

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 95/2019/DS-PT

Ngày: 18 - 6 - 2019

Về việc “ Tranh chấp QSDĐ và tài sản
gắn liền; hợp đồng chuyển nhượng
QSDĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thế Phương

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Xuân Đào

Ông Vũ Hồng Luyện.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Duyên - 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.

Ngày 18 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 57/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2019 về việc “Tranh chấp QSDĐ và tài sản gắn liền; hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2018/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 85/2019/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số: 175/2019/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2019 và Quyết định ngừng phiên tòa số: 211/2019/QĐ-PT ngày 28 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Ngọc S, sinh năm: 1949.

HKTT: Số 17 đường Đ, P15; Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi cư trú: ấp V, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Bà Trần Ngọc Nh, sinh năm: 1966.

HKTT: đường N, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi cư trú: ấp Th, xã T, huyện L, Thành phố Cần Thơ.

. Người đại diện theo ủy quyền của bà Nh: ông Trần Quốc T, sinh năm: 1969.

Trú tại: Ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (Giấy ủy quyền ngày 16/3/2018 và giấy ủy quyền ngày 13/3/2018).

. Luật sư Vũ Ngọc C - Văn phòng luật sư V, thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ, bảo vệ quyền lợi cho bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Mã Thu H, sinh năm: 1967.

Nơi cư trú: đường T, phường C, quận N, Thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện Tòa án thụ lý ngày 13/11/2017, các bản khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Ngọc S trình bày:

Về nguồn gốc và quá trình quản lý sử dụng quyền sử dụng đất như sau:

Vào tháng 11/1994, Ủy ban nhân dân xã Gia Kiệm và Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất đã nhất trí cho phép thanh lý hóa giá Xí nghiệp sậy chuối thuộc liên doanh 3, ấp V, xã G mà ông Nguyễn Viết K là giám đốc xí nghiệp.

Bà đã mua Xí nghiệp với giá là 280.000.000đ (hai trăm tám mươi triệu đồng). Nguồn tiền để mua trong đó 80.000.000đ là của hôn môn và 200.000.000đ là tiền của cá nhân. Do công việc nhiều nên bà đã nhờ ông Lê Ngọc N (là hôn thê của bà) đứng tên mua Xí nghiệp vào ngày 22/11/1994 và thay mặt bà quản lý và ông Kg tiếp tục làm giám đốc Xí nghiệp chuối sậy G. Vì hôn sự giữa bà và ông N không thành nên ngày 18/01/1997 bà có thư tay yêu cầu ông N chuyển nhượng lại toàn bộ đất đai và tài sản trên đất của Xí nghiệp cho bà Trần Ngọc Nh là em gái bà đứng tên. Ông Ngử, bà Nh không bỏ ra đồng tiền nào để mua lại Xí nghiệp.

Năm 2015 bà yêu cầu bà Nh trả lại Xí nghiệp sậy chuối G và quyền sử dụng đất cho bà nhưng bà Nh không đồng ý, bà đã làm đơn khiếu nại gửi đến Ủy ban nhân dân (UBND) xã Gia Kiệm, huyện Thống Nhất nhờ giải quyết. Tuy nhiên, Ủy ban xã Gia Kiệm nhiều lần mời bà Nh đến hòa giải nhưng bà Nh đều vắng mặt. Ngày 15/6/2015 UBND xã Gia Kiệm đã có báo cáo số 23/UBND gửi về Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất báo cáo về việc không tiến hành hòa giải được. Năm 2016 bà khởi kiện bà Trần Ngọc Nh giao trả lại tài sản là hai phần đất và nhà xưởng mà bà Nh đứng tên quản lý dùm bà gồm: Diện tích 3.920m² (gồm 1.200m² đất xây dựng và 2.720m² CLN) tại thửa 132, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Diện tích 3.915m² CLN tại thửa 133, tờ bản đồ số 11 (Nay điều chỉnh là thửa 450, tờ bản đồ số 34) tọa lạc tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Vụ án đã được Tòa án thụ lý ngày 16/6/2016, trong quá trình làm việc bà Nh đã đồng ý trả lại cho bà toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Ngày 03/5/2017 bà đã rút đơn kiện, Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất đã đình chỉ giải quyết vụ án số 23/2017/QĐST - DS ngày 04/5/2017. Ngày 04/5/2017 bà Trần Ngọc Nh đã làm “đơn cam kết trả lại tài sản” cho bà. Bà đã trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ các thửa đất và tài sản gắn liền với đất do bà Nh trả lại từ tháng 5/2017 đến nay.

