

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Bản án số: **12/2023/DS-PT**

Ngày: 17-02-2023

*“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất;”* .

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

NHÂN DANH

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Kiều Lương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Quyên

Bà Lê Thị Ký

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

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

Ngày 17 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 154/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2022 về việc “ *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;*”; Do bản án sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 04/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 211/2022/QĐXX-PT ngày 16 tháng 12 năm 2022, và các Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2022/QĐ - PT ngày 11/01/2023, Quyết định số 29/2023/QĐ-PT ngày 30/01/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Ngọc Diệp Th**, sinh năm 1974

Địa chỉ: 1/76, khu phố 3, phường T, thành phố B, Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Lê Thị B**, sinh năm 1966.

Địa chỉ: 13B/72, khu phố 11, phường H, thành phố B, tỉnh Đ. (Theo văn bản ủy quyền ngày 29/5/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Thị Kim H** - thuộc Văn phòng luật sư Nguyễn Thị Kim H; Đoàn luật sư tỉnh Đ.

- Bị đơn: 1/ Ông **Đỗ Văn H**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Tổ 9, khu phố 5, phường Tr, thành phố B, Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông **Lưu Thế M**, sinh 1963.

Địa chỉ: 3/1A, khu phố 1, phường H, thành phố B, tỉnh Đ. (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/7/2022).

2/ **Ông Đỗ Văn Kh**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: D1, khu phố 6, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Kh: Ông Ngô Hoàng Anh K, sinh năm 1974.

Địa chỉ: 179/3 Đỗ Văn Th, khu phố Nh, phường H, thành phố B, tỉnh Đ. (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/12/2020).

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

1/ **Bà Nguyễn Thị R**, sinh năm 1959.

2/ **Ông Nguyễn Đăng L**, sinh năm 1955

Cùng địa chỉ: 248 đường Nguyễn Kh, tổ 5, khu phố 4A, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà R và ông L: Ông Trần Văn H, sinh năm 1965. Địa chỉ: 257 Nguyễn Kh, tổ 5, khu phố 4A, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đ. (Theo văn bản ủy quyền ngày 30/6/2020).

3/ **Ông Trần Văn Đ**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 9C/87, khu phố 12, phường H, thành phố B, Đ.

4/ **Bà Đặng Thị Hồng M**, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Tổ 29, khu phố 4B, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đ.

5/ **Bà Vũ Thị Q**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Tổ 16 (mới là tổ 18), khu phố 3A, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đ.

6/ **Bà Vương Thị T**, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Tổ 36, khu phố 4B, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đ.

(Bà B, Luật sư H có mặt, ông M, ông K, ông H bà Q, bà M và ông Đ có đơn xin xét xử vắng mặt; bà T vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị B trình bày:*

Ngày 29/10/2006, ông H có chuyển nhượng cho bà Th 01 thửa đất ngang 5m, dài 20m, diện tích 100m², thuộc thửa đất số 388, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khu phố 4, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa theo giấy chứng nhận số P382553 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/01/2000 cho ông Đỗ Văn Kh. Tứ cận như sau, phía Đông giáp đất ông Kh, phía Tây giáp đất ông Thủy, phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp đất bà Mai. Nguồn gốc thửa đất này là do ông Đỗ Văn Kh (anh trai ruột của ông H), sau đó ông Kh ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Th vào cùng ngày 29/10/2006.

Bà Th đã giao đủ tiền, nhận đất và giấy tờ đất, cũng sử dụng ổn định đến nay. Năm 2007, ông H có báo cho bà Th về việc phường Tr đang có chủ trương cho kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Th đã đến để hoàn tất thủ tục tách thửa, đo đất, đo bao.

Sau đó, bà Th có đến Văn phòng đăng ký đất đai sao chụp hồ sơ để đi tách thửa. Ngày 27/7/2018, Ủy ban nhân dân phường Trảng Dài có niêm yết công khai 15 ngày không ai tranh chấp. Sau đó, bà Th đi nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Biên Hòa thì được hướng dẫn phải mượn được sổ đỏ gốc của ông Kh thì mới tách sổ được, nhưng bà Th không mượn được.

Ngày 14/11/2018, bà Th được biết có người san ủi trên đất của bà. Tới lúc này bà Th mới biết ông Kh có chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bà Nguyễn Thị R, hai bên có giấy mua bán ký tại Văn phòng luật sư Mai Thị Kim S.

