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

Bản án số: **204**/2023/DS-PT
Ngày: 18- 9-2023
V/v "tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản là 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 Hoàng Thị Thu Minh.

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Thu Hương.

Bà Nguyễn Thị Quyên.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Tuấn Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Các ngày 08 và 18 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 152/2023/DS-PT ngày 19/6/2023 về việc "*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản là quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2023/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 197/2023/QĐ-PT ngày 31/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 464/2023/QĐ-PT ngày 21/8/2023; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà **Nguyễn Thị Liễu T**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp A, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bà T: Ông **Đặng Bá C**, sinh năm 1979. (Văn bản ủy quyền ngày 10/3/2022).

Địa chỉ: Số A P, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. *Bị đơn*: **Ông Nguyễn Hoàng Nam A**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Tổ A, ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông Nam A1: Ông **Nguyễn Minh Đ**, sinh năm 1979. (Văn bản ủy quyền ngày 19/8/2022).

Địa chỉ: A Khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập*:

3.1. Ông **Tăng Vi Đ1**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: A V, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà **Phạm Thị T1**, sinh năm 1986.

Địa chỉ: A V, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ1 và bà T1: Ông **Nguyễn Ngọc S**, sinh năm 1977. (Văn bản ủy quyền ngày 10/01/2022).

Địa chỉ: Số C khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

4.1. Ông **Hồ Sơn T2**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp A, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông T2: Ông **Đặng Bá C**, sinh năm 1979. (Văn bản ủy quyền ngày 12/7/2022).

Địa chỉ: Số A P, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

4.2. Bà **Lê Thị Tuyết N**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Tổ A, ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4.3. Ông **Nguyễn Ngọc S**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số C khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

4.4. Ông **Võ Văn C1**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số D, Tổ E, khu phố I, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

4.5. **Văn phòng Công chứng Võ Văn T3**.

Địa chỉ: Số B - B H, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C2: ông **Võ Văn T3**, sinh năm 1960. Trưởng Văn phòng công chứng Võ Văn T3 là người đại diện theo pháp luật.

4.6. Ông **Nguyễn Gia Y**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số E Đường số C, Ấp C, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

(Ông C, ông Đ, ông S, ông C1 có mặt; các đương sự khác vắng mặt.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm nội dung tranh chấp:

** Tại các đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đặng Bá C là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T3 trình bày:*

Ngày 20/02/2019, bà T và ông Nam A1 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai chứng thực số 21, quyển số 01/2019 TP/CC-SCT/HĐGD. Theo đó ông Nam A1 chuyển nhượng cho bà T quyền sử dụng đất diện tích 44.871,7m^2 thuộc các thửa đất số 48, 288 và 74 tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai với giá tiền ghi trên Hợp đồng chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, nhưng trên thực tế số tiền các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng.

Bà T đã giao cho ông Nam A1 số tiền thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.700.000.000 đồng, bà T nhờ ông Nam A1 thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T.

Sau đó, bà T phát hiện ông Nam A1 cùng vợ là bà N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Đ1 và bà T1, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C2 chứng nhận số 52, quyển số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/9/2019, các bên đã làm xong thủ tục chuyển nhượng và vợ chồng ông Đ1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 212655, CT 212656 và CT 212657 vào ngày 30/9/2019.

Về nguồn gốc 03 thửa đất nêu trên là của bà T trúng đấu giá tài sản, sau đó chuyển nhượng cho ông Nam A1 vào ngày 13/8/2018 với giá chuyển nhượng là 2.044.000.000 đồng. Ông Nam A1 đã thanh toán được số tiền 500.000.000 đồng và còn nợ lại số tiền 1.564.000.000 đồng. Khoảng tháng 02/2019, ông Nam A1 cho biết có nguồn tiền vay vốn ngân hàng để trả nợ nên bà T có đến Ngân hàng K tại C, Tiền Giang để nhận tiền nợ. Số tiền 1.300.000.000 đồng bà T nhận từ ngân hàng là tiền thanh toán nợ chuyển nhượng đất ông Nam A1 nhận chuyển nhượng trước đó

của bà T. Sau đó khoảng 01 tháng thì ông Nam A1 yêu cầu bà T viết giấy nhận số tiền 1.300.000.000 đồng vào ngày 22/3/2019. Mặc dù bà T có đến Ngân hàng K để lập sổ tiết kiệm để nhận tiền trả nợ nhưng bà T không biết được việc ông Nam A1 thế chấp đất đã mua để vay vốn. Vào khoảng tháng 7/2019, thì bà T mới biết đất nhận chuyển nhượng bị ông Nam A1 thế chấp vay vốn trả nợ.

