

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 13/2021/DS-PT

Ngày: 29/01/2021

V/v: “Tranh chấp chia tài sản chung, đòi lại quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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 Nguyễn Thị Lệ Trang

Các Thẩm phán:

Ông Trần Vĩnh Yên

Ông Phạm Thành Dương

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Huy Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Phan Quốc Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 220/2019/TLPT-DS ngày 20/12/2019 về việc: *“Tranh chấp chia tài sản chung, đòi lại quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 04/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 270/2020/QĐ-PT ngày 28/12/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2021/QĐ-PT ngày 13/01/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lý Thị S, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Ấp G, xã A, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Ông Mai Tấn Đ, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số 10/8, đường Q, phường 8, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp H, xã H1, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Huy H, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hồ Thị C, sinh năm 1942.

Địa chỉ: Số nhà 01, tổ 18, ấp 1C, xã T, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Mai Tấn Đ, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số 10/8, đường Q, phường 8, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Võ Kim D, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Ấp H, xã H1, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Ông Lê Huy H, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Ông Trương Ngọc T, sinh năm 1978.

2. Bà Đặng Thị Hồng L, sinh năm 1978.

3. Ông Huỳnh Tuấn N, sinh năm 1973.

4. Bà Nguyễn Thị Phương H, sinh năm 1978.

5. Bà Huỳnh Thị Bích L, sinh năm 1978.

6. Ông Phạm Tuấn M, sinh năm 1972.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M: Bà Huỳnh Thị Bích L, sinh năm 1972.

7. Bà Trần Thị T, sinh năm 1961.

8. Ông Nguyễn Trung P, sinh năm 1975.

9. Bà Trần Thị Thúy H, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H1, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

10. Ông Mai Trung H, sinh năm 1971.

Địa chỉ: A38, tổ 2, khu H, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

11. Bà Nguyễn Thị Xuân M, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp T, xã T1, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Mai Trung H, sinh năm 1971.

12. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Ấp S, xã T1, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

13. Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch.

Địa chỉ: xã H, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

14. Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

Địa chỉ: xã H, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: ông Lê Huy H là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Kim D và ông Trần Văn T.

(Ông Lê Huy H, ông Mai Trung H và bà Huỳnh Thị Bích L có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

NỘI D V U Á N:

**** Nguyên đơn bà Lý Thị S có đại diện theo ủy quyền là ông Mai Tấn Đức trình bày:***

Cụ Hồ Văn B chung sống với cụ Nguyễn Thị C sinh được một người con là bà Hồ Thị C. Thời gian không rõ bà C chết, đến năm 1955 cụ B tái hôn chung sống với cụ Nguyễn Thị N (mẹ của bà Lý Thị S) thời gian này bà S ở chung cùng cụ B. Đến năm 1969 cụ N chết, bà S vẫn ở với cụ B. Năm 1975 bà S lập gia đình được cụ B cho 01 lóp vườn chiều ngang khoảng 10m, chiều dài hết đất để cất nhà ở riêng. Ngày 11/4/1978 ông B mới lập giấy tay cho bà S đất trên, phần đất còn lại của bà C có hai người làm chứng và giao bản chính tờ khai quyền sở hữu đất ngày 21/8/1958 của cụ B cho bà S giữ. Bà S cất nhà ở từ 1975 đến năm 1992 thì không ở nữa mà theo chồng về xã A, huyện Long Thành sinh sống, nhưng vẫn thường xuyên về quản lý đất.

Nguồn gốc diện tích đất 4.434m² thửa 71 tờ bản đồ 09 xã H là của cụ Hồ Văn B chết năm 1987 để lại, (ngoài ra còn có phần ruộng khoảng 7 công ông T đã bán) toàn bộ diện tích đất cụ B để lại do ông Trần Văn T quản lý canh tác. Ngày 19/9/1995 ông T đi kê khai quyền sử dụng đất, đến ngày 24/11/1997 ông T được UBND huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 4.434m² thửa 71 tờ bản đồ 09 xã H trong đó có cả phần đất của bà S.

Năm 2003 bà S đến gặp ông T yêu cầu tách sổ giao cho bà diện tích đất cụ B cho, nhưng do sổ đỏ ông T đã thế chấp ngân hàng vay tiền nên không làm thủ tục sang tên được. Năm 2005 bà S thuê người đổ đất san lấp mặt bằng phần đất của bà sử dụng. Tháng 02/2006 ông T hỏi vay bà S 12.000.000đồng để trả nợ ngân hàng và ông T đã giao sổ đỏ cho bà S làm thủ tục tách phần diện tích cụ B cho, theo đo đạc thực tế là 698m². Về thủ tục chuyển quyền bà nhờ chị H làm, đến ngày 21/8/2006 bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 698m² thửa 480 (tách từ thửa 71) tờ bản đồ 09 xã H. Khi bà S đến sử dụng đất thì ông T ngăn cản dẫn đến tranh chấp. Hiện ông P, ông T, ông N, ông H, bà L thỏa thuận giao cho bà C, bà S số tiền

2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) ông Đ đại diện cho bà S, bà C thống nhất nhận số tiền trên vào ngày 21/5/2019 và đồng ý từ nay không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với phần đất ông Trần Văn T và bà Võ Thị Kim D đã chuyển nhượng cho các ông bà nêu trên. Ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng của các bên. Đối với phần diện tích đất 698m² thửa 480 tờ bản đồ số 09 xã H cấp giấy số AE515648 ngày 21/8/2006 cho bà S. Ông đồng ý sang tên chuyển nhượng giao lại cho ông Trương Ngọc T sau khi bản án có hiệu lực. Đối với phần tường rào khi bà S được thi hành án đã bỏ tiền ra xây dựng, đại diện cho bà S ông cũng không tranh chấp yêu cầu gì. Sau này phần đất này giao cho ai thì người đó sẽ được hưởng.