Bà Th đã yêu cầu Ủy ban nhân dân phường Trảng Dài hòa giải nhưng không thành. Do đó, bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết buộc ông Đỗ Văn Kh phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/10/2006 giữa bà Th và ông Kh đối với quyền sử dụng đất ngang 5m, dài 20m, diện tích 100m², thuộc thửa đất số 388, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khu phố 4, phường Tr, thành phố B theo giấy chứng nhận số P382553 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/01/2000 cho ông Đỗ Văn Kh, đồng thời tạo điều kiện cho bà Th tách thửa và hoàn tất thủ tục sang tên theo quy định.

Về tạm ứng chi phí tố tụng: Tại phiên tòa, bà Th yêu cầu bị đơn là ông Kh và ông H phải hoàn trả lại các khoản tạm ứng chi phí tố tụng mà bà đã nộp.

Ngoài ra, bà Th không yêu cầu gì thêm và không còn tài liệu chứng cứ nào để bổ sung.

- Ông Ngô Hoàng Anh K người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đỗ Văn Kh trình bày:

Năm 1998, ông Kh có góp vốn mua chung với một người tên T thửa đất có diện tích 5.106,60m² tại phường Tr, thành phố B, ông Kh là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P382553 ngày 25/01/2005.

Năm 2001, giữa ông Kh và ông T có thỏa thuận phân chia thửa đất như sau: Cắt phần diện tích đất ngang 10m, dài 100m (phần diện tích đất này ông T bán cho ai và hiện nay ở đâu thì ông Kh không biết).

Năm 2003, ông Kh tiếp tục tách bán một phần diện tích đất ngang 10m, dài 100m thuộc thửa đất trên cho ông Nh (phần diện tích đất này ông Nh bán cho ai và hiện nay ở đâu thì ông Kh không biết).

Năm 2006, phần diện tích đất còn lại do ông Kh quản lý, sử dụng. Sau đó, ông Kh phân chia thành 09 lô đất nhỏ. Ông Kh có cho ông H (là em trai ông Kh) 01 lô đất có diện tích 100m² (ngang 5m x dài 20m), lô đất có tứ cận: Giáp nhà ông N, giáp nhà bà Th, giáp L và một phía giáp đường đi.

Ngày 15/12/2006, ông H bán lô đất trên cho ông T. Sau đó, ông T bán cho ông Trần Văn Đ. Ngày 02/10/2016, ông Đ bán lại lô đất trên cho bà M. Ngày 15/12/2016, bà M bán lại cho bà Quế. Ngày 23/8/2017, bà Quế bán lại cho bà Vương Thị T và ông Vương Quang T. Ngày 08/02/2018, bà T và ông T bán lại cho bà R và hiện nay bà R là người đang quản lý, sử dụng lô đất trên.

Tất cả những lần giao dịch mua bán trên, các bên đều có nhờ ông Kh đứng ra ký tên với tư cách là chủ đất đứng bán vì ông Kh là người đứng tên trên giấy chứng nhận. Sau khi ký chính chủ thì ông Kh đều hủy giấy tờ mua bán của những người trước.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay ghi ngày 29/10/2006 mà bà Th cung cấp cho Tòa án thì sau khi xem xét kỹ ông Kh hoàn toàn không biết, không giao dịch mua bán và cũng không nhận tiền từ bà Th. Do vậy, việc bà Th khởi kiện yêu cầu ông Kh tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 29/10/2006 đối với thửa đất số 388, tờ bản đồ 07, diện tích 100m² là hoàn toàn không có căn cứ. Ông Kh đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Th.

- Ông Lưu Thế M người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông H trình bày:

Ông H thống nhất với phần nội dung trình bày của ông Kh. Giữa ông H và bà Th không có việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền gì đối với quyền sử dụng đất ngang 5m, dài 20m, diện tích 100m², thuộc thửa đất số 388, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khu phố 4, phường Tr, thành phố B theo giấy chứng nhận số P382553 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/01/2000 như bà B người đại diện theo ủy quyền của bà Th trình bày.

Ông Đỗ Văn Kh có cho ông H nhiều diện tích đất nhưng ông H không hề đo đạc hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào cho bà Th, ông H cũng không báo cho bà Th về việc kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào cho bà Th. Ông H cũng không đưa giấy tờ gì liên quan đến việc mua bán đất với bà Th cho ông Kh ký. Khi bà Th thực hiện việc đo vẽ tại phường không có sự chứng kiến của ông H và ông Kh và tứ cận của thửa đất mà bà đang khởi kiện thì bà đều xác định không đúng.

Theo giấy cọc tiền mua đất mà bà Th cung cấp cho Tòa án có thể hiện bà Th đặt cọc tiền mua đất của ông H, nhưng sau đó do bà Th nói đất rừng nên bà không

mua, bà Th chuyển giấy đặt cọc mua đất thành giấy ông H vay tiền của bà Th. Hàng tháng, ông H phải thanh toán tiền lãi cho bà Th. Hiện nay, ông H đã trả hết tiền nợ cho bà Th và hai bên đã gạch chéo trên giấy nhận cọc tiền mua đất nhằm mục đích hủy bỏ việc giao kết nhận tiền. Vì vậy, giữa ông H và bà Th không còn nợ hay liên quan gì nữa.

