

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **61/2021/DS-PT**

Ngày: 20/5/2021

“V/v “Tranh chấp đòi lại tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 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 pH tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Thu Hương

Ông Trần Phương Đông

- Thư ký ghi biên bản pH tòa: Ông Lê Huy Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia pH tòa: Bà Vũ Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 19 và 20 tháng 5 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 43/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 02 năm 2021 về việc: “Tranh chấp đòi lại tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 30/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2021/QĐ-PT ngày 07 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Vũ Thị H**, sinh năm 1973. Địa chỉ: 66 đường K, phường A, thành phố K, tỉnh Đồng Nai.

Bà H ủy quyền cho ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1982, trú tại: A611, chung cư G, số 2, đường D7, khu phố 6, phường B, quận 9, TP. Hồ Chí Minh làm đại diện (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1961 (có mặt)

2.2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1952 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 178 đường K, phường A, thành phố K, tỉnh Đồng Nai.

Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Thanh N, Đoàn Luật sư TP. Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Phạm S, sinh năm 1961.

3.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Khu 3, ấp H, xã B, huyện M, tỉnh Đồng Nai.

Ông S, bà N ủy quyền cho ông Nguyễn Bá Đức V, sinh năm 1982, trú tại: 64, đường T, phường 12, quận T, TP. Hồ Chí Minh làm đại diện (có mặt)

3.3. Anh Lê Vũ Ngọc P, sinh năm 1997. Địa chỉ: 54 đường K, phường A, thành phố K, tỉnh Đồng Nai.

3.4. Ông Lê Văn Q, sinh năm 1970. Địa chỉ: Số 66 đường K, phường A, thành phố K, tỉnh Đồng Nai.

Anh P và ông Q ủy quyền cho ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1982, làm đại diện (có mặt)

3.5. Chị Đỗ Thị Tuyết H, sinh năm 1984 (vắng mặt)

3.6. Chị Huỳnh Thị Kiều C, sinh năm 1988 (vắng mặt)

3.7. Chị Huỳnh Thị L, sinh năm 1993 (vắng mặt)

3.8. Cháu Nguyễn Ngọc Như Y, sinh năm 2013 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 178 đường K, phường A, thành phố K, tỉnh Đồng Nai.

3.9. Chị Huỳnh Thị Ngọc T, sinh năm 1996 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 178 đường K, phường A, thành phố K, tỉnh Đồng Nai.

3.10. Văn phòng công chứng A. Địa chỉ: Số 46 đường K, phường A, thành phố K, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/11/2018, bản tự khai, biên bản ghi lời khai cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Vũ Thị H trình bày:

Ngày 08/10/2018 bà H có nhận chuyển nhượng của ông Phạm S và bà Nguyễn Thị Ngọc N diện tích 300m² đất thuộc thửa 15A là sổ thửa tạm thời được tách ra từ thửa 15 và có sổ thửa chính thức là 217 tờ bản đồ số 11 tại phường A, thành phố K.

Ngày 25/10/2018 bà H có nhận chuyển nhượng của ông Phạm S và bà Nguyễn Thị Ngọc N diện tích 837.5m² thuộc thửa 218 tờ bản đồ số 11 tại phường A, thành phố K.

Toàn bộ hai diện tích đất trên trước đây thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại phường A, thành phố K được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh

Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 593981 ngày 27/11/2015 cho ông Phạm S và bà Nguyễn Thị Ngọc N

Nguồn gốc diện tích đất trên là ông S, bà N nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Thị X vào ngày 23/10/2015. Khi nhận chuyển nhượng từ ông C, bà X, thửa đất này thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 50 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.136,2m². Đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 558956 do UBND thị xã K cấp cho ông C, bà X ngày 27/4/2005.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông S, bà N, bà H tách diện tích đất trên thành 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó tặng cho anh Lê Vũ Ngọc P hai thửa đất. Bà H, anh P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

- Thửa đất số 222 tờ bản đồ số 11 tại phường A được Ủy ban nhân dân thị xã K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 553436 ngày 04/4/2019 cho bà Vũ Thị H.

- Thửa đất số 221 tờ bản đồ số 11 tại phường A được Ủy ban nhân dân thành phố K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 135326 ngày 02/7/2019 cho anh Lê Vũ Ngọc P.

- Thửa đất số 217 tờ bản đồ số 11 tại phường A được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 556966 ngày 24/12/2018 cho anh Lê Vũ Ngọc P.

