TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 14/2024/DS-PT Ngày: 19/01/2024 V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu; yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và đòi lại 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 Nguyễn Thị Quyên

Các Thẩm phán: Ông Trần Phương Đông

Ông Trần Nam Phương

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Thái Văn Nhật – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Loan – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 233/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu; yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và đòi lại đất". Do bản án sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 13/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 273/2023/QĐXX-PT ngày 09/11/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 606/2023/QĐ-HPT ngày 08/13/2023; thông báo mở phiên tòa số 07/TB – TA ngày 04/01/2024 giữa các đương sự: - *Nguyên đơn:*

1. Ông Phạm Hoàng Đ - sinh năm 1950.

Địa chỉ: tổ C, ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Nguyễn Thị V - sinh năm 1950.

Địa chỉ: B phố E, ấp B, xã P, huyện Đ, Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn H - sinh năm 1951 (chết ngày 24/9/2022) và bà Đoàn Thị Y – sinh năm 1954.

Cùng địa chỉ: Khu G, xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng cho ông H gồm: (Vợ) Bà Đoàn Thị Y và (02 con) Phạm Thị T – sinh năm 1976 và Phạm Thị T1 – sinh năm 1983; Cùng cư trú: Thôn A, xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

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

1/ Anh Phạm Văn H1 – sinh năm 1971 (chết ngày 07/11/2022) và vợ là chị Nguyễn Thị T2 – sinh năm 1975.

Cùng cư trú: Khu C, ấp B, xã P, huyện Đ, Đồng Nai.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh H1 gồm:

- Mẹ: Bà Đoàn Thị Y, sinh năm 1954; Địa chỉ: Khu G, xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

- Các con: Phạm Thị N – sinh năm 1995; cư trú: 100/3 khu phố F, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; Phạm Văn C – sinh năm 1997 và Phạm Ngọc C1 – sinh năm 2008; cư trú: Khu C, ấp B, xã P, huyện Đ, Đồng Nai.

- Vợ: Nguyễn Thị T2 – sinh năm 1975; Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (chị T2 cũng là người đại diện theo pháp luật cho con chưa thành niên Phạm Ngọc C1). Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1, bà T2: Luật sư Nguyễn Thị Kim H2 – Trưởng Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị Kim H2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Y, bà T, bà T1, chị T2, chị N, anh C (văn bản ủy quyền ngày 02/12/2022 và 05/12/2022): Anh Trương Ngọc Ấ – sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ A khu C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

2/ Phòng C2 tỉnh Đồng Nai (đã giải thể).

Tổ chức kế thừa quyền và nghĩa vụ: Phòng Công chứng số 3 tỉnh C2; địa chỉ: Khu phố A, đường C, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

3/ Chị Đặng Thị H3 - sinh năm 1978; Địa chỉ: số A ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

(ông H, bà Đ, chị N, luật sư H2, ông Ấ có mặt, vắng mặt bà H3, văn phòng C3 tỉnh Đồng Nai)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Phạm Hoàng Đ, bà Nguyễn Thị V và đại diện theo ủy quyền của ông bà trình bày:

Ngày 10/3/2008, vợ chồng ông Đ, bà V có mua khu đất (nhận chuyển nhượng QSDĐ) của vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Đoàn Thị Y; đất gồm các thửa: 121, 122, 123, 138, 139, 140, 141, 150, 151, 152, 153, 154, 167, 168, **174** cùng tờ bản đồ số **34** tọa lạc tại ấp B, xã P.

Trong đó thửa đất số 174 diện tích 2.592,9m^2 tờ bản đồ số 34, xã P là đất nền nhà, có ao vườn và có lối đi ra đường công cộng.