Bà đã làm thủ tục sang tên đối với diện tích 3.915m² CLN tại thửa 133, tờ bản đồ số 11 (Nay điều chỉnh là thửa 450, tờ bản đồ số 34) tọa lạc tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Còn lại diện tích 3.920m² (gồm 1.200m² và 2.720m² CLN) tại thửa 132, tờ bản đồ số 11 xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02707/QSĐĐ/861/QĐ – UBH cấp ngày 11/07/2002 vẫn chưa sang tên bà được, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này bà Nh đã mang tín chấp cho bà Nguyễn Thị Lan C nắm giữ, vì bà Nh có vay của bà C 600.000.000đ. Nay bà Lan C đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mã Thu H nắm giữ.

Thực tế hiện nay bà N đã giao quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho bà trực tiếp quản lý sử dụng, nhưng do bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H đang nắm giữ nên bà không làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu bà Nh có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà 3.920m² (gồm 1.200m² đất xây dựng và 2.720m² đất CLN) tại thửa 132, tờ bản đồ số 11 xã G huyện T, tỉnh Đồng Nai và tài sản gắn liền với đất để bà làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật.

Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có giá trị là 2.083.600.000đồng (hai tỷ, không trăm tám mươi ba triệu, sáu trăm nghìn đồng).

Bị đơn bà Trần Ngọc Nh do người đại diện theo ủy quyền ông Trần Quốc T trình bày:

1/ Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Ngọc S:

Vào tháng 11/1994, Ủy ban nhân dân xã Gia Kiệm và Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất đã nhất trí cho phép thanh lý hóa giá Xí nghiệp sậy chuỗi thuộc liên doanh 3 V, xã G mà ông Nguyễn Viết K là giám đốc xí nghiệp.

Bà Trần Ngọc S đã bỏ tiền ra mua Xí nghiệp với giá là 280.000.000đ (hai trăm tám mươi triệu đồng). Nguồn tiền là của cá nhân bà S. Do công việc nhiều nên bà S

đã nhờ ông Lê Ngọc N (là hôn thê của bà S) đứng tên mua Xí nghiệp vào ngày 22/11/1994 và thay mặt bà S quản lý, còn ông K tiếp tục làm giám đốc Xí nghiệp chuối sây G. Do bà S không tin ông N nên ngày 18/01/1997 bà S có thư yêu cầu ông N chuyển nhượng lại toàn bộ đất đai và tài sản trên đất của Xí nghiệp cho bà Nh. Bà Nh thừa nhận toàn bộ tiền mua Xí nghiệp xây chuối liên doanh V 3 là của bà S.

Bà Nh thừa nhận chỉ đứng tên dùm bà S đối với diện tích 3.920m² gồm (1.200m² đất xây dựng và 2.720m² CLN) tại thửa 132, Tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Trần Ngọc Nh được Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất cấp ngày 11/7/2002 và tài sản gắn liền với đất.

Vào ngày 04/5/2017 bà Nh đã có văn bản trả lại đất cho bà S 3.920m² gồm (1.200m² đất xây dựng và 2.720m² đất CLN) tại thửa 132, Tờ bản đồ số 11 xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai, và tài sản gắn liền với đất. Bà S đã nhận lại QSD đất và quản lý nhà xưởng trên đất từ tháng 5/2017 cho đến nay. Nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên hiện nay bà Nh không có quản lý, mà đã giao cho bà Nguyễn Thị Lan C quản lý, do bà Nh có vay tiền của bà C và có giao cho bà C nắm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin. Nay bà C đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, vì vậy bà Nh yêu cầu ông H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà N Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà Nh làm thủ tục trả lại quyền sử dụng đất cho bà S.

