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

Bản án số: **164**/2022/DS-PT
Ngày: 18 - 11 - 2022
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất và 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: Ông Nguyễn Long Châu

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Ông Trần Vĩnh Yên

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Thuận– Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 18 tháng 11 năm 2022 tại Phòng xét xử số 3 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2022 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 130/2022/QĐPT ngày 19 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 288/2022/QĐ-PT ngày 16/9/2022; Thông báo về việc dời phiên tòa xét xử phúc thẩm số 722/TB.TA ngày 12/10/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Huy H, sinh năm 1984.
Địa chỉ: Số Y, khu X, ấp 8, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.
Người đại diện theo ủy quyền: Chị Lê Thị Vân A, sinh năm 1998.
Địa chỉ: Số 221, đường L, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.
- Bị đơn:Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1962.
Địa chỉ: Số A, tổ 01, khu phố 10, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.
Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1972.
Địa chỉ: Số F259, đường Võ Thị S, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Lương Thu T, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số A, tổ 01, khu phố 10, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai(Số cũ: 11C, tổ 01, khu phố 10, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai).

2. Anh Vũ Xuân L, sinh năm 1984.

3. Chị Nguyễn Thị Nhài, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Công ty TNHH MTV P VN, số 368, khu phố L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

4. Anh Hoàng Quốc B, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số 94/7 L, phường P, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Ngô Khắc D, sinh năm 1986.

HKTT: Ấp 4, xã N, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Shop A5-26 TTTM V, ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Người kháng cáo: Anh Nguyễn Huy H – nguyên đơn.

(Anh H, chị Vân A, anh M, Anh D, Anh Lcó mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 15/3/2019, ngày 07/5/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/01/2020, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn anh Nguyễn Huy H trình bày:

Vào năm 2013, anh có nhận chuyển nhượng của vợ chồng Anh L và chị N một phần diện tích đất khoảng 923m^2 thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 38, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai giá 390.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng mua bán và bàn giao đất. Anh đã nhận đất, quản lý và sử dụng từ năm 2013 cho đến nay. Trên đất anh có trồng tràm và thu hoạch. Cũng vào năm 2013,anh và vợ (Chị Lương Thu T, sau đã ly hôn) có vay của bà Nguyễn Thị V một số tiền và anh có thế chấp 01 sổ đỏ cho bà V phần diện tích đất thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 13 xã An Phước, đứng tên Nguyễn Huy H.

Do anh có việc cần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bán đất nên anh lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho bà V ra, thông qua con gái bà V là Chị T, sau đó bà V đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thửa 18 tờ bản đồ số 13 xã An Phước. Bà V yêu cầu anh thế chấp diện tích đất khác cho bà V nên anh đã thế chấp cho bà V diện tích đất mua của Anh L, chị N. Sau đó, Anh L, chị N đã sang tên trực tiếp cho bà V.

Tại Phòng công chứng số 4 vào ngày 04/4/2014 để tiến hành thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định pháp luật thì anh nói với Anh L về việc chuyển nhượng cho bà V do bà V nói muốn làm tin thì phải để bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh cũng đồng ý. Việc thỏa thuận này không

có giấy tờ gì chỉ nói miệng do là người nhà với nhau. Đây là đổi giấy chứng nhận để thế chấp khoản tiền vay trước đó để mua phần đất bà Lan, đã được Tòa án Đồng Nai giải quyết chứ anh không có vay tiền hay thế chấp gì đối với phần đất 923 m^2 này.Hai bên có thỏa thuận bằng miệng, có lập văn bản thỏa thuận, có 05 người làm chứng là anh, Chị T, bà V, Anh L và chị N theo giấy ngày 11/9/2014. Đây là giấy tờ chứng minh việc có thế chấp quyền sử dụng đất và bà V chỉ đứng tên hộ.

Anh, Chị T, Anh L, chị N có ký hợp đồng chuyển nhượng không ghi ngày tháng năm nhưng để làm gì anh không nhớ. Tại phiên tòa, anh trình bày Chị T đưa hợp đồng chuyển nhượng nhưng chưa viết nội dung, anh chỉ ký giấy trống chưa có nội dung, do vay mượn nhiều nên Chị T đưa thì anh ký sẵn vào, sau đó anh trình bày là có ký để vợ chồng nhận chuyển nhượng của Anh L, chị N.

Anh và Chị T có ký hợp đồng chuyển nhượng với bà V ngày 27/9/2013 là do bà V nói muốn mua đất nhưng sau đổi ý không mua nữa và anh cũng không để ý giấy này nên cũng không làm thủ tục gì để hủy. Đây là hợp đồng vô hiệu chưa công chứng và không chứng minh được việc có giao tiền.

Anh có viết giấy chuyển nhượng đất đề ngày 06/10/2013 vớiAnh L nhưng trên thực tế lập vào tháng 10/2019 và có giấy xác nhận thanh toán ngày 10/4/2019 mục đích để anh có trách nhiệm thanh toán cho Anh L số tiền còn lại. Trước đó, anh có thanh toán cho Anh L 50.000.000 đồng, nay anh xác định thanh toán cho Anh L 100.000.000 đồng theo giấy ngày 17/3/2014 mà anh cung cấp tại phiên tòa.

Ngày 15/4/2015, anh và Chị T có làm thủ tục ly hôn, tại nhà anh hai bên có thỏa thuận về tài sản chung, nợ chung. Anh có yêu cầu Chị T liên hệ với bà V để xác nhận lại việc trả lại đất cho anh theo cam kết. Hai bên đã lập văn bản xác nhận việc trả lại đất. Đây là giấy tờ chứng minh bà V nhận thế chấp đất và có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất 923 m^2 thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 38 xã An Phước mà anh để bà V đứng tên hộ. Việc này có bố ruột của anh làm chứng.