Thời điểm bà T nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng 03 thửa đất nêu trên của ông Nam A1 thì đất không bị tranh chấp, không bị ngăn chặn và đã thanh toán đủ tiền cho ông Nam A1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Nam A1 đã được Ủy ban nhân dân xã X chứng thực và được xác lập trước thời điểm ông Nam A1 bán cho ông Đ1 và bà T1. Việc vợ chồng ông Nam A1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bán 03 thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Đ1 là không phù hợp với quy định pháp luật.

Vì vậy, bà T đã có đơn yêu cầu Tòa án:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 48, 288 và 74 tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Nam A1 với bên nhận chuyển nhượng bà T được Ủy ban nhân dân xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 20/02/2019, số 21, quyển số 01/2019 TP/CC-SCT/HĐGD; Buộc ông Nam A1 và bà N tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết nêu trên;

- Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 48, 288 và 74 tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai được ký kết giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nam A1 với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Đ1 được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 11/9/2019, số công chứng 52, quyển số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ông T3 là chồng bà T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/8/2018 giữa bà T với ông Nam A1 đối với 03 thửa đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân xã X ký chứng thực số 192, quyển số 01/2018 là vô hiệu vì ông T3 và bà T là vợ chồng, có đăng ký kết hôn, các thửa đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được sự đồng ý của ông T3 là vi phạm điều cấm của pháp luật, vì vậy ông T3 đã có đơn khởi kiện độc lập yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2018. Ông T3 có đơn khởi kiện độc lập sau

khi Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là chưa phù hợp quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, tuy nhiên ông T3 khởi kiện là để đảm bảo cho việc sẽ giải quyết toàn diện và triệt để vụ án.

Do yêu cầu khởi kiện độc lập của ông T3 không được Tòa án chấp nhận thụ lý giải quyết, nên bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể bà T yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 48, 288 và 74 tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai ký ngày 13/8/2018 giữa bà T với ông Nam A1 do vô hiệu vì hợp đồng này ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T3; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 48, 288 và 74 tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai được ký kết giữa bên chuyển nhượng vợ chồng ông Nam A1 với bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Đ1 được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 11/9/2019 do Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 13/8/2018 trước đó giữa bà T và ông Nam A1 là vô hiệu tại thời điểm ký kết; Bà T yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Đ1 và bà T1 về việc buộc bà T trả lại toàn bộ diện tích của 03 thửa đất nêu trên. Trường hợp hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ1 với vợ chồng ông Nam A1, bà T sẽ lấy lại đất và chấp nhận giải quyết hậu quả là thanh toán cho vợ chồng ông Đ1 số tiền là 6.000.000.000 đồng vì vậy bà T và ông T3 không yêu cầu thẩm định lại theo giá thị trường hiện nay.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Minh Đ là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nam A1 và là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N trình bày:*

Ông Nam A1 trước đây có văn bản bản ủy quyền cho ông S làm người đại diện và ông Nam A1 đã có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 48, 288 và 74 tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Nam A1 với bên nhận chuyển nhượng bà T được Ủy ban nhân dân xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 20/02/2019, số 21, quyển số 01/2019 TP/CC-SCT/HĐGD. Tuy nhiên, ông Nam A1 đã có văn bản hủy bỏ việc ủy quyền cho ông S và rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố, đồng thời bà N là vợ ông Nam A1 cũng có văn bản hủy bỏ việc ủy quyền cho ông S.

Nay, ông Nam A1 và bà N thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà T, trường hợp phải hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết, ông Nam A1 và bà N đề nghị Tòa án xem xét đến mức độ lỗi của bà T để giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

** Tại đơn yêu cầu độc lập, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện hợp pháp của của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Đ1 và bà T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C1 trình bày:*

Ông Nam A1 đã có lời khai thể hiện: Ngày 13/8/2018, ông Nam A1 có nhận chuyển nhượng của bà T phần đất diện tích 44.871,7m^2 thuộc 03 thửa đất gồm: 74, 288 và 48 tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Với giá tiền là 2.064.000.000 đồng. Các bên đã làm xong thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh X chứng nhận cho ông Nam A1 được quyền sử dụng đất tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/8/2018. Do ông Nam A1 chỉ thanh toán được số tiền 500.000.000 đồng, còn nợ lại 1.564.000.000 đồng, nên ông Nam A1 và bà T thống nhất thỏa thuận sử dụng quyền sử dụng đất này để vay vốn ngân hàng trả nợ tiền sử dụng đất cho bà T.