Về giá trị tài sản tranh chấp: ông T đồng ý giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 3.920m² tại thửa 132, tờ bản đồ số 11 xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai là 2.083.600.000 đồng (hai tỷ, không trăm tám mươi ba triệu, sáu trăm nghìn đồng).

Trong quá trình hòa giải và tại phiên tòa ông T đại diện cho bà Nh đồng ý, tự nguyện trả lại cho bà S toàn bộ diện tích 3.920m² đất tại thửa 132, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

2/ Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Mã Thu H:

Bà Nh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Mã Thu H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực và bà có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mã Thu H và bà Nh giao kết đối với diện tích 3.920m² đất tại thửa 132, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã Gia K, huyện T, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu. Yêu cầu ông Mã Thu H trả lại cho bà Nh bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V176855 do UBND huyện Thống Nhất cấp cho bà Trần Ngọc N vào ngày 11/7/2002 để bà Nh làm thủ tục trả cho bà S.

Bà Nh và ông Mã Thu H không có quen biết và không có nợ nần gì với nhau. Trước đây Công ty T do bà Nh làm giám đốc có nợ của bà Nguyễn Thị Lan C số tiền 700.000.000 đồng để xoay sở làm ăn và trị bệnh, bà Nh trả được 200.000.000 đồng,

còn thiếu 500.000.000 đồng và tiền thưởng 100.000.000 đồng, tổng cộng Công ty T còn nợ bà C 600.000.000 đồng, bà có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.920m² tại thửa 132, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai cho bà Lan C nắm giữ, mục đích là để tạo sự tin tưởng lẫn nhau.

Vào đầu tháng 3/2017 ông Mã Thu H là người đòi nợ giúp cho bà C có đến nơi ở của bà Nh yêu cầu bà Nh trả nợ và ép bà Nh ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng không có công chứng, bà Nh cũng chưa nhận được đồng tiền nào từ ông H, theo ông H khai đã thanh toán cho bà Nh 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) là không đúng sự thật, bà Nh không thừa nhận. Trong thời gian ông H tiến hành thủ tục sang tên thì bà S đã có đơn ngăn chặn nên ông H không thực hiện được.

Bà Nh yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nh và ông H ký kết đối với diện tích 3.920m² đất thửa 132 tờ bản đồ số 11 tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai. (Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu).

Ông T đại diện cho bà Nh, đã được Tòa án giải thích về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này, nhưng ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

Bà Nh yêu cầu ông H có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 176855 do UBND huyện Thống Nhất cấp cho Trần Ngọc Nh vào ngày 11/7/2002 đối với diện tích 3.920m² đất thửa 132 tờ bản đồ số 11 tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai để bà Nh làm thủ tục trả đất cho bà S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mã Thu H và đại diện theo ủy quyền của ông H là ông Đoàn Quang X trình bày:

Vào ngày 02/3/2017, bà Nh và ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký điểm chỉ của ông Mã Thu H và bà Trần Ngọc Nh, ông H đã giao cho bà Nh 200.000.000 đồng ngay khi ký hợp đồng, số tiền còn lại cụ thể các bên thỏa thuận thanh toán như sau:

Bà Nh nợ bà C 700.000.000đ thể hiện tại: Một tờ giấy giới thiệu ghi 300.000.000đ vào ngày 11/6/2012, một tờ Biên nhận ghi 400.000.000đ vào ngày 24/4/2012. Cả 2 tờ có đóng dấu mộc đỏ của Công ty trách nhiệm hữu hạn T, bà Nh giao cho bà C một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trần Ngọc Nh được cấp ngày 11/7/2002 bản chính để làm tin.