Đối với thửa đất mà ông Kh đã chuyển nhượng cho bà R (là thửa đất đang tranh chấp trong vụ án này) thuộc quyền sử dụng của ông Kh, ông Kh chuyển nhượng cho ai, như thế nào thì ông không biết và diện tích đất này không phải thuộc quyền sử dụng của ông. Ông H không có bán đất gì cho bà Th. Do đó, ông H đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Th.

- ông Trần Văn H người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà R và ông L trình bày:

Vào ngày 08/02/2018, bà R và ông L có nhận chuyển nhượng của bà Vương Thị T một thửa đất có diện tích 100m²; giá 810.000.000 đồng, cụ thể:

- Thửa đất số 90; tờ bản đồ số 06 (nay là thửa 388, tờ bản đồ số 07);

- Vị trí thửa đất: Phía đông giáp đường đi, phía tây giáp đất bà Th, phía Nam giáp đất bà L, phía Bắc giáp đất ông N và bà H; Địa chỉ tại tổ 4, khu phố 4B, phường Tr, thành phố B, diện tích 100m² (ngang 5m x dài 20m); Hiện trạng đất trống chưa có tài sản trên đất. Nguồn gốc đất là của ông Đỗ Văn Kh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do e ngại xảy ra tranh chấp nên bà R và ông L có yêu cầu bà T cho gặp trực tiếp để ông Kh xác nhận việc ký bán thửa đất nói trên cho bà T. Sau đó, để thuận tiện cho việc làm giấy tờ mua bán, bà R và ông L có yêu cầu ông Kh ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp với ông bà tại Văn phòng Luật sư Mai Thị Kim S ngày 08/02/2018, đồng thời hủy giấy mua bán giữa ông Kh với bà T trước đây.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà R và ông L đã giao đủ tiền cho bà T và nhận bàn giao đất, quản lý sử dụng từ đó.

Đến ngày 04/11/2018, khi ông bà tới thăm đất và làm cỏ thì bà Th có hành vi cản trở vì bà Th cho rằng thửa đất này bà Th đã mua của ông Đỗ Văn H từ năm 2006.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà R có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và ông Kh vào ngày 29/10/2006 và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R và ông Kh ngày 08/02/2018. Tại phiên tòa, bà R xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập, không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết nữa, việc rút yêu cầu của bà R là tự nguyện, không bị ai ép buộc.

Bà R và ông L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là sự thật, bà Th khởi kiện không có căn cứ nên bà R và ông L đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Th.

- Theo bản tự khai; đơn xin xét xử vắng mặt của Trần Văn Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông trình bày:

Ông Đ là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 06, diện tích 100m tại phường Tr, TP. B, tỉnh Đ. Nguồn gốc quyền sử dụng đất này là do ông Đ nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn Kh vào ngày 02/7/2016 và chưa được cấp giấy chứng nhận.

Vào ngày 02/10/2016, ông Đ có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất nói trên cho bà Đặng Thị Hồng M, hai bên có viết giấy tay với nhau và nhờ chủ đất là ông Đỗ Văn Kh ký lại hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất nói trên trực tiếp cho bà M, đồng thời các bên có thỏa thuận hủy việc chuyển nhượng đã ký giữa ông Đ và ông Kh, sau đó ông Đ đã nhận đủ tiền và bàn giao quyền sử dụng đất như thỏa thuận cho bà Đặng Thị Hồng M.

Hiện nay, ông Đ không còn liên quan gì đến quyền sử dụng đất nói trên nữa. Do đó, việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Th với ông H và ông Kh, liên quan đến quyền sử dụng đất nói trên, ông Đ không có ý kiến gì (kể cả với bản vẽ hiện trạng và chứng thư thẩm định giá có liên quan đến diện tích đất tranh chấp), không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì liên quan đến quyền, lợi ích của ông Đ nữa. Ông Đ đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện này theo quy định pháp luật.

- Theo bản tự khai; đơn xin xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị Hồng M trình bày:

Bà M là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thuộc thửa 90 tờ bản đồ số 06, diện tích khoảng 100m² tại phường Tr, TP. B, tỉnh Đ (thuộc một phần diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P382553 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/01/2000). Nguồn gốc quyền sử dụng đất này là do bà M nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Đ vào ngày 02/10/2016 và chưa được cấp giấy chứng nhận. Bà M và ông Đ viết giấy tay với nhau nhưng được ông Kh chủ đất ký mua bán trực tiếp với bà, đồng thời các bên thỏa thuận hủy việc mua bán giữa ông Kh và ông Đ.