Ngày 07/8/2015,bà V khởi kiện anh về tranh chấp vay tài sản, anh có làm việc với bà V nhiều lần tại Tòa. Kết quả là vào ngày 08/12/2015, tại nhà bà V các bên có lập văn bản thống nhất trả lại diện tích thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 38 xã An Phước cho anh. Đây cũng là giấy tờ chứng minh bà V nhận thế chấp đất và có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất 923m^2 thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 38 xã An Phước mà anh để bà V đứng tên hộ.Ngày 12/4/2016 Tòa án nhân dân huyện Long Thành có Thông báo yêu cầu anh làm đơn phản tố về việc yêu cầu bà V trả lại diện tích đất này. Trong đó có yêu cầu là đơn phải có biên bản hòa giải của UBND xã . Anh đã nộp đơn gửi UBND xã An Phước yêu cầu hòa giải. Tuy nhiên, do sơ suất và sự chậm trễ của UBND xã An Phước hai năm sau là ngày 24/10/2018 UBND xã An Phước mới tiến hành hòa giải và anh mới có

biên bản hòa giải. Đồng thời, đơn phản tố của anh đã hết hiệu lực, Tòa án Long Thành đã xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản và đề nghị anh đưa yêu cầu trả lại diện tích đất trên trong một vụ án khác khi có yêu cầu.

Anh có làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Long Thành. Tuy nhiên ngày 26/12/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai ra Bản án yêu cầu anh phải trả khoản tiền đã vay cho bà V. Đến năm 2018, anh đã trả đủ cho bà V khoản tiền vay theo phán quyết của Tòa án và anh yêu cầu bà V trả lại diện tích đất trên cho anh nhưng bà V không trả lời. Anh xác định diện tích đất thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 38 xã An Phước là tài sản riêng của anh trước khi kết hôn với Chị T nhưng sau đó có một phần thành tài sản chung.

Tại phiên tòa, anh trình bày khi Anh L và bà V ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Phòng công chứng số 4 thì anh không có mặt để giao tiền 90.000.000 đồng, sau đó 100.000.000 đồng. Tiền là anh đưa Chị T giao lại do anh rất bận. Sau đó, anh xác định là không nhớ lúc ký hợp đồng và giao tiền có mặt anh hay không.

Đối với bản đồ hiện trạng thửa đất số 5009/2020 ngày 06/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành anh đồng ý. Chứng thư thẩm định giá số 3289/TĐG-CT ngày 02/11/2020 đến thời điểm này anh vẫn yêu cầu sử dụng và không yêu cầu thẩm định giá lại. Phần diện tích mà anh chỉ nhầm 49,3 m^2 anh xác định do thời điểm mua không có hàng rào cụ thể, chỉ ước lượng nên không chính xác và hiện nay cũng không có hàng rào nên anh đã chỉ dẫn đo đạc không chính xác. Anh xác định không tranh chấp đối với diện tích đất này, anh chỉ yêu cầu giải quyết phần diện tích 923m^2 thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 38 xã An Phước. Các cây tràm trên đất là do anh cho người khác chặt thu hoạch.

Nay anh không có yêu cầu gì đối với các hợp đồng khác mà anh đã ký hoặc có liên quan, anh chỉ yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị V phải trả lại cho anh diện tích đất 923m^2 thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 38 xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai mà anh đã cho bà V đứng tên hộ. Sau đó bà V đã chuyển nhượng phần đất này cho Anh B nên anh yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2014 giữa Anh Vũ Xuân L và bà Nguyễn Thị V, tại phiên tòa anh xác định yêu cầu hủy do giả tạo; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2017 giữa bà Nguyễn Thị V và anh Hoàng Quốc Bđối với thửa đất số 49, tờ bản đồ 38, diện tích 923m^2 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị V có người đại diện theo ủy quyền Anh Nguyễn Văn M trình bày:

Vào ngày 27/9/2013 bà V có mua của anh H và Chị T (con gái bà V) một diện tích đất 923m^2 thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 38 xã An Phước. Hai bên có làm hợp đồng mua bán giấy tay với giá 300.000.000 đồng. Bà V đã trả tiền mặt cho anh H tại nhà của bà V, do là người trong gia đình nên không làm giấy giao nhận tiền.

Năm 2014,anh H đề nghị bà V sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Anh Vũ Xuân L sang tên bà V với điều kiện phải cho anh H mượn sổ đỏ để anh H thế chấp ngân hàng vay tiền. Sau đó Anh L đã sang tên trực tiếp cho bà V thay vì qua hai lần làm thủ tục từ Anh L, chị N sang tên cho vợ chồng anh H và từ vợ chồng anh H sang tên cho bà V. Do thủ tục sang tên thỏa thuận để Anh L, anh H làm nên mặc dù đã sang tên và ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà V nhưng Anh L vẫn giữ giấy chứng nhận bản chính,sau đó, bà V dùng phần đất này thế chấp để vợ chồng anh H, Chị T làm ăn và do anh H, Chị T chưa trả tiền cho Anh L nên mới có giấy cọc mua bán đất với Anh L để cùng chịu trách nhiệm trả tiền và Anh L giao giấy chứng nhận bản chính cho bà V để đảm bảo khoản vay cho anh H, Chị T. Các lần bà V cùng Chị T có thanh toán tiền cho Anh L là do muốn phụ giúp con cái làm ăn lúc khó khăn và sau khi anh H với Chị T ly hôn thì Chị T cũng muốn thanh toán một nửa số tiền chuyển nhượng còn thiếu Anh L nên mới làm giấy ngày 14/6/2017.