Khi mua bán, hai bên không đo đạc nhưng ông H có chỉ ranh và làm "Giấy sang nhượng đất" đề ngày 10/3/2008 và "Giấy sang nhượng đất" đề ngày 12/5/2008 đều ghi rõ có ao, nhà, ruộng, vườn. Đất có vị trí: Phía đông giáp bà Nguyễn Thị T3;

Phía tây giáp đường đi; Phía nam giáp ông Ninh Văn L; Phía bắc giáp bà Lộc Thị T4;

Lúc bán đất, ông H nói đất đã có sổ đỏ nhưng không đưa sổ đỏ cho xem; giá sang nhượng là 100.000.000đ và vợ chồng ông Đ, bà V đã giao đủ tiền cho ông H. Ngoài giấy viết tay, hai bên còn lập giấy "Biên nhận" để xác nhận mua bán và thực hiện hợp đồng.

Toàn bộ việc làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất (gọi tắt QSDĐ) do bên ông H tự đi làm và khi ông H giao sổ đỏ số AL 868310 ngày 03/9/2008 đứng tên vợ chồng ông Đ thì vợ chồng ông Đ không xem lại mà đem sổ đỏ về cất và tin phía ông H đã chuyển tên toàn bộ đất diện tích khu nhà, ao, ruộng, vườn.

Sau khi nhận đủ tiền, từ năm 2008, vợ chồng ông H chuyển về Đắk Nông sinh sống. Vợ chồng ông Đ sử dụng liên tục cho đến nay, cụ thể: Từ năm 2008, vợ chồng ông Đ sinh sống cùng với gia đình của con trai tên Phạm Hoàng H4 trong căn nhà đã mua và canh tác đất ruộng; quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông Đàm k 01 giếng nước ngầm và đóng la phong tol cho căn nhà. Ngày 25/3/2009, anh H4 qua đời. Tháng 3/2010, vợ chồng ông Đ đã cho chị Đặng Thị H3 thuê toàn bộ nhà và các thửa đất trên. Đến tháng 4/2019, chị Hoàng Thị B thuê tiếp với giá 5.000.000đ/năm đến năm 2022 thì ngưng và từ ngày 01/4/2022, chị H3 ký hợp đồng thuê đất của ông Đ, bà V thời hạn đến tháng 4 năm 2027.

Ngày 28/5/2019, anh Phạm Văn H1 là con trai của ông Phạm Văn H dẫn người vào xem để bán đất nền nhà (tức thửa đất số 174 diện tích 2.592,9m^2). Qua tìm hiểu, vợ chồng ông Đ mới biết vào năm 2011, ông H đã làm hợp đồng tặng cho đất nền nhà thuộc thửa đất số 174 diện tích 2.592,9m^2 cho vợ chồng con trai là anh Phạm Văn H1, Nguyễn Thị T2. Vợ chồng anh H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 290671 ngày 27/6/2011.

Vợ chồng ông Đ xem lại thì trong sổ đỏ của mình không được cấp thửa 174, tờ bản đồ số 34, xã P chính là thửa đất giáp đường đi, có nhà ở, có ao mà vợ chồng ông Đ vẫn sử dụng từ lúc nhận sang nhượng đến nay. Như vậy, ông H cố tình gian dối trong việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía ông Đ vì đã chừa lại phần đất nhà và ao tại thửa đất số 174 sau đó tặng cho lại cho vợ chồng anh H1. Trên thực tế từ trước đến nay vợ chồng anh H1 không sử dụng thửa đất 174.

Nay ông Đ, bà V yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

- Buộc ông Phạm Văn H, bà Đoàn Thị Y phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.592,9m^2 thuộc thửa 174 tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai theo thỏa thuận tại "Giấy sang nhượng đất" ngày 10/3/2008 và "Giấy sang nhượng đất" ngày 12/5/2008.

- Công nhận 01 căn nhà cấp 4 (diện tích xây dựng 4m x 20m, kết cấu tường gạch, mái tôn, nền xi măng) và 12 cây điều thuộc quyền sở hữu của cho ông Đ, bà V.

