

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **179/2020/DS-PT**

Ngày 23-10-2020

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 Đinh Thị Kiều Lương

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Thảo

Bà Hoàng Thị Thu Minh

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

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

Ngày 23 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 195/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 29/04/2020 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 217/2020/QĐ-PT ngày 15 tháng 09 năm 2020, và quyết định hoãn phiên tòa số 349/2020/QĐ-PT ngày 30/09/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trịnh Thúc B, sinh năm 1953.

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã H, huyện Nh, tỉnh Đ (Nay là khu phố M, thị trấn H, huyện Nh, tỉnh Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà H (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 26/5/2018): Ông Lê Khắc Ch, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Tầng 46, Bitexco Financial, số 2 H, phường B, Quận 1, Thành phố H.

- Bị đơn:

1. Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1972.

2. Ông Trương Minh Th, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: ấp 1, xã H, huyện Nh, tỉnh Đ (Nay là khu phố M, thị trấn H, huyện Nh, tỉnh Đ).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trương Thị Thanh Nh, sinh năm 1977.

Địa chỉ: ấp 1, xã H, huyện Nh, tỉnh Đ (Nay là khu phố M, thị trấn H, huyện Nh, tỉnh Đ).

2. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1975.

3. Ông Tôn Đức A, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã H, huyện Nh, tỉnh Đ (Nay là khu phố M, thị trấn H, huyện Nh, tỉnh Đ)

4. Chi cục thi hành án dân sự huyện Nh, tỉnh Đ.

Địa chỉ: Xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ.

5. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1962.

6. A Trần Đắc B, sinh năm 1982.

7. Chị Trần Thị M, sinh năm 1991.

8. Chị Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã H, huyện Nh, tỉnh Đ (Nay là khu phố M, thị trấn H, huyện Nh, tỉnh Đ).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trịnh Thúc B và bà Trần Thị H.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhon Trach.

(Ông Ch có mặt; bà Nh, ông A, bà Th, ông Th, bà H, ông B, bà M, chị Ph, ông T, Chi cục THADS huyện Nh vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn bà Trương Thị Thanh Nh trình bày:*

Vào ngày 10/5/2017, bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 557,8m² thuộc

một phần thửa đất 515, tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 860,3m² của ông Trương Minh Th và bà Trịnh Thị H với giá 100.000.000 đồng (Thực tế giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng vì trừ đi diện tích đất 125m² và 121,25m² ông Th, bà H đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông B, bà M và ông T trước đó và nhằm mục đích giảm thuế nên hai bên không làm giấy tờ gì về giá trị thực tế của hợp đồng). Diện tích đất trên tọa lạc tại ấp 1, xã H, huyện Nh, tỉnh Đ (Nay là khu phố M, thị trấn H, huyện Nh, tỉnh Đ) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSD đất số CA756897 cho bà Trịnh Thị H (cùng sử dụng chung đất với bà Nguyễn Thị Th – 2GCN). Do diện tích đất 557,8m² bà H được cấp Ch giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung với bà Th nên khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5969/2017 ngày 10/05/2017 tại Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đ có được sự đồng ý của các bên đồng sở hữu là vợ chồng bà H ông Th và vợ chồng bà Th ông A.

Việc nhận chuyển nhượng diện tích đất 557,8m² trên giữa bà với vợ chồng bà Trịnh Thị H ông Trương Minh Th và vợ chồng ông Tôn Đức A bà Nguyễn Thị Th là H toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật cả về hình thức lẫn nội dung. Hai bên cũng đã thực hiện toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận và bà cũng đã giao cho bà H, ông Th số tiền trị giá hợp đồng là 100.000.000 triệu đồng (Thực tế là 1.200.000.000 đồng), đồng thời cũng đã tiếp nhận sử dụng và quản lý thửa đất này ngay sau khi chuyển nhượng từ tháng 05/2017 đến nay. Tại thời điểm giữa bà và vợ chồng ông Th, bà H, ông A, bà Th ký kết hợp đồng chuyển nhượng, tài sản H toàn đủ điều kiện giao dịch, không có Tranh chấp, không bị ngăn chặn, kê biên thi hành án, được pháp luật dân sự bảo vệ.