Năm 2017, do cần tiền nên bà V đã bán diện tích đất trên cho anh H Quốc Bình, hai bên có làm thủ tục chuyển nhượng sang tên hợp lệ.

Bà V xác định diện tích đất 923m^2 thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 38 xã An Phước là của bà và bà đã bán cho Anh B, tại hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng nhưng thực tế giá nhận chuyển nhượng là 550.000.000 đồng, nay bà V không có tranh chấp gì với Anh B. Việc bà V khởi kiện anh H về việc vay tài sản đã được Tòa án nhân dân huyện Long Thành giải quyết là một vụ án khác, không liên quan gì đến diện tích đất này.

Các giấy tờ ngày 11/9/2014, ngày 15/4/2015, ngày 08/12/2015 không có nội dung thể hiện bà V nhận đổi giấy chứng nhận của anh H thế chấp như anh H trình bày và không có việc bà V đứng tên dùm để nay anh H yêu cầu bà có trách nhiệm trả lại.

Đối với bản đồ hiện trạng thửa đất số 5009/2020 ngày 06/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành bà V đồng ý và không có ý kiến gì. Đối với Chứng thư thẩm định giá số 3289/TĐG-CT ngày 02/11/2020 đến thời điểm này bà V không có ý kiến gì và không yêu cầu thẩm định giá lại.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh H,bà V không đồng ý trả lại phần diện tích đất nêu trên vì đất này là của bà và cũng đã chuyển nhượng cho Anh B hợp pháp. Bà V cũng không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồngchuyển

nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2014 giữa ông Vũ Xuân Lượng và bà Nguyễn Thị V và không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2017 giữa bà Nguyễn Thị V và anh H Quốc Bình đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ 38, diện tích 923m^2 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Bà V không yêu cầu hay trình bày gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Tại các bản tự khai và ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án Chị Lương Thu T trình bày:

- Tại bản tự khai ngày 07/02/2020: Chị và anh H kết hôn đầu năm 2013, sau khi kết hôn chị chuyển từ Biên Hòa về Long Thành sống chung với gia đình chồng, chỉ có chồng là người chị tin tưởng tuyệt đối, mọi việc anh H nói chị đều nghe. Sau khi cưới một thời gian anh H nói có mua một miếng đất và cần trả tiền nên có nói chị về nhà hỏi mẹ ruột chị là bà V để vay số tiền 300.000.000 đồng, vợ chồng có cho mẹ chị xem giấy tờ một miếng đất thuộc sở hữu của ông Vũ Xuân Lượng và nhờ chị làm một tờ mua bán tay miếng đất trên cho mẹ chị. Chị có hỏi lý do sao chưa ra tên của anh H thì anh trả lời đợi thủ tục mua bán kinh doanh giữa anh và Anh L hoàn thành thì làm luôn một lúc do là bạn bè với nhau. Nhưng sau đó giữa hai người không đạt được thỏa thuận nên anh H trả tiếp tiền mặt cho Anh L, do mua cả miếng đất khác nên gặp khó khăn tài chính nên bàn bạc sẽ tiếp tục vay thêm tiền của mẹ chị để trả tiền cho Anh L. Để bà V yên tâm thì sẽ ra tên miếng đất cho bà và bà V cũng đồng ý theo thỏa thuận ngày 26/8/2014 các bên có mặt tại nhà bà V làm giấy tờ đặt cọc thống nhất thỏa thuận.

Đáng lẽ khi đó cần 02 giao dịch:

Một là giấy tờ mua bán của riêng Nhài, Lượng và vợ chồng chị thống nhất giá là 410.000.000 đồng, các đợt chi trả là ngay hôm đó Anh L nhận 90.000.000 đồng, đợt 2, 3, 4 mỗi đợt 100.000.000 đồng kèm theo trước đó Anh L và anh H có mua bán riêng 20.000.000 đồng như vậy là xong quy trình về hồ sơ.

Hai là, giấy tờ mua bán của riêng vợ chồng chị và bà V miếng đất này với đợt đầu đã mượn 300.000.000 đồng (giấy mua bán ngày 27/9/2013). Ngay ngày hôm đó là 50.000.000 đồng (giá bán cho bà V 350.000.000 đồng, vì khi đó bà V chỉ có đủ 50.000.000 đồng). Anh H muốn bà V sau khi có giấy tờ miếng đất sẽ dùng giấy tờ này bảo lãnh cho anh H vay HD bank 200.000.000 đồng nên anh chấp nhận bán đất từ mua 410.000.000 đồng bán cho bà V 350.000.000 đồng.

Nhưng khi đó do con còn nhỏ, vợ chồng Anh L nhà xa lại là chỗ quen biết nên 3 bên chỉ làm một tờ giấy chung cho tất cả nội dung trên, để đỡ mất thời gian, mất tiền làm 02 lần giao dịch nên Anh L đề nghị sang tên cho bà V luôn, Anh L nói tờ giấy làm tin chứ người nhà lừa nhau làm gì.

Sau khi vay ngân hàng thì vợ chồng chị trả cho Anh L, chị N 100.000.000 đồng. Từ sau đó, gia đình xảy ra nhiều mâu thuẫn, chị gửi đơn ly hôn tháng 6/2015. Sau đó, Anh Lchị N có đến tìm Chị T yêu cầu trả tiền nhưng chị cho rằng đã ly hôn nên chỉ trả một nửa và chị đã trả thêm 50.000.000 đồng. Sau đó hoàn toàn không ai nhắc gì đến, nay anh H khởi kiện chị rất bất ngờ.