Khi nhận chuyển nhượng các bên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản trên đất gồm nhà ở, nhà xưởng làm nấm... Tuy nhiên do tài sản trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên không thể ghi trong hợp đồng chuyển nhượng mà giữa bà H với ông S, bà N có viết giấy bán tài sản trên đất.

Khi nhận chuyển nhượng ông S, bà N có nói với bà H là ông C, bà X xin ở lại trên đất một thời gian, khi nào có nhu cầu lấy lại thì ông bà sẽ trả lại. Cuối năm 2018, bà H yêu cầu ông C, bà X trả lại nhà và đất trên nhưng không được chấp nhận.

Trước đây bà H khởi kiện yêu cầu ông C, bà X trả lại toàn bộ đất trên cho bà. Tuy nhiên, do bà đã tách đất ra thành ba thửa và tặng cho anh P hai thửa nên ngày 28/6/2019 bà H làm đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện.

Nay bà H yêu cầu tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu ông C, bà X phải trả cho bà Vũ Thị H thửa đất số 222, tờ bản đồ số 11 có diện tích 310m² đất được giới hạn bởi các điểm i,3,b,h,i theo trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 5119/2019 ngày 23/10/2019 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh K cùng tài sản gồm một phần nhà kho, nhà kỹ thuật meo nấm nằm trong nhà kho, tường rào bên hông.

—Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 96.472.000 đồng.

Việc ông C, bà X yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất số 2606 ngày 23/10/2015 giữa ông bà với ông Phạm S và bà Nguyễn Thị Ngọc N tại Văn phòng công chứng A, đồng thời yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu bà H không có ý kiến gì.

Bị đơn ông Huỳnh Văn C, bà Nguyễn Thị X trình bày:

Ông C, bà X không đồng ý trả nhà và đất cho bà H, ông P. Vì thực tế hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà X với ông S, bà N là hợp đồng giả tạo, nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay tiền giữa ông bà với ông Phạm T - anh trai của ông Phạm S. Không có việc ông C, bà X chuyển nhượng đất và nhà cho ông S, bà N. Do đó ông C, bà X không đồng ý với yêu cầu đòi lại tài sản là nhà đất của bà H và anh P.

Ông C, bà X có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2606 ngày 23/10/2015 giữa ông Huỳnh Văn C, bà Nguyễn Thị X với ông Phạm S, bà Nguyễn Thị Ngọc N được công chứng tại Văn phòng công chứng A vì:

- Mục đích hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng là để làm tin việc vay mượn tiền giữa ông C, bà X với em trai của ông S là ông Phạm T. Việc vay mượn tiền thông qua con rể của ông C, bà X là Phạm T2, bản thân ông bà có biết ông Phạm T nhưng không trao đổi việc vay mượn tiền trực tiếp với ông T. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng là nhằm che dấu việc vay tiền. Ý chí của ông bà không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Khi ký kết hợp đồng, trong hợp đồng chỉ thể hiện việc chuyển nhượng đất, còn tài sản gắn liền với đất là nhà ở, nhà xưởng không thể hiện việc chuyển nhượng.

Ông C, bà X yêu cầu Tòa giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, trên đất còn một số cây trồng như: cây sưa, cây giáng hương ông C, bà X đã bán cho người khác không rõ địa chỉ, họ nhờ trông thêm một thời gian rồi sẽ cắt đi, ông bà không có tranh chấp gì đối với tài sản này. Nỗi hoi là của ông C, bà X có thể tháo rời nên ông bà không có tranh chấp.

Ngoài ra, ông C, bà X không có trình bày gì thêm và không cung cấp thêm tài, liệu chứng cứ nào khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Lê Vũ Ngọc P trình bày:

Bà H là mẹ của anh P, sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Phạm S, bà Nguyễn Thị Ngọc N bà đã tách đất ra làm ba thửa và tặng cho anh P hai thửa đất. Nay anh P yêu cầu ông C, bà X phải trả lại cho anh P thửa đất 217 và

221 tờ bản đồ số 11 cùng tài sản trên đất là công trình xây dựng, cụ thể như sau:

- Đối với thửa đất số 217, tờ bản đồ số 11, diện tích 287.7m² đất được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,i,1 theo trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 5119/2019 ngày 23/10/2019 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh K cùng 01 căn nhà cấp 4, một phần nhà kho; tường rào bên hông.