Từ khoản tiền này đến ngày 25/3/2017 bà Nguyễn Thị Lan C sang bán lại diện tích đất thể hiện tại giấy chứng nhận trên cho ông Mã Thu H với số tiền là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng), bà Nh đã giao cho ông H có mặt của bà C bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo sổ hộ khẩu (bản chính) và chứng minh nhân dân (bản chính) của bà Nh cho ông H. Từ đó vào ngày 02/3/2017 ông Mã Thu H, bà Trần Ngọc Nh, bà Nguyễn Thị Lan C có đến tại phòng một cửa của UBND

huyện Thống Nhất để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hợp đồng có điểm chỉ và chữ ký của ông Mã Thu H và bà Trần Ngọc Nh.

Tại Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng đất có chữ ký của ông H và bà Nh có ghi giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng là 200.000.000đ, phương thức thanh toán tiền mặt, ông đã giao cho bà Nh đủ 200.000.000đ tại phòng một cửa của UBND huyện Thống Nhất, việc giao nhận tiền ông H có lập giấy xác nhận mượn nợ và giao giấy tờ lập ngày 02/3/2017 có chữ ký của ông Mã Thu H, bản chính do bà Nh giữ, đề nghị Tòa án yêu cầu bà Nh cung cấp giấy biên nhận tiền cho Tòa án. Hiện nay ông H không giữ bản chính giấy biên nhận giao tiền cho bà Nh.

Tại Điều 3 của hợp đồng có ghi bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại điều 1 hợp đồng này và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm ký hợp đồng, nhưng ông H chưa nhận đất và tài sản trên đất theo hợp đồng, thực tế chỉ nhận được bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Nh, còn đất thì bà Nh không giao mà bỏ trốn, ông H cũng không biết cụ thể vị trí đất ngoài thực địa.

Lý do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 132 tờ bản đồ số 11 tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai giữa ông H và bà Nh ký kết không được công chứng, chứng thực là do trên đường từ phòng một cửa UBND huyện Thống Nhất ra văn phòng công chứng D để chứng thực thì bà Nh bỏ trốn nên không thực hiện được công chứng chứng thực hợp đồng trên.

Nay ông Mã Thu H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Nh ký vào ngày 02/3/2017 đối với 3.920m² đất tại thửa 132, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai là hợp pháp.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Bà Trần Ngọc Nh được cấp ngày 11/7/2002 số V 176855 hiện ông H đang quản lý, ông H không đồng ý hoàn trả cho bà Nh giấy chứng nhận này.

Đối với số tiền bà Lan C đã nhận của ông H 2 tỷ đồng về việc mua bán diện tích đất trên ông H không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Nếu yêu cầu của ông không được chấp nhận, ông sẽ khởi kiện bà Lan C bằng vụ án khác. Ông không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Nh, lý do như ông đã trình bày trên.

Số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông đã nộp tạm ứng là 2.000.000đ (Hai triệu đồng). Ông H yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông X (đại diện cho ông H) đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được giao kết giữa bà Nh và ông H đối với diện tích 3.920m² đất tại thửa 132, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai là hợp pháp theo khoản 2 điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 với lý do sau: bà Nh có mảnh đất đứng tên sổ đỏ V176855 thửa 132, tờ bản đồ số 11 với diện tích 3.920 m² tại xã G, huyện T, bà Nh được cấp chủ quyền ngày 11/7/2002, để thực hiện giao

dịch mua bán trên với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, ông H đã giao đủ tiền cho bà Nh, thời điểm ký kết là ngày 02/3/2017 được bà Nh ký tên, lăn tay điểm chỉ vào hợp đồng, có bà Lan C là người chứng kiến giao dịch giữa ông H và bà Nh, sau khi ký kết trên đường đến phòng công chứng thì bà Nh bỏ trốn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2018/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất đã căn cứ các Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122, Điều 127, Điều 129, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 24 Điều 3, Điều 166, điểm a khoản 3 Điều 167, Điểm b khoản 1 Điều 188, Điều 202, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

- Bà Trần Ngọc Nh thỏa thuận trả cho bà Trần Ngọc S diện tích 3.920m² đất thuộc thửa 132 tờ bản đồ số 11 tại xã G, huyện Tt, tỉnh Đồng Nai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Bà S đã nhận lại quyền sử dụng đất và quản lý tài sản gắn liền với đất từ tháng 5/2017 cho đến nay.