Việc mua bán miếng đất giữa vợ chồng chị và bà V không liên quan đến các khoản nợ vay như anh H trình bày, do đó, chị không đồng ý với yêu cầu của anh H về tranh chấp quyền sử dụng đất, bác bỏ yêu cầu hủy giao dịch mua bán đất này mà anh H đề nghị.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/02/2020:Phần diện tích đất 923 m^2 thửa số 49, tờ bản đồ số 38 tọa lạc xã An Phước là tài sản chung của chị và anh H sau khi kết hôn mới mua Anh L và chị N thể hiện bằng giấy tờ mua bán viết tay không ghi ngày tháng năm ký giữa 4 người là chị, anh H, ông Lượng và bà Nhài lý do là Anh L và anh H là bạn bè nên không để ý những việc này. Giấy tờ mua bán là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bản chính do mẹ chị đã cung cấp cho tòa án. Giá thỏa thuận miệng là 410.000.000 đồng (bốn trăm mười triệu đồng) nhưng có ghi giấy tờ hay không thì chị không nhớ. Giá ghi trong hợp đồng 100.000.000 đồng lúc đó anh H và Anh L thống nhất để đóng thuế cho nhà nước thấp.

Phần diện tích đất 923 m^2 thửa số 49, tờ bản đồ số 38 tọa lạc xã An Phước là đất anh H và chị chuyển nhượng cho bà V chứ không dùng để thế chấp vay tiền gì, anh H trình bày thế chấp vay 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) là không đúng. Vì đang cần tiền nên anh chị quyết định chuyển nhượng lại miếng đất này giá rẻ cho mẹ chị, giá 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Tờ giấy chốt 960.000.000 đồng ngày 15/4/2015 có bao gồm khoản tiền liên quan đến phần diện tích đất này hay không thì chị không biết vì các khoản này là do anh H tự liệt kê và các nội dung trong đó chị không có ý kiến. Sau đó chị đọc và cộng lại là 960.000.000 đồng và chị có ghi hàng chữ "(chín trăm sáu mươi triệu đồng.960.000.000)" và ghi các nội dung phía dưới: "Trả trong 3 năm… mất quyền sở hữu miếng đất". Nội dung này tôi ghi với mục đích là thời hạn anh H trả trong ba năm là tính từ ngày 15/4/2015, nếu trả được hết số tiền 960.000.000 đồng này thì chị sẽ nói lại với mẹ chị để chuyển nhượng lại phần đất này cho anh H. Thời điểm này chị đã nộp đơn để yêu cầu ly hôn với anh H và đang chờ giải quyết nên chị suy nghĩ và viết nội dung này.

Nội dung của biên bản làm việc ngày 08/12/2015 là do anh H mong muốn và chị cũng đồng ý nội dung trong biên bản làm việc này với mong muốn lúc đó hàn gắn đoàn tụ gia đình với anh H nên đã ký đồng ý. Nhưng sau đó anh H không thực hiện nên cho đến bây giờ không còn giá trị.

Tại biên bản làm việc ngày 08/12/2015 nội dung tại mục 6 "sau khi trả nợ cho bà V mảnh đất a.Hoàng thế chấp cho bà V sẽ được trả lại cho a.Hoàng" cũng như chị đã trình bày là do muốn hàn gắn đoàn tụ và cho anh H cơ hội nên đã thống nhất nội dung này nhưng sau đó anh H không thực hiện. Phần ghi chú bảy trăm sáu mươi triệu đồng là do anh H ghi chị không biết.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2013 ký giữa Anh L, chị N và anh H không có chị ký vì lúc đó anh H đi ký hợp đồng về đưa chị xem giải thích là anh chị đã đăng ký kết hôn thì là tài sản chung chị không cần ký vào cũng được. Giá ghi 390.000.000 đồng (ba trăm chín mươi triệu đồng) vì Anh L còn nợ anh H khoản tiền kinh doanh trước đó nên trừ qua.

Chị và anh H đã nhận 300.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất này từ bà V, có làm giấy tờ bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay ngày 27/9/2013 trong đó ghi giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) vào ngay khi ký hợp đồng và không làm giấy tờ giao nhận riêng vì là mẹ con trong gia đình. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bản chính mẹ chị đang giữ.

Biên bản trả nợ ngày 14/6/2017 do 04 người thỏa thuận ký vào vì trước đó chúng tôi 5 người có thỏa thuận là Anh Lchị N giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ chị mặc dù lúc này đã ra tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ chị đối với phần diện tích đất 923 m^2 nhưng Anh L vẫn giữ giấy chứng nhận vì anh đi làm thủ tục sang tên và cũng muốn giúp đỡ con cái nên mẹ chị và chị đã đồng ý ký vào nội dung này. Từ nội dung của giấy biên nhận này nên chị mới có trách nhiệm trả nợ theo biên bản trả nợ ngày 14/6/2017. Chị đã trả cho Anh L, chị N được 50.000.000 đồng còn 50.000.000 đồng theo thỏa thuận thì chị chưa có tiền thanh toán.

Ngoài ra Chị T không trình bày gì thêm.