Tuy nhiên, tháng 03/2018, bà nhận được thông báo số 108/TB-CCTHANHDS ngày 12/03/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nh về việc kê biên thửa đất số 515, tờ bản đồ số 11 mà bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Th, bà H, ông A, bà Th để thi hành án cho ông Trịnh Thúc B và bà Trần Thị H theo bản án số 23/2018/DSPT ngày 30/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và Quyết định thi hành án số 72/QĐ-CCTHANHDS ngày 08/3/2018 của Chi cục trưởng Chi cục thi hành án Dân sự huyện Nh. Nhận thấy việc kê biên tài sản là quyền sử dụng đất của bà để đảm bảo thi hành án cho người khác là không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà vì việc bà nhận chuyển nhượng diện tích đất trên diễn ra trước ngày ông B, bà H nộp đơn khởi kiện ông Th, bà H nên bà đã làm đơn khiếu nại gửi Chi

cục thi hành án dân sự huyện Nh. Ngày 17/05/2018 Chi cục Thi hành án đã mời bà lên để đối thoại. Trong biên bản đối thoại, căn cứ các giấy tờ bà cung cấp, Chi cục thi hành án dân sự đã xác nhận việc chuyển nhượng tài sản giữa bà và bà Trịnh Thị H ông Trương Minh Th, ông Tôn Đức A, bà Nguyễn Thị Th là có thật, thời điểm chuyển nhượng diễn ra trước ngày bà H và ông Th bị ông Trịnh Thúc B, bà Trần Thị H khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Do đó để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bà, Chi cục thi hành án dân sự đã hướng dẫn bà khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch để xác nhận quyền sở hữu nên bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H, ông Th, bà Th, ông A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng số: 5969/2017 ngày 10/05/2017 đối với diện tích đất 557,8m² thuộc một phần thửa đất số 515, tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 860,3m², tọa lạc tại thị trấn H cho bà được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bảo đảm quyền và lợi ích của chị Nh.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện vợ chồng ông Th, bà H, ông A, bà Th với lý do bà xác định không có tranh chấp gì đối với vợ chồng ông Th, bà H, ông A, bà Th trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết.

Đối với yêu cầu của ông Trịnh Thúc B, bà Trần Thị H đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H, ông Th, bà Th, ông A với bà đối với hợp đồng chuyển nhượng diện tích 557,8m² thuộc một phần thửa đất số 515, tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 860,3m², tọa lạc tại ấp 1, xã H (Nay là khu phố M, thị trấn H, huyện Nh, tỉnh Đ) ngày 10/05/2017, và cho rằng việc thực hiện giao dịch trên là nhằm tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của ông Th, bà H với ông B, bà H thì bà không đồng ý với yêu cầu trên của ông B, bà H do giao dịch chuyển nhượng giữa bà và phía bị đơn đã được thực hiện trước thời điểm ông B, bà H khởi kiện ông Th, bà H về việc Tranh chấp hợp đồng vay.

Đối với việc chuyển nhượng trước đó (Năm 2015) của vợ chồng ông Th, bà H cho vợ chồng anh B chị M diện tích đất 5 x 25 (ngang 5m, dài 25m) tổng 125m² và cho ông Nguyễn Thanh T diện tích đất 5 x 24,25 (ngang 5m, dài 24,25m) tổng 121,25m² trong diện tích đất 557,8m² thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 11, xã H (Nay là Khu phố M, Thị trấn H) mà vợ chồng ông Th bà H chuyển nhượng cho bà thì bà tự thỏa thuận, không yêu cầu tòa xem xét.

** Theo bản tự khai, các biên bản hòa giải và bị đơn vợ chồng ông Trương Minh Th, bà Trịnh Thị H trình bày:*

Diện tích đất 557,8m² thuộc một phần thửa đất 515, tờ bản đồ số 11 (có tổng diện tích 860,3m²) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSD đất số CA756897 cho bà Trịnh Thị H (cùng sử dụng chung đất với bà Nguyễn Thị Th). Ngày 10/05/2017 vợ chồng ông bà có ký hợp đồng chuyển nhượng số 5969/2017 tại Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đ với giá 100.000.000 đồng (Thực tế là 1.200.000.000 đồng, không viết giấy tờ và việc ghi trong hợp đồng 100.000.000 đồng là nhằm giảm thuế). Bà Nh đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông và ông Th, bà H cũng đã giao đất cho bà Nh quản lý, sử dụng từ tháng 5/2017 đến nay. Do diện tích đất trên của ông và bà H đồng sở hữu với vợ chồng bà Th, ông A nên khi chuyển nhượng đất cho bà Nh thì vợ chồng ông và bà H có thông báo cho vợ chồng ông A, bà Th và được ông bà đồng ý ký tên vào hợp đồng.