Vào ngày 15/12/2016, bà M có chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho bà Vũ Thị Q, hai bên có viết giấy tay với nhau và nhờ chủ đất là ông Đỗ Văn Kh ký lại hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất nói trên trực tiếp cho bà Quế, đồng thời các bên có thỏa thuận hủy việc chuyển nhượng đã ký giữa bà M và ông

Trần Văn Đ, sau đó bà M đã nhận đủ tiền và bàn giao quyền sử dụng đất như thỏa thuận cho bà Vũ Thị Q.

Hiện nay, bà M không còn liên quan gì đến quyền sử dụng đất nói trên nữa. Do đó, việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Nguyễn Ngọc Diệp Th với ông Đỗ Văn Kh và ông Đỗ Văn H liên quan đến quyền sử dụng đất nói trên bà M không có ý kiến gì (kể cả với bản vẽ hiện trạng và chứng thư thẩm định giá có liên quan đến diện tích đất tranh chấp), không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì liên quan đến quyền, lợi ích của bà. Bà M đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện này theo quy định pháp luật.

- Theo đơn xin xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Q trình bày:

Bà Q là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 06, diện tích 100m tại phường Tr, TP. B, tỉnh Đ. Nguồn gốc quyền sử dụng đất này là do bà Q nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị Hồng M vào ngày 15/12/2016 và chưa được cấp giấy chứng nhận.

Vào ngày 23/8/2017, bà Q có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất nói trên cho bà Vương Thị T, hai bên có viết giấy tay với nhau và nhờ chủ đất là ông Đỗ Văn Kh ký lại hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất nói trên trực tiếp cho bà T, đồng thời các bên có thỏa thuận hủy việc chuyển nhượng đã ký giữa bà Q và ông Kh cũng như giữa bà Quế và bà M, sau đó bà Q đã nhận đủ tiền và bàn giao quyền sử dụng đất như thỏa thuận cho bà Vương Thị T.

Hiện nay, bà Q không còn liên quan gì đến quyền sử dụng đất nói trên nữa. Do đó, việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Th với ông H và ông Kh, liên quan đến quyền sử dụng đất nói trên, bà Q không có ý kiến gì (kể cả với bản vẽ hiện trạng và chứng thư thẩm định giá có liên quan đến diện tích đất tranh chấp), không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì liên quan đến quyền, lợi ích của bà nữa. Bà Q đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện này theo quy định pháp luật.

- Theo Biên bản làm việc ngày 17/12/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vương Thị T trình bày:

Trước đây bà T có nhận chuyển nhượng một lô đất của bà Vũ Thị Q. Người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Đỗ Văn Kh. Sau đó, vì không có nhu cầu sử dụng nên bà đã bán lại cho bà Nguyễn Thị R và chồng là ông L. Do bà R yêu cầu nên bà T phải liên hệ chủ đất là ông Kh để nhờ ông Kh ký giấy bán trực tiếp cho bà R. Bà T đã gặp và nhờ ông Kh ký giấy theo đúng yêu cầu của bà R, việc chuyển nhượng đất giữa bà T và bà R đã hoàn tất từ lâu, bà T

không còn liên quan gì đến thửa đất đã bán cho bà R nữa. Do đó, bà T không có ý kiến gì và không yêu cầu gì thêm trong vụ án này

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DSST ngày 04/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc Diệp Th về việc yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết buộc ông Đỗ Văn Kh phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/10/2006 giữa bà Th và ông Kh đối với quyền sử dụng đất ngang 5m, dài 20m, diện tích 100m², thuộc thửa đất số 388, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khu phố 4, phường Tr, thành phố B theo giấy chứng nhận số P382553 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/01/2000 cho ông Đỗ Văn Kh, đồng thời tạo điều kiện cho bà Th tách thửa và hoàn tất thủ tục sang tên theo quy định.

- Đình chỉ đối với phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị R đã rút về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và ông Kh vào ngày 29/10/2006 và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R và ông Kh ngày 08/02/2018.

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

Ngày 15/8/2022, bà Nguyễn Ngọc Diệp Th là người nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, cho rằng Tòa án xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng đắn, không khách quan, không xem xét toàn diện, không phù hợp với diễn biến trên thực tế và chứng cứ trong hồ sơ; xâm phạm nghiêm trọng quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

- Căn cứ vào kết luận chữ ký số 151/KLGD –PC09 ngày 22/01/2021, khẳng định chữ ký trong giấy sang nhượng đất là của ông Kh, mặc dù ông H em ông Kh bán cho bà Th, Do đó bà Th khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là đúng quy định.