Đối với yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông T trả số tiền vay 12.000.000đ và tiền lãi đại diện cho bà S ông đồng ý rút yêu cầu khởi kiện này.

Nay đại diện cho bà S ông chỉ yêu cầu ông T phải giao trả cho bà S diện tích đất 698m², thửa 480, tờ bản đồ 09 (theo đo đạc thực tế là 700m², thửa 40, tờ bản đồ 28), xã H, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

*** Bị đơn ông Trần Văn T, người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị D ủy quyền cho ông Lê Huy H trình bày:**

Ông T xác định diện tích đất 4.434m² (đo thực tế là 4.231m² nay thuộc các thửa 480, 164, 165, 166, 167, 168, 175) thửa 71 tờ bản đồ 09 (mới 28) xã H, do UBND huyện Nhơn Trạch cấp sổ đỏ cho ông năm 1997 là của cha nuôi ông T cụ Hồ Văn B chết để lại chưa chia cho ai. Ngoài ra cụ B còn để lại diện tích đất ruộng khoảng 7 công ông T bán đã lâu, để sửa căn nhà thờ mà hiện ông T đang ở.

Năm 1975 bà S có đến hỏi cụ B cho cất nhà ở nhờ được cụ B cho ở 01 liếp vườn chiều ngang khoảng 6m (nay thuộc thửa 480). Bà S cất nhà ở được vài năm thì về xã Long An sinh sống cho đến nay. Việc bà S xuất trình giấy cho đất và tờ khai quyền sở hữu đất ngày 21/8/1958 của cụ B ông T không biết. Khi kê khai xin cấp quyền sử dụng đất năm 1995 ông T có báo cho bà C biết, nhưng bà không có ý kiến gì.

Nay bà S yêu cầu trả lại diện tích đất 698m² thửa 480 tờ bản đồ 09 xã H ông T không chấp nhận vì đất là của ông T và ông T đã chuyển nhượng hết 500m² cho ông Trương Ngọc T. Ông T chỉ đồng ý trả số tiền vay 12.000.000đồng và lãi suất cho bà S. Ông T có yêu cầu phản tố buộc bà S phải trả lại quyền sử dụng diện tích đất 698m² trên cho ông T và hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà S.

Đối với yêu cầu của bà C về việc chia tài sản chung là quyền sử dụng đất cho bà được hưởng diện tích 1.706m² ông T không đồng ý.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, ông P, ông Trương Ngọc T, ông N đã thực hiện xong nên ông T không có ý kiến gì. Riêng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L, ông H do còn thiếu tiền và liên quan đến việc vay tài sản, thì ông T bà D có ý kiến như sau:

Vào ngày 18/4/2012 vợ chồng ông T bà D có vay của vợ chồng ông Mai Trung H và Nguyễn Thị Xuân M với số tiền 600.000.000đ. Giữa vợ chồng ông T với bà M có lập với nhau một hợp đồng vay tiền. Để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền, ông H với vợ chồng ông T ra phòng công chứng Khải Nguyên công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với 1.686m², thửa 174, tờ bản đồ 28, xã H, huyện Nhơn Trạch. Trên phần đất này có một căn nhà cấp 4 và 4 phòng trọ. Từ ngày vay cho đến nay vợ chồng ông T chưa trả tiền gốc cho ông H bà M. Ông H đã tự ý nộp hồ sơ, không thông báo cho vợ chồng ông T bà D biết. Hiện nay ông H đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa 174, tờ bản đồ 28, xã H, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Khoảng tháng 10 năm 2016 ông Mai Trung H đã có hành vi cắt điện, tháo máy bơm nước không cho người ở trong phòng trọ có điện và nước để xài, buộc họ phải di chuyển sang nơi khác ở. Sau khi 4 phòng trọ chuyển đi nơi khác, ông Mai Trung H đã cho người và máy đến mức toàn bộ 4 phòng trọ của vợ chồng ông T bà D. Ngày 27/2/2017 ông H đã cho người đến nhà ông T bà D đập phá toàn bộ căn nhà cấp 4 mà gia đình ông T đang ở.

Ông T bà D cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa 174, tờ bản đồ 28, xã H, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai là hợp đồng gian dối giả tạo, che đậy hợp đồng vay tài sản, bản chất ông T bà D vay tiền của vợ chồng ông H bà M không phải là chuyển nhượng QSD đất. Nay ông T bà D yêu cầu Tòa án giải quyết:

- + Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được văn phòng công chứng Khải Nguyên công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với 1.686m², thửa 174, tờ bản đồ 28, xã H, huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai.

- + Hủy giấy chứng nhận QSD đất của UBND huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Mai Trung H đối với 1.686m², thửa 174, tờ bản đồ 28, xã H, huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai.

- + Yêu cầu ông H bồi thường thiệt hại về tài sản do ông H có hành vi đập phá toàn bộ 4 phòng trọ và căn nhà cấp 4, tổng thiệt hại khoảng 200.000.000đ.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

- Bà Hồ Thị C có đại diện theo ủy quyền là ông Mai Tấn Đ trình bày:

Bà C xin chia tài sản chung trong tổng diện tích 4.231m² thuộc thửa 71 tờ bản đồ 09 cũ xã H. Sau khi trừ đi phần diện tích của bà S 698m², phần còn lại sẽ chia đôi cho bà và ông T. Như vậy, bà C yêu cầu được nhận diện tích đất 1.706m² cắt thửa 71 tờ bản đồ số 09 cũ, xã H.