Tại thời điểm ký chuyển nhượng thì diện tích đất trên H toàn đủ điều kiện giao dịch, không có tranh chấp, không bị ngăn chặn, kê biên thi hành án. Sau khi chuyển nhượng thì việc nộp hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất là do bà Nh thực hiện.

Việc diện tích đất bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nh kê biên theo thông báo số 108/TB-CCTHANHDS, ngày 12/03/2018 và Quyết định thi hành án số: 72/QĐ-CCTHANHDS ngày 08/3/2018 để đảm bảo thi hành án đối với vợ chồng ông và bà H theo Bản án số 23/2018/DSPT ngày 30/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai thì ông và bà H không đồng ý, vì tại thời điểm chuyển nhượng vào tháng 5/2017 diện tích đất trên H toàn đủ điều kiện để chuyển nhượng, việc chuyển nhượng diễn ra trước ngày vợ chồng ông và bà H bị ông Trịnh Thúc B, bà Trần Thị H khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Việc tài sản trên còn đứng tên vợ chồng ông và bà H là do bà Nh chưa thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, trên thực tế không còn là tài sản của vợ chồng ông bà nên việc kê biên tài sản trên để đảm bảo thi hành án cho ông B, bà H là không đúng.

Trong diện tích đất 557,8m² thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 11 xã H (Nay là Khu phố M, thị trấn H) chuyển nhượng cho bà Nh thì ngày 15/3/2015 vợ chồng ông và bà H chuyển nhượng cho vợ chồng anh B chị M diện tích đất 5 x 25 (ngang 5m, dài 25m) tổng 125m² với giá 200.000.000 đồng. Đến ngày 05/6/2015 thì chuyển nhượng tiếp cho ông Nguyễn Thanh T diện tích đất 5 x 24,25 (ngang 5m, dài 24,25m) tổng 121,25m² với giá chuyển nhượng là 320.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng thì hai bên chỉ làm giấy tay mà không có công chứng chứng thực

và tại thời điểm chuyển nhượng diện tích đất trên không đủ để tách thửa. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng giữa hai bên có thỏa thuận là khi nào Nhà nước cho phép tách sổ sang tên thì ông và bà H sẽ làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng cho vợ chồng anh B, chị M cũng như ông T. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng anh B chị M đã xây nhà cấp bốn trên toàn bộ diện tích đất trên và quản lý sử dụng từ đó cho đến nay. Còn ông T thì xây dựng trên đất một kiốt có diện tích 22m² để làm tiệm kinh doanh thuốc tây và giao cho con gái là chị Nguyễn Thị Ph quản lý sử dụng từ đó cho đến nay.

Ngày 10/05/2017 ông và bà H chuyển nhượng lại toàn bộ cho bà Nh trong đó có phần đất 125m² đã chuyển nhượng cho vợ chồng A B chị M và 121,25m² đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T. Khi chuyển nhượng thì ông và bà H có thông báo cho vợ chồng A B chị M và ông T được biết. Ông T, anh B và chị M thống nhất là đồng ý để cho bà Nh đứng tên nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên để được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó bà Nh sẽ có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho ông T và vợ chồng anh B chị M khi Nhà nước cho phép.

Đối với ông Trịnh Thúc B, bà Trần Thị H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa, ông và bà H, bà Th, ông A cho bà Nh đối với diện tích 557,8m² thuộc một phần thửa đất số 515, tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 860,3m², tọa lạc tại ấp 1, xã H (Nay là khu phố M, thị trấn H, huyện Nh, tỉnh Đ) cho rằng việc thực hiện giao dịch trên là nhằm tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của ông và bà H với ông B, bà H. Vợ chồng ông bà không đồng ý với yêu cầu trên của ông B, bà H do giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng ông T và bà Nh thực hiện trước thời điểm ông B, bà H khởi kiện ông và bà H về việc tranh chấp hợp đồng vay.

** Theo bản tự khai, các biên bản hòa giải bị đơn vợ chồng ông Tôn Đức A, bà Nguyễn Thị Th trình bày:*

Vợ chồng ông bà thống nhất với những lời trình bày trên của chị Nh, ông Th, bà H là đúng sự thật. Diện tích đất 557,8m² thuộc một phần thửa đất 515, tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 860,3m² được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSD đất số CA756897 cho bà Trịnh Thị H (cùng sử dụng Ch đất với bà Nguyễn Thị Th – 2GCN) là đúng. Vì trước đây vợ bà và vợ chồng ông Th, bà H có mua Ch với nhau diện tích đất 860,3m² thửa đất 515, tờ bản đồ số 11, xã H (Nay là khu phố M, Thị trấn H), trong đó diện tích của ông Th, bà H là 557,8m² còn của vợ

chồng ông bà là 302.5m². Tuy nhiên do diện tích đất không đủ điều kiện để tách thửa nên hai bên đã đứng tên đồng sở hữu.