- Ông H cho rằng việc vợ ông có vay tiền bà Th 20.000.000đ và giấy đặt cọc đất là giấy gán nợ trả tiền thay ông trả cho vợ ông nhưng không đưa vợ ông H vào tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng.

- Ông H là người bán đất cho bà Th nhưng bản án sơ thẩm không đề cập gì đến giấy sang nhượng đất giữa bà Th và ông Kh trong khi đó bà Th yêu cầu ông H và ông Kh tiếp tục thực hiện hợp đồng theo quy định.

- Bà Th xuất trình giấy sang nhượng ngày 29/10/2006, được ký giữa ông Kh và bà Th, tại phiên tòa sơ thẩm xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nhưng không làm rõ việc giám định chữ ký và chữ viết của ông Kh.

- Công văn số 2575/CV-TA ngày 29/12/2021 yêu cầu Ủy ban nhân dân phường Trảng Dài xác định thửa 388, tờ bản đồ số 7 mà bà Th đang tranh chấp với ông H có phải là diện tích ông Kh bán cho bà R hay không? Đồng thời diện tích 98m² tại thửa 658, tờ bản đồ số 7 nói trên không có ai quản lý còn thửa 388, tờ bản đồ số 7 ông Kh ký giấy sang tay cho nhiều người là đất của bà Th. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hiện nay bà R đang quản lý là sai, bởi khi Tòa án đang thụ lý bà R cố tình xây dựng trái phép trên đất đang tranh chấp và bà B đã có đơn cho Tòa nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét.

Tòa xác minh thu thập chứng cứ nhưng không xuống hiện trường đo vẽ thửa đất theo pháp luật quy định mà sử dụng biên vẽ đã bị bà Th khiếu nại trước đó làm căn cứ giải quyết vụ án là vi phạm tố tụng. Không công khai kết quả giám định chữ ký trong biên bản công khai, tiếp cận chứng cứ.

- Quan điểm của Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

I. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng.

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng 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 tổng 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.

2. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên họp:

Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Điều 314 Bộ luật tố tụng dân sự.

II. Về việc giải quyết vụ án:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Diệp Th về việc ông Đỗ Văn Kh phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/10/2006 giữa bà Th và ông Kh đối với quyền sử dụng đất ngang 5m, dài 20m, diện tích 100m², thuộc thửa đất số 388, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khu phố 4, phường Tr, thành phố Biên Hòa theo giấy chứng nhận số P382553 do

Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/01/2000 cho ông Đỗ Văn Kh, đồng thời tạo điều kiện cho bà Th tách thửa và hoàn tất thủ tục sang tên theo quy định, nhận thấy:

Căn cứ vào “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 29/10/2006 giữa ông Đỗ Văn Kh với bà Nguyễn Ngọc Diệp Th về việc chuyển nhượng diện tích 100m² thuộc khu phố 4 phường Tr, ông Kh cho rằng ông không biết và không ký tên vào hợp đồng này, tuy nhiên theo kết luận giám định số 151 ngày 22/01/2021 của phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Đồng Nai đã kết luận chữ ký và chữ viết mang tên Đỗ Văn Kh ở phần mẫu cần giám định với chữ ký và chữ viết mang tên Đỗ Văn Kh trên các tài liệu ở phần mẫu so sánh là do cùng một người ký và viết ra. Ông Kh thừa nhận thửa đất tranh chấp ông đã cho ông Đỗ Văn H và ông H đã bán cho người khác, những lần bán qua tay cho người khác ông đều ký tên cho họ và hủy giấy bán cũ. Tuy ông Kh là người ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng cho bà Th vì ông Kh là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng người nhận tiền là ông H, ông H không thừa nhận số tiền đã nhận là tiền chuyển nhượng mà là tiền vay, tuy nhiên giấy cọc tiền mua đất đã thể hiện số tiền 95.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng diện tích 100m². Cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Kh tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 100m² là có căn cứ vì các bên lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 100m² không xác định đúng vị trí, số tờ số thửa, hợp đồng không có công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Ngoài ra theo Công văn số 1213/VPĐK.BH-ĐKTK ngày 28/3/2022 thể hiện: *“Thửa đất số 90 tờ bản đồ số 06 (cũ) theo hệ thống bản đồ mới của phường Tr này là các thửa: 351, 352, 353, 354, 355 và một phần thửa 356, một phần thửa 392, 391, 390, 389, 645, 644, một phần thửa 388, 658 tờ bản đồ số 07... Theo hệ thống bản đồ địa chính được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai nghiệm thu kể từ ngày 29/8/2008 trở về trước thì phần diện tích 98m² thuộc thửa đất số 658 tờ bản đồ 07 (thửa 658 được tách ra từ thửa đất số 388 tờ bản đồ số 07 đo bao thuộc một phần diện tích thửa đất số 90 tờ bản đồ 06 (cũ) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) chưa hình thành ranh giới thửa đất. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 658 tờ bản đồ 07 với diện tích 98m² đo bao (theo Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 7082/2020 ngày 04/01/2021) không thuộc trường hợp giải quyết theo văn bản số 1517/VPĐK-ĐK ngày 21/3/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh.”* Do diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 90 tờ bản đồ 06 (cũ) chưa đủ điều kiện để được tách thửa và cấp giấy chứng nhận theo quy định pháp luật, nên yêu cầu của bà Th về việc yêu cầu ông Kh tiếp tục thực hiện hợp đồng để làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với việc ông H đã nhận tiền của bà để chuyển nhượng diện tích đất trên và việc ông Kh đã ký tên vào giấy sang nhượng cho bà ngày 29/10/2006 thì bà Th có quyền khởi kiện ông H và ông Kh bằng một vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