- Tuyên bố vô hiệu đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 154 do Phòng C2 tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 11/5/2011 đối với diện tích 2592,9m^2, về thửa đất số 174 tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai giữa ông Phạm Văn H, bà Đoàn Thị Y tặng cho Phạm Văn H1 và Nguyễn Thị T2.

Đối với yêu cầu của chị T2 đòi hủy hợp đồng cho thuê đất giữa nguyên đơn với chị H3 và đòi lại diện tích 2592,9m^2 thuộc thửa đất số 174 tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp B thì nguyên đơn không chấp nhận.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Đoàn Thị Y và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn H (do ông Trương Ngọc Ẩ đại diện) trình bày:

Ông H, bà Y có tạo lập được 9.940,8 m^2 đất tại ấp B, xã P, huyện Đ và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 546936 ngày 21/7/2003. Diện tích nêu trên gồm 16 thửa đều thuộc tờ bản đồ số 34, cụ thể: Thửa 121 diện tích 180,6 m^2 đất lúa, Thửa 122 diện tích 532,8 m^2 đất lúa, Thửa 123 diện tích 188,6 m^2 đất lúa, Thửa 138 diện tích 375,8 m^2 đất lúa, Thửa 139 diện tích 597,4 m^2 đất lúa, Thửa 140 diện tích 403,7 m^2 đất lúa, Thửa 141 diện tích 451,4 m^2 đất lúa, Thửa 150 diện tích 165,9 m^2 đất lúa, Thửa 151 diện tích 324,4 m^2 đất lúa, Thửa 152 diện tích 461,6 m^2 đất lúa, Thửa 153 diện tích 526,3 m^2 đất lúa, Thửa 154 diện tích 1.131,3 m^2 đất lúa, Thửa 166 diện tích 552,7 m^2 đất lúa, Thửa 167 diện tích 480,8 m^2 đất lúa, Thửa 168 diện tích 975,5 m^2 đất lúa.

Riêng thửa 174 diện tích 2.592,9m^2 là đất trồng cây lâu năm. Thửa đất này, ông H, bà Y có đào ao nuôi cá, trồng cây lâu năm và cất nhà ở từ năm 1995.

Năm 2008, ông H, bà Y thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Hoàng Đ và bà Nguyễn Thị V diện tích đất 7.961,5m^2 trong tổng diện tích đất nêu trên nhưng hai bên chỉ viết giấy tay làm tin với nhau, không công chứng, chứng thực.

Ngày 19/6/2008 ông H và bà Y cùng vợ chồng ông Đ, bà V đến UBND xã P để làm hợp đồng chính thức thì đôi bên có sự thỏa thuận lại, cụ thể: Ông Đ và bà V chỉ nhận chuyển nhượng 15 thửa đất lúa với tổng diện tích là 7.348,8m^2 gồm các thửa 121, 122, 123, 138, 139, 140, 141, 150, 151, 152, 153, 154, 167, 168. Hai bên cùng nhau lập hợp đồng chuyển nhượng (theo mẫu) có chứng thực UBND xã theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận đủ tiền, ông H, bà Y giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 546936 ngày 21/7/2003 cho vợ chồng ông Đ, V tự đi tách các thửa đất.

Riêng thửa 174 diện tích 2.592,9m^2, ông H, bà Y không chuyển nhượng vì phải để cho các con cháu của ông bà sau này có nơi sinh sống; Phía ông Đ, bà V cũng đồng ý và không nhận chuyển nhượng thửa đất này.

Ngày 03/9/2008 UBND huyện Đ ban hành Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 868310, cho vợ chồng ông Đ, bà V đối với các thửa: 121, 122, 123, 138, 139, 140, 141, 150, 151, 152, 153, 154, 167, 168 bằng tổng diện tích là 7.348,8m^2. Ông Đ và bà V là người ký nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ (không có ủy quyền cho người

khác). Sau đó chính vợ chồng bà V đã đem giấy chứng nhận cũ số Y 546936 ngày 21/7/2003 (sau khi đã cắt phần đất chuyển nhượng) giao lại cho ông H bà Y.