Theo thỏa thuận, ông Nam A1 và bà T cùng nhau đến Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh T4 - Phòng giao dịch C để làm thủ tục vay tiền trả nợ tiền nhận chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, ngân hàng chỉ cho vay được số tiền 1.400.000.000 đồng và chuyển cho bà T số tiền 1.300.000.000 đồng thông qua Ngân hàng vào ngày 22/02/2019. Sau đó ngày 22/3/2019, bà T có viết giấy xác nhận có nhận số tiền 1.300.000.000 đồng của ông Nam A1. Hiện nay ông Nam A1 còn nợ bà T số tiền là 264.000.000 đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Nam A1 không thể trực tiếp canh tác do phải thường xuyên đi về lại C và vì còn nợ tiền nên đã giao đất cho Nguyễn Thị Liễu T tiếp tục quản lý đất và canh tác.

Ông Nam A1 không có ký hợp đồng chuyển nhượng lại 03 thửa đất nêu trên cho bà T. Trước khi vay vốn ngân hàng, do ông Nam A1 còn nợ tiền nhận chuyển nhượng đất nên bà T yêu cầu ông Nam A1 đến Ủy ban nhân dân xã X ký giấy nhận nợ, ông Nam A1 không biết chữ và cũng không được thông báo ký hợp đồng

chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất nên đồng ý ký tên. Sau đó, bà T yêu cầu ông Nam A1 ký tiếp giấy nhận nợ, nhưng sau này ông Nam A1 mới biết được giấy này là giấy nhận của bà T số tiền 1.700.000.000 đồng.

Ông Nam A1 cũng không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T nên đã chuyển nhượng toàn bộ đất này cho vợ chồng ông Tăng Vi Đ2 và bà T1, các bên đã làm xong thủ tục chuyển nhượng và vợ chồng ông Tăng Vi D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/9/2019.

Ngoài ra, ông Nam A1 và bà T còn ký kết nhiều giấy tờ khác liên quan đến việc chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất nêu trên. Trong đó, có Giấy bán đất ghi ngày 21/02/2019 thể hiện việc bà T bán cho ông Nam A1 cũng 03 thửa đất nêu trên nhưng với giá tiền là 2.127.000.000 đồng và thỏa thuận để ông Nam A1 sử dụng các thửa đất này để vay vốn trả nợ tiền chuyển nhượng cho bà T. Giấy bán đất này do ông Nam A1 cung cấp cho ông để làm chứng cứ khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/02/2019 là không đúng sự thật. Tuy nhiên, ông Nam A1 rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Nam A1 và bà T ký kết tại Ủy ban nhân dân xã X vào ngày 20/02/2019 mang tính chất giả tạo nên mới có việc sau đó 01 ngày là ngày 21/02/2019 bà T và ông Nguyễn Hoàng N1 tiếp tục ký kết giấy bán đất như đã nêu. Đồng thời, giấy bán đất ngày 21/02/2019 này đã được cơ quan chuyên môn kết luận đúng là bà T là người ký và viết tên.

Toàn bộ diện tích 44.871,2m^2 thuộc 03 thửa đất nêu trên đã được vợ chồng ông Nam A1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ1 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp quy định pháp luật nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất nêu trên giữa vợ chồng ông Nam A1 với vợ chồng ông Đ1.

Hiện nay, toàn bộ diện tích 03 thửa đất này do bà T đang quản lý, sử dụng nên vợ chồng ông Đ1 có yêu cầu khởi kiện độc lập buộc bà T trả lại toàn bộ diện tích đất thuộc 03 thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Đ1. Vợ chồng ông Đ1 sẽ tạo điều kiện cho ông Nguyễn Gia Y và bà T thu hoạch cây tràm trên đất hoặc thanh toán cho bà T giá trị toàn bộ cây tràm trên đất theo giá trị tài sản đã được thẩm định giá.

Ông và ông C1 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất nêu trên từ vợ chồng ông Đ1 và bà T1, tuy nhiên trong vụ án này ông và ông C1 không có yêu cầu khởi kiện độc lập mà đứng về phía quyền lợi của vợ chồng ông Đ1 và bà T1. Đề nghị Tòa án, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T, đồng thời chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của vợ chồng ông Đ1 và bà T1. Ông và ông C1 không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung gì liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông C1 với vợ chồng ông Đ1.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Võ Văn T3 do ông Võ Văn T3 làm đại diện trình bày:*

Ngày 11/9/2019, các ông bà Nguyễn Hoàng Nam A, N, Để và T1 có đến trực tiếp tại Văn phòng C2 để yêu cầu làm thủ tục Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Văn phòng công chứng sau khi tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra thấy đủ điều kiện để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Trước thời điểm lập thủ tục chuyển nhượng giữa hai bên, Văn phòng C2 không nhận được thông tin nào về việc khiếu nại, tranh chấp hay ngăn chặn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy tờ tùy thân là hợp pháp theo quy định của pháp luật. Các ông bà có tên nêu trên đã đồng ý lập thủ tục chuyển nhượng, đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng, giá cả hai bên tự thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng.