Do đó, kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Diệp Th là không có cơ sở chấp nhận.

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

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Diệp Th. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 04/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

III. Yêu cầu, kiến nghị khắc phục vi phạm: Không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc Diệp Th làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bà Th thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên hủy bản án sơ thẩm với lý do, căn cứ vào bản án sơ thẩm thì cấp sơ thẩm bỏ lọt không đưa ông T là người ông Kh mua chung đất vào tham gia tố tụng, không đưa ông N, ông H vào làm người làm chứng trong vụ án. Phía nguyên đơn không nhận được và không được Tòa án cấp sơ thẩm thông báo cho biết đã thu thập được văn bản 1213/VPĐK.BH-ĐKTK ngày 28/3/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

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

2.1. Đối với việc kháng cáo của nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm bỏ lọt tư cách tố tụng là ông T, ông N, bà H: Xét việc ông Kh khai mua chung đất với ông T đã được cấp sơ thẩm làm rõ đồng thời phần diện tích đất mua chung đã được ông Kh phân chia, diện tích đất bà Th tranh chấp không nằm trong phần đất của ông T, hơn nữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện do ông Kh đứng tên, trong quá trình sử dụng ông Kh chuyển nhượng cho nhiều người khác nhau.

Việc bà Th căn cứ vào “Giấy sang nhượng đất ngày 29/10/2006” để khẳng định ông H có chuyển nhượng cho bà 01 thửa đất ngang 5m, dài 20m, diện tích 100m², thuộc thửa đất số 388, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khu phố 4, phường Tr, thành phố B theo giấy chứng nhận số P382553 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/01/2000 cho ông Đỗ Văn Kh. Tứ cận phía Đông giáp đất ông Kh, phía Tây giáp đất ông Th, phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp đất bà M. Nguồn gốc thửa đất này là do ông Đỗ Văn Kh (anh trai ruột của ông H), sau đó ông Kh

ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Th vào cùng ngày 29/10/2006. Bà Th đã giao đủ tiền, nhận đất và giấy tờ đất, cũng sử dụng ổn định đến nay. Năm 2007, ông H có báo cho bà Th về việc phường Tr đang có chủ trương cho kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Th đã đến để hoàn tất thủ tục tách thửa, đo đất, đo bao. Tuy nhiên, việc này không được ông Kh và ông H thừa nhận, đồng thời theo tư cận thửa đất bà Th đang tranh chấp không thể hiện ông N, bà H có liên quan trong vụ án, do đó việc không đưa ông T bà H ông N là không cần thiết.

2.2. Đối với việc đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/10/2006. Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được cấp sơ thẩm thu thập Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng (giấy sang nhượng đất ngày 29/10/2006) là không có cơ sở bởi lẽ sau:

Thứ nhất: Tại giấy cọc tiền đất thể hiện ngày 19/6/2007, ông Đỗ Văn H nhận tiền cọc mua bán đất với bà Th 57.000.000đ mua 01 lô đất (lô số 2 từ đường vào 4m) do ông Kh đứng tên số 00146.QSD Đ/293 GĐCT.UBT ngày 05/11 và ngày 07/11/2007 ông H đã nhận đủ số tiền 95.000.000đ. Tuy nhiên tại giấy mua bán ngày 29/10/2006, người ký giấy sang nhượng đất là ông Kh ký, giấy đặt cọc mua bán đất sau ngày ký giấy sang nhượng, điều này không phù hợp các với giao dịch dân sự mà pháp luật quy định. Tuy ông Kh là người ký tên vào giấy chuyển nhượng cho bà Th vì ông Kh là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng người nhận tiền là ông H, ông H không thừa nhận số tiền đã nhận là tiền chuyển nhượng mà là tiền vay, đồng thời từ năm 2006 đến nay bà Th không phải là người sử dụng, quản lý diện tích đất nói trên.