Khi án có hiệu lực pháp luật, bà Trần Ngọc S có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất Diện tích 3.920m² đất thuộc thửa 132 tờ bản đồ số 11 tại xã Gm, huyện T theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mã Thu H. Về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp với bị đơn bà Trần Ngọc Nh đối với diện tích 3.920m² đất thuộc thửa 132 tờ bản đồ số 11 tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Ngọc Nh về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Mã Thu H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bà Trần Ngọc Nh và ông Mã Thu H đối với Diện tích 3.920m² đất thửa 132 tờ bản đồ số 11 tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu.

Buộc ông Mã Thu H phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Ngọc Nh được Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất cấp ngày 11/7/2002, số V 176855 để bà Trần Ngọc Nh lập thủ tục trả QSD đất cho bà Trần Ngọc S.

- Về án phí, chi phí tố tụng:

+ Về án phí:

Hoàn trả lại cho bà Trần Ngọc S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.216.000 đồng (mười tám triệu, hai trăm mười sáu ngàn đồng) theo theo phiếu thu số 002367 ngày 14/11/2017 của cơ quan THA dân sự huyện Thống Nhất.

Bà Trần Ngọc Nh có nghĩa vụ trả lại tài sản cho bà Trần Ngọc S nên phải chịu án phí DSST là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Bà Trần Ngọc Nh được chấp nhận yêu cầu phản tố về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông Mã Thu H nên không phải chịu án phí DSST, Hoàn trả lại cho bà Trần Ngọc Nh số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo theo phiếu thu số 008801 ngày 05/7/2018 của cơ quan THA dân sự huyện Thống Nhất.

Ông Mã Thu H bị bác yêu cầu khởi kiện nên phải chịu án phí DSST là 300.000 đồng, ông H đã nộp tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo phiếu thu số 008530 ngày 07/3/2018 của cơ quan THA dân sự huyện Thống Nhất được chuyển sang nộp án phí, ông Mã Thu H đã nộp đủ án phí

+ Về chi phí tố tụng: ông Mã Thu H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) ông Mã Thu H đã nộp đủ số tiền trên.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Kháng cáo:

Ngày 12/12/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mã Thu H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H thay đổi nội dung yêu cầu kháng cáo, không yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa, đề nghị ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các đương sự với nhau.

Phân phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện việc thụ lý, phân công Thẩm phán làm chủ tọa giải quyết vụ án, đảm bảo quyền kháng cáo. Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng; đồng thời, thủ tục phiên tòa được thực hiện đầy đủ và đúng quy định.

. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thống nhất thỏa thuận về việc giải quyết vụ án, việc thỏa thuận này hoàn toàn tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mã Thu H làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H thay đổi một phần nội dung kháng cáo ban đầu, việc thay đổi này không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc ghi nhận bà Trần Ngọc Nh trả lại đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Trần Ngọc S, về chi phí tố tụng, về án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các đương sự trong vụ án đề nghị ghi nhận nội dung đã tự nguyện thống nhất thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án (Nội dung các đương sự đã tự thực hiện xong) như sau:

+ Nguyên đơn bà Trần Ngọc S, bị đơn bà Trần Ngọc Nh do ông Trần Quốc T làm đại diện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mã Thu H thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bà Trần Ngọc Nh và ông Mã Thu H đối với diện tích 3.920m² đất thửa 132 tờ bản đồ số 11 xã G - huyện T - Đồng Nai (Vị hợp đồng vô hiệu).

+ Ông Mã Thu H có trách nhiệm giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V176855 đứng tên bà Trần Ngọc Nh được UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 11/7/2002 cho bà Trần Ngọc Nh (do ông Trần Quốc T đại diện nhận).