Căn cứ vào giấy tờ hợp lệ, Công chứng viên đã ký chứng nhận hợp đồng số 52, quyển số 01/2019 ngày 11/9/2018 cho các ông bà có tên nêu trên. Văn phòng công chứng nhận thấy rằng việc ký Hợp đồng chuyển nhượng là đúng quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định và xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Gia Y trình bày:*

Ông là cháu ông T3 chồng bà T. Thời điểm năm 2020, ông không biết gì về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất số 48, 288 và 74 tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X, ông chỉ biết bà T là người đang quản lý 03 thửa đất. Ông được bà T tạo điều kiện cho ông có thêm thu nhập, bà T giao cho ông nhiệm vụ trồng và quản lý cây tràm trên đất, bà T là người cung cấp giống, ông chỉ trồng, chăm sóc và

được bà T phân chia lợi nhuận sau khi thu hoạch cây. Cây tràm hiện nay có trên đất là cây được ông trồng vào tháng 8/2020, xen canh với cây tràm thì ông có trồng mì. Sau khi ông trồng cây trên đất thì xảy ra tranh chấp giữa bà T và bà T1. Bà T1 có vào cày phá cây tràm và mì khoảng diện tích 2 sào đất. Ngày 15/9/2020, ông và bà T1 có nói chuyện và bà T1 để lại cây tràm và mì cho ông chăm sóc, đổi lại ông cam kết với bà T1 nếu trong vòng 02 năm đất được giao lại cho bà T1 thì ông sẽ đồng ý giao cây tràm cho bà T1, nếu trong vòng 02 năm đất chưa giao lại cho bà T1 thì ông sẽ thu hoạch cây tràm để bán.

Cây tràm là của bà T nhưng ông là người trồng và quản lý nên ông đứng ra cam kết với bà T1. Đến nay đã qua 02 năm nên ông yêu cầu không xem xét giao cây cho bà T1 nếu bà T1 được giao đất. Trường hợp không giao được cây cho ông thì bà T1 phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị cây trồng cho bà T, giữa ông và bà T sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau. Ông không có yêu cầu khởi kiện độc lập và xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử.

Tại Bản án sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 23/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc đã:

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T về việc: không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 48, 288 và 74 tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Nam A1 với bên nhận chuyển nhượng bà T đã được Ủy ban nhân dân xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 20/02/2019, số 21, quyển số 01/2019 TP/CC-SCT/HĐGD do hợp đồng vô hiệu và buộc ông Nam A1 và bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 48, 288 và 74 tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai đã được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Nam A1 và bà N với bên nhận chuyển nhượng ông Đ1 và bà T1 được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 11/9/2019, số công chứng 52, quyển số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nam A1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 48, 288 và 74

tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Nam A1 với bên nhận chuyển nhượng bà T đã được Ủy ban nhân dân xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 20/02/2019, số 21, quyển số 01/2019 TP/CC-SCT/HĐGD là vô hiệu và hủy bỏ hợp đồng.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ1 và bà T1.

Buộc bà T trả cho ông Đ1 và bà T1 toàn bộ diện tích 44.871,2m^2 thuộc các thửa đất số 48, 288 và 74 tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai, trong đó: thửa đất số 48 có diện tích 1.264,8m^2, thửa đất số 288 có diện tích 30.100,7m^2 và thửa đất số 74 có diện tích 13.506,2m^2 theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 1559/2022 ngày 26/3/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh X.

Ông Đ1 và bà T1 được quyền sở hữu toàn bộ tài sản là 12.920 cây Tràm trồng trên toàn bộ diện tích 44.871,2m^2 thuộc các thửa đất số 48, 288 và 74 tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Buộc ông Đ1 và bà T1 thanh toán cho bà T số tiền 206.720.000 đồng (*Hai trăm lẽ sáu triệu bảy trăm hai mươi ngàn đồng*).

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng và án phí.

** Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung kháng cáo:

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 48, 288 và 74 tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Hoàng Nam A với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Liễu T được Ủy ban nhân dân xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 20/02/2019, số 21, quyển số 01/2019 TP/CC-SCT/HĐGD. Thấy rằng, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng có đầy đủ chữ ký và chữ viết tên của ông Nguyễn Hoàng Nam A, được UBND xã X chứng thực chữ ký nhưng quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nam A1 đã khẳng định mình có ký kết văn bản nhưng bản chất việc chuyển nhượng này là không có thật, thể hiện ở việc 02 bên không chứng minh được việc giao nhận tiền giữa các bên, không có việc bàn giao giấy CNQSDĐ. Sau

đó 01 ngày, ngày 21/02/2019 hai bên tiếp tục lập giấy bán đất viết tay nội dung bà T chuyển nhượng lại cho ông A1 03 thửa đất trên và bà T đồng ý để ông A1 sử dụng tài sản này vay vốn ngân hàng để trả nợ tiền mà ông A1 còn nợ trước đó ở lần chuyển nhượng ngày 13/8/2018.