Sau khi Tòa án phúc thẩm xét xử bản án có hiệu lực pháp luật thi hành án đã giao cho bà C diện tích đất như bản án đã tuyên. Hiện nay đất này vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà C do còn có tranh chấp. Hiện trên phần đất này không có công trình xây dựng gì. Bà C đã xây tường bao trên đất.

Hiện ông P, ông Trương Ngọc T, ông N, ông H, bà L thỏa thuận giao cho bà C, bà S số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) ông Đ đại diện cho bà S, bà C thống nhất nhận số tiền này từ ông P, ông Trương Ngọc T, ông N, ông H, bà L (đã nhận tiền đủ ngày 21/5/2019) và đồng ý từ nay không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với phần đất ông Trần Văn T và bà Võ Thị Kim D đã chuyển nhượng cho các ông bà nêu trên. Nay đại diện cho bà C, ông đồng ý rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng của các bên. Đối với phần tường rào khi bà C được thi hành án đã bỏ tiền ra xây dựng, đại diện cho bà C, ông cũng không tranh chấp yêu cầu gì. Sau này phần đất này giao cho ai thì người đó sẽ được hưởng.

- Tại hồ sơ chị Nguyễn Thị H trình bày: Năm 2006 bà S có nhờ chị làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T sang cho bà đứng tên. Tháng 4/2006 bà S đưa cho chị các giấy tờ như: tờ khai quyền sở hữu, giấy tay cho đất của ông B, bản vẽ vị trí đất, hộ khẩu và chứng M gốc của ông T do ảnh trong chứng M quá cũ nên có kèm theo giấy phép lái xe của ông T. Chị thừa nhận tờ đơn gửi UBND xã H không ghi ngày, tháng, năm là do chị viết giùm cho ông T; Sau khi viết chị có đọc lại cho bà S và ông T nghe và chính ông T ký tên. Riêng chữ ký T và Trần Văn T trong hợp đồng CNQSD đất là do chị ký và viết thay. Bà S có cho chị 2.000.000đ để đi làm giấy. Nay chị yêu cầu Tòa án giải quyết việc tranh chấp theo pháp luật và chị xin vắng mặt khi xét xử.

- Ông Trương Ngọc T trình bày:

Ngày 14/01/2012 ông T, bà D có lập giấy tay chuyển nhượng cho ông diện tích ngang 20m dài 50m, tổng cộng là 1.000m² có 100m² đất thổ cư cắt thửa 71 và 480, tờ bản đồ số 09 xã H với giá 2.000.000.000đồng, ông đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông T. Ngày 12/3/2012 tại phòng Công chứng Khải Nguyên ông và ông T đã ký

hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích đất 500m² thửa cũ 71 tờ bản đồ 09, xã H và ông đã được UBND huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 500m² thửa 166, tờ bản đồ số 28 (thửa cũ 71 tờ bản đồ 09) xã H. Phần diện tích 500m² còn lại do bà S đang đứng tên giấy CNQSD đất thuộc thửa 480 tờ bản đồ 09, xã H chưa thu hồi nên chưa làm thủ tục sang tên được. Ông nhận chuyển nhượng đất của bà D và ông T là thời điểm bản án phúc thẩm số 201/2011/DSPT ngày 28/11/2011 có hiệu lực pháp luật. Khi bà D và ông T chuyển nhượng xong thì đã giao đất cho ông. Hiện ông cùng ông P, ông N, ông H, bà L đã thỏa thuận giao cho phía bà S, bà C số tiền 2.500.000.000đồng (đã giao nhận đủ ngày 21/5/2019) để hai bà rút đơn khởi kiện. Đối với phần diện tích đất 698m² thửa 480 tờ bản đồ số 09 xã H cấp giấy số AE515648 ngày 21/8/2006 cho bà S. Ông Đ đại diện cho bà S đã đồng ý sang tên chuyển nhượng lại cho ông nên sau này giữa ông và phía bà S sẽ tự giải quyết.

Ông đề nghị Tòa án công nhận HĐCN QSD đất đối với 500m² thửa 166, tờ bản đồ 28 xã H cho ông và công nhận diện tích đất này ông được quyền quản lý, sử dụng. Ông xin rút yêu cầu ông T bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD diện tích 500m² chưa được cấp giấy thuộc thửa cắt thửa 71, tờ bản đồ số 9 (thửa 480 tờ bản đồ số 28 cũ) xã H và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận QSD đối với diện tích đất 500m², thửa 480 (thửa cũ 71), tờ bản đồ số 09 xã H cấp cho bà Lý Thị S.

- Ông Huỳnh Tuấn N trình bày: Ngày 12/3/2012 tại phòng Công chứng Khải Nguyên ông T có ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 750m² trong đó đất thổ cư 65m² cắt thửa 71, tờ bản đồ số 09 xã H cho ông với giá 1.050.000.000đồng, ông đã giao đủ cho tiền ông T. Đến ngày 03/4/2012 ông được UBND huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 750m² thửa 164, tờ bản đồ số 28 xã H. Ông cũng đã nhận đất quản lý sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Sau khi Bản án phúc thẩm lần đầu số 201/2011/DSPT ngày 28/11/2011 có hiệu lực pháp luật ông mới tiến hành mua đất của ông T và được UBND huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI516606 ngày 3/4/2012. Ông đã cùng ông P, ông Trương Ngọc T, ông N, ông H, bà L thỏa thuận giao cho bà S, bà C do ông Đ làm đại diện số tiền 2.500.000.000đồng (đã giao nhận ngày 21/5/2019). Ông Đ đại diện cho bà S, bà C đồng ý rút yêu cầu khởi kiện.

