, bà H không có chứng cứ gì để chứng minh. Mặt khác, mối quan hệ vay tiền nêu trên không liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất đang tranh chấp.

- Bị đơn bà H và ông Tr có yêu cầu phản tố (được nêu trong phần nội dung vụ án) nhưng sau đó đã tự nguyện rút yêu cầu; Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu phản tố và trả lại tạm ứng án phí là phù hợp pháp luật.

- Đất tranh chấp có một phần liên quan đến thửa số 193, tờ bản đồ số 69, xã L, huyện L đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận số BO 214056 ngày 12/3/2014 do bà Lê Thị Thúy Tr đứng tên đại diện. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến thửa đất này đều không có ý kiến tranh chấp, nếu Tòa án công nhận đất cho ai thì họ sẽ hợp tác để làm thủ tục tách thửa.

- Đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ 69, xã L, huyện L, ông Nguyễn Văn T không có tranh chấp và xác định thửa đất đó không phải là đất thuộc quyền sử dụng của ông T.

[6] Xét kháng cáo:

6.1. Các quy định của pháp luật có liên quan:

- Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688, dẫn chiếu khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự 2015, quy định: *"Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực 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. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực"*.

- Tại điểm a.4 và điểm a.6, điểm b.3 tiểu mục 2.3 Mục 2 của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 20/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, quy định:

"a.4) Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003";

"a.6) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền".

"b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố...và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng…".

6.2. Về nội dung tranh chấp và kháng cáo:

Xét giao dịch chuyển nhượng đất và nhà giữa các bên, nội dung vụ án và quy định pháp luật nêu trên, mặc dù bị đơn có trình bày nhiều vấn đề; tuy nhiên, bản chất giao dịch chuyển nhượng nhà – đất giữa các bên là có thật và được các bên thừa nhận; đồng thời, bên chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng theo "Giấy mua bán nhà và đất" ngày 06/01/2009, ông Ch được sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất, buộc bà H và ông Tr di dời tài sản; đồng thời, ông Ch phải thanh toán số tiền còn lại và tiền diện tích đất chênh lệch cho bà H và ông Tr là có căn cứ. Kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, do tính toán sai về số liệu khi đo đạc như đã nêu trên, cần phải sửa một phần bản án sơ thẩm cho phù hợp, cụ thể: Sửa lại diện tích đất tranh chấp là 850.9m^2 và tiền diện tích đất chênh lệch là 40.9m^2 x 5.901.000 đồng (đơn giá theo chứng thư) = 241.350.900 đồng.

[7] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí là 38.247.785 đồng; số tiền này ông Bùi Như Ch đã nộp tạm ứng; bà Phạm Lan H và ông Lê Huy Tr có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Ch; bởi vì, yêu cầu khởi kiện của ông Ch được Tòa án chấp nhận. Cấp sơ thẩm không đề cập đến trách nhiệm thi hành án của số tiền này là thiếu sót, nên cũng cần phải sửa lại.

[8] Án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 148 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được trả lại tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp.

Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau:

- Bà Phạm Lan H và ông Lê Huy Tr phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng của ông Bùi Như Ch được Tòa án chấp nhận.

- Ông Ch phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán cho bà H và ông Tr; cụ thể: 180.000.000 đồng + 241.350.900 đồng = 421.350.900 đồng, án phí: 20.000.000 đồng + 4% (21.350.900 đồng) = 20.854.036 đồng.

[9] Đối với quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử; nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Lan H và ông Lê Huy Tr.

Sửa một phần đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2018/DS-ST ngày 27-11-2018 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 893/2018/QĐ-SCBSBA ngày 20-12-2018 của Tòa án nhân dân huyện L.

Áp dụng: Khoản 2 Điều 689, khoản 1 Điều 691, Điều 697 và Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm a, b khoản 1 Điều 688, khoản 2 Điều 129, của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai; và quy định về án phí nêu trên;

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Như Ch đối với bị đơn bà Phạm Lan H và ông Lê Huy Tr.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và và tài sản gắn liền với đất theo "Giấy mua bán nhà và đất" ngày 06/01/2009 giữa ông Bùi Như Ch với bà Phạm Lan H và ông Lê Huy Tr;

1.1. Ông Bùi Như Ch được quyền sử dụng diện tích đất 850.9m^2, thuộc các thửa (tạm) 64b, 65b1 và 193b, được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 12, 8, 9, 10, 11, 1), theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số: 7114/2019 ngày 16/8/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh L.

