

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **30/2024/DS-PT**

Ngày: 01/02/2024

V/v “*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 phiên tòa: Bà Phan Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Bà Vũ Thị Thu

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông La Minh Dũng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 31 tháng 01 và ngày 01 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 319/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2023 về việc: “*Tranh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 318/2023/QĐXX-PT ngày 25/12/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 29/2024/QĐ-PT ngày 17/01/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Lê H**, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1990. Cùng cư trú tại: Tổ 2, ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh N

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Ông Phạm Văn T, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp Q, xã T, huyện B, tỉnh N

+ Ông Lê D, sinh năm 1998. Thường trú tại: Xóm 16, xã Thọ Nghiệp, huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định. Cư trú tại: Ấp Q, xã T, huyện B, tỉnh N

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê H: Luật sư Nguyễn L thuộc Văn phòng luật sư Công lý Đại Việt – Đoàn Luật sư Đồng Nai. Địa chỉ liên hệ: 3R khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh N

- *Bị đơn:* Ông **Vòng B**, sinh năm 1974 (Đã chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Vòng B.

1. Bà Lùn Sỳ (Lùng Sỳ), sinh năm 1929. Địa chỉ: Số 15 đường C2 - Tây Hòa (Số 10/2 khu 2 cũ), tổ 1, Khu cầu đá, ấp Thuận An, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

2. Anh Vòng V, sinh năm 1995.

3. Chị Vòng P, sinh năm 1999.

4. Anh Vòng T, sinh năm 2002

Nơi đăng ký thường trú: Khu 2, ấp Thuận An, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Cư trú tại: Đường Sông Thao- Bàu Hàm, khu 3, ấp Thuận Trường, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

5. Bà Hỷ Đ, sinh năm 1984. Cư trú tại: Khu C2, ấp Thuận An, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

6. Cháu Vòng N, sinh ngày 19/10/2017. Cư trú tại: Khu C2, ấp Thuận An, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Vòng N là bà Hỷ Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hỷ Đ và cháu Vòng Chử Ngọc: Ông Nguyễn T, sinh năm 1988. Cư trú tại: ấp Tân Bình, xã Bình Minh, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lùn Sỳ (Lùng Sỳ), sinh năm 1929.

2. Bà Sỳ M, sinh năm 1964.

3. Anh Vòng S, sinh năm 1985.

4. Ông Vòng P, sinh năm 1987.

5. Chị Vòng M, sinh năm 1990.

6. Anh Vòng L, sinh năm 1998.

7. Anh Vòng T, sinh năm 2000.

Cùng cư trú tại: Số 15 đường C2 - Tây Hòa (Số 10/2 khu 2 cũ), tổ 1, Khu cầu đá, ấp Thuận An, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

8. Chị Vòng L, sinh năm 1995. Cư trú tại: Tổ 6, Khu 2, ấp Thuận An, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

(Ông Thùy, ông Trường, Luật sư Lưu có mặt; Các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

- Nguyên đơn trình bày:

Ông Lê H có quen biết ông C (Tên thật là Châu A Mếnh). Ông C và ông Vòng B là người có rầy gần nhau. Ông B nhờ ông C làm thủ tục cấp lại GCNQSD đất của thửa đất số 32, tờ bản đồ số 08 (nay là thửa đất số 404 tờ bản đồ số 11), xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai nhưng ông C từ chối với lý do ông C ở xa không có thời gian đi lại nên ông C giới thiệu ông B gặp ông Huy. Lúc đầu, ông B nhờ ông H kết nối với cán bộ địa chính xã để làm thủ tục xin cấp lại GCNQSD đất. Do hồ sơ cấp lại GCNQSD của ông B gặp khó khăn vì ông B là người chơi cờ, cờ bạc có tiếng ở địa phương và đất đai trong gia đình của ông B hay xảy ra tranh chấp nên cán bộ địa chính xã Sông Thao không nhận làm hồ sơ theo kiểu dịch vụ cho ông Vòng B. Ông H thông báo cho ông B biết hồ sơ cấp lại sổ đỏ bị từ chối. Lúc này, ông B có đặt vấn đề bán rẻ mảnh đất này cho ông Huy với giá 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng)/01 sào, thị trường bất động sản thời điểm đó có giá dao động khoảng 1,3-1,5 tỷ đồng/01 sào. Ông H nói ông B về trao đổi thống nhất trong gia đình thì ông B trả lời mảnh đất này ông B được hưởng thừa kế của ông Vòng Hỷ Phí (Bố đẻ của ông B) để lại, anh em trong gia đình đã phân chia thừa kế; tài sản này có trước khi ông B lấy vợ nên không liên quan đến ai hết, vợ ông không có quyền, ông muốn giữ hay bán là quyết định của ông B. Sau đó, ông H tìm hiểu hồ sơ thì thấy ông B nói đúng nên ông H đồng ý mua mảnh đất này của ông B, chỉ bớt giá chút đỉnh để lấy may. Ông H và ông B thống nhất giá cHển nhượng thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11 (Thửa số 32, tờ bản đồ số 08 cũ), xã Sông Thao, Hện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) và thỏa thuận trả tiền thành nhiều đợt, ông H có trách nhiệm kết nối với cán bộ địa chính để làm lại sổ đỏ, ông B phải có mặt, đi theo ông H để ký các loại giấy tờ, nộp hồ sơ khi cơ quan Nhà nước yêu cầu.