Nay ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2012 giữa ông và ông T là hợp pháp, công nhận quyền sử dụng diện tích đất 750m² trong đó đất thổ cư 65m² cắt thửa 71, tờ bản đồ số 09 xã H để ông tiếp tục quản lý sử dụng.

- Bà Huỳnh Thị Bích L, ông Phạm Tấn M (ông M ủy quyền cho bà L) trình bày: Ngày 09/5/2010 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông T diện tích đất 6m x 50m, giá 600.000.000đ đã đặt cọc số tiền 400.000.000đ. Ông T có chỉ đất nhưng chưa xác định rõ vị trí. Sau đó, vợ chồng ông bà giao cho ông T đủ số tiền 600.000.000đồng. Do ông T đã ký chuyển nhượng phần đất còn lại 1.686m² cho vợ chồng ông H, bà M trong đó có cả phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà. Nên sau đó bà L đã khiếu nại và các bên đã thỏa thuận sau khi ra sổ cho ông H bà M, vợ chồng ông H bà M sẽ ký chuyển nhượng lại cho ông bà 300m² có 70m² đất thổ cư và hiện bà đã được cấp giấy CNQSD đất, đất thuộc thửa mới 175 tờ bản đồ 28 xã H. Phần đất ông bà nhận chuyển nhượng hiện nay đã cất nhà và đang sử dụng đất. Ngoài ra, bà L còn cùng ông P, ông N, ông H, ông Trương Ngọc T thỏa thuận giao cho phía bà S, bà C số tiền 2.500.000.000đồng (đã giao nhận ngày 21/5/2019).

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông H bà M là hợp pháp. Đề nghị Tòa án tiếp tục công nhận QSD đất 300m² thuộc thửa 175 tờ bản đồ 28, xã H cho vợ chồng bà.

- Ông Nguyễn Trung P trình bày: Năm 2011 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng cho từ ông T diện tích 6m x 50m, vợ chồng ông đã giao đủ tiền cho ông T và đã nhận đất, nhưng chưa sử dụng. Sau khi bản án phúc thẩm số 201/2011/DSPT ngày 28/11/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai có hiệu lực pháp luật thì ngày 12/3/2012 ông và ông T mới ra phòng Công chứng Khải Nguyên ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Đến ngày 3/4/2012 ông được UBND huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận QSD đất, đất thuộc thửa 167 diện tích 296m², tờ bản đồ 28 xã H. Phần đất này vợ chồng ông vẫn đang quản lý. Sau khi hoàn thành thủ tục ông đã nhận đất, san lấp để xây nhà nhưng do có tranh chấp nên việc xây dựng bị ngưng lại. Ông đã cùng ông N, ông H, ông Trương Ngọc T, bà L thỏa thuận giao cho ông Đức là đại diện theo ủy quyền của bà S, bà C số tiền 2.500.000.000đồng (đã giao nhận ngày 21/5/2019) để bà S bà C rút đơn khởi kiện.

Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12/3/2012 giữa ông và ông T là hợp pháp và yêu cầu công nhận QSD diện tích đất 296m², thửa 167, tờ bản đồ 28, xã H cho ông.

- Ông Mai Trung H, bà Nguyễn Thị Xuân M (bà M ủy quyền cho ông H) trình bày: Ngày 17/4/2012 vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của ông T diện tích 1.686m² với giá là 1.500.000.000đ. Ông bà đã giao 950.000.000đ cho vợ chồng ông T tại phòng công chứng. Số tiền còn lại do ông T cất 300m² đất chuyển nhượng cho bà L với giá

600.000.000đ. Vợ chồng bà L tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông T nên các bên thỏa thuận với nhau: sau khi được cấp Giấy CNQSD đất đối với toàn bộ diện tích đất trên, vợ chồng ông bà sẽ ký thủ tục chuyển quyền lại cho bà L diện tích 300m². Đồng thời số tiền chuyển nhượng đất với vợ chồng ông T, coi như ông bà đã trả đủ. Thực hiện thỏa thuận, ông bà đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà L 300m² đất. Ông bà không tranh chấp gì với phần đất này của vợ chồng bà L. Diện tích đất còn lại 1.386m² ông bà vẫn quản lý sử dụng từ trước tới nay và hiện ông H đứng tên giấy CNQSD đất. Ngoài ra, ông bà cùng ông P, ông N, bà L còn thỏa thuận giao cho phía ông Đ đại diện cho bà S, bà C số tiền 2.500.000.000đồng (đã giao nhận đủ ngày 21/5/2019) để bà S, bà C rút yêu cầu khởi kiện.

Nay ông bà đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ diện tích 1.386m² thửa 174, tờ bản đồ số 28 xã H giữa vợ chồng ông bà và ông T là hợp pháp. Đề nghị Tòa án công nhận QSD đất 1386m² thửa 174, tờ bản đồ 28 cho vợ chồng ông bà.

- Bà Trần Thị T trình bày: Năm 2011 bà đã nhận chuyển nhượng của ông T diện tích 6m x 50m, giá 600.000.000đ và đã giao đủ tiền cho ông T và đã nhận đất. Số tiền 600.000.000đ là tài sản riêng của cá nhân bà không phải là tài sản chung vợ chồng. Năm 2012 mới ký hợp đồng chuyển nhượng và được UBND huyện Nhơn Trạch cấp giấy CNQSD đất, đất thuộc thửa 168, tờ bản đồ số 28 xã H. Tại bản án trước, phần đất này bà mua được công nhận cho ông T và ông T đã tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất và chia tài sản chung giữa bà S, bà C với ông T, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với phần đất ông T bán cho bà đề nghị Tòa án tiếp tục công nhận quyền sử dụng đất cho bà như bản án trước đây nhưng bà không làm đơn yêu cầu độc lập.