Thứ hai: Đối với giấy sang nhượng bằng giấy tay ghi ngày 29/10/2006 bản thân ông Kh xác định hoàn toàn không biết, không giao dịch mua bán và cũng không nhận tiền từ bà Th, không quen biết bà Th, quá trình thu thập chứng cứ bà B là đại diện theo ủy quyền của bà Th đều xác định ông Kh không nhận tiền bán đất từ bà Th. Đối với thửa đất mà bà Th đang tranh chấp, có diện tích 100m² (ngang 5m x dài 20m), lô đất có tứ cận: Giáp nhà ông N, giáp nhà bà Th, giáp L và một phía giáp đường đi, sau khi ông Kh đã bán cho nhiều người đều lập hợp đồng bằng giấy tay, người cuối cùng đang quản lý và sử dụng là bà R ông L, khi thực hiện việc sang nhượng thửa đất trên các bên đều hủy giấy sang nhượng cũ. Tại văn bản xác nhận các hộ dân cư trú trên khu đất của Công an phường Trảng Dài ngày 09/7/2020 và Công văn số 28/CV-UBND ngày 13/01/2022 của Ủy ban nhân dân phường Trảng Dài trả lời thì tứ cận của thửa đất đang tranh chấp không phải như bà Th trình bày: Hướng giáp đường đi của thửa đất theo giấy sang nhượng giữa bà Th với ông Kh và lời trình bày của bà B là hướng Nam, nhưng

hướng giáp đường đi của thửa đất đang tranh chấp là hướng Đông. Do vậy, đối với diện tích đất nói không có việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào giữa ông Kh và bà Th mặc dù theo kết luận giám định chữ ký trong giấy sang nhượng đất là của ông Kh.

Thứ ba: Khi bà Th đi đăng ký kê khai để cấp giấy chứng nhận, bà Th tự ý đi đo đạc toàn bộ diện tích đất mà ông Kh được cấp, bản thân ông Kh và ông H không biết và không tham, tứ cận của thửa đất mà bà Th đang khởi kiện thì bà Th đều xác định không đúng với tứ cận trong giấy sang nhượng đất ngày 29/10/2006, tại đơn khiếu nại kết quả đo đạc của bà Th thể hiện, bản thân bà Th không biết diện tích mình nhận chuyển nhượng của ông Kh chỗ nào nên không chỉ rõ được mốc danh mà bà Th mua dẫn đến đất bị đo bao, đối với giấy đặt cọc tiền bán đất ký sau ngày ký giấy sang nhượng đất, đại diện cho bà Th không lý giải được, mà cho rằng bà Th chỉ yêu cầu ông H viết lại giấy cọc tiền mua đất một lần vào ngày 07/11/2007. Tuy nhiên, trong giấy nhận tiền cọc giữa ông H và bà Th thể hiện ngày viết giấy là ngày 19/6/2007, ngày nhận số tiền mặt 22.000.000 đồng là ngày 05/11/2007 và đến ngày 07/11/2007 nhận đủ tiền 95.000.000 đồng. Như vậy, lời khai của nguyên đơn không phù hợp về thời điểm ký kết giấy sang nhượng giữa ông Kh và bà Th với giấy cọc tiền mua đất giữa ông H và bà Th, cũng như không phù hợp về giá sang nhượng của thửa đất giữa nội dung giấy cọc đất với số tiền ký nhận của ông H.

Thứ tư: Bà Th yêu cầu ông Kh tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2009 có diện tích 100m² là không có căn cứ bởi lẽ, khi các bên lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 100m² không xác định đúng vị trí, số tờ số thửa, hợp đồng không có công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Ngoài ra tại Công văn số 1213/VPĐK.BH-ĐKTK ngày 28/3/2022 thể hiện: *“Thửa đất số 90 tờ bản đồ số 06 (cũ) theo hệ thống bản đồ mới của phường Tr này là các thửa: 351, 352, 353, 354, 355 và một phần thửa 356, một phần thửa 392, 391, 390, 389, 645, 644, một phần thửa 388, 658 tờ bản đồ số 07... Theo hệ thống bản đồ địa chính được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai nghiệm thu kể từ ngày 29/8/2008 trở về trước thì phần diện tích 98m² thuộc thửa đất số 658 tờ bản đồ 07 (thửa 658 được tách ra từ thửa đất số 388 tờ bản đồ số 07 đo bao thuộc một phần diện tích thửa đất số 90 tờ bản đồ 06 (cũ) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) chưa hình thành ranh giới thửa đất. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 658 tờ bản đồ 07 với diện tích 98m² đo bao (theo Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 7082/2020 ngày 04/01/2021) không thuộc trường hợp giải quyết theo văn bản số 1517/VPĐK-ĐK ngày 21/3/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh.”* Do diện tích đất tranh chấp