Quá trình thực hiện giao dịch nhận tiền và ký giấy tờ thì ông Vòng B yêu cầu ông H không được thông báo cho ông C (Châu A Mếnh) và gia đình ông B biết việc ông B bán đất cho ông H với giá 05 tỷ đồng. Lý do là ông B sợ nếu họ biết hoặc người đang cầm cố sổ đỏ biết sẽ gây khó khăn, tranh chấp sẽ không làm ra sổ đỏ được và phải trả tiền hoa hồng (tiền cà phê môi giới) cho ông C. Do đó, việc mua bán đất đối với thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai chỉ có ông H và ông B thực hiện với nhau, không ai hay biết gì.

Từ khoảng tháng 5/2021 đến tháng 10/2021, ông H đã đưa cho ông Vòng B 04 lần giao tiền với tổng số tiền là 4,8 tỷ đồng.

Đầu tháng 10/2021, ông H được một người quen làm trong UBND xã Sông Thao thông báo thủ tục xác minh, niêm yết, thông tin về việc ông Vòng B mất GCNQSD đất số AB 377222 cấp ngày 28/01/2005 và đề nghị cấp lại GCNQSD đất

đối với thửa đất số 404 tờ 11, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom đã đầy đủ, hết thời hạn 30 ngày là hồ sơ ở xã chuyển lên bộ phận một cửa UBND huyện rồi in sổ đỏ.

Ngày 21/10/2021, ông H và ông B cùng tới UBND xã Sông Thao, huyện Trảng Bom để ký giấy ủy quyền (mục đích ông H mua đất của ông B để bán lại cho người khác kiếm lời nên hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ ký giấy ủy quyền) cho ông H được toàn quyền định đoạt thửa đất nêu trên. Lúc này, cán bộ tư pháp của xã Sông Thao trả lời hiện GCNQSD đất chưa được cấp lại (mới đang làm thủ tục) nên UBND xã không chứng thực văn bản ủy quyền về đất đai được.

Sau đó, ông H và ông B cùng đến Văn phòng công chứng Vũ Văn Cửa để chứng thực, công chứng giấy ủy quyền nhưng Văn phòng cũng từ chối công chứng hợp đồng chuyển nhượng hoặc giấy ủy quyền định đoạt về đất đai vì không có bản chính GCNQSD đất. Nếu ông H muốn ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì phải đợi đến khi cơ quan nhà nước cấp lại sổ đỏ cho ông B. Vì vậy, ông H và ông B cùng thống nhất nhờ nhân viên ở Văn phòng công chứng đánh bổ sung vào giấy ủy quyền 02 đoạn có nội dung là “Giấy ủy quyền (Đồng thời là Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất)” và thêm nội dung “Ghi chú: Ông B cam kết đã nhận đủ số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) của ông Lê H về việc chuyển nhượng thửa đất số 404 tờ bản đồ số 11 xã Sông Thao nêu trên”. Sau đó, ông H và ông B cùng nhau đến quán cà phê Đắk Land gần huyện ủy Trảng Bom để ký tên vào giấy ủy quyền (Đồng thời là Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất), ông H đã trả thêm số tiền 200 triệu đồng cho ông B (ông H được cán bộ xử lý hồ sơ cấp sổ đỏ trả lời miệng hồ sơ đủ điều kiện giải quyết). Sau khi nhận đủ tiền thì ông B đã ký, viết họ tên, lấn tay và ghi dòng chữ “tôi đã đọc và hiểu” vào Giấy ủy quyền (Đồng thời là Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất). Ông H không còn giữ giấy ghi chép giao tiền của 04 lần trước vì ông H nghĩ đã ghi gộp vào giấy ủy quyền có nội dung ông B cam kết đã nhận đủ số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) của ông Lê H và ông B cũng yêu cầu ông H phải xé bỏ giấy ghi chép giao tiền của 04 lần trước để tránh tình trạng ông H sẽ cộng dồn 04 lần giao tiền trước vào giấy ngày 21/10/2021.