- Bà Trần Thị Thúy H trình bày: Diện tích đất 296m², thửa 167, tờ bản đồ 28, xã H mà chồng bà là ông Nguyễn Trung P nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn T và bà Võ Thị Kim D là tài sản chung của vợ chồng. Tuy nhiên việc giao dịch chuyển nhượng đều do chồng bà quyết định, bà không tham gia vào. Vì vậy trong vụ án này bà đồng ý để chồng bà quyết định mọi vấn đề liên quan đến việc giải quyết tranh chấp. Bà không có ý kiến cũng không tranh chấp, không có yêu cầu gì trong vụ án này. Do bận công việc đề nghị Tòa án cho bà được vắng mặt tại mọi buổi làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án.

- Bà Đặng Thị Hồng L trình bày: Diện tích đất 1000m², cát thửa 71 và thửa 480 tờ bản đồ 09 (tờ bản đồ mới 28), xã H mà chồng

bà là ông Trương Ngọc T nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn T và bà Võ Thị Kim D là tài sản riêng chồng bà. Do đó chồng bà tự quyết định mọi vấn đề liên quan đến tranh chấp với các bên. Bà không liên quan gì trong vụ án này. Do bản công việc đề nghị Tòa án cho bà được vắng mặt tại mọi buổi làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án.

- Bà Nguyễn Thị Phương H trình bày: Diện tích đất 750m², thửa 71, tờ bản đồ 09 (thửa mới 164, tờ bản đồ 28), xã H mà chồng bà là ông Huỳnh Tuấn N nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn T và bà Võ Thị Kim D là tài sản riêng chồng bà. Do đó chồng bà tự quyết định mọi vấn đề liên quan đến tranh chấp với các bên. Bà không liên quan gì trong vụ án. Do bản công việc đề nghị Tòa án cho bà được vắng mặt tại mọi buổi làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án.

- Tại văn bản số 4264/UBND-TD ngày 12/7/2018 UBND huyện Nhơn Trạch có ý kiến:

+ Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất số K 458080: Ngày 19/9/1995, ông Trần Văn T lập đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích 4434m² thuộc thửa 71, tờ bản đồ 09, xã H. Nguồn gốc kê khai đăng ký là “đất của cha là Hồ Văn B để lại cho tôi năm 1978 sử dụng đến nay” và được hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận xã H xác nhận “đất thừa kế của cha sử dụng ổn định, hợp lý, hợp pháp. Đề nghị xét cấp giấy”. Trên cơ sở xét duyệt nguồn gốc sử dụng đất của UBND xã H, phòng Địa chính huyện Nhơn Trạch (nay là phòng Tài nguyên và Môi Trường) đã tham mưu cho UBND huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận QSD đất số K 458080 ngày 24/11/1997 đối với diện tích 4434m² thuộc thửa 71, tờ bản đồ 09, xã H cho ông Trần Văn T. Nhận thấy, việc UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất nêu trên đúng với đơn đăng ký do ông Trần Văn T tự kê khai và trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

+ Ý kiến việc tranh chấp giữa các bên: UBND huyện Nhơn không có ý kiến. Việc ông Trương Ngọc T yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất số AE 515648 mang tên bà Lý Thị S, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Lý Thị S: Ngày 11/01/2006, ông Trần Văn T có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang bà Lý Thị S, theo hợp đồng được UBND xã H xác nhận ngày 17/5/2006 đối với diện tích 698m² (mục đích sử dụng: 100m² đất ở nông thôn; 598m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 71 (số thửa chính thức 480) tờ bản đồ 09, xã H. Ngày 22/8/2006 Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Nhơn Trạch có Tờ trình số 3299/TT- PTNMT về việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Lý Thị S. Đến ngày 21/8/2006 bà Lý Thị S được UBND huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận QSD đất số AE 51548 đối với thửa đất

480, tờ bản đồ 09, xã H, diện tích 698m², mục đích sử dụng: 100m² đất ở nông thôn; 598m² đất trồng cây lâu năm. Nhận thấy việc UBND huyện Nhơn Trạch cấp giấy CN QSD đất cho bà Lý Thị S đúng với hợp đồng chuyển nhượng từ ông T sang bà S được chứng thực theo quy định của pháp luật.

+ Việc thu hồi giấy CNQSD đất số BI 516603, BI 516606, BI 516608:

Ngày 17/1/2017, UBND huyện ban hành Quyết định số 244/QĐ-UBND thu hồi giấy chứng nhận QSD đất số BI 516603 ngày 3/4/2012 mang tên ông Trương Ngọc T.

Ngày 17/1/2017, UBND huyện ban hành Quyết định số 242/QĐ-UBND thu hồi giấy chứng nhận QSD đất số BI 516606 ngày 3/4/2012 mang tên ông Huỳnh Tuấn N.

Ngày 17/1/2017, UBND huyện ban hành Quyết định số 242/QĐ-UBND thu hồi giấy chứng nhận QSD đất số BI 516608 ngày 3/4/2012 mang tên ông Nguyễn Trung P.

+ Về tham gia tố tụng: Vì lý do công tác UBND huyện Nhơn Trạch không tham dự các buổi làm việc, đối thoại, hòa giải và các phiên tòa khi Tòa án tổ chức để giải quyết vụ án trên. Đề nghị Tòa án tiến hành làm việc và xét xử vắng mặt theo thủ tục luật định.