thuộc một phần thửa đất số 90 tờ bản đồ 06 (cũ) chưa đủ điều kiện để được tách thửa và cấp giấy chứng nhận theo quy định pháp luật, nên yêu cầu của bà Th về việc yêu cầu ông Kh tiếp tục thực hiện hợp đồng để làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà là không có cơ sở chấp nhận.

2.3. Đối với yêu cầu của đại diện nguyên đơn cho rằng địa diện nguyên đơn không được biết và không được Tòa án cho tiếp cận công khai chứng cứ văn bản 1213/VPĐK.BH-ĐKTK ngày 28/3/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai, đồng thời Tòa án không tiến hành đo đạc và xem xét tại chỗ đối với tài sản bà đang tranh chấp.

Tại biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 27/01/2021 (BL176) và ngày 22/05/2022 (BL234) các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản đo vẽ, biên bản thẩm định ngày 22/12/2020 (BL 130 đến 133) đều có bà B là đại diện theo ủy quyền của bà Th tham gia. Tại phiên họp trên Tòa án đã công khai các chứng cứ mà các bên đương sự cung cấp cùng các chứng cứ Tòa án tiến hành thu thập được, trong đó có văn bản 1213/VPĐK.BH-ĐKTK ngày 28/3/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai, Bản đồ biên vẽ hiện trạng thửa đất, chứng thư thẩm định, bản thân bà B đồng ý với các tài liệu chứng cứ và được tiếp cận các tài liệu chứng cứ mà Tòa đã công khai đồng thời bà B không có ý kiến hay bổ sung thắc mắc khiếu nại gì đối với các chứng cứ mà bà đã được tiếp cận và Tòa án đã công khai. Do đó, trình bày trên của bà B tại phiên tòa phúc thẩm là không đúng quy định, không có cơ sở và không phù hợp với những chứng cứ đã được thu thập và cũng không phù hợp tình tiết khách quan trong vụ án.

Từ những căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Diệp Th đối với ông Đỗ Văn Kh về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có căn cứ.

Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc Diệp Th. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DSST ngày 04/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

[3] Về chi phí tố tụng: Cấp sơ thẩm có nhận định nhưng chưa tuyên ai là người phải chịu chi phí tố tụng do vậy Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa khách quan về cách tuyên và bổ sung người phải chịu chi phí tố tụng trong bản án. Trong quá trình tố tụng phía nguyên đơn là bà Th đã nộp chi phí tố tụng là 21.127.373đ. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận. Do vậy, nguyên đơn phải chịu số tiền trên (bà Th đã nộp xong).

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

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận bà Nguyễn Ngọc Diệp Th phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp (bà Th đã nộp xong).

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa về nội dung kháng cáo của nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc Diệp Th. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 04/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Sửa về cách tuyên đối với bản án.

Căn cứ các Điều 121, 122, 123, 697, 698 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 113, 127 Luật đất đai 2003; Điều 26, 35, 39, 91, 93, 147, 203, 220, 227, 235, 244, 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc Diệp Th đối với ông Đỗ Văn H và ông Đỗ Văn Kh về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 29/10/2006 đối với một phần thửa đất số 388, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khu phố 4, phường Tr, thành phố B theo giấy chứng nhận số P382553 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/01/2000 cho ông Đỗ Văn Kh.

2. Đình chỉ đối với phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị R đã rút về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và ông Kh vào ngày 29/10/2006 và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R và ông Kh ngày 08/02/2018.

3. Về án phí dân sự:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Ngọc Diệp Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0004769 ngày 22/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa. Bà Th đã nộp đủ

tiền án phí. Bà Nguyễn Thị R được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông Đỗ Văn Kh và ông Đỗ Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Ngọc Diệp Th phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp tại biên lai số: 0003823 ngày 19/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa. (Bà Th đã nộp xong).

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Ngọc Diệp Th phải chịu là 21.127.373đ (*hai mươi một triệu một trăm hai mươi bảy nghìn ba trăm bảy mươi ba đồng*) bà Th đã nộp xong.

5. **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 TP. Biên Hòa
- Chi cục THADS TP Biên Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Đinh Thị Kiều Lương