+ Bà Trần Ngọc Nh do ông Trần Quốc Th làm đại diện thanh toán cho ông Mã Thu H số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng), số tiền này bao gồm cả số tiền giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nói trên và khoản tiền mà trước đây bà Trần Ngọc Nh nợ bà Nguyễn Thị Lan C theo biên nhận trong giấy giới thiệu số 0616/GT ngày 11/6/2012, giấy biên nhận nợ ngày 24/4/2012 (Khoản nợ của bà Nh đối với bà C đã được bà Nguyễn Thị Lan C trực tiếp đến Tòa án làm bản giải trình ngày 10/6/2019, xác định các khoản nợ này bà đã chuyển giao cho ông H thông qua giấy

sang tên, khi thanh toán bà Nh có trách nhiệm thanh toán cho ông Mã Thu H, còn bà Nh không còn nợ nần gì bà C nữa).

Xét yêu cầu ghi nhận nội dung mà các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận và thực hiện với nhau là không trái với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mã Thu H, sửa khách quan bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận nội dung mà các sự đã tự nguyện thỏa.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mã Thu H không phải nộp án phí phúc thẩm, hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mã Thu H. Sửa khách quan bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các đương sự.

- Căn cứ các Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122, Điều 127, Điều 129, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 24 Điều 3, Điều 166, điểm a khoản 3 Điều 167, Điểm b khoản 1 Điều 188, Điều 202, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các đương sự như sau:

1.1. Bà Trần Ngọc Nh thỏa thuận trả cho bà Trần Ngọc S diện tích 3.920m² đất thuộc thửa 132 tờ bản đồ số 11 tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Bà S đã nhận lại quyền sử dụng đất và quản lý tài sản gắn liền với đất từ tháng 5/2017 cho đến nay.

Bà Trần Ngọc S có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.920m² thuộc thửa 132 tờ bản đồ số 11 tại xã G, huyện T theo quy định của pháp luật.

1.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bà Trần Ngọc Nh và ông Mã Thu H đối với diện tích 3.920m² đất thửa 132 tờ bản đồ số 11 xã G - huyện T - Đồng Nai (Vì hợp đồng vô hiệu).

1.3. Ông Mã Thu H có trách nhiệm giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V176855 đứng tên bà Trần Ngọc Nh được UBND huyện Thống Nhất

cấp ngày 11/7/2002 cho bà Trần Ngọc Nh. Các bên đã tự thực hiện xong việc trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.4. Bà Trần Ngọc Nh do ông Trần Quốc T làm đại diện thanh toán cho ông Mã Thu H số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), số tiền này bao gồm cả số tiền giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nói trên và khoản tiền mà trước đây bà Trần Ngọc Nh nợ bà Nguyễn Thị Lan C theo biên nhận trong giấy giới thiệu số 0616/GT ngày 11/6/2012, giấy biên nhận nợ ngày 24/4/2012 (Khoản nợ của bà Nh đối với bà C đã được bà Nguyễn Thị Lan C trực tiếp đến Tòa án làm bản giải trình ngày 10/6/2019, xác định các khoản nợ này bà đã chuyển giao cho ông H thông qua giấy sang tên, khi thanh toán bà Nh có trách nhiệm thanh toán cho ông Mã Thu H, còn bà Nh không còn nợ nần gì bà C nữa). Các bên đã tự thực hiện xong việc thanh toán.

2/ Về án phí, chi phí tố tụng:

+ Về án phí:

Bà Trần Ngọc Nh phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà Nh đã nộp (theo biên lai thu số 008801 ngày 05/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất) được tính trừ vào án phí phải nộp, như vậy bà Nh đã nộp xong án phí.

Ông Mã Thu H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông H đã nộp (theo biên lai thu số 008530 ngày 07/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất) được tính trừ vào án phí phải nộp, như vậy ông H đã nộp xong án phí.

Hoàn trả lại cho ông Mã Thu H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (theo biên lai thu số 001541 ngày 13/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất) .

Hoàn trả lại cho bà Trần Ngọc S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.216.000 đồng (theo biên lai thu số 002367 ngày 14/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất).

+ Về chi phí tố tụng: ông Mã Thu H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) ông Mã Thu H đã nộp đủ số tiền trên.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THA dân sự huyện Thống Nhất;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

Vũ Thế Phương