- *Tại văn bản số 281/CV-THADS ngày 5/7/2018 và biên bản xác minh ngày 9/8/2019, Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch có ý kiến:*

Căn cứ Bản án số 135/2015/DSPT ngày 8/6/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và xét đơn yêu cầu thi hành án của ông Mai Tấn Đ (là đại diện theo ủy quyền của người được thi hành án là bà Lý Thị S và Hồ Thị C), Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch đã ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 245, 246/QĐ- CCTHA ngày 6/8/2015 cho thi hành án đối với: Ông Trần Văn T, SN: 1968, bà Võ Kim D, SN: 1969, ông Nguyễn Trung P, SN: 1973, ông Trương Ngọc T, SN: 1978, ông Huỳnh Tuấn N, SN: 1973. Cùng địa chỉ: ấp Xóm Hố, xã H, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Phải thi hành các khoản:

+ Ông Trần Văn T, bà Võ Kim D phải tháo dỡ căn nhà lá diện tích 74m² cất trên thửa đất 164b có kết cấu: móng cột bê tông, cột bê tông đúc sẵn 150x 150 và cột gỗ tạp, mái lợp lá dừa; kèo xà gỗ gỗ tạp, nền xi măng và hàng rào bằng lưới B40 trên phần đất cùng với ông Huỳnh Tấn N, ông Trương Ngọc T và bà Lý Thị S phải trả lại cho bà Hồ Thị C phần diện tích đất 1706m² (đất ONT là 100m² và đất CLN là 1606m²) trong đó có 407m² nằm trong lộ giới, thuộc thửa đất số 40 (thửa cũ 480), 166, 164b (cắt thửa cũ 71), tờ bản đồ 28 (tờ bản đồ cũ số 09), xã H, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Ông Trần Văn T, bà Võ Kim D phải tháo dỡ hàng rào lưới B40 trên

đất để cùng với ông Nguyễn Trung P, bà Trần Thị Thúy H giao trả cho bà Lý Thị S quyền sử dụng đất diện tích 296m² (đất ONT là 65m² và đất CLN là 231m²) trong đó có 79m² nằm trong lộ giới, thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ 28, xã H, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông Trần Văn T, bà Võ Kim D phải trả cho bà Lý Thị S số tiền 21.360.000đ.

Trong quá trình thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch đã tiến hành cưỡng chế tháo dỡ và giao phần diện tích đất nêu trên cho bà S, bà C theo quyết định của bản án có hiệu lực pháp luật do ông Mai Tấn Đ là đại diện ủy quyền của bà S, bà C nhận thay. Việc bà S, bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa thì đề nghị Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai huyện Nhơn Trạch và Phòng Tài nguyên – Môi trường huyện Nhơn Trạch để được cung cấp thông tin. Ngày 24/10/2017 Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch nhận được Quyết định Giám đốc thẩm số 128/2017/DS-GĐT ngày 21/7/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc hủy Bản án dân sự Phúc thẩm số 135/2015/DSPT ngày 8/6/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đối với số tiền 21.360.000đ mà ông T, bà D phải trả cho bà Lý Thị S thì ông T, bà D chưa thi hành được khoản nào và Chi cục thi hành án đã ban hành Quyết định về việc đình chỉ thi hành án đối với khoản nêu trên.

Đối với phần án phí mà các đương sự phải chịu và được hoàn trả theo Bản án số 135/2015/DS-PT ngày 8/6/2015 các đương sự gồm bà S, bà C, ông T, ông T, ông P vẫn chưa thi hành. Chi cục thi hành án cũng chưa thực hiện thủ tục hoàn trả tiền tạm ứng chi phí đối với phía bà S.

Trong quá trình giải quyết vụ án của ông T, bà D thì chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch xin được vắng mặt và đề nghị Tòa án xét xử vụ án đúng theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 04/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch quyết định :

- Căn cứ vào các Điều 144, 147, 220, 228, 266, 267 BLTTDS 2015

Áp dụng Điều 121, Điều 138, 688, 689, 692, 697, 698 BLDS 2005; Điều 106, 136 Luật đất đai 2003; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

*** Tuyên xử:**

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” của nguyên đơn bà Lý Thị S yêu cầu bị đơn ông Trần Văn T trả số tiền 12.000.000đ.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp tài sản chung” của bà Hồ Thị C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đối với bị đơn ông Trần Văn T.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Trương Ngọc T là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập về việc: yêu cầu tiếp tục tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD diện tích 500m² chưa được cấp giấy thuộc thửa 40 tờ bản đồ số 28, xã H đối với ông T bà D với bị đơn ông Trần Văn T, bà Võ Thị D.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Trương Ngọc T về việc Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận QSD số AE 515648 đối với diện tích đất 500m², thửa 480 (thửa cũ 71), tờ bản đồ số 09 xã H cấp cho bà Lý Thị S ngày 21/8/2006.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp đòi lại QSD đất” của nguyên đơn bà Lý Thị S với bị đơn ông Trần Văn T.

Xử buộc ông Trần Văn T bà Võ Kim D phải giao trả cho bà Lý Thị S diện tích theo đo đạc thực tế là 700m² (đất ONT 100m², đất CLN 600m²) trong đó có 134m² nằm trong lộ giới thuộc thửa 40, tờ bản đồ 28, xã H, được giới hạn bởi các mốc: (7; 8; 9; 10; 17; 7) theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 5112/2018 ngày 15/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Nhơn Trạch.

- Bác yêu cầu khởi kiện phản tố về việc “Tranh chấp đòi lại QSD đất” của bị đơn ông Trần Văn T với nguyên đơn bà Lý Thị S.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan anh Mai Trung H, chị Nguyễn Thị Xuân M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Trần Văn T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 17/4/2012 tại Phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai giữa ông Trần Văn T bà Võ Kim D với chị Nguyễn Thị Xuân M là hợp pháp.