Sau khi bán hết đất ruộng, ông H bà Y về tỉnh Đăk Nông sinh sống và nhận phụng dưỡng từ các con (Phạm Thị T, Phạm Thị T1) nên đã làm hợp đồng tặng cho thửa đất trên cho con trai là Phạm Văn H1 và đã chuyển tên QSDĐ số BE 290671 ngày 27/6/2011 cho vợ chồng H1. Vợ chồng anh H1 là dân buôn bán, chưa có nhu cầu sử dụng đất nên thửa đất 174 để trống. Ông Đ, bà V đã mượn căn nhà và đất trên thửa đất này để tạm trữ nông sản rồi vận chuyển đi nơi khác và được ông H đồng ý (thỏa thuận miệng). Lợi dụng điều này, ông Đ, bà V tự ý cho người khác thuê lại thửa đất 174 cùng các tài sản trên đất của ông H, bà Y để trục lợi là đã làm trái ý chí của gia đình ông H mà nay còn đòi hủy hợp đồng tặng cho đất anh H1 là không thể chấp nhận.

Ông H, bà Y không yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Đ và bà V.

Đối với yêu cầu độc lập của chị T2 thì ông H, bà Y đồng ý.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh chị Nguyễn Thị T2 và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của anh Phạm Văn H1 (do anh Trương Ngọc Ẩ đại diện) trình bày:

Anh H1, chị T2 được cha mẹ là ông Phạm Văn H, bà Đoàn Thị Y tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 2592,9m^2 thuộc thửa đất số 174 tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Việc tặng cho là tự nguyện giữa cha – con và được công chứng tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh C2 ngày 11/5/2011 và UBND huyện Đ đã chấp nhận cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BE 290671 cấp ngày 27/6/2011 cho anh H1, chị T2. Việc tặng cho đất là hợp pháp, đã hoàn tất nên anh H1, chị T2 không đồng ý với khởi kiện của nguyên đơn đòi hủy hợp đồng tặng cho.

Ngày 14/4/2023, chị T2 có đơn yêu cầu độc lập xin hủy hợp đồng thuê đất ngày 01/4/2023 giữa ông Đ, bà V với chị Đặng Thị H3 và yêu cầu Tòa án buộc ông Đ, bà V, chị H3 giao trả lại thửa đất số 174 diện tích 2.592,9m^2 cho gia đình chị.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C2 tỉnh Đồng Nai đã giải thể, tổ chức kế thừa quyền và nghĩa vụ là Phòng C4 tỉnh Đồng Nai trình bày:

Hồ sơ công chứng số 154 do Phòng C2 tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 11/5/2011 về thửa đất số 174 đối với diện tích 2592,9m^2, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai giữa ông Phạm Văn H, bà Đoàn Thị Y tặng cho Phạm Văn H1 và Nguyễn Thị T2 là đúng quy trình, thủ tục công chứng. Phòng Công chứng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V, ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị H5 trình bày:

Chị có nhận thuê toàn bộ đất nhà, ao ruộng của bà V, ông Đ tại ấp B, xã P. Thời hạn thuê đất tính từ ngày 01/4/2022 đến ngày 01/4/2027 với giá 5 triệu đồng mỗi năm. Hiện chị chưa đầu tư gì trên đất nên không cần xem xét định giá hoặc thẩm định giá tài sản.

Chị không yêu cầu gì trong vụ án này mà nếu Tòa án giao đất tranh chấp cho người khác thì chị với bà V, ông Đ sẽ tự thương lượng riêng; ngược lại, nếu Tòa án giao đất cho bà V, ông Đ thì chị sẽ tiếp tục hợp đồng với bà V, ông Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DSST ngày 13/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán đã xét xử:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 68, 147, 157, 158, 165, 166, Điều 184 khoản 1 Điều 228, Điều 235 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 127 Luật đai năm 2003, Điều 168 Luật đất đai năm 2013, Điều 377, 429; Điều 698 Bộ luật dân sự 2003;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hoàng Đ, bà Nguyễn Thị V về việc "Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ" và "Tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu" đối với bị đơn ông Phạm Văn H, bà Đoàn Thị Y.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị T2 về việc:

- Hủy hợp đồng thuê đất và đòi lại QSDĐ diện tích đất 2.592,9m^2, thuộc thửa đất số 174 tờ bản đồ số 34 xã P.