Khi nghe thông tin GCNQSD đất đứng tên ông B đã được cấp lại, ông H gọi điện cho ông B sắp xếp công việc để cùng với ông H đến bộ phận một cửa UBND huyện Trảng Bom lấy sổ đỏ và đến Văn phòng công chứng ký sang tên cho ông H thì ông B tránh mặt, thay đổi số điện thoại nên ông H không thể liên lạc được với ông B. Sau đó, ông B làm đơn có mất biên nhận rồi ra bộ phận một cửa UBND huyện để lấy sổ đỏ và cho rằng ông B không mua bán, không nhận tiền của ông H và là không đúng sự thật.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/10/2021 giữa bên chuyển nhượng là ông Vòng B với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê H đối với thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai thể hiện tại Giấy ủy quyền (Đồng thời là Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất) là hợp pháp do ông H đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán.

+ Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Vòng B (gồm: Bà Lùn Sỳ ông Vòng V, bà Vòng P, ông Vòng T, bà Hỷ Thông Điền, cháu Vòng N) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vòng P (là người đang chiếm giữ thửa đất tranh chấp) phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, bàn giao thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai và tài sản trên đất (cây trồng trên đất) cho nguyên đơn quản lý, sử dụng.

+ Nguyên đơn tự nguyện thanh toán cho ông Vòng P số tiền 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng) đối với cây trồng trên đất.

Đề nghị cơ quan Nhà nước đang giữ giấy chứng nhận QSD đất giao cho nguyên đơn được nhận bản chính Giấy chứng nhận QSD đất này để nguyên đơn hoàn tất thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

Các chi phí tố tụng bao gồm tiền do vẽ, thu thập tài liệu chứng cứ và thẩm định giá nguyên đơn tự nguyện chịu không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Bị đơn ông Vòng B trình bày ý kiến:

Ông Vòng B và ông Vòng Say Phạc là con của ông Vòng Hỷ Phí và bà Lùn Sỳ (Lùng Sỳ). Ông Vòng Hỷ Phí để lại di sản thừa kế là thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11 (là thửa đất số 32, tờ bản đồ số 08 cũ), xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai cho người cháu của ông B là ông Vòng P nhưng khi làm sổ đỏ thì cấp tên ông Vòng B.

Do bị thất lạc mất bản chính GCNQSD đất nên người cháu của ông B là ông Vòng P có nhờ ông C (Châu A Mến) làm lại sổ đỏ, ông Sáng có nói với ông B chỉ cần ký tên vào các giấy tờ do ông C đã soạn sẵn mang tới, còn việc nhờ ai, chi phí dịch vụ làm sổ đỏ bao nhiêu là do ông Sáng trực tiếp giao dịch với ông C. Tuy nhiên, thời gian đã diễn ra lâu nhưng ông C không làm được nên đã giới thiệu ông Lê H tiếp tục làm lại sổ đỏ cho ông B. Trong thời gian làm lại sổ đỏ, ông H có cho tiền ông B 04-05 lần, mỗi lần 500.000 đồng, lần nhiều nhất là 08 triệu đồng và nói là cho tiền mua sữa cho các con chứ không nói gì đến việc mua bán đất đai, vay mượn tiền.

Nội dung Giấy ủy quyền là do ông H soạn thảo sẵn, còn nội dung “*Ghi chú: Ông Vòng B cam kết đã nhận đủ số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) của*

ông Lê H về việc chuyển nhượng thửa đất 404 tờ 11 xã Sông Thao nêu trên” là do nhân viên VPCC Vũ Văn Cửa đánh máy, in thêm vào trước khi ông ký, lặn tay vào giấy này.

Do tin tưởng ông H và ông C nên ông B đã ký và lặn tay vào văn bản “Giấy ủy quyền (Đồng thời là Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất)” mà không đọc kỹ nội dung trong văn bản có ghi nhận: Ông Vòng B nhận số tiền 05 tỷ đồng của ông Lê H để chuyển nhượng thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai cho ông Lê H. Ông B xác nhận ký, lặn tay vào ngày 21/10/2021 tại quán cà phê ĐắkLand gần huyện ủy Trảng Bom; trước khi ký tên ông B có gọi điện hỏi ông C ký giấy này mục đích để làm gì thì ông C trả lời ký để làm lại sổ đỏ chứ không mua bán đất đai gì cả. Không có ai làm chứng việc ông H giao tiền cho ông B và giữa hai bên không có bất kỳ giấy tờ gì nữa.

Đến tháng 02/2022, ông H có mang theo số tiền 200 triệu đồng đến gặp ông B ở quán cà phê ĐắkLand, có sự chứng kiến của ông C (Châu A Mếnh) để giao cho ông Vòng B và yêu cầu ông B ký nhận số tiền này và ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Ông B không đồng ý nhận tiền, không ký giấy tờ mà bỏ về và không liên lạc với ông Huy, ông C nữa.