Công nhận cho anh Mai Trung H, chị Nguyễn Thị Xuân M được quyền quản lý sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1386m² (đất CLN) trong đó có 56,8m² nằm trong lộ giới, thuộc thửa 174, tờ bản đồ 28, xã H, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc: (3; 4; 14; 15; 16; 17; 10; 11; 12; 18; 19; 3) theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 5112/2018 ngày 15/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Nhơn Trạch.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Bích L, anh Phạm Tấn M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 22/10/2012 tại phòng Công chứng Khải Nguyên giữa chị Nguyễn Thị Xuân M, anh Mai Trung H với chị Huỳnh Thị Bích L là hợp pháp.

- Công nhận cho chị Huỳnh Thị Bích L, anh Phạm Tấn M được quyền quản lý sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 300m² (đất ONT 70m², đất CLN 230m²) trong đó có 50,6m² nằm

trong lộ giới, thuộc thửa 175, tờ bản đồ 28, xã H, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc: (2; 3; 18; 19; 2) theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 5112/2018 ngày 15/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Nhơn Trạch.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trung P về việc “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ”

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 15/3/2012 tại phòng Công chứng Khải Nguyên, tỉnh Đồng Nai giữa anh Nguyễn Trung P với ông Trần Văn T là hợp pháp.

Công nhận cho anh Nguyễn Trung P được quyền quản lý sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 296m^2 (ONT 65m^2 , CLN 231m^2 , lộ giới 79m^2), thửa 167, tờ bản đồ 28, xã H, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc: (1; 2; 18; 12; 13; 1) theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 5112/2018 ngày 15/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Nhơn Trạch.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Tuấn N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ”

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 12/3/2012 tại phòng Công chứng Khải Nguyên, tỉnh Đồng Nai giữa anh Huỳnh Tuấn N với ông Trần Văn T là hợp pháp.

Công nhận cho anh Huỳnh Tuấn N được quyền quản lý sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 750m^2 (ONT 65m^2 , CLN 685m^2 , lộ giới 205m^2), thửa 164, tờ bản đồ 28, xã H, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc: (5; 6; 16; 15; 5) theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 5112/2018 ngày 15/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Nhơn Trạch.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan anh Trương Ngọc T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ”

Buộc ông Trần Văn T bà Võ Kim D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 12/3/2012 tại phòng Công chứng Khải Nguyên, tỉnh Đồng Nai giữa anh Trương Ngọc T với ông Trần Văn T.

Công nhận cho anh Trương Ngọc T được quyền quản lý sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 500m^2 (CLN 500m^2 , lộ giới 136m^2), thửa 166, tờ bản đồ 28, xã H, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc: (6; 7; 17; 16; 6) theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 5112/2018 ngày 15/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Nhơn Trạch.

* Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ các đương sự phải chịu, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

- Ngày 21/9/2019 ông Lê Huy H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Kim D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 04/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch theo hướng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án trên do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện hoặc sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn Thị Xuân M, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Mai Trung H đối với diện tích đất 1.686m² thửa 174, tờ bản đồ số 28, xã H, huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

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. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự

Về việc giải quyết vụ án:

- Ông H kháng cáo yêu cầu tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà S về việc đòi bị đơn trả 698m² đất thửa 480, bản đồ 09 (đo đạc thực tế là 700m²). Xét thấy: Các đương sự đều thừa nhận vào năm 1975 cụ B có cho bà Lý Thị S một diện tích đất vườn để cất nhà ở nhưng không ghi rõ diện tích bao nhiêu, phần đất còn lại cho bà Hồ Thị C. Việc cho đất bà S và bà C thể hiện tại giấy tay do cụ B ký ngày 11/4/1978, nhưng trong giấy không ghi rõ diện tích và vị trí đất cho (BL 550). Sau khi được cho đất, bà S có cất nhà ở đến năm 1992 thì bà S theo chồng về Long Thành nhưng vẫn quản lý đất; sau đó còn đổ đất để cải tạo mặt bằng. Vì vậy, việc cụ B cho bà S đất là có thật, bà S cất nhà ở, đổ đất để cải tạo mặt bằng là có thật, chứ không phải bà S bỏ hoang đất không sử dụng. Các bên chỉ không thống nhất về diện tích đất được cho. Theo bà S khai rằng cụ B cho bà chiều ngang 10 m x dài hết đất là 70m = 700m²; còn ông T khai rằng cụ B chỉ cho bà S diện tích ngang 6m x dài 50m = 300m². Nhưng xét thấy bà C cũng đồng ý trừ ra 698m² (đo vẽ thực tế là 700m² đất) cho bà S rồi mới chia di sản; và lời khai bà Nguyễn Thị Diễm Phương (vợ ông T) là “năm 1990 khi về sống chung với ông T thì thấy có một căn nhà lá của chị

S...tôi nghe ông T nói khi còn sống ba chồng tôi có cho chị S và chị C mỗi người 10 mét đất...Năm 2003 chị S kêu xe đổ đất lên nền đất cũ. Đến năm 2006 có đổ thêm một lần nữa. Ông T cũng đồng ý và còn chỉ cho xe đổ đất...” (BL 95). Dựa vào các chứng cứ nêu trên thì Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà S về việc đòi ông T trả 698m² đất (đo thực tế 700m²) thửa 480, bản đồ 09 là có căn cứ pháp luật. Nội dung kháng cáo này không có cơ sở chấp nhận.

- Ông H còn kháng cáo cho rằng Tòa trả đơn phản tố của ông T là không đúng. Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm trả lại đơn phản tố của ông T là đúng vì lúc này ông M, bà H chưa có nộp đơn yêu cầu độc lập. Sau khi ông M, bà H đã nộp đơn yêu cầu độc lập rồi thì Tòa có thông báo cho ông biết nhưng ông lại không nộp đơn phản tố trở lại nên Tòa không thụ lý là đúng.