- Hủy hợp đồng cho thuê ao nhà ruộng đất lập ngày 01/4/2022 giữa chị Đặng Thị H3 với ông Phạm Hoàng Đ, bà Nguyễn Thị V đối với diện tích đất 2.592,9m^2, thuộc thửa đất số 174 tờ bản đồ số 34 xã P.

- Buộc ông Phạm Hoàng Đ, bà Nguyễn Thị V, chị Đặng Thị H3 giao trả diện tích đất 2.592,9m^2, thuộc thửa đất số 174 tờ bản đồ số 34 xã P cho chị Nguyễn Thị T2.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về phần chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 15/6/2023 ông Phạm Hoàng Đ, bà Nguyễn Thị V kháng cáo toàn bộ bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Về thủ tục 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 đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về nội dung kháng cáo:

Ngày 10/3/2008 và ngày 12/5/2008 ông H, bà Y có làm "Giấy sang nhượng đất" chuyển nhượng cho bà V, ông Đàm t diện tích 7.961,5m^2 trong đó có ruộng, nhà. Ngày 19/6/2008 ông H và bà Y cùng vợ chồng ông Đ, bà V đến tại UBND xã P để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong hợp đồng thể hiện: Ông

Đ và bà V chỉ nhận chuyển nhượng 15 thửa đất lúa với tổng diện tích là 7.348,8m^2 gồm các thửa 121, 122, 123, 138, 139, 140, 141, 150, 151, 152, 153, 154, 166, 167, 168. Hợp đồng có chữ ký của 2 bên, có chứng thực UBND xã theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ có thể thấy; ngày 12/5/2008 các bên có làm giấy sang nhượng diện tích 7.961,5m^2 bao gồm ruộng và nhà nhưng căn cứ vào trích lục và biên vẽ thửa đất (khu đất) bản đồ địa chính số 804/2008 thể hiện hình thể, ranh giới, diện tích thửa đất theo yêu cầu của bà V tại hợp đồng số 673/HĐ-VPĐKQSDĐ ngày 12/5/2008, trong đó bà V chỉ ranh đối với 15 thửa đất có tổng diện tích 7348,8m2 nhằm để xin nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy chính bà V chỉ ranh cũng chỉ 15 thửa đất, hoàn toàn không có thửa 174 và việc này cũng được thực hiện trước khi các bên ký hợp đồng chính thức có chứng thực của UBND xã và trong hợp đồng chuyển nhượng cũng thể hiện rõ nội dung: bên B (ông Đ, bà V) đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất và các giấy tờ về quyền sử dụng đất các bên giao kết hợp đồng đã đọc và nghe rõ nội dung ghi trong hợp đồng này và thống nhất ký tên. Qua đó có thể thấy trước khi ký hợp đồng chính thức có chứng thực bà V đã yêu cầu đo vẽ đối với 15 thửa đất và đi làm thủ tục tách thửa như biên nhận tiền các bên đã thỏa thuận. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2008 là hợp đồng ký sau thể hiện ý chí của cả 2 bên, hợp đồng đúng quy định pháp luật, ông Đ, bà V cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 15 thửa đất có diện tích 7.348,8m^2 chính ông bà là người trực tiếp đến nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đó việc bà V, ông Đ lại yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 174 là không có căn cứ chấp nhận. Do thửa đất 174 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H bà Y nên ông bà làm thủ tục tặng cho vợ chồng anh H1 chị T2 là đúng quy định của pháp luật do đó không có căn cứ để hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này.