Như vậy, có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/02/2019 và giấy bán đất ngày 21/02/2019 thực chất chỉ là thỏa thuận nợ mà ông A1 còn thiếu bà T ở lần chuyển nhượng ngày 13/8/2018 và phù hợp với việc ngày 22/3/2019 bà T ký giấy nhận tiền 1.300.000.000 đồng ở ngân hàng (theo ông A1 xác định đây là khoản tiền còn nợ ở lần chuyển nhượng 13/8/2018).

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 48, 288 và 74 tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X là giả tạo, chỉ nhằm mục đích đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông A1 cho bà T là có cơ sở và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/02/2019 và giấy bán đất ngày 21/02/2019 là vô hiệu.

- Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 48, 288 và 74 tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Hoàng Nam A với bên nhận chuyển nhượng ông Tăng Vi Đ1 và bà Phạm Thị T1 được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 11/9/2019, số công chứng 52, quyển số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD. Xét thấy:

Theo bà T xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 11/9/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Hoàng Nam A với bên nhận chuyển nhượng ông Tăng Vi Đ1 và bà Phạm Thị T1 là vô hiệu do Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 13/8/2018 trước đó giữa bà T với ông A là vô hiệu tại thời điểm ký kết. Ông Hồ Sơn T2 là chồng bà T cũng kháng cáo cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng ngày 13/8/2018 ông không có ý kiến bán tài sản trên nên yêu cầu tuyên bố vô hiệu.

Xét hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 13/8/2018 trước đó giữa bà Nguyễn Thị Liễu T với ông Nguyễn Hoàng Nam A được ký kết hoàn toàn tự nguyện đã được Ủy ban nhân dân xã X, huyện X chứng thực, nghĩa vụ thanh toán đã được thực hiện và ông A đã được công nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 13/8/2018 có hiệu lực pháp luật.

Việc ông A chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Tăng Vi Đ1 được thực hiện đúng quy định về hình thức, được công chứng hợp lệ, ông Đ1 đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho ông A số tiền 3.015.377.500 đồng, ông Đ1 được cấp giấy CNQSDĐ. Quá trình hai bên ký kết chuyển nhượng không có tranh chấp. Đặt trường hợp giao dịch giữa bà T và ông Nam A1 ngày 13/8/2018 có vô hiệu thì căn cứ Điều 133 BLDS thì việc nhận chuyển nhượng đất của ông Tăng Vi Đ1, bà Phạm Thị T1 cũng được xác định là ngay tình nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A1 với ông Đ1, bà T1 là phù hợp, có căn cứ.

Từ phân tích trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS đề nghị HĐXX phúc thẩm tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Liễu T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Sơn T2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 23/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo: Thủ tục kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định, người kháng cáo nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Ngày 05/4/2023 bà T kháng cáo sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 05/4/2023 ông T2 kháng cáo sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 48, 288 và 74 tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai ký ngày 13/8/2018 giữa bên chuyển nhượng là bà T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nam A1 vô hiệu do vi phạm điều cấm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của bà T và ông T2 thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị hủy án sơ thẩm do chưa giải quyết vụ án triệt để vụ án, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ.

Tại tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn và bị đơn không cung cấp chứng cứ, riêng ông S cung cấp bản chính Hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 10/9/2019 giữa bên bán ông Nam A1, bà N với bên mua ông Đ1, bà T1 đối với diện tích 44.871,7m^2 thuộc các thửa đất 48,74 và 288 tờ bản đồ 81 số tiền 3.365.377.500 đồng, đặt cọc 350.000.000 đồng ngày 04/10/2019 thanh toán 3.015.377.500 đồng. Hội đồng xét xử đã công khai chứng cứ này tại phiên tòa cho các đương sự biết để thực hiện quyền nghĩa vụ.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào nội dung tranh chấp bà T khởi kiện ông Nam A1 tranh chấp về các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 48, 288 và 74 tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Ông Nam A1 có đơn phản tố yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất bà T đang tranh chấp nêu trên. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ1 và bà T1 có yêu cầu khởi kiện độc lập buộc bà T trả lại quyền sử dụng 03 thửa đất nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản là quyền sử dụng đất* " là phù hợp quy định pháp luật và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày của đương sự tại phiên tòa phiên tòa phúc thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm bà T và ông T2 kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh nội dung kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của bà T và ông T2 thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm và nêu lên những lý do đề nghị hủy án bị đơn chưa thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho bà T với số tiền theo như hợp đồng đã nêu, bị đơn chưa nhận đất thì việc bị đơn chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ1 là vô hiệu, có việc bà T đã nhận chuyển nhượng lại các thửa đất trên và đã giao cho bị đơn số tiền 1.700.000.000 đồng. Ngoài ra, người đại diện của bà T và ông T2 còn cho rằng tại cấp sơ thẩm giải quyết các hợp đồng Tòa án sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng và không hỏi ý kiến các đương sự về việc giải quyết hậu quả hợp đồng là vi phạm tố tụng. Tuy nhiên, phía bà T và ông T2 không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm thay đổi toàn bộ lời khai cho rằng chưa trả toàn bộ tiền chuyển nhượng đất cho bà T, thừa nhận có chuyển nhượng ngược lại các thửa đất đang tranh chấp cho bà T, chưa nhận 1.700.000.000 đồng và thống nhất quan điểm yêu cầu khởi kiện của bà T hủy các hợp đồng và bị đơn cùng bà T bồi thường 6 tỷ đồng cho vợ chồng ông Đ1.