- Đối với nội dung kháng cáo của ông H yêu cầu tòa bác yêu cầu độc lập của người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Mai Trung H, bà Nguyễn Thị Xuân M, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 1.686m² đất thửa 174, bản đồ 28 xã H; hủy giấy CNQSDĐ của UBND huyện Nhơn Trạch cấp cho ông Mai Trung H đối với 1.686m² đất thửa 174, bản đồ 28 xã H vì ông H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất là giả tạo che dấu hợp đồng vay tài sản nhưng ông H không có chứng cứ chứng minh việc này. Tại kết luận giám định số 5177/C09B ngày 26/11/2020 của Phân Viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh xác định chữ viết, chữ ký trong giấy vay tiền năm 2012 do không phải chữ viết, chữ ký của bà Nguyễn Thị Xuân M và ông Mai Trung H.

Từ những phân tích trên nhận thấy không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Huy H là người đại diện theo ủy quyền của ông T về yêu cầu độc lập của ông H, bà M, bà L. Đề nghị HĐXX phúc thẩm áp dụng khoản 1, điều 308 BLTTDS, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 04/9/2019 của TAND huyện Nhơn Trạch.

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: Đơn kháng cáo của ông Lê Huy H làm trong hạn luật định, đóng tam ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 29/01/2021, các đương sự thống nhất với kết luận giám định số 5177 ngày 26/11/2020 của Phân viện Khoa học hình sự tại TP. Hồ Chí Minh. Ông Lê Huy H tiếp tục yêu cầu Tòa án cho giám định chữ viết trong giấy vay tiền năm 2012 và giấy vay tiền năm 2010 có phải là của bà Đoàn Ngọc V hay không để làm rõ việc vay tiền năm 2012 giữa ông T với ông H, bà M. Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu giám định trên của ông Lê Huy H là không cần thiết vì kết quả giám định này không ảnh hưởng đến đường lối giải quyết vụ án nên không chấp nhận.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Căn cứ vào lời trình bày của các bên đương sự và các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ đã được công khai và thẩm tra tại phiên tòa, có đủ cơ sở để xác định diện tích đất 4.434m² thuộc thửa 71 tờ bản đồ số 9 xã H, huyện Nhơn Trạch là của cụ Hồ Văn B, cha nuôi của ông Trần Văn T và là cha ruột của bà Hồ Thị C, cha dượng của bà Lý Thị S. Vào khoảng năm 1975, cụ B có cho bà S một liếp vườn và bà S đã cất nhà trên đó để ở. Mặc dù các đương sự không thống nhất với nhau về diện tích của liếp vườn này nhưng ông T cũng xác nhận việc cụ B có cho bà S một liếp vườn để bà S cất nhà ở là có thật. Bản thân bà C cũng đồng ý trừ ra 698m² (đo vẽ thực tế là 700m² đất) cho bà S rồi mới chia di sản; bà Nguyễn Thị Diễm Phương (vợ cũ của ông T) cũng xác định là “*năm 1990 khi về sống chung với anh Trần Văn T thì thấy trên mảnh vườn nhà đã có một căn nhà lá của chị S...tôi nghe ông T nói khi còn sống ba chồng tôi có cho chị S và chị C mỗi người 10 mét đất...Năm 2003 chị S kêu xe đổ đất lên nền đất cũ. Đến năm 2006 có đổ thêm một lần nữa. Lúc chị S đổ đất thì anh T cũng đồng ý và còn chỉ cho xe đổ đất, không có ý kiến gì cả...*” (BL 95). Cụ B mất năm 1987, không để lại di chúc. Ông T tự ý đi đăng ký kê khai toàn bộ diện tích đất trên, không có sự đồng ý của bà S và bà C. Theo lời trình bày của ông T thì trước khi mất, cụ B đã cho ông quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất trên. Lời trình bày của ông T không được bà S và bà C xác nhận, bản thân ông T cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận việc này.

[2.2] Căn cứ vào bản án dân sự phúc thẩm số 202/2011/DSPT ngày 28/11/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bác đơn khởi kiện của bà Lý Thị S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông T, bác đơn khởi kiện của bà Hồ Thị C về việc yêu cầu chia tài sản chung với ông Trần Văn T, vào năm 2012 ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên cho những người liên quan, cụ thể như sau:

- Ngày 14/01/2012, ông Trần Văn T chuyển nhượng 1000m² đất (ngang 20, dài 50) thuộc thửa 71 xã H với giá 2.000.000.000đồng cho ông Trương Ngọc T. Ông Trương Ngọc T đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông T. Ngày 12/3/2012 tại phòng Công chứng Khải Nguyên ông Trương Ngọc T và ông vợ chồng ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích đất 500m² thuộc thửa 40b, thửa cũ 71 và ông đã được UBND huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 500m² thửa mới là 166, tờ bản đồ số 28. Phần diện tích 500m² còn lại do bà S đang đứng tên giấy CNQSD đất thuộc thửa 480 tờ bản đồ 09, xã H. Do Ủy ban chưa thu hồi sổ cũ nên chưa làm thủ tục sang tên được.

- Ngày 12/3/2012 tại phòng Công chứng Khải Nguyên ông T có ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 750m² thửa 40c (thửa

cũ 71, tờ bản đồ số 09 xã H) cho ông Huỳnh Tuấn N với giá 1.050.000.000đồng. ông N đã được cấp Giấy CNQSD đất đối với thửa đất trên vào ngày 3/4/2012 và quản lý sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay

- Ngày 12/3/2012 vợ chồng ông Nguyễn Trung P, bà Trần Thị Thúy H và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 6m