Ông Vòng B không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đưa ra. Bị đơn không có yêu cầu phản tố trong vụ án này.

Sau khi tạm ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu chứng cứ, ông Vòng B đã chết vào ngày 29/05/2023.

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Vòng B là bà Hỷ Đ và tại phiên tòa ông Nguyễn T là người đại diện theo ủy quyền của bà Điền, cháu Ngọc trình bày ý kiến;

Bà Hỷ Đ là vợ của ông Vòng B. Bà Đ và ông B có 01 người con chung là Vòng N, sinh ngày 19/10/2017. Việc giao dịch mua bán đất đai giữa ông Lê H và ông Vòng B đối với thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11 (thửa đất số 32, tờ bản đồ số 08 cũ), xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do một mình ông B quyết định, bà không biết. Trong thời gian bà Đ và ông B sống chung nhà, bà khẳng định giữa ông H và ông B không có việc chuyển nhượng, mua bán gì liên quan đến thửa đất này. Bà chỉ biết ông H có tìm gặp ông B và nói ký giấy tờ xong sẽ cho ông B 250 triệu đồng nhưng bà không đồng ý nên ông B không ký giấy tờ cho ông Huy. Thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai là tài sản hợp pháp của ông Vòng B. Ông B chết không để lại di chúc do đó tài sản này là di sản thừa kế của ông B để lại cho bà, cháu Vòng N và những người thừa kế theo pháp luật của ông B. Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý giao đất cho nguyên đơn.

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Vòng B đồng thời là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lùn Sỳ (Lùng Sỳ), có văn bản trình bày ý kiến;

Thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11 (thửa đất số 32, tờ bản đồ số 08 cũ), xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đã được các đồng thừa kế của ông Vòng Hỷ Phí làm thủ tục giấy tờ chuyển quyền, sang tên cho ông Vòng B. Do đó, việc giao dịch mua bán đất đai giữa ông Lê H và ông Vòng B đối với thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai bà không biết thông tin gì cả. Bà Lùn Sỳ đã cắt đứt quan hệ với ông Vòng B, không nhận bất kỳ quyền lợi, nghĩa vụ gì của ông B để lại cũng như từ chối hưởng các quyền thừa kế tài sản của ông B nên đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

- Tại văn bản ghi ý kiến đề ngày 18/10/2022, trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vòng P trình bày:

Bố của ông Vòng P là ông Vòng Say Phạc (anh trai của ông Vòng B). Thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc là của ông Vòng Hỷ Phí để thừa kế cho bố ông Sáng là ông Vòng Say Phạc nhưng khi làm giấy tờ lại cấp giấy đứng tên ông Vòng B (chú ruột ông Sáng). Thực tế, thửa đất này của gia đình ông Sáng được ông nội cho canh tác, quản lý từ khi ông Vòng Hỷ Phí còn sống cho đến nay.

Ông Vòng Say Phạc chết năm 2015, gia đình thống nhất cho ông Sáng được hưởng thừa kế của ông Phạc đối với mảnh đất này. Năm 2021, do bị thất lạc sổ đỏ nên ông Sáng thuê ông C (Châu A Mếnh) làm lại sổ đỏ thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11 (thửa đất số 32, tờ bản đồ số 8 cũ), xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Giữa ông Sáng và ông C thỏa thuận: ông C làm sổ đỏ ra tên cho ông Sáng trước tháng 12/2021 (âm lịch) thì ông Sáng sẽ trả công cho ông C số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Giai đoạn sau, do ông C không thực hiện được nên ông C đã giao lại cho ông H làm sổ đỏ thì ông Sáng không được biết. Ông Lê H làm việc trực tiếp với ông Vòng B, các giao dịch giữa 02 người này ông Sáng không chứng kiến và không được biết.

Tại phiên tòa ngày 27/07/2023, ông Vòng P trình bày: Tòa án giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông Lê H và ông Vòng B mà quyết định giao cho ông Lê H được quyền sử dụng đối với thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai mà ông Vòng P đang quản lý thì ông thống nhất bàn giao đất, tài sản trên đất cho ông H với điều kiện ông H phải trả cho ông Sáng số tiền 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng) là trị giá tài sản, cây trồng trên đất mà ông Sáng đã bỏ ra đầu tư.