Người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Đ1 cung cấp hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa vợ chồng bị đơn Nam A1 với vợ chồng ông Để ngày 10/9/2019 thể hiện các bên đã đặt cọc và thanh toán số tiền chuyển nhượng đất hơn ba tỷ đồng và khẳng định trình bày của phía nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm hoàn toàn không đúng sự thật, không đúng với các tình tiết trong vụ án và diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm.

Ông C1 trình bày, việc nhận chuyển nhượng các thửa đất tranh chấp giữa vợ chồng ông Đ1 với vợ chồng ông Nam A1 tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật, đã giao tiền, đã sang tên giấy chứng nhận, đã bàn giao đất tuy nhiên khi vợ chồng ông Đ1 làm hợp đồng ký chuyển nhượng lại cho chúng tôi khi đến hiện trạng đất thì bà T tranh chấp. Trước đây ông Nam A1 hợp tác với vợ chồng ông Đ1 để giải quyết tranh chấp tuy nhiên sau đó ông N1 rút yêu cầu phản tố và theo quan điểm khởi kiện của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

- Căn cứ biên bản phiên tòa sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy lời khai nại của phía bà T, ông T2 và bị đơn Nam A1 về việc Tòa án cấp sơ thẩm không hỏi các đương sự về giải quyết các hậu quả của hợp đồng là không có cơ sở. Lời khai tại phiên tòa phúc thẩm không đúng sự thật "bị đơn mua các thửa đất của nguyên đơn còn nợ 1.500.000.000 đồng nhưng đã hoàn tất các thủ tục sang tên và Cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy cho bị đơn, lời khai có việc chuyển nhượng lại các thửa đất trên giữa bị đơn với nguyên đơn với số tiền 1.700.000.000 đồng và khai đã giao tiền 1.700.000.000 đồng cho bị đơn như vậy bị đơn còn nợ nguyên đơn 1.500.000.000 đồng rồi lại được nguyên đơn giao 1.700.000.000 đồng là điều vô lý" điều này cũng mâu thuẫn với nội dung đơn phản tố trước đây của bị đơn cho rằng là giấy xác nhận bị đơn còn nợ tiền mua đất, giấy chuyển nhượng lại đất là vô hiệu.

- Các đương sự tranh chấp các hợp đồng chuyển nhượng, đòi tài sản trong vụ án là các thửa đất số 48, 288 và 74 tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

[2.1] Đối với yêu cầu bổ sung đơn khởi kiện của bà T:

- Trong quá trình giải quyết vụ án đến phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công khai chứng cứ và hòa giải, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: "*Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 48, 288 và 74 tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Nam A1 với bên nhận chuyển nhượng bà T được Ủy ban nhân dân xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 20/02/2019, số 21, quyển số 01/2019 TP/CC-SCT/HĐGD, buộc ông Nam A1 và bà N tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 48, 288 và 74 tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Nam A1 với bên nhận chuyển nhượng ông Đ1, bà T1 được Văn phòng C2 chứng thực ngày 11/9/2019, số 52, quyển số 01/2019 TP/CC-SCT/HĐGD*".

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện: *"Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/8/2018 đối với các thửa đất số 48, 288 và 74 tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai giữa bên chuyển nhượng là bà T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nam A1"*.

Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà T do vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu là phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 235, khoản 1 Điều 236, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và mục 7 phần II Công văn số 01/GĐ-TANDTC ngày 05/01/2018 của Tòa án nhân dân tối cao.