Từ những phân tích trên, đề xuất không chấp nhận kháng cáo của bà V, ông Đ, áp dụng Khoản 1, Điều 308 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Phạm Hoàng Đ, bà Nguyễn Thị V làm trong hạn luật định, được miễn đóng tạm ứng án phí theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án đã tống đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa, thông báo mở phiên tòa cho các đương sự, luật sư trong vụ án nhưng vắng mặt người liên quan bà H3, Văn phòng C3 tỉnh Đồng Nai không có lý do. Tòa án căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự đưa vụ án ra xét xử vắng mặt đối với họ theo quy định pháp luật.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của ông Phạm Hoàng Đ, bà Nguyễn Thị V như sau:

2.1. Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

2.1.1. Về nguồn gốc đất:

Phần đất tranh chấp giữa ông Đ, bà V với ông H, bà Y có diện tích đất 2.592,9m^2, thuộc thửa đất số 174 tờ bản đồ số 34, tại ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai đã được Uỷ ban nhân dân (gọi tắt UBND) huyện Đ cấp quyền sử dụng đất cho ông H, bà Y theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt GCNQSDĐ) số Y 546936 ngày 21/7/2003.

Qua kiểm tra, Văn phòng Đ1 – Chi nhánh Đ2 đã xác định việc cấp giấy GCNQSDĐ cho bà Y, ông H là đúng trình tự, thủ tục (BL 58, 63-66). Các đương sự không ai khiếu nại về việc cấp GCNQSDĐ trên nên việc UBND huyện Đ cấp diện tích đất 2.592,9m^2, thuộc thửa đất số 174 tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện Đ cho bà Y, ông H là đúng pháp luật đất đai.

Năm 2011, ông H, bà Y tặng cho thửa đất này cho anh H1, chị T2 và anh H1, chị T2 đã được cấp GCNQSDĐ số BE 290671 ngày 27/6/2011.

2.1.2. Xét việc chuyển nhượng đất giữa bà V, ông Đ với ông H, bà Y:

Năm 2008, ông H, bà Y có chuyển nhượng đất cho ông Đ, bà V; 02 bên đã lập Giấy sang nhượng đất đề ngày 10/3/2008 và giấy sang nhượng đất đề ngày 12/5/2008 (BL 13, 14). Tuy 02 văn bản này có những điểm khác nhau như: Giá trị chuyển nhượng lúc thì 30.000.000đ, lúc thì 100.000.000đ, địa chỉ nhà bên bán… nhưng có cùng nội dung cơ bản: Ông H, bà Y sang nhượng lại cho bà V, ông Đàm miếng đất ruộng, vườn, nhà có tổng diện tích 7.961,5m^2. Đất có vị trí: Phía đông giáp bà Nguyễn Thị T3; Phía tây giáp đường đi; Phía nam giáp ông Ninh Văn L; Phía bắc giáp bà Lộc Thị T4.

Ngoài ra, khi giao nhận tiền sang nhượng đất 100.000.000đ, các bên còn lập thêm Biên nhận (do ông Phạm Xuân H6 lập) kèm cam kết: *Bà V có trách nhiệm làm thủ tục sang tên và mọi thủ tục khác; Ông H, bà Y có trách nhiệm giao đất, nhà cho bà V, đóng tiền thuế nông nghiệp và ký mọi thủ tục để bà V làm giấy tờ sang tên* (BL 15).

Phía nguyên đơn cho rằng 02 văn bản tuân thủ mục 2.3 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán – TAND tối cao nên vẫn được Tòa án công nhận khi giải quyết tranh chấp. Hội đồng xét xử thấy rằng, nguyên đơn không đủ điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì chưa tuân thủ Nghị quyết tại điểm a.6 là "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền".