2. Tại bản tự khai ngày 18/02/2020, ngày 16/8/ chị Nguyễn Thị Nhài và Anh Vũ Xuân L trình bày:

Anh L và anh H là bạn bè, anh biết Chị T, bà V qua anh H. Đối với diện tích đất tranh chấp 923 m^2 thửa số 49 tờ bản đồ số 38 xã An Phước, huyện Long Thành là do anh và anh H có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh H vào đầu năm 2013, khi anh H và Chị T chưa cưới nhau, đến tháng 06/2013 họ mới cưới nhau thì mới bắt đầu làm thủ tục chuyển nhượng. Thời điểm này hai bên làm giấy viết tay không ghi ngày tháng năm có chữ ký của chị N, Anh L, Chị T và anh H. Theo giấy viết tay là 100.000.000 đồng nhưng trên thực tế thỏa thuận chuyển nhượng là 390.000.000 đồng, khi ký giấy viết tay hai bên chưa giao tiền vì là bạn bè nên tin tưởng nhau. Sau đó, ra Phòng công chứng số 4 vào ngày 04/4/2014 để tiến hành thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định pháp luật thì anh H nói với Anh L về việc chuyển nhượng cho bà V, anh H cung cấp cho rằng

anh H có vay tiền bà V nên nhờ bà đứng tên giúp, giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng mục đích để giảm thuế. Tại phòng công chứng anh H, bà V và Chị T có giao cho Anh L 90.000.000 đồng và ba người hẹn sau 10 ngày trả hết số tiền còn lại. Sau một thời gian anh có lên nhà bà V nhận 100.000.000 đồng từ ba người tại nhà bà V. Tới thời điểm sau năm 2017 các bên vẫn chưa thanh toán hết cho anh, đã nhiều lần anh yêu cầu anh H thanh toán nhưng vì hoàn cảnh anh H khó khăn và là bạn bè nên không có ý định đòi. Sau đó, anh biết bà V đang thiếu tiền anh H và vợ chồng anh H đã ly hôn nên anh có yêu cầu bà V thanh toán số tiền còn lại. Bà V, Chị T có thanh toán thêm 50.000.000 đồng đến nay các bên chưa thanh toán thêm khoản nào.

Đối với giấy đặt cọc ngày 26/8/2014 có các nội dung thanh toán đợt 1, 2 ,3 4, tuy nhiên quá trình thanh toán như anh trình bày trên thì đến nay còn thiếu 150.000.000 đồng. Theo nội dung của giấy đặt cọc ngày 26/8/2014 có ghi đợt 2 sau khi làm xong sổ tại ngân hàng khoảng 10 ngày có nghĩa là anh H nói sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Hoàng sẽ thế chấp trả Anh L. Nhưng theo anh được biết, sau khi ra ngân hàng bà V không đưa tiền cho anh H để trả cho anh. Do thấy hai bên có mâu thuẫn nên anh yêu cầu anh H viết giấy chuyển nhượng đất đề ngày 06/10/2013 nhưng trên thực tế lập vào tháng 10/2019, lúc này chỉ có anh và anh H ký tên mục đích để anh H có trách nhiệm thanh toán cho anh số tiền còn lại. Theo nội dung hợp đồng ngày 06/10/2013 giá chuyển nhượng là 390.000.000 đồng là đúng thực tế các bên chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng không ngày tháng năm có ký tên anh, chị N, anh Hoàng và Chị T đúng là chữ ký của anh, nội dung ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng mục đích giảm thuế.

Đối với thửa đất đang tranh chấp anh xác định là chuyển nhượng cho anh H do tin tưởng bạn bè quen biết mới chuyển nhượng tên bà V.

Đối với giấy biên nhận ngày 11/9/2014 tại Văn phòng công chứng Tân Biên giữa vợ chồng anh và anh H, Chị T, bà V có mâu thuẫn do không thanh toán tiền nên các bên viết giấy biên nhận và thỏa thuận bà V phải trả tiền vì bà V nợ tiền anh H, nếu bà không thanh toán được thì trả lại anh giấy chứng nhận QSD đất và chịu trách nhiệm pháp luật. Ngày 11/9/2014 đồng thời anh giao giấy chứng nhận QSD đất bản chính cho bà V. Giấy xác nhận ngày 10/4/2019 anh và anh H lập xác nhận số tiền anh H còn nợ 140.000.000 đồng là đúng, thực tế là 150.000.000 đồng. Giấy xác nhận thanh toán lập cùng ngày với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 06/10/2013 mục đích là chốt khoản nợ và đòi nợ anh H.

Từ việc chuyển nhượng QSD đất này anh có nhận của anh H, bà V, Chị T là 240.000.000 đồng thanh toán nhiều đợt, nhận trực tiếp từ anh H, bà V, Chị

Tlà 190.000.000 đồng, từ bà V, Chị T là 50.000.000 đồng, ngoài ra chưa nhận khoản nào khác.

Do việc chuyển nhượng giữa anh và anh H thỏa thuận nên nay anh yêu cầu anh H thanh toán cho anh 140.000.000 đồng. Chuyển nhượng cho bà V chỉ là theo ý anh H. Tuy nhiên, đây chỉ là nguyện vọng của anh, anh sẽ thỏa thuận với anh H về việc thanh toán và không yêu cầu Tòa án giải quyết khoản nợ này trong vụ án này. Tài sản tranh chấp giá bao nhiêu anh không biết chính xác nhưng giá thị trường khoảng hai tỷ đồng. Việc tiến hành các thủ tục đo đạc và thẩm định giá tài sản tranh chấp do nguyên đơn và bị đơn quyết định anh không có ý kiến gì. Anh không có ý kiến gì đối với tài sản đang tranh chấp và không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Chị Nguyễn Thị N thống nhất với ý kiến của Anh L.