[2.2] Đối với tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 48, 288 và 74 tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Nam A1 với bên nhận chuyển nhượng bà T được Ủy ban nhân dân xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 20/02/2019, số 21, quyển số 01/2019 TP/CC-SCT/HĐGD và buộc ông Nam A1 và bà N tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký. Hợp đồng chuyển nhượng có đầy đủ chữ ký và chữ viết tên của ông Nam A1 và Ủy ban nhân dân xã

X, huyện X là cơ quan chứng thực.Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nam A1 đã khẳng định mình có ký kết văn bản nhưng thực tế không ký kết hợp đồng để chuyển nhượng lại 03 thửa đất nêu trên cho bà T và có đơn yêu cầu phản tố đề nghị hủy bỏ hợp đồng này do vô hiệu, không có việc giao tiền, các bên không làm thủ tục đăng ký theo quy định pháp luật nên hợp đồng này không có hiệu lực. Mặt khác tại phiên tòa sơ thẩm, ông S cung cấp tài liệu chứng cứ là "Giấy bán đất" đề ngày 21/02/2019 có chữ ký và chữ viết tên của bà T và ông Nam A1. Chữ ký và chữ viết của bà T tại giấy này đã được Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận là do một người viết ra khi so sánh với các tài liệu do chính bà T ký và viết. "Giấy bán đất" lập ngày 21/02/2019, tức là sau 01 ngày kể từ ngày ông Nam A1 và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng và chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã X. Nội dung của "Giấy bán đất" này thể hiện bên bán là bà T và bên mua là ông Nam A1, các bên thỏa thuận để ông Nam A1 sử dụng tài sản này vay vốn ngân hàng để trả nợ tiền mà ông Nam A1 nhận chuyển nhượng còn nợ trước. Nội dung "Giấy bán đất" này phù hợp với lời trình bày của ông Nam A1 và bà T về việc bà T có nhận số tiền 1.300.000.000 đồng do ông Nam A1 vay tại Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh T4 - Phòng giao dịch C vào tháng 02/2019. Lời trình bày của ông Nam A1 và bà T cũng phù hợp với tài liệu chứng cứ do ông Nam A1 giao nộp và thông tin do Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh T4 - Phòng G cung cấp là phù hợp với tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/02/2019 giữa ông Nam A1 với bà T không phải là thỏa thuận cho việc ông Nam A1 chuyển nhượng lại cho bà T quyền sử dụng 03 thửa đất nêu trên. Bản chất của hợp đồng này chỉ nhằm để đảm bảo cho việc ông Nam A1 phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền mà các bên đã thỏa thuận và được ghi nhận tại "Giấy bán đất" ngày 21/02/2019, như vậy hợp đồng này đã vô hiệu tại thời điểm ký kết.

Ngoài ra HĐXX nhận thấy: Cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nam A1 (*có vợ là bà N*) với bà T và ông Đ1, bà T1 đối với cùng diện tích 44.871,7 m^2 thuộc thửa đất số 48, 288 và 74 tờ bản đồ số 81 xã X đều có *nội dung, hình thức và thủ tục thực hiện hợp đồng* theo đúng quy định tại Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015. Tuy nhiên, về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự 2015 và khoản 3 Điều

167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai thì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập bằng hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng, chứng thực và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Tính thời điểm thụ lý vụ án, quyền sử dụng đất đã được ông Đ1, bà T1 đã hoàn tất thủ tục kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT212657, CT212655, CT 212656 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 30/9/2019 nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đồng thời, tính đến thời điểm mở phiên tòa sơ thẩm, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Nam A1 và bà T vào ngày 20/9/2019 tại được Ủy ban nhân dân xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 20/02/2019, số 21, quyển số 01/2019 TP/CC-SCT/HĐGD bị chấm dứt do đối tượng của hợp đồng không còn vì đã chuyển nhượng hợp pháp cho người khác theo khoản 5 Điều 422 Bộ luật dân sự 2015.

Trường hợp giao dịch giữa bà T và ông Nam A1 ngày 13/8/2018 có vô hiệu nhưng các thửa đất nêu trên ông Nam A1 đã đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó vợ chồng ông Nam A1 ký kết chuyển nhượng với vợ chồng ông Đ1 tuân thủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 và Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015, ngày 30/9/2019, vợ chồng ông Đ1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vợ chồng ông Đ1 xác lập các giao dịch thì các giao dịch này không bị vô hiệu theo Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình là có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà T là có căn cứ.

Từ những phân tích trên cho thấy kháng cáo của Nguyễn Thị Liễu T đề nghị hủy án là không có căn cứ chấp nhận.

Riêng đối với hậu quả của các hợp đồng nêu trên bị vô hiệu hoặc chấm dứt, do các đương sự không có yêu cầu giải quyết nên cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét, giải quyết là phù hợp với quy định pháp luật. Giành quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác khi đương sự có yêu cầu.