- Đối với thửa đất số 221, tờ bản đồ số 11, diện tích 412.4m² đất được giới hạn bởi các điểm h,b,c,d,7,e,8,f,g,h theo trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 5119/2019 ngày 23/10/2019 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh K cùng tài sản trên đất một phần nhà kho và tường rào phía sau.

Đối với cây trồng trên đất và 02 nồi hơi tiết trùng anh P không có tranh chấp. Ông C, bà X có thể đem những tài sản này đi, có thể tự cưa cây hoặc để cho người mua cưa hết những cây trồng này.

Về việc ông C, bà X yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất số 2606 ngày 23/10/2015 giữa ông bà với ông Phạm S và bà Nguyễn Thị Ngọc N tại Văn phòng công chứng Xuân An, đồng thời yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu anh P không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm S trình bày:

Ngày 08/10/2018, ông S, bà N bà có chuyển nhượng cho bà Vũ Thị H diện tích 300m² đất thuộc thửa 15 A là số thửa tạm thời được tách ra từ thửa 15 và có số thửa chính thức là 217 tờ bản đồ số 11 tại phường A, thành phố K.

Đến ngày 25/10/2018 ông bà lại chuyển nhượng cho bà Vũ Thị H diện tích 837.5m² đất thuộc thửa 218 tờ bản đồ số 11 tại phường A, thành phố K.

Toàn bộ diện tích đất trước đây thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại phường A, thành phố K do ông S, bà N nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Thị X vào tháng 10/2015. Ông S, bà N được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 593981 ngày 27/11/2015. Ông bà có thỏa thuận miệng với ông C, bà X về việc cho ông C, bà X ở lại trên đất khi nào cần sẽ lấy lại.

Việc chuyển nhượng đất và tài sản trên đất giữa ông S, bà N với bà H đã thực hiện xong. Ông S, bà N đã nhận tiền và làm thủ tục sang tên cho bà H nên không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng giữa ông bà với bà H. Khi chuyển nhượng đất các bên thỏa thuận là chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên đất.

Nay ông S thống nhất với yêu cầu của bà H là buộc ông C, bà X trả lại cho vợ chồng bà H thửa đất số 222 tờ bản đồ số 11 tại phường A được Ủy ban nhân dân thị xã K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 553436 ngày 04/4/2019 cùng tài sản trên đất.

Đối với thửa đất số 221 tờ bản đồ số 11 và thửa đất số 217 tờ bản đồ số 11 tại phường A đã được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lê Vũ Ngọc P, Ông S đề nghị ông C, bà X trả hai thửa đất trên cho anh P.

Ông S không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2606 ngày 23/10/2015 giữa vợ chồng ông với ông Huỳnh Văn C, bà Nguyễn Thị X vì:

- Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S, bà N với ông C, bà X là tự nguyện, được công chứng đúng quy định pháp luật và ông C, bà X đã nhận đủ tiền nên ông S, bà N mới được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ông C, bà X cho rằng các bên ký hợp đồng là để che dấu việc vay tài sản là không đúng.

- Ông S, bà N ký kết hợp đồng với mục đích chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản trên đất. Do nhà chưa được cấp giấy nên trong hợp đồng không thể hiện việc mua bán nhà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Ngọc N: đồng ý với trình bày của ông S và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Lê Văn Q trình bày: Ông là chồng của bà H, ông Q đồng ý với trình bày của bà H, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Văn phòng công chứng Xuân An trình bày: Văn phòng công chứng A không có ý kiến đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2606 ngày 23/10/2015 giữa ông C, bà X với ông S, bà N được công chứng tại Văn phòng công chứng Xuân An vì đây là quyền tự định đoạt của các đương sự.

Việc công chứng của Văn phòng công chứng Xuân An được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất nên không công chứng được việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Đỗ Thị Tuyết H trình bày: Chị là con của ông C, bà X và đang sinh sống trên tài sản tranh chấp. Toàn bộ tài sản là nhà và đất là tài sản tranh chấp do cha mẹ chị là ông C, bà X gây dựng, chị ở cùng cha mẹ, không có đóng góp gì trong khối tài sản là nhà và đất đang tranh chấp giữa cha mẹ chị với ông Q, bà H. Chị Hằng cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với khối tài sản đang tranh chấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Huỳnh Thị Kiều C trình bày: chị là con của ông C, bà X và đang sinh sống trên tài sản tranh chấp. Chị Chinh đồng ý với trình bày của chị Hằng và không bổ sung gì thêm.