Vào tháng 5/2017 ông Th, bà H có thông báo với vợ chồng ông bà về việc có nhu cầu chuyển nhượng lại diện tích đất 557,8m² cho bà Trương Thị Thanh Nh và đề nghị bà và ông A ký vào hợp đồng công chứng để đảm bảo đủ điều kiện chuyển nhượng cho bà Nh theo đúng quy định của pháp luật nên ông và bà Th đồng ý. Ngày 10/05/2017 tại Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đ, vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Th, bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng số 5969/2017 để chuyển nhượng diện tích đất 557,8m² thuộc một phần thửa đất 515, tờ bản đồ số 11 cho bà Nh. Việc vợ chồng ông bà ký vào hợp đồng chỉ là để hợp thức hóa thủ tục theo đúng quy định của pháp luật vì thực tế diện tích đất trên thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Th, bà H. Giá trị hợp đồng chuyển nhượng thực tế bao nhiêu thì ông và bà Th không biết và cũng không giao dịch trực tiếp với bà Nh cùng vợ chồng ông Th, bà H mà do giữa bà Nh và vợ chồng ông Th, bà H thực hiện. Vợ chồng ông bà không nhận bất kỳ khoản tiền nào của bà Nh lẫn vợ chồng ông Th, bà H.

Tại thời điểm giao dịch thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 10/5/2017 giữa vợ chồng ông Th, bà H, vợ chồng ông bà và bà Nh là H toàn đủ điều kiện giao dịch, không có tranh chấp, không bị ngăn chặn, kê biên thi hành án.

Do bận công việc nên ông và bà Th đề nghị Tòa án cho phép được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải và xét xử của Tòa án.

** Theo Bản tự khai, đơn khởi kiện yêu cầu độc lập, các biên bản hòa giải và lời trình bày tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Thúc B và bà Trần Thị H ủy quyền cho ông Lê Khắc Ch trình bày:*

Vào ngày 10/6/2012 ông B bà H có cho ông Th bà H vay nhiều lần với tổng số tiền 2.000.000.000 đồng. Giao dịch vay tiền trả tiền giữa hai bên được thực hiện làm nhiều lần. Do ông H bà Th không có tiền để trả nên ông B bà H đã làm đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay với ông Th bà H vào ngày 13/7/2017. Vụ án đã được giải quyết bằng bản án sơ thẩm số 46 ngày 12/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch và bản án phúc thẩm số 23 ngày 30/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tuyên ông Th bà H phải trả lại cho ông B, bà H số tiền 1.920.000.000 đồng. Sau đó ông B bà H đã yêu cầu thi hành án và được Chi cục Thi hành án Dân sự huyện N ban hành quyết định thi hành án số 72 ngày 08/3/2018. Do đó theo ông Ch thì việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất giữa

bà Th bà H, bà Th, ông A cho bà Nh số 5969/2017 ngày 10/05/2017 đối với diện tích đất 557,8m² thuộc một phần thửa đất số 515, tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 860,3m², tọa lạc tại ấp 1, xã H (Nay là khu phố M, Thị trấn H) là nhằm tảo tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của ông Th bà H với ông B, bà H nên bà H, ông B (Do ông Ch đại diện) yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên giữa bà Th bà H, bà Th, ông A và bà Nh.

Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay đối với một phần diện tích đất tranh chấp giữa ông Th, bà H với ông T và vợ chồng anh B, chị M thì ông Ch đại diện cho ông B bà H không có yêu cầu gì.

** Theo Bản tự khai, biên bản hòa giải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Đắc B trình bày tại phiên tòa và chị Trần Thị M trình bày tại hồ sơ:*

Vào ngày 15/3/2015 vợ chồng anh, chị có nhận chuyển nhượng từ ông Th bà H diện tích đất 5 x 25 (ngang 5m, dài 25m) tổng 125m² thuộc một phần diện tích đất 557,8m² thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 860,3m², tọa lạc tại ấp 1, xã H (Nay là khu phố M, Thị trấn H) với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng thì hai bên chỉ làm giấy tay mà không ra công chứng chứng thực do hai bên là bà con họ hàng và tại thời điểm chuyển nhượng diện tích đất trên không đủ để tách thửa. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận là khi nào Nhà nước cho phép tách sổ sang tên thì ông Th, bà H sẽ làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng cho vợ chồng anh chị. Sau khi nhận chuyển nhượng thì anh và chị M đã xây nhà cấp bốn trên toàn bộ diện tích đất trên và quản lý sử dụng từ đó cho đến nay.