Mặc dù trong 02 văn bản chuyển nhượng viết tay và nhân chứng ông Phạm Xuân H6 đều nhắc đến việc "ông H, bà Y có bán cho bà V 7.961,5m^2 đất ruộng và một căn nhà xây"; phù hợp với biên bản xem xét tại chỗ thể hiện ông H có đất vườn ao nhà tiếp giáp với phần đất ruộng của bà V. Nhưng, cả 02 văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đất đều viết tay, không ghi rõ diện tích đất trên thuộc thửa đất nào, tờ bản đồ nào trong giấy chứng nhận QSDĐ của ai. Văn bản lại không công chứng hoặc chứng thực. Do đó, cả 02 văn bản này đều chưa tuân thủ về mặt hình thức và nội dung theo Luật đất đai năm 2003 và Điều 698 Bộ luật dân sự 2003 nên không được bảo vệ. Mặt khác chính nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận các giấy tờ viết tay

là để phục vụ cho hợp đồng chuyển nhượng chính thức. Như vậy, các thoả thuận viết tay chỉ có giá trị phục vụ cho Hợp đồng chính thức và sẽ không còn giá trị pháp lý khi hợp đồng chính thức giữa các bên hoàn tất. Trên thực tế và các đương sự đều thừa nhận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã P, huyện Đ vào ngày 19/6/2008 giữa ông H, bà Y với ông Đ, bà V đã hoàn tất, ông Đ, bà V đã được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số AL 868310 ngày 03/9/2008. Do đó, không có cơ sở chấp nhận giá trị pháp lý của 02 văn bản viết tay nêu trên và không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 2.592,9m^2, thuộc thửa đất số 174 tờ bản đồ số 34 xã P.

Xét trình bày của nguyên đơn cho rằng toàn bộ quá trình làm thủ tục chuyển tên QSDĐ sang cho ông Đ, bà V là do bên ông H thực hiện nên đã cố tình chừa lại diện tích đất 2.592,9m^2, thuộc thửa đất số 174 tờ bản đồ số 34; ngược lại bên bị đơn thì cho rằng hai bên tự thỏa thuận không chuyển nhượng diện tích đất trên và phía ông Đ, bà V là người làm thủ tục chuyển tên nên không thể có việc lừa dối nhau. Hội đồng xét xử thấy rằng, khi giao nhận tiền sang nhượng đất, các bên đã cam kết: *Bà V có trách nhiệm làm thủ tục sang tên và mọi thủ tục khác; Ông H, bà Y có trách nhiệm giao đất, nhà cho bà V, đóng tiền thuế nông nghiệp và ký mọi thủ tục để bà V làm giấy tờ sang tên* (BL 15). Như vậy, nguyên đơn là người có trách nhiệm làm thủ tục sang tên khi làm hợp đồng chuyển nhượng chính thức, nhưng lại không giao dịch diện tích đất 2.592,9m^2, thuộc thửa đất số 174 tờ bản đồ số 34 thì nguyên đơn tự chịu trách nhiệm khi giao dịch đã hoàn thành. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H bà V, chính bà V là người chỉ ranh đất để Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ đo vẽ thì bà cũng không chỉ diện tích đất thửa 174 (bút lục 140). Sau khi tách sổ thì chính ông Đ, bà V là người trực tiếp đến nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông bà và trả sổ gốc lại cho phía ông H, bà Y nhưng ông bà lại khai do ông bà không xem lại mà đem sổ đỏ về cất và tin phía ông H đã chuyển tên toàn bộ đất diện tích khu nhà, ao, ruộng, vườn là không có căn cứ.

2.2 Xét tranh chấp hợp đồng tặng cho QSDĐ thửa đất 174, tờ bản đồ số 34:

Tại thời điểm ông H bà Y lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với anh H1, chị T2 thì thửa đất trên không bị tranh chấp. Các bên làm thủ tục tặng cho đúng trình tự, thủ tục, được công chứng và đã được UBND huyện Đ công nhận quyền sử dụng đất số BE 290671 cấp ngày 27/6/2011 cho anh H1, chị T2. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà V ông Đ về việc hủy hợp đồng tặng cho trên

2.3 Xét quá trình sử dụng đất.

Qua xác minh tại địa phương và những người làm chứng cho nguyên đơn, Tòa án đã đủ căn cứ xác định: Từ năm 2008 đến nay, diện tích đất 2.592,9m^2, thuộc thửa đất số 174 tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện Đ đều do gia đình ông Đ, bà V canh tác và cho người khác thuê lại.