[2.3] Đối với kháng cáo của ông T2:

Ông T2 là chồng bà T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/8/2018 giữa bà T với ông Nam A1 đối với 03 thửa đất nêu trên đã được

Ủy ban nhân dân xã X ký chứng thực số 192, quyển số 01/2018 là vô hiệu vì ông T2 và bà T là vợ chồng, có đăng ký kết hôn, các thửa đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được sự đồng ý của ông T2 là vi phạm điều cấm của pháp luật, vì vậy ông T2 đã có đơn khởi kiện độc lập yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2018. Ông T2 có đơn khởi kiện độc lập sau khi Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên cấp sơ thẩm không chấp nhận phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự, đồng thời Chánh án Tòa án nhân dân hai cấp tỉnh Đồng Nai đã bác khiếu nại của ông T2 về việc không thụ lý yêu cầu độc lập. Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện của ông T2 đã trình bày ông T2 đang chuẩn bị hồ sơ để khởi kiện bằng vụ án khác. Do đó, kháng cáo yêu cầu hủy án của ông T2 cũng không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bà T và ông T2 không được chấp nhận nên bà T và ông T2 phải chịu án phí phúc thẩm.

[4] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 23/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

[2] Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 201, Điều 217, Điều 288, khoản 3 Điều 235, khoản 1 Điều 236, khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

- Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 127, Điều 133, Điều 163, Điều 165, Điều 166, Điều 221, Điều 223, khoản 5 Điều 422, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 166, khoản 3 Điều 167,Điều 168 và khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Liễu T: Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 48, 288 và 74 tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Hoàng Nam A với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Liễu T đã được Ủy ban nhân dân xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 20/02/2019, số 21, quyển số 01/2019 TP/CC-SCT/HĐGD và không chấp nhận yêu cầu buộc ông Nguyễn Hoàng Nam A và bà Lê Thị Tuyết N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Không chấp nhận yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 48, 288 và 74 tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai đã được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Hoàng Nam A và bà Lê Thị Tuyết N với bên nhận chuyển nhượng ông Tăng Vi Đ1 và bà Phạm Thị T1 được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 11/9/2019, số công chứng 52, quyển số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hoàng Nam A về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 48, 288 và 74 tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Hoàng Nam A với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Liễu T đã được Ủy ban nhân dân xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 20/02/2019, số 21, quyển số 01/2019 TP/CC-SCT/HĐGD là vô hiệu và hủy bỏ hợp đồng.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ1 và bà T1: Buộc bà Nguyễn Thị Liễu T trả cho ông Tăng Vi Đ1 và bà Phạm Thị T1 toàn bộ diện tích 44.871,2 m^2 thuộc các thửa đất số 48, 288 và 74 tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai, trong đó: thửa đất số 48 có diện tích 1.264,8m^2, thửa đất số 288 có diện tích 30.100,7m^2 và thửa đất số 74 có diện tích 13.506,2m^2 theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 1559/2022 ngày 26/3/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh X. Ông Đ1 và bà T1 được quyền sở hữu toàn bộ tài

sản là 12.920 cây Tràm trồng trên toàn bộ diện tích 44.871,2m^2 thuộc các thửa đất số 48, 288 và 74 tờ bản đồ số 81 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Buộc ông Đ1 và bà T1 thanh toán cho bà T số tiền 206.720.000 đồng (*Hai trăm lẽ sáu triệu bảy trăm hai mươi ngàn đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền nêu trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Liễu T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá và giám định số tiền là 48.497.000 đồng, số tiền này bà T đã nộp xong.

Về án phí DSST:

- Bà Nguyễn Thị Liễu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 900.000 đồng (*Chín trăm ngàn đồng*), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 600.000 đồng (*Sáu trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0003294 ngày 30/9/2019 và số 0009457 ngày 10/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, bà T còn phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng Nam A số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí ông Nam A1 đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc theo biên lai thu số 0006109 ngày 14/01/2022.

- Ông Tăng Vi Đ1 và bà Phạm Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.336.000 đồng (*Mười triệu ba trăm ba mươi sáu ngàn đồng*), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0006498 ngày 16/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, ông Đ1 và bà T1 còn phải nộp 10.036.000 đồng (*Mười triệu không trăm ba mươi sáu ngàn đồng*) tiền án phí.

Về án phí DSPT: bà Nguyễn Thị Liễu T, ông Hồ Sơn T2 mỗi người phải chịu án phí 300.000 đồng. Được trừ vào Biên lai tạm ứng án phí đã nộp số 0007505 và 0007506 ngày 06/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

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

Nơi nhận: **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- VKSND T.Đồng Nai;
- Cục THADS T.Đồng Nai;
- Chi cục THADS Huyện Xuân Lộc;
- TAND Huyện Xuân Lộc.
- Đương sự;
- Lưu.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Thị Thu Minh