Ngày 10/05/2017 ông Th bà H chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất 557,8m² thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 11 cho bà Nh trong đó có phần đất 125m² đã chuyển nhượng cho anh và chị M. Khi chuyển nhượng thì ông Th bà H có thông báo cho anh chị được biết và anh chị thống nhất là đồng ý để cho bà Nh đứng tên nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên để được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó bà Nh sẽ có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho vợ chồng anh chị khi Nhà nước cho phép.

Việc ông Ch đại diện cho ông B bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H, ông Th, bà Th, ông A cho bà Nh ngày 10/05/2017 đối với diện tích đất 557,8m² thuộc một phần thửa đất số 515, tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 860,3m², tọa lạc tại ấp 1, xã H (Nay là khu phố M, Thị trấn H) trong đó có diện tích đất 125m² của anh và chị M thì anh chị không đồng ý vì trên thực tế anh và chị

M đã mua một phần trong tổng diện tích đất trên từ 15/3/2015 và xây nhà kiên cố trên đất, trước cả thời điểm ông B bà H cho ông Th, bà H vay tiền.

Nay anh và chị M thống nhất không có bất cứ yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này và đồng ý để cho bà Nh tiếp tục được đứng tên nhận chuyển nhượng từ ông Th, bà H toàn bộ diện tích đất 557,8m² thuộc một phần thửa đất số 515, tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 860,3m² tọa lạc tại ấp 1, xã H (Nay là khu phố M, Thị trấn H) trong đó có diện tích đất 125m² của anh và chị M. Vợ chồng anh chị cam kết không thắc mắc khiếu nại gì mà việc thỏa thuận sang tên tách sổ phần đất 125m² trên sẽ do vợ chồng anh và bà Nh tự thỏa thuận, sau này nếu có phát sinh tranh chấp anh và chị M sẽ yêu cầu bằng một vụ án khác.

Do bận công việc nên chị xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, công khai chứng cứ và hòa giải tiếp theo của Tòa án, đồng thời xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án.

** Theo bản tự khai, biên bản hòa giải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T trình bày:*

Vào ngày 05/6/2015 ông có nhận chuyển nhượng từ ông Th bà H diện tích đất 5 x 24,25 (ngang 5m, dài 24,25m) tổng 121,25m² thuộc một phần diện tích đất 557,8m² thuộc thửa đất số 515 tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 860,3m², tọa lạc tại ấp 1, xã H (Nay là khu phố M, Thị trấn H) với giá chuyển nhượng là 320.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng thì hai bên chỉ làm giấy tay mà không ra công chứng chứng thực do hai bên là chỗ quen biết và tại thời điểm chuyển nhượng diện tích đất trên không đủ để tách thửa. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận là khi nào Nhà nước cho phép tách sổ sang tên thì ông Th, bà H sẽ làm thủ tục sang tên cho ông đối với diện tích đất trên. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông đã xây dựng trên đất một kiốt có diện tích 22m² để làm tiệm kinh doanh thuốc tây và giao cho con gái là chị Nguyễn Thị Ph quản lý sử dụng từ đó cho đến nay.

Đến ngày 10/05/2017 thì ông Th bà H chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất 557,8m² thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 11 cho bà Nh trong đó có phần đất 121,25m² đã chuyển nhượng cho ông. Khi chuyển nhượng thì ông Th bà H có thông báo cho ông được biết và ông đã cùng với vợ chồng anh B, chị M thống nhất là đồng ý để cho bà Nh đứng tên nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên để được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó bà Nh sẽ có trách nhiệm làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng cho ông (121,25m²) và vợ chồng anh

B, chị M (125m²) khi Nhà nước cho phép.

Việc ông B bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Th bà H, bà Th, ông A cho bà Nh ngày 10/05/2017 đối với diện tích đất 557,8m² thuộc một phần thửa đất số 515, tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 860,3m² tọa lạc tại ấp 1, xã H (Nay là khu phố M, Thị trấn H) trong đó có diện tích đất 121,25m² của ông thì ông không đồng ý vì trên thực tế ông đã mua một phần trong tổng diện tích đất trên từ 05/6/2015 và xây dựng công trình kiên cố trên đất để kinh doanh trước cả thời điểm ông B bà H cho ông Th, bà H vay tiền. Do đó ông Ch không thể nói việc chuyển nhượng trên là nhằm tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ trả nợ như đã trình bày.