Anh chị xin vắng mặt tham gia tố tụng tại Tòa án.

3. Anh Ngô Khắc D người đại diện theo ủy quyền anh H Quốc Bình trình bày:

Vào ngày 09/6/2017 Anh B có nhận chuyển nhượng diện tích đất 923m^2 thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 38 xã An Phước của bà Nguyễn Thị V với giá 550.000.000 đồng. Tuy nhiên tại hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng hai bên có làm thủ tục sang tên và hiện nay đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hoàng Quốc Bình. Do hiện nay Anh B chưa lập gia đình nên Anh B xác định đây là tài sản riêng của một mình Anh B.

Anh B xác định việc chuyển nhượng diện tích đất này hoàn toàn đúng thủ tục, hợp lệ được thực hiện tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai. Anh B là người nhận chuyển nhượng ngay tình hợp lệ, khi nhận chuyển nhượng đất không có tranh chấp nênđề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu của anh H đối với diện tích đất này. Anh B không tranh chấp gì hợp đồng chuyển nhượng giữa anh với bà V cũng như các hợp đồng khác.

Đối với bản đồ hiện trạng thửa đất số 5009/2020 ngày 06/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành Anh B đồng ý và không có ý kiến gì. Đối với Chứng thư thẩm định giá số 3289/TĐG-CT ngày 02/11/2020 đến thời điểm này Anh B không có ý kiến gì và không yêu cầu thẩm định giá lại.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh H thì Anh B không đồng ý. Diện tích đất 923m^2 thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 38 xã An Phước hiện nay thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Anh B. Anh B không đồng ý với yêu cầu của anh H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và

Anh B. Anh B cũng không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2014 giữa ông Vũ Xuân L và bà Nguyễn Thị V.

Anh B không yêu cầu hay trình bày gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 25/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thànhđã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Huy H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Vvề "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Huy H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Vvà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Vũ Xuân L, chị Nguyễn Thị N về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Huy H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Quốc B về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

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

Ngày 09/3/2022, anh Nguyễn Huy H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghịsửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Tại phiên tòa phúc thẩm,anh H đề nghị hủy án sơ thẩm.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất giải quyết vụ án: Kháng cáo củaanh Nguyễn Huy Htrong thời hạn luật định, nên được chấp nhận.

- Đối với yêu cầu trả lại quyền sử dụng diện tích đất 923m^2, thửa số 49, tờ bản đồ số 38 theo ông Hđã thế chấp cho bà V để vay 3 khoản thể hiện tại Bản án phúc thẩm số 302/2016/DS-PT ngày 26/12/2016 của Tòa án tỉnh Đồng Nai, khi ông vaybà V thì ông có thế chấp giấy chứng nhận số BN 359675 thửa đất số 18,tờ bản đồ số 13 xã An Phước đứng tên ông. Sau đó, do cần lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 359675 nên ông đã đem thửa đất 49,tờ bản đồ số 38 thế chấp cho bà V. Chứng minh việc thế chấp thửa đất số 49,tờ bản đồ số 38 là giấy đề ngày 11/9/2014, giấy đề ngày 15/4/2015 và giấy đề ngày 08/12/2015.

Bà V không thừa nhận có việc thế chấp thửa đất số 49,tờ bản đồ số 38, khi bà cho ông H vay số tiền 460 triệu thì ông H đã thế chấp cho bà giấy chứng nhận số BN 359675 và bà đã trả lại cho ông H.

Xem xét các chứng cứ do ông H cung cấp nhận thấy, tại Giấy biên nhận ngày 11/9/2014, ngày 15/4/2015 và ngày 08/12/2015 không có cơ sở xác định có thế chấp thửa 49 tờ bản đồ số 38 hay không.

Đối với Biên bản đối chất ngày 13/02/2020 giữa bà V và ông H, ông H trình bày về nội dung tại biên bản làm việc ngày 08/12/2015, theo đó ông H xác định nếu ông trả cho bà V số tiền 760 triệu đồng thì bà V sẽ trả lại cho ông quyền sử dụng đất 923m^2. Bà V trình bày:"Đúng là như vậy. Nhưng sau khi có thỏa thuận này anh H cũng không trả nợ nên tôi vẫn tiếp tục khởi kiện và Tòa án tỉnh Đồng Nai đã giải quyết xong".

Tuy nhiên, đối với 2 khoản vay 960 triệu và 760 triệuông H không chứng minh được ông đã trả nợ cho bà V chưa và trả vào thời gian nào vì giữa bà V và ông H có thỏa thuận về thời gian trả nợ để bà V trả lại thửa đất 49,tờ bản đồ số38. Đồng thời, đối với khoản vay 960 triệu và 760 triệu ông H có thế chấp thửa đất 49,tờ bản đồ số 38 nhưng ông H không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên không đặt ra xem xét giải quyết. Vì vậy, nội dung kháng cáo về việc yêu cầu bà V trả lại thửa đất 49,tờ bản đồ số 38 do nhận thế chấp của ông H là không có cơ sở chấp nhận.

- Đối với yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2014 giữa vợ chồng ông Vũ Xuân L và bà Nguyễn Thị V; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2017 giữa bà V và anh Hoàng Quốc B đối với thửa đất 49,tờ bản đồ số 38 xã An Phước.