Theo biên bản ghi lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Huỳnh Thị L trình bày: chị là con của ông C, bà X và đang sinh sống trên tài sản tranh chấp. Chị L đồng ý với trình bày của chị H và không bổ sung gì thêm

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Huỳnh Thị Ngọc T trình bày: chị là con của ông C, bà X và đang sinh sống trên tài sản tranh chấp. Chị T đồng ý với trình bày của chị H và không bổ sung gì thêm

Theo biên bản ghi lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, cháu Nguyễn Ngọc Như Y do mẹ là chị Huỳnh Thị Kiều C trình bày.

Chị là mẹ cháu Y, chị và cháu Y cùng sống với ông C, bà X và không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với khối tài sản đang tranh chấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 30/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh quyết định :

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 72, Điều 73, Điều 92, 165, 166, 157 và Điều 266, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 166, 117; 119 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H và anh Lê Vũ Ngọc P về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản” đối với ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Thị X.

1.1. Buộc ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Thị X trả cho bà Vũ Thị H diện tích đất thuộc thửa đất số 222, tờ bản đồ số 11 được Ủy ban nhân dân thành phố Long Khánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 553436 ngày 04/4/2019 cùng tài sản gồm một phần nhà kho, nhà kỹ thuật meo nằm trong nhà kho, tường rào bên hông. Có vị trí tứ cận như sau:

+ Hướng Bắc giáp đường hẻm bê tông; Hướng Nam giáp thửa 215, tờ bản đồ số 11; Hướng Tây giáp thửa 221, tờ số 11, Phía Đông giáp thửa số 217, tờ bản đồ số 11. Diện tích đất được ghi nhận trong trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 5119 ngày 23/10/2019 và công văn số 162/CV.VPĐK-Đ ngày 04/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh K

Bà Vũ Thị H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.2. Buộc ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Thị X trả cho anh Lê Vũ Ngọc P diện tích đất thuộc thửa đất số 221 tờ bản đồ số 11 được Ủy ban nhân dân thành phố K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 135326 ngày 02/7/2019 cùng tài sản gồm một phần nhà kho, tường rào phía sau. Có vị trí tứ cận như sau:

+ Hướng Bắc giáp đường hẻm bê tông và một phần thửa 62, tờ bản đồ số 11; Hướng Nam giáp thửa 215, 90,166, 89,12, tờ bản đồ số 11; Hướng Tây giáp thửa 200, tờ số 11, Phía Đông giáp thửa số 222, tờ bản đồ số 11. Diện tích đất được ghi nhận trong trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 5119 ngày 23/10/2019 và công văn số 162/CV.VPĐK-Đ ngày 04/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh K.

1.3. Buộc ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Thị X trả cho anh Lê Vũ Ngọc P diện tích đất thuộc thửa đất số 217 tờ bản đồ số 11 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 556966 ngày 24/12/2019 cho anh Lê Vũ Ngọc P cùng tài sản gồm 01 căn nhà cấp 4, một phần nhà kho; tường rào bên hông. Có vị trí tứ cận như sau:

+ Hướng Bắc giáp đường hẻm bê tông; Hướng Nam giáp thửa 52, tờ bản đồ số 11; Hướng Tây giáp thửa 218, tờ số 11, Phía Đông giáp đường K. Diện tích đất được ghi nhận trong trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 5119 ngày 23/10/2019 và công văn số 162/CV.VPĐK-Đ ngày 04/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Long Khánh.

Anh Lê Vũ Ngọc P có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Thị X về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm S và bà Nguyễn Thị Ngọc N vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại tài sản đối với hai thửa đất số 221, 217 tờ 11 của bà Vũ Thị H.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và việc thi hành án của các đương sự.

Ngày 07/12/2020 ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Thị X có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Thị X.

Luật sư Nguyễn Thanh N trình bày quan điểm bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không khách quan, không công bằng, không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, bà X vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà X và ông S, bà N là giả tạo, để che dấu hợp đồng vay tiền. Ông C, bà X yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, ông P, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà X và ông S, bà N. Theo Luật sư N thì Tòa án cấp sơ thẩm còn vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 30/11/2020

của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại pH tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng đất ký ngày 23/10/2015 giữa vợ chồng ông C bà X với vợ chồng ông S và bà N, ngày 27/11/2015 UBND thị xã K cấp giấy CNQSDĐ số BU 593981 cho ông S và bà N. Đến ngày 8/10/2018 và ngày 25/10/2018 ông S bà N chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa 15 TĐĐ 50 phường A cho bà H. Bà H đã tách diện tích đất trên thành ba thửa: thửa 222 TĐĐ 11 (giấy CN số CQ 553436), thửa 221 TĐĐ 11 (giấy CN số CS 135326) và thửa 217 (giấy Cn số 556966) đồng thời bà H tặng cho anh P hai thửa là thửa 221 và 217.