Nay ông không có bất cứ yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này và đồng ý để cho bà Nh tiếp tục được đứng tên nhận chuyển nhượng từ ông Th, bà H toàn bộ diện tích đất 557,8m² thuộc một phần thửa đất số 515 tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 860,3m² tọa lạc tại ấp 1, xã H (Nay là khu phố M, Thị trấn H) trong đó có diện tích đất 121,25m² của ông. Ông cam kết không thắc mắc khiếu nại gì và việc thỏa thuận sang tên tách sổ phần đất 121,5m² trên giữa ông và bà Nh tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Sau này nếu có phát sinh tranh chấp, ông sẽ yêu cầu bằng một vụ án khác.

** Theo bản tự khai, biên bản hòa giải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ph trình bày:*

Chị đồng ý thống nhất với lời trình bày của cha ruột chị là ông Nguyễn Thanh T. Hiện nay chị là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng kiốt mà cha chị xây dựng trên phần đất 121,25m² đã mua của ông Th, bà H. Kiốt trên được xây dựng vào năm 2015 và do chị sử dụng để kinh doanh bán thuốc tây từ đó cho đến nay. Nay chị không có bất cứ yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này.

Do bận công việc nên chị xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, công khai chứng cứ và hòa giải tiếp theo của Tòa án, đồng thời xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Nhơn Trạch trình bày tại biên bản xác minh ngày 20/3/2019:*

Thực hiện Bản án số 23/2018/DSPT ngày 30/01/2018 của Tòa án Nhân dân tỉnh Đồng Nai và căn cứ Quyết định thi hành án số 72/QĐ.CCTHANHDS ngày 08/3/2018 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Nh buộc ông Trương Minh Th và bà Trịnh Thị H phải trả cho ông Trịnh Thúc B, bà Trần Thị H

số tiền 1.920.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án.

Ngày 12/3/2018 Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Nh ban hành thông báo số 108/TB-CCTHANHDS yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền không giải quyết các yêu cầu giao dịch đối với diện tích đất 860,3m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất số CA 756898 và CA 756897 cho bà Trịnh Thị H, bà Nguyễn Thị Th tọa lạc xã H (Nay là Thị trấn H).

Ngày 02/7/2018 Tòa án Nhân dân huyện Nhơn Trạch thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Trương Thị Thanh Nh và bà Trịnh Thị H, ông Trương Minh Th, bà Nguyễn Thị Th, ông Tôn Đức A có liên quan đến Thông báo số 108/TB-CCTHANHDS kê biên tài sản của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Nh. Do đó sau khi bản án xét xử của Tòa án Nhân dân huyện Nhơn Trạch có hiệu lực pháp luật thì Chi cục Thi hành án sẽ xử lý theo quy định của pháp luật về thi hành án.

Do bận công tác nên Chi cục Thi hành án đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử tại tòa.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/DSST ngày 12/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã tuyên xử:

- Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trương Thị Thanh Nh đối với bị đơn ông Trương Minh Th, bà Trịnh Thị H, ông Tôn Đức A, bà Nguyễn Thị Th.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trịnh Thúc B, bà Trần Thị H đối với chị Trương Thị Thanh Nh, ông Trương Minh Th, bà Trịnh Thị H, ông Tôn Đức A, bà Nguyễn Thị Th.

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

* Ngày 07 tháng 05 năm 2020 ông ông B và bà H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nh bà H, ông A bà Th và bà Nh.

* Ngày 12 tháng 05 năm 2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch có quyết định số 213/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm 08/2020/DSST ngày 29/04/2020 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch theo hướng hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và chưa thu thập đầy đủ chứng cứ của vụ án.

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

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

Về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về việc xác định tư cách tố tụng, tại cấp sơ thẩm nguyên đơn rút toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện, cấp sơ thẩm chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng Tòa án không công bố thay đổi tư cách tố tụng vi phạm điều 33 Nghị quyết số 05/2012/HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự trong vụ án.

Bà Nh thừa nhận diện tích đất nói trên là tài sản Ch của vợ chồng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chồng bà Nh vào tham gia tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét tại thời điểm chuyển nhượng diện tích đất bà Nh nhận chuyển nhượng có giá trị thực tế là bao nhiêu, diện tích đất có được tách thửa hay không.

Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát. Hủy bản án sơ thẩm.