Anh H chuyển nhượng thửa đất số 49,tờ bản đồ số 38 của Anh L chỉ viết giấy tay, Anh L chưa nhận tiền. Sau đó giữa anh H, Anh L, bà V thỏa thuận Anh L chuyển nhượng cho bà V, Anh L có nhận tiền từ bà V, anh H và Chị T 3 lần là 240.000.000đồng, hợp đồng công chứng số tiền các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 50.000.000đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà V được điều chỉnh tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà V khai chuyển nhượng đất từ anh H 300.000.000đồng, hợp đồng chuyển nhượng giữa anh H và Anh Lchưa đảm bảo quy định, anh H không có quyền về tài sản theo quy định của luật đất đai.Thực tế,anh H đã thỏa thuận 3 bên để Anh L ký hợp đồng chuyển nhượng với bà V, việc anh H cho rằng nhờ bà V đứng tên dùm không có căn cứ gì chứng minh và bà V không thừa nhận. Mặt khác, hiện nay quyền sử dụng đất bà V đã chuyển nhượng cho Anh B, Anh B là người chuyển nhượng đất ngay tình và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất nên căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 giao dịch giữa bà V và Anh B không bị vô hiệu. Nên không có cơ sở xem xét kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Anh Nguyễn Huy Hkháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: Cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung:

[3.1]Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơnanhNguyễn Huy Hyêu cầu bà Nguyễn Thị V trả lại quyền sử dụng đất diện tích 923m^2 thửa số 49, tờ bản đồ số 38 của anh thế chấp cho bà V khi anh đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tài sản riêng của anh. Anh có vay của bà V, bà V đứng tên giùm cho anh, giấy tờ thể hiện việc thế chấp ngày 11/9/2014, ngày 15/4/2015 và giấy ngày 08/12/2015.

Anh H trình bày anh là người có quyền về tài sản, anh và Chị T chỉ mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay với Anh Vũ Xuân L, chị Nguyễn Thị N. Anh đã thanh toán cho Anh L, chị N lúc thì 50.000.000 đồng, lúc thì 100.000.000 đồng theo giấy vay nhận tiền ngày 17/3/2014, nhưng theo tiêu đề ghi giấy vay nhận tiền, nội dung không thể hiện thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất. Ngoài ra không còn giấy tờ nào khác.

Anh L trình bày anh nhận tiền trực tiếptừ anh H, bà V, Chị TtạiPhòng công chứng 90.000.000 đồng và ba người hẹn sau 10 ngày trả hết số tiền còn lại. Sau một thời gian anh có lên nhà bà V nhận 100.000.000 đồng từ ba người là anh H, Chị T và bà Vtại nhà bà V. Sau đó, anh nhận từ bà V, Chị T tại nhà bà V 50.000.000 đồng nên anh với anh H mới làm giấy chốt anh H còn nợ lại 140.000.000 đồng theo giấy xác nhận ngày 10/4/2019.

Đối với trình bày của anh H, anh không nhớ nội dung này và anh rất bận nên có thể anh đưa tiền cho Chị T để Chị T và bà V đưa Anh Lnhưng cũng trình bày còn nợ lại 140.000.000 đồng theo giấy xác nhận ngày 10/4/2019. Nếu anh đã thanh toán 100.000.000 đồng theo giấy vay nhận tiền ngày 17/3/2014 thì khi anh đưa tiền cho Chị T, bà V thanh toán cho Anh L khoản tiền 240.000.000 đồng cộng lại là 340.000.000 đồng, thì có giấy xác nhận ngày 10/4/2019 thiếu số tiền tới 140.000.000 đồng. Trình bày của anh H mâu thuẫn, anh H chưa tiến hành làm thủ tục về mặt pháp lý để đứng tên và thanh toán cho Anh L nên anh không phải là người được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt để đi thế chấp cho bà V.

- Tại các giấy ngày 11/9/2014, ngày 15/4/2015 và giấy ngày 08/12/2015, nội dung các giấy tờ này không có nội dung thể hiện việc anh H vay tiền của bà

V và thế chấp bằng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 18,tờ bản đồ số 13 xã An Phước diện tích 1.127m^2. Trong vụ án này anh H trình bày năm 2013 anh và Chị T có vay của bà V một số tiền và anh có thế chấp 01 sổ đỏ cho bà V phần diện tích đất thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 13 xã An Phước tên của anh.

Tại Bản án số 302/2016/DS-PT ngày 26/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai nhận định anh H trình bày không thừa nhận hai khoản vay ngày 25/7/2013, ngày 28/11/2013 mà hai giấy vay này đều thể hiện phần thế chấp anh H có thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 1.227m^2. Nhận định này thể hiện anh H không thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 1.227m^2, đây là chứng cứ không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, việc anh H trình bày để đổi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là không có căn cứ.

- Tại giấy ngày 11/9/2014 chỉ thể hiện việc Anh L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà V phù hợp với việc các bên trình bày Anh L, chị N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V là do anh H đề nghị.

Tài liệu thể hiện phù hợp với việc anh H, Chị T nhận chuyển nhượng đất từ Anh L, chị N. Nội dung này trong quá trình làm việc anh H trình bày anh, Chị T, Anh L, chị N có ký hợp đồng chuyển nhượng không ghi ngày tháng năm nhưng để làm gì anh không nhớ nhưng tại phiên tòa anh trình bày Chị T đưa hợp đồng chuyển nhượng nhưng chưa viết nội dung và anh chỉ ký giấy trống, do vay mượn nhiều nên Chị T đưa thì anh ký sẵn vào, sau đó anh lại trình bày là có ký để vợ chồng nhận chuyển nhượng của Anh L, chị N. Lời trình bày của anh trước sau không thống nhất.