Như vậy, các thửa đất 222, 221, 217 hiện đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng hợp pháp của bà H và anh P; hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và ông S bà N là ngay tình, đúng quy định của pháp luật và không có đương sự nào yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng này nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà H và anh P là có căn cứ.

Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Tòa án tỉnh Đồng Nai đã lấy lời khai của ông C bà X song ông bà không cung cấp được chứng cứ gì mới. Vì vậy, đề xuất không chấp nhận đơn kháng cáo của ông C, bà X giữ nguyên bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 308 BLTTDS.

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 ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Thị X làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Đối với nội dung kháng cáo của ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Thị X xét thấy:

Ông C, bà X cho rằng ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S, bà N là để làm tin việc vay mượn tiền với ông Phạm T thông qua con rể của ông bà là anh Phạm T2. Tuy nhiên, ông C, bà X không cung cấp được giấy vay tiền hay tài liệu chứng cứ gì chứng minh có việc vay mượn tiền giữa ông C, bà X với ông T. Ông C, bà X cũng không cung cấp được địa chỉ của ông T, không biết cụ thể ông T đang ở đâu. Quá trình giải

quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, tại bản tự khai cũng như biên bản đối chất, anh Phạm T2 đã xác định không có việc vay mượn tiền giữa ông C, bà X với ông T (bút lục 151). Ông S, bà N cũng không thừa nhận có việc vay mượn tiền giữa ông C, bà X với ông T hay với ông S, bà N. Việc ông C, bà X chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, bà N với giá thấp hơn giá thị trường nhưng không chênh lệch quá nhiều nên chưa đủ căn cứ để xác định đây là hợp đồng giả tạo. Nhà và công trình xây dựng trên đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nên các bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Đây cũng không phải là căn cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo. Do đó, việc bản án sơ thẩm bác đơn phản tố của ông C, bà X, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, ông C, bà X cũng không cung cấp được chứng cứ gì mới. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông C, bà X.

[3] Đối với ý kiến của Luật sư cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể:

[3.1] Vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 29/2018/TLST-DS ngày 17/12/2018, trong Thông báo thụ lý vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm ghi thụ lý “số 29/2018/TLST -TCDS ngày 17/12/2018”, Thông báo về việc xác định tư cách tham gia tố tụng ghi vụ án dân sự “số 29/2018/TLST-DS ngày 12/12/2018”, Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ ghi “số 29/2019/TLST-DS ngày 17/12/2018”, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2020/QĐXXST-HNGĐ lại căn cứ vào hồ sơ vụ án thụ lý “số 29/2019/TLST-DS ngày 17/12/2019”, Biên bản hội ý căn cứ vào hồ sơ vụ án thụ lý “số 29/2018/HSST ngày 06/9/2019”,... Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy những sai sót trên là sai sót về mặt kỹ thuật soạn thảo văn bản, do đánh máy, những sai sót này không ảnh hưởng tới quyền lợi của các đương sự hay làm thay đổi nội dung vụ án. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[3.2] Việc bà H rút một phần yêu cầu khởi kiện, Tòa án sơ thẩm không ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án mà tuyên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện trong bản án là đúng quy định của pháp luật và hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao. Tòa án chỉ ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án theo Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự khi nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Ngoài ra, bà H rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc đòi lại thửa 221, 217 nhưng anh P đã có yêu cầu độc lập đòi lại 2 thửa đất này và anh P ủy quyền cho bà H làm đại diện nên việc bà H yêu cầu định giá đối với các thửa đất trên là hoàn toàn phù hợp, không có vi phạm tố tụng.