1.2. Ông Bùi Như Ch được quyền sở hữu tài sản trên diện tích đất 850.9m^2 nêu trên; cụ thể:

+ Căn nhà diện tích 85,32m^2 kết cấu: Móng, cột gạch tường xây gạch dày 100, sơn nước; xà gồ sắt hộp, mái lợp tôn, không trần; nền gạch Ceramic + tráng xi măng; cửa đi + cửa sổ làm bằng khung sắt kính.

+ Nhà vệ sinh diện tích 4,49m^2 kết cấu: Móng, cột gạch tường xây gạch dày 100, tô trát xi măng; nền láng xi măng; cửa đi làm bằng khung kèo bọc tôn.

+ Tường rào (giáp đường nhựa): Dài 4,8m, cao 02m, kết cấu: Móng cột gạch cao 2m; tường xây gạch dày 100 cao 01m, quét xi măng, phía trên rào bằng khung sắt V hàng lưới B40.

+ Tường rào (bên hông): Dài 5,1m, cao 1,8m, kết cấu: Móng cột gạch, tường xây 100, không tô.

+ 01 cổng có kết cấu: 01 trụ móng, cột xây gạch 30 x 30; 01 trụ sắt Ø 114 cao 3m và 01 cửa cổng làm bằng tổ hợp sắt tròn + vuông.

1.3. Buộc bà Phạm Lan H và ông Lê Huy Tr phải di dời: 01 tấm sắt cao 1,2m, dài 4m; 01 tủ nhôm nhiều tầng; 01 tủ áo nhôm kính; 02 tủ áo khung sắt bọc tôn; 01 tủ áo 04 ngăn bằng ván ép; 01 kệ tivi ván ép; 01 giường sắt (tất cả đã qua sử dụng); 01 điện kế mã KH: PK07000034713; Mã GC: 40.414001 đứng tên ông Lê Huy Tr (Ch).

1.4. Ông Bùi Như Ch có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng, phải thanh toán cho bà Phạm Lan H và ông Lê Huy Tr số tiền còn lại trong hợp đồng 180.000.000 đồng và tiền diện tích đất chênh lệch so với hợp đồng 241.350.900 đồng, tổng cộng: 421.350.900 đồng (bốn trăm hai mươi mốt triệu ba trăm năm mươi nghìn chín trăm đồng).

1.5. Căn cứ quyết định của bản án này, đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền, để đăng ký, điều chỉnh và thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Lan H và ông Lê Huy Tr đối với nguyên đơn ông Bùi Như Ch, về việc yêu cầu hủy hợp đồng theo "Giấy mua bán nhà và đất" ngày 06/01/2009 nêu trên.

3. Chi phí tố tụng:

Bị đơn bà Phạm Lan H và ông Lê Huy Tr phải chịu chi phí tố tụng và có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Bùi Như Ch số tiền 38.247.785 đồng (ba mươi tám triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn bảy trăm tám mươi lăm đồng).

4. Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ và thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, được nêu tại các tiểu mục 1.4 Mục 1 và Mục 3 phần quyết định của bản án này) cho đến khi thi hành 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 của 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, Điều 7, Điều 7a, và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

5. Án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Bùi Như Ch phải chịu 20.854.036 đồng (hai mươi triệu tám trăm năm mươi bốn nghìn không trăm ba mươi sáu đồng), được khấu trừ vào các số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án sau đây: Số: 005323 ngày 11/01/2018, số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); Số: 002404 ngày 21/6/2018, số tiền 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng) và Số: 006826 ngày 05/10/2018, số tiền 800.000 đồng (tám trăm nghìn đồng). Ông Ch còn phải nộp tiếp 19.254.036 đồng (mười chín triệu hai trăm năm mươi bốn nghìn không trăm ba mươi sáu đồng).

- Bà Phạm Lan H và ông Lê Huy Tr phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào các số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án sau đây: Số: 002463 ngày 28/6/2018, số tiền 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm nghìn đồng) và Số: 006823 ngày 05/10/2018, số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Trả lại bà H và ông Tr số tiền 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm nghìn đồng).

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phạm Lan H và ông Lê Huy Tr không phải chịu. Trả lại bà H và ông Tr số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0001109 ngày 11/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự (12);
- Tòa án nhân dân huyện L;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện L;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh L;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

Đã ký và đóng dấu

Nguyễn Văn Thành