Việc anh H, Chị T ký hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng Anh L nhưng chưa sang tên giấy chứng nhận cho vợ chồng anh H mà anh cho rằng để đổi giấy chứng nhận là không có căn cứ. Vì thực tế chỉ mới ký hợp đồng chuyển nhượng chứ chưa có giấy chứng nhận tên anh hoặc vợ chồng anh để đổi giấy chứng nhận như anh trình bày. Do đó, anh H không có quyền đưa quyền sử dụng đất thửa 49, tờ bản đồ số 38 xã An Phước, huyện Long Thành để thế chấp cho bà V để vay tiền như anh trình bày.

- Tại các giấy ngày 11/9/2014, ngày 15/4/2015 và giấy ngày 08/12/2015anh H trình bày là có thỏa thuận và thống nhất với bà V sẽ trả lạigiấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 923m^2 thửa số 49, tờ bản đồ số 38 tại xã An Phước nhưng bà V không thừa nhận, anh Hkhông có tài liệu, chứng cứ chứng minh, nên không có cơ sở để xem xét.

[3.2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Hvề việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2014 giữa Anh Vũ Xuân L và bà Nguyễn Thị V; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2017 giữa bà Nguyễn Thị V và anh Hoàng Quốc Bđối với thửa đất số 49, tờ bản đồ 38, diện tích 923 m^2 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Naido cho rằng là đất của anh nhờ đứng tên và bà V nhận thế chấp, tại phiên tòa anh H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2014 giữa Anh Vũ Xuân L và bà Nguyễn Thị Vlà giả cách.

Anh H trình bày hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2014 giữa Anh L và bà V giao dịch giả tạo vì bà Vchỉ đứng tên dùm anh để nhận đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng anh thế chấp trước đó. Thủ tục chuyển nhượng từ anh, Chị T và Anh L, chị N chỉ mới lập giấy tay chưa sang tên, nên hợp đồng chuyển nhượng giữa anh, Chị T với bà V ngày 27/9/2013 cũng không đúng quy địnhvà sau anh và Chị T đã không còn mua bán gì với bà V nên việc Anh L, chị N ký hợp đồng chuyển nhượng với bà V là vô hiệu nhưng trong quá trình giải quyết vụ án anh yêu cầu hủy hợp đồng.

Anh L trình bày ngày 04/4/2014 ra Phòng công chứng số 4 để tiến hành thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định,anh H nói với anh chuyển nhượng cho bà V, trước đó bán cho anh H nhưng chưa nhận tiền chuyển nhượng,ngày ký hợp đồng với bà V tại Phòng công chứng số 4 anh mới nhận từ bà V, anh H, Chị T 90.000.000 đồng, sau đó là 100.000.000 đồng và nhận từ bà V, Chị T 50.000.000 đồng. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà V là tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật, anh H không chứng minh được có sự che giấu giao dịch khác mà theo anh là bà V đứng tên dùm. Bà Vđã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tháng 06/2014, ngày 09/6/2017 đã chuyển nhượng cho Anh B hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Anh B,nên không có cơ sở xem xét yêu cầu của anh H.

Trường hợp vô hiệu thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và Anh Bcũng không vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 “Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu” và cũng khôngáp dụng được khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự do anh H không có quyền về tài sản đối với phần đất này.

Tại phiên tòa nguyên đơn anh Hđề nghị hủy án do vi phạm nghiêm trọng tố tụng, thu thập chứng cứ không đầy đủ, nhưng anh không có tài liệu, chứng cứ gì

cung cấp, nên không có cơ sở xem xét kháng cáo, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí đối với yêu cầu bà V trả lại đất không được chấp nhận, 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2014 giữa ông Vũ Xuân L, chị Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị V không được chấp nhận và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đấtngày 09/6/2017 giữa bà Nguyễn Thị V và anh Hoàng Quốc Bkhông được chấp nhận. Tổng cộng 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của anh H không được chấp nhận, nên anh Hphải chịu300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng:Anh H phải chịu 25.257.652 đồng (hai mươi lăm triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn sáu trăm năm mươi hai đồng) chi phí thu thập chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản. Anh H đã nộp đủ.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Huy H, giữ nguyênbản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 25/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

Áp dụng Điều 26, Điều 166, khoản 3 Điều 167, Điều 168, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 122, Điều 689, Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117, Điều 133, Điều 500, Điều 501, Điều 502,Điều 503, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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; Pháp lệnhsố 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Huy H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Vvề "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Huy H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Vvà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Vũ Xuân L, chị Nguyễn Thị N về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Huy Hoàng đối với bị đơn bà Nguyễn Thị V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Quốc B về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Huy Hphải chịu 900.000 đồng(chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 11.000.000 đồng (mười một triệu đồng) tiền tạm ứng án phí anh H đã nộp theo biên lai số 0005186 ngày 28/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành. Hoàn trả cho anh H 10.100.000 đồng (mười triệu một trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí anh H đã nộp theo biên lai số 0005186 ngày 28/6/2019và 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí anh H đã nộp theo biên lai số 0003019 ngày 15/01/2020của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Anh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, số tiền 300.000 đồng(ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm anh H nộp tại biên lai số 0005495 ngày 28/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành được tính trừ án phí phúc thẩm anh H phải chịu.

3. Về chi phí tố tụng:

Anh Nguyễn Huy H phải chịu 25.257.652 đồng (hai mươi lăm triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn sáu trăm năm mươi hai đồng) tiền chi phí thu thập chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản. Anh H đã nộp đủ.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Long Thành;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Long Châu