Tuy nhiên, phần đất trên UBND huyện Đ đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BE 290671 ngày 27/6/2011 cho anh H1, chị T2 và phía gia đình chị T2 vẫn có nhu cầu sử dụng. Do đó, không thể vì lý do ông Đ, bà V chiếm hữu trong thời gian dài

thì được công nhận quyền sử dụng.

2.4 Về việc thực hiện nghĩa vụ xã hội hóa giao thông nông thôn: Cả bên nguyên và bị đơn đều cho rằng mình đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền để xây dựng giao thông nông thôn đối với phần đất tranh chấp cho ông B1. Theo lời khai của ông Vũ Văn B2-Trưởng ấp B, xã P người thu tiền xã hội hóa cho biết: ông có thu 2.590.000 đồng của anh H1 vì có sổ đỏ đối với diện tích tranh chấp 2.592,9m2. Bà V xin nộp 2 triệu cho diện tích đất tranh chấp nhưng ông không nhận, sau đó theo ý kiến lãnh đạo xã ông có thu 2 triệu xem như tiền ủng hộ thêm của bà V...Như vậy, không có căn cứ xác định bà V đóng tiền xã hội hóa giao thông nông thôn cho thửa đất 174.

Từ những phân tích trên, xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Đ, bà V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

3.1 Về án phí sơ thẩm: Ông Phạm Hoàng Đ, bà Nguyễn Thị V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do ông bà là người cao tuổi.

Yêu cầu của bà T2 được chấp nhận nên bà không phải chịu án phí

3.2 Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu phải chịu án phí do là người cao tuổi.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị V, ông Phạm Hoàng Đ không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 400.000đ, đo đạc 02 lần 1.744.323đ, chi phí thẩm định giá tài sản 16.850.080đ, tổng cộng là 18.994.403đ (ghi nhận nguyên đơn đã nộp đủ).

[4] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị V, ông Phạm Hoàng Đàm . Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DSST ngày 07/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Điều 127 Luật đai năm 2003, Điều 168 Luật đất đai năm 2013, Điều 377; Điều 429; Điều 698 Bộ luật dân sự 2003;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hoàng Đ, bà Nguyễn Thị V về việc "Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "Tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu" đối với bị đơn ông Phạm Văn H, bà Đoàn Thị Y.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị T2 về việc hủy hợp đồng thuê đất và đòi lại quyền sử dụng diện tích đất 2.592,9m^2, thuộc thửa đất số 174 tờ bản đồ số 34 xã P.

- Hủy hợp đồng cho thuê ao nhà ruộng đất lập ngày 01/4/2022 giữa chị Đặng Thị H3 với ông Phạm Hoàng Đ, bà Nguyễn Thị V đối với diện tích đất 2.592,9m^2, thuộc thửa đất số 174 tờ bản đồ số 34 xã P.

- Buộc ông Phạm Hoàng Đ, bà Nguyễn Thị V, chị Đặng Thị H3 giao trả diện tích đất 2.592,9m^2, thuộc thửa đất số 174 tờ bản đồ số 34 xã P cho chị Nguyễn Thị T2.

(Số liệu theo bản "Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất" số 1344/2022 ngày 21/3/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1 - Chi nhánh huyện Đ2 bút lục 186).

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Hoàng Đ, bà Nguyễn Thị V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- H7 lại cho chị T2 tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 0004264 ngày 14/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Quán.

3.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị V, ông Phạm Hoàng Đ phải chịu 18.994.403đồng (ghi nhận nguyên đơn đã nộp đủ).

5. Người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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 năm 2008 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Tân Phú;
- Chi cục THADS huyện Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Quyên