Ông Vòng P không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

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

Ông Vòng S là con đẻ của ông Vòng Say Phạc và bà Sỳ M. Ông Vòng Say Phạc đã chết vào năm 2015 và không để lại di chúc. Hàng thừa kế thứ 1 theo pháp luật của ông Vòng Say Phạc gồm có: Bà Lùn Sỳ (Lùng Sỳ), bà Sỳ M, ông Vòng S, ông Vòng P, bà Vòng M, bà Vòng L, ông Vòng L và ông Vòng T.

Thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11 (thửa đất số 32, tờ bản đồ số 08 cũ), xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc là của ông Vòng Hỷ Phí để thừa kế cho ông Vòng Say Phạc nhưng khi làm sổ đỏ lại đứng tên ông Vòng B. Thực tế, đất này của gia đình ông Sáng được ông nội cho canh tác, quản lý.

Vào năm 2014, ông Vòng Say Phạc biết được việc cấp nhầm sổ đỏ giữa ông Vòng B và ông Vòng Say Phạc (thửa đất số 32, tờ bản đồ số 08 cũ), xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai nên đi làm lại sổ đỏ cho đúng nhưng làm chưa được thì ông Vòng Say Phạc chết.

Về giao dịch giữa ông C, ông H và ông B thì ông Sáng chỉ nghe ông B nói lại là nhờ ông C (Nhúc Gioóng, Châu A Mếnh) và ông Lê H làm sổ đỏ thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai từ tên ông Vòng B sang tên cho ông Vòng P (em trai ông Vòng S) nhưng làm lung chừng thì ông Vòng P không làm nữa. Ông Vòng P nói ông B cứ ký giấy tờ để làm sổ đỏ nhưng bị họ lừa dối ký vào giấy tờ có nội dung ghi nhận bán mảnh đất này với giá 05 tỷ đồng. Ông Vòng S không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Sỳ M, ông Vòng S, bà Vòng M, bà Vòng L, ông Vòng L, ông Vòng T có văn bản trình bày ý kiến:

Thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai giữa ông Lê H và ông Vòng B giao dịch mua bán đất đai hay làm các thủ tục ủy quyền thì họ không biết và không nhận bất kỳ quyền lợi, nghĩa vụ gì của ông B để lại cũng như từ chối hưởng các quyền thừa kế tài sản của ông B nên đề nghị Tòa án không đưa họ vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

- Người làm chứng ông Châu A M trình bày:

Khoảng tháng 5 năm 2021, ông Vòng P có nhờ ông Châu A M làm thủ tục cấp lại GCNQSD đất đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 08 (nay là thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11), xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Khi đó, ông Sáng, ông B có nói ai mua lúa non (Khi chưa làm lại sổ đỏ) với giá rẻ hơn thì trường thì cũng bán, nhờ ông M tìm người mua sẽ cho tiền hoa hồng.

Về việc ông Sáng thuê ông M làm thủ tục cấp lại GCNQSD đất thì ông từ chối vì ông ở xa không có thời gian, điều kiện để đi. Ông M có giải thích cho ông Sáng sổ đỏ đứng tên ông B nên ông B phải là người đứng ra làm đơn có mặt và ký các

giấy tờ liên quan ở xã Sông Thao thì mới làm được Giấy. Nhưng vì ông Sáng thường xuyên điện thoại nhờ nên ông M đã bỏ thời gian đi từ Lâm Đồng về dẫn ông Vòng B đến Công an xã Sông Thao, UBND xã Sông Thao làm giấy cam kết và đơn có mặt, còn các thủ tục tiếp theo thì ông M không làm nữa.

Sau này, ông M có giới thiệu ông Lê H cho ông Vòng B gặp và trao đổi trực tiếp với ông Huy. Ông M chỉ gặp ông Huy, ông B vài lần ở quán cà phê nhưng không biết giữa họ có việc mua bán đất đai, hay làm sổ đỏ. Sau này, ông H mới cho ông M biết ông B không cho ông H thông báo với ông về việc đã mua bán đất đai vì nếu ông M biết thì ông B sẽ phải trả tiền hoa hồng và tiền lãi vay mượn của ông M trong quá trình làm sổ đỏ. Ông M không chứng kiến giao dịch giữa ông Huy, ông B vì thực tế ông chỉ giới thiệu cho hai người gặp nhau còn trao đổi, quyết định như thế nào là do họ quyết định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 131; 461, 463, 691, 693 Luật Đất đai 1995; Điều 457; 459; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 73 Luật Đất đai năm 1995; Điều 167; 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê H, bà Nguyễn Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất xác lập ngày 21/10/2021 giữa bên chuyển nhượng là ông Vòng B với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê H đối với thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai thể hiện tại “GIẤY ỦY QUYỀN”(Đồng thời là Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất)” là hợp pháp.

Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn (gồm: bà Lùn Sý (Lùng Sý), ông Vòng V, bà Vòng P, ông Vòng T, bà Hỷ Đ, cháu Vòng N) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vòng Phúc Sáng phải bàn giao thửa đất số 404, tờ bản đồ 11, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các điểm mốc (1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-1) theo “Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính” số 7930/2022 ngày 14/09/2022 do Văn phòng

đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Trảng Bom thực hiện, cùng tài sản gắn liền đất (cây trồng trên đất) cho ông Lê H, bà Nguyễn Thị N quản lý, sử dụng, định đoạt.

Ông Lê H, bà Nguyễn Thị N được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 060051 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 19/05/2022 đối với thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai và đăng ký biến động đất đai về chuyển quyền theo quy định của pháp luật đất đai.

Buộc ông Lê H, bà Nguyễn Thị N phải thanh toán cho ông Vòng P số tiền 320.000.000 đồng (Ba trăm, hai mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 31/8/2023 người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Vòng B là bà Hỷ Đ có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Theo Quyết định kháng nghị số 745/QĐKNPT-DS ngày 05/9/2023 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết bao gồm: Hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom.*

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Hỷ Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai rút Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom..

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên 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 thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định.

- Về việc giải quyết vụ án:

Xét về bản chất "Giấy ủy quyền" (đồng thời là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất) đề ngày 21/10/2021 nêu trên, thể hiện ông Vòng B và ông Lê H đã thỏa thuận 02 giao dịch dân sự trong một văn bản: Giao dịch thứ nhất đó là giao dịch ủy quyền của ông B cho ông Lê H (bên nhận ủy quyền) nhân danh ông B làm các thủ tục hành chính xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất số 404 (cũ là 32), tờ bản đồ 11 (cũ là 8), xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai) và giao dịch thứ hai là ông Vòng B (bên A) chuyển nhượng cho ông Lê H (bên B) thửa đất số 404, tờ bản đồ 11, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai với

giá tiền là 05 tỷ đồng, ông B đã nhận đủ số tiền này. Tuy hình thức của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất xác lập giữa ông H và ông B đối với thửa đất số 404, tờ bản đồ 11, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai có vi phạm quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 do hợp đồng không có công chứng hoặc chứng thực nhưng xét về nội dung thì thời điểm ông B ký kết giấy ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Huy, ông B đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận QSD đất do thất lạc nên đôi bên thỏa thuận làm lại giấy chứng nhận QSD đất, diện tích đất không bị kê biên hoặc tranh chấp, ông B có đầy đủ năng lực dân sự, năng lực hành vi, việc ký kết hợp đồng tự nguyện, không bị ép buộc và hợp đồng ký kết thể hiện phía ông H đã thực hiện xong 100% nghĩa vụ (3/3) nên khi nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng được Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận công nhận hiệu lực của giao dịch này theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Xác định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất xác lập ngày 21/10/2021 giữa bên chuyển nhượng là ông Vòng B với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê H đối với thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai thể hiện tại GIẤY ỦY QUYỀN (Đồng thời là Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất) có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, phù hợp với các Điều 188 Luật đất đai 2013 và điều có căn cứ, phù hợp với các Điều 188 Luật đất đai 2013 và điều 116, 117, 129, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Hỷ Đ (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Vòng B) tiếp tục có yêu cầu kháng cáo đề nghị giám định lại giấy ủy quyền xem xét những bằng chứng giao nhận tiền 05 lần là 4,8 tỷ đồng của ông Huy. Xét thấy, tại cấp sơ thẩm khi ông Vòng B còn sống, Tòa cấp sơ thẩm có lấy lời khai của ông B thừa nhận: Nội dung giấy ủy quyền (đồng thời là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất) ngày 21/10/2021 phần Ghi chú thể hiện: “Ông Vòng B cam kết đã nhận đủ số tiền 5 tỷ đồng của ông Lê H về việc chuyển nhượng thửa đất số 404, tờ 11, xã Sông Thao nêu trên” là do nhân viên văn phòng công chứng Vũ Văn Cửa đánh máy, in thêm vào giấy ủy quyền của ông H soạn trước, khi ông B ký, lăn tay vào giấy ủy quyền thì nội dung ghi chú này đã có sẵn rồi (BL 258). Điều đó chứng tỏ, ông B đã biết nội dung ghi chú nêu trên trong giấy ủy quyền từ trước, ông B xác định dấu lăn tay, chữ ký, ghi họ tên là do ông B lăn tay, ký và viết, ngoài ra, ông B còn xác nhận dòng chữ “Tôi đã đọc và hiểu” khi ký tên, lăn tay trong giấy ủy quyền này là do ông B viết ra, đã thể hiện ý chí tự nguyện của ông B khi xác lập hợp đồng giao kết với ông Lê H. Do đó kháng cáo của bà Hỷ Đ là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom: Như đã phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực giao dịch của ông

Vòng B và ông Lê H đối với thửa đất số 404, tờ bản đồ 11, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai là có căn cứ. Do đó, rút toàn bộ Quyết định kháng nghị số 745/QĐKNPT-DS ngày 05/9/2023 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom.