[3.3] Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu độc lập của anh P và ra Thông báo thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không hướng dẫn đương sự sửa lại đơn mà tiêu đề vẫn ghi là “Đơn khởi kiện” là có thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

[3.4] Một số biên bản lấy lời khai đương sự có thời gian bắt đầu lấy lời khai và thời gian kết thúc biên bản là cùng một thời điểm. Tuy nhiên, nội dung của các biên bản này đã được thẩm tra tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phúc thẩm và được các đương sự xác nhận là đúng, không có đương sự nào có ý kiến trình bày gì khác so với ý kiến đã trình bày trong các biên bản lấy lời khai nói trên. Như vậy, sai sót này của cấp sơ thẩm chỉ là do đánh máy, không làm sai lệch nội dung vụ án hay ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự nên không cần thiết phải hủy án để giải quyết lại. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm về vấn đề này.

[3.5] Đối với ý kiến của luật sư về việc ông C, bà X không thể là bị đơn trong vụ án này vì ông C, bà X không giao dịch với bà H: Hội đồng xét xử nhận thấy bà H và anh P không khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Mà ông C và bà X là người đang trực tiếp quản lý tài sản tranh chấp, trong khi quyền sử dụng các thửa đất trên hiện đã được cấp cho bà H và bà H đã tặng lại 2 thửa cho anh P. Nên bà H và anh P có quyền khởi kiện, quyền yêu cầu độc lập đối với ông C, bà X. Quan điểm của Luật sư về vấn đề này không phù hợp với quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí: do ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Thị X là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông C, bà X không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 30/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 72, Điều 73, Điều 92, 165, 166, 157 và Điều 266, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 166, 117; 119 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H và yêu cầu độc lập của anh Lê Vũ Ngọc P về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản” đối với ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Thị X.

1.1. Buộc ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Thị X trả cho bà Vũ Thị H thửa đất số 222, tờ bản đồ số 11 được Ủy ban nhân dân thành phố K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 553436 ngày 04/4/2019 cho bà Vũ Thị H

cùng tài sản gồm một phần nhà kho, nhà kỹ thuật meo nằm trong nhà kho, tường rào bên hông. Có vị trí tứ cận như sau:

Hướng Bắc giáp đường hẻm bê tông; Hướng Nam giáp thửa 215, tờ bản đồ số 11; Hướng Tây giáp thửa 221, tờ số 11, Phía Đông giáp thửa số 217, tờ bản đồ số 11. Diện tích đất được ghi nhận trong trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 5119 ngày 23/10/2019 và công văn số 162/CV.VPĐK-Đ ngày 04/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh K.

Bà Vũ Thị H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1.2. Buộc ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Thị X trả cho anh Lê Vũ Ngọc P thửa đất số 221 tờ bản đồ số 11 được Ủy ban nhân dân thành phố K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 135326 ngày 02/7/2019 cho anh Lê Vũ Ngọc P cùng tài sản gồm một phần nhà kho, tường rào phía sau. Có vị trí tứ cận như sau:

Hướng Bắc giáp đường hẻm bê tông và một phần thửa 62, tờ bản đồ số 11; Hướng Nam giáp thửa 215, 90,166, 89,12, tờ bản đồ số 11; Hướng Tây giáp thửa 200, tờ số 11, Phía Đông giáp thửa số 222, tờ bản đồ số 11. Diện tích đất được ghi nhận trong trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 5119 ngày 23/10/2019 và công văn số 162/CV.VPĐK-Đ ngày 04/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh K.

1.3. Buộc ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Thị X trả cho anh Lê Vũ Ngọc P thửa đất số 217 tờ bản đồ số 11 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 556966 ngày 24/12/2019 cho anh Lê Vũ Ngọc P cùng tài sản gồm 01 căn nhà cấp 4, một phần nhà kho; tường rào bên hông. Có vị trí tứ cận như sau:

Hướng Bắc giáp đường hẻm bê tông; Hướng Nam giáp thửa 52, tờ bản đồ số 11; Hướng Tây giáp thửa 218, tờ số 11, Phía Đông giáp đường K. Diện tích đất được ghi nhận trong trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 5119 ngày 23/10/2019 và công văn số 162/CV.VPĐK-Đ ngày 04/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh K.

Anh Lê Vũ Ngọc P có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Thị X về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với ông Phạm S và bà Nguyễn Thị Ngọc N.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại tài sản đối với hai thửa đất số 221, 217 tờ 11 của bà Vũ Thị H.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Thị X được miễn án phí DSPT. Trả cho ông Huỳnh Văn C số tiền 300.000đ tạm ứng

án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0008180 ngày 14/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. LK;
- Chi cục THADS TP. LK;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Lệ Trang