Về nội dung kháng cáo của người có quyền lợi liên quan. Do bản án sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, nên Đại diện viện kiểm sát không phát biểu về nội dung kháng cáo của đương sự.

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. Đơn kháng cáo của ông Trịnh Thúc B và bà Trần Thị H làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định; quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

1.2. Về nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch.

Thứ nhất: Nguyên đơn rút toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện, cấp sơ thẩm chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng Tòa án không công bố Thay đổi tư cách tố tụng vi phạm điều 33 Nghị quyết số 05/2012/HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tại khoản 2 Điều 5 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định. “Trong quá trình giải quyết vụ việc dân sự, đương sự có quyền chấm dứt, Thay đổi yêu cầu của mình hoặc thoả thuận với nhau một cách tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội”. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Trương Thị Thanh Nh rút toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện, bị đơn không có yêu cầu phản tố và đồng ý với việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông B và bà H giữ nguyên yêu cầu độc lập Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đúng quy định, nhưng không công bố thay đổi tư cách tố tụng của các đương sự tại phiên tòa đã vi phạm điều 33 Nghị quyết số 05/2012/HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, và Điều 245 Bộ luật dân sự năm 2015 về việc Thay đổi địa vị tố tụng. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên bố thay đổi địa vị tố tụng của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm cũng không làm thay đổi hay mất đi quyền và lợi ích, nghĩa vụ của họ theo quy định của pháp luật tại Điều 70, 71 và 73 Bộ luật Tố tụng 2015. Vì vậy, để phù hợp với quy định của pháp luật Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch về việc thay đổi lại tư cách tố tụng cách đương sự trong vụ án như sau: Nguyên đơn trong vụ án là ông Trịnh Thúc B, bà Trần Thị H, bị đơn là ông Trương Minh Th và bà Trịnh Thị H; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị Thanh Nh, ông Tôn Đức A, bà Nguyễn Thị Th, Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, ông Nguyễn Thanh T, ông Trần Đắc B, chị Trần Thị M và chị Nguyễn Thị Ph.

Thứ hai: Đối với nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch về việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chồng bà Nh là ông Nguyễn Quốc A vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử xét thấy, tại phiên tòa ngày 10/01/2020, đã được Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thông báo đưa ông Quốc A chồng bà Nh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, tại bản tự

khai (BL176) ông Quốc A trình bày đối với 1 phần thửa đất số 515, tờ bản đồ số 11, xã H là tài sản riêng của bà Nh có trước khi ông và bà Nh kết hôn, do bà Nh tự định đoạt và không có ý kiến gì về việc tranh chấp trên đồng thời ông Quốc A cung cấp giấy chứng nhận kết hôn cho Hội đồng xét xử thể hiện giữa ông và bà Nh kết hôn sau thời điểm bà Nh nhận chuyển nhượng phần diện tích đất nói trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tôn trọng nguyên tắc quyền định đoạt của đương sự nên không đưa ông Quốc A vào tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Tại quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh giá trị thực tế giá trị tài sản vào thời điểm chuyển nhượng, điều kiện tách thửa cũng như ý kiến của ông B và bà H cho rằng giá thực tế chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng ngày 10/5/2017 chỉ có ghi 100.000.000 đồng là có hành vi gian dối để trốn thuế là chưa đúng. Tại Điều 690 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định “giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên tự thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định”. Vậy, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng ngày 10/5/2017, là giá tự thỏa thuận của ông Th bà H, ông A và bà Th với bà Nh đồng thời bà Nh chưa tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cơ quan thuế chưa xác định nghĩa vụ đóng thuế của bà Nh, hơn nữa trong vụ án trên ông B và bà H cho rằng việc các bên đương sự thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án và tẩu tán tài sản, các bên không có yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng do vậy giá trị hợp đồng chuyển nhượng hay diện tích đất có được tách thửa hay không không làm ảnh hưởng đến nội dung yêu cầu độc lập của ông B và bà H. Do vậy trình bày trên là không có căn cứ.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bà ông B bà H:

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện theo ủy quyền của ông B bà H xác định giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn giá trị thực tế tại thời điểm chuyển nhượng, việc lập hợp đồng chuyển nhượng đã có công trình xây dựng trên đất trái phép, không đủ điều kiện xây dựng, mục đích giữa nguyên đơn và bị đơn lập hợp đồng chuyển nhượng nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án và đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập giữa ông Trương Minh Th, bà Trịnh Thị H, ông Tôn Đức A, bà Nguyễn Thị Th với bà Trương Thị Thanh Nh được ký ngày 10/05/2017. Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm này bản án dân sự sơ thẩm số 46/2017/DSST ngày 12/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản chưa được

thụ lý mà vụ án này được thụ lý vào ngày 13/07/2017 sau thời điểm bà Nh, bà H, bà Th, ông Th, ông A ký kết hợp đồng; Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án tránh chấp hợp đồng vay tài sản, ông B và bà H không có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với tài sản là quyền sử dụng đất mà bà Nh nhận chuyển nhượng dẫn đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất không bị bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào kê biên, cấm dịch chuyển nhượng. Đến giai đoạn xét xử phúc thẩm cho đến khi bản án phúc thẩm 23/2018/DSPT ngày 30/01/2018 có hiệu lực pháp luật, bà H ông B cũng chưa có đơn gửi các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề nghị ngăn chặn việc vợ chồng ông Th, bà H chuyển dịch thửa đất nói trên.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010, hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự quy định: *“Kể từ thời điểm, bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật...” hoặc: “Trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp đảm bảo thi hành án...” thì người có nghĩa vụ mới không được thực hiện các quyền về tài sản của mình (chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng...).*

Từ phân tích, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy: Khoản tiền bà H ông Th vay của ông B bà H được giải quyết bằng bản án dân sự sơ thẩm số 46/2017/DSST ngày 12/9/2017 của tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch và bản án phúc thẩm 23/2018/DSPT ngày 30/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và không được bảo đảm bằng tài sản, tại thời điểm vợ chồng ông Th, bà H, ông A và bà Th chuyển nhượng cho bà Nh thì Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch chưa thụ lý giải quyết đối với các bản án trên, diện tích đất mà bà Nh nhận chuyển nhượng từ ông Th, bà H, ông A và bà Th không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để bảo đảm thi hành án cho bất cứ bản án nào khác. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/05/2017 đối với diện tích đất 557,8m² thuộc một phần thửa đất số 515, tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 860,3m² tọa lạc tại ấp 1, xã H (Nay là khu phố M, thị trấn H) do ông Th, bà H, ông A và bà Th chuyển nhượng cho bà Nh đúng quy định.

Đối với trình bày của ông B và bà H cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện nhà và công trình xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp là không đúng pháp luật vì nhà trên đất chưa được Nhà nước công nhận quyền sở hữu như phân tích ở phần trên thì hợp đồng chuyển nhượng đất là đúng pháp luật, còn nhà trên đất thì tuy chưa được ghi nhận là chủ sở hữu nhà việc xử lý hành chính thuộc

cơ quan có thẩm quyền xử lý. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông B bà H về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Th bà H, ông A và bà Th với bà Nh là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, cấp phúc thẩm chấp nhận một phần quyết định kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch về việc: Thay đổi tư cách tố tụng các đương sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B, bà H (do ông Ch đại diện) và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

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

[5] Về án phí phúc thẩm: Do ông B và bà H là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Chấp nhận một phần quyết định kháng nghị 213/QĐKN-VKS-DS ngày 12/05/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch về việc Thay đổi lại tư cách tố tụng các đương sự trong vụ án.

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

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Thúc B, bà Trần Thị H về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa bà Trương Thị Thanh Nh với ông Trương Minh Th, bà Trịnh Thị H, bà Nguyễn Thị Th, ông Tôn Đức A.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 245, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Thanh Nh đối với bị đơn ông Trương Minh Th, bà Trịnh Thị H, ông Tôn Đức A, bà Nguyễn Thị Th.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Thúc B, bà Trần Thị H đối với ông Trương Minh Th, bà Trịnh Thị H, ông Tôn Đức A, bà Nguyễn Thị Th và bà Trương Thị Thanh Nh.

3. Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; theo đơn xin miễn giảm án phí đề ngày 07/5/2020.

Miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm cho ông Trịnh Thúc B, bà Trần Thị H.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông B và bà H chịu Ch 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông B, bà H đã nộp theo biên lai số 004329 ngày 22/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch thì ông B, bà H đã nộp xong.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Trương Thị Thanh Nh phải chịu 26.021.051 đồng chi phí do đặc, thẩm định tại chỗ (Đã nộp xong).

Hoàn trả cho bà Trương Thị Thanh Nh 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà Nh đã nộp theo biên lai số 003903 ngày 29 tháng 6 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND H. Nhơn Trạch;
- VKSND H. Nhơn Trạch;
- Chi cục THANHDS H. Nhơn Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đinh Thị Kiều Lương