Từ những nhận định trên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Hỷ Đ, đình chỉ Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom; Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom.

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:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện và người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ.

[1.2] Bà Hỷ Đ (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Vòng B) gửi đơn kháng cáo trong thời hạn và đóng tạm ứng án phí theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] *Nguồn gốc đất tranh chấp*: Theo lời khai của ông Vòng P và ông Vòng B: Thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11 (là thửa đất số 32, tờ bản đồ số 08 cũ, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai là của ông Vòng Hỷ Phí để lại di sản thừa kế cho ông Vòng Say Phạc (cha anh Vòng P) khi ông Phạc chết để thừa kế cho ông Vòng P nhưng khi làm sổ đỏ thì cấp tên ông Vòng B. Tuy nhiên, theo Văn bản phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất do UBND xã Sông Thao lập, chứng thực ngày 31/12/2004 (BL 65-67), Ông Vòng Say Phạc được nhận thừa kế các thửa đất số 35, 45, 52, tờ bản đồ số 8 cũ (nay là thửa đất số 30, 31 tờ bản đồ số 11) và thửa đất số 885, tờ bản đồ số 9, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Thực tế, ông Vòng Say Phạc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 116316, BV 116315 ngày 29/12/2014 đối với thửa đất số 30, 31 tờ bản đồ số 11 (thửa 45, tờ bản đồ số 8 cũ) xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc nhận thừa kế của ông Vòng Hỷ Phí (BL 205-208). Mặt khác, bà Lùn Sỳ (Lùng Sỳ) cũng khẳng định thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai bà Lùn Sỳ (Lùng Sỳ) và các đồng thừa kế của ông Vòng Hỷ Phí đã làm thủ tục giấy tờ chuyển quyền, sang tên cho ông Vòng B. Trên cơ sở thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông Vòng Hỷ Phí; ông Vòng B đăng ký biến động chuyển quyền và được UBND huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 377222 ngày 28/01/2005 đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 8 (nay là thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11), xã

Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Sau đó, ông Vòng B làm thủ tục đăng ký xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 060051 ngày 19/5/2022 đối với thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai cho ông Vòng B. Do đó, có đủ căn cứ xác định thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11 (thửa đất số 32, tờ bản đồ số 08 cũ) xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Vòng B.

[2.2]*Xét yêu cầu kháng cáo của bà Hy Đ (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Vòng B):*

Theo nội dung “Giấy ủy quyền” (đồng thời là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất) đề ngày 21/10/2021, thể hiện ông Vòng B và ông Lê H đã thỏa thuận: Bị đơn (ông Bạt) ủy quyền cho ông Hđi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 404, tờ bản đồ 11, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom và “*Sau khi nhận Sổ đỏ bên B được toàn quyền sử dụng, cho, bán, chuyển nhượng, sang tên thửa đất nêu trên*”; “*Ông Vòng A Bạt cam kết đã nhận đủ số tiền 5.000.000.000 (Năm tỷ đồng) của ông Lê H về việc chuyển nhượng thửa đất 404 tờ 11 xã Sông Thao nêu trên*”. Nội dung thể hiện rất rõ ý chí tự nguyện và giao dịch giữa hai bên, ông Bạt còn xác nhận dòng chữ “*Tôi đã đọc và hiểu*” khi ký tên, lăn tay vào Giấy ủy quyền, đã thể hiện ý chí tự nguyện của ông B khi xác lập giao kết hợp đồng với ông Lê H. Mặc dù, về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông B vi phạm quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 do hợp đồng không có công chứng hoặc chứng thực nhưng xét về nội dung thửa đất số 404, tờ bản đồ 11 xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai có đủ các điều kiện để thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 404, tờ bản đồ 11, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, thời điểm ông B ký kết giấy ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Huy, ông B đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất do thất lạc nên đôi bên thỏa thuận làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không bị kê biên hoặc tranh chấp. Ông B tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực dân sự, năng lực hành vi, việc ký kết hợp đồng tự nguyện, không bị ép buộc, ông H đã thực hiện xong 100% nghĩa vụ thanh toán (3/3). Do đó, Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận công nhận hiệu lực của giao dịch này là đúng quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/10/2021 giữa bên chuyển nhượng là ông

Vòng B với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê H đối với thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai thể hiện tại “GIẤY ỦY QUYỀN” (Đồng thời là Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất) có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

Bà Hỷ Đ (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Vòng B) kháng cáo đề nghị giám định lại giấy ủy quyền xem xét những bằng chứng giao nhận tiền 05 lần là 4,8 tỷ đồng của ông Huy. Xét thấy, tại cấp sơ thẩm khi ông Vòng B còn sống, Tòa cấp sơ thẩm có lấy lời khai của ông B thừa nhận: Nội dung giấy ủy quyền (đồng thời là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất) ngày 21/10/2021 phần Ghi chú thể hiện: “*Ông Vòng B cam kết đã nhận đủ số tiền 5 tỷ đồng của ông Lê H về việc chuyển nhượng thửa đất số 404, tờ 11, xã Sông Thao nêu trên*” là do nhân viên văn phòng công chứng Vũ Văn Cửa đánh máy, in thêm vào giấy ủy quyền của ông H soạn trước, khi ông B ký, lăn tay vào giấy ủy quyền thì nội dung ghi chú này đã có sẵn rồi (BL 258). Điều đó chứng tỏ, ông B đã biết nội dung ghi chú nêu trên trong giấy ủy quyền từ trước. Bản thân ông B xác nhận dấu lăn tay, chữ ký, ghi họ tên là do ông B lăn tay, ký và viết, ngoài ra, ông B còn xác nhận dòng chữ “*Tôi đã đọc và hiểu*” khi ký tên, lăn tay trong Giấy ủy quyền (đồng thời là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất) ngày 21/10/2021 cho nên nên yêu cầu giám định lại giấy ủy quyền cũng như làm rõ bằng chứng giao nhận tiền theo nội dung kháng cáo của bà Hỷ Đ là không có cơ sở. Do đó, kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Vòng B không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] *Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom:* Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 745/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05/9/2023 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom nên đình chỉ xét xử phúc thẩm. Xét việc rút kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh là có căn cứ. Do đó, đình chỉ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom.

[3] Về án phí phúc thẩm: Bà Hỷ Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Ý kiến trình bày tranh tụng của luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ Quyết định kháng nghị số 745/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05/9/2023 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Hỷ Đ là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Vòng B.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, các Điều 147, 156, 157, 158, 165, 166, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 188 Luật đai năm 2013;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 615, Điều 166, Điều 188, Điều 189 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê H, bà Nguyễn Thị N về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* với bị đơn ông Vòng B.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2021 giữa bên chuyển nhượng là ông Vòng B với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê H đối với thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai thể hiện tại “GIẤY ỦY QUYỀN”(Đồng thời là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất)” là hợp pháp.

- Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn gồm: bà Lùn Sỳ (Lùng Sỳ), ông Vòng V, bà Vòng P, ông Vòng T, bà Hỷ Đ, cháu Vòng N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vòng Phúc Sáng phải bàn giao thửa đất số 404, tờ bản đồ 11, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các điểm mốc (1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-1) theo “Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính” số 7930/2022 ngày 14/09/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Trảng Bom cùng tài sản gắn liền đất (cây trồng trên đất) cho ông Lê H, bà Nguyễn Thị N quản lý, sử dụng, định đoạt.

- Ông Lê H, bà Nguyễn Thị N được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 060051 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 19/05/2022 đối với thửa đất số 404, tờ bản đồ số 11, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai và đăng ký biến động đất đai về chuyển quyền theo quy định của pháp luật đất đai.

- Buộc ông Lê H, bà Nguyễn Thị N phải thanh toán cho ông Vòng P số tiền 320.000.000 đồng (Ba trăm, hai mươi triệu đồng) và được nhận tài sản là cây trồng trên đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 266/2022/QĐ-BPKCTT ngày 28/07/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn (gồm: bà Lùn Sý (Lùng Sý), ông Vòng V, bà Vòng P, ông Vòng T, bà Hỷ Thông Điền, cháu Vòng N) phải nộp số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê H, bà Nguyễn Thị N phải nộp số tiền 16.000.000 đồng (Mười sáu triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm (về nghĩa vụ thanh toán giá trị cây trồng trên đất cho ông Vòng P) được khấu trừ vào số tiền 28.850.000 đồng tạm ứng án phí DSST đã nộp theo biên lai thu số 0001447 ngày 15/07/2022 và 0002222 ngày 26/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Trả lại cho ông Lê H, bà Nguyễn Thị N số tiền 12.850.000 đồng (Mười hai triệu, tám trăm năm mươi ngàn đồng) còn dư sau khi khấu trừ tiền án phí phải nộp.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Hỷ Đ phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án bà Đ đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007367 ngày 08/9/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom. Bà Đ đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND H. Trảng Bom;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS H.Trảng Bom;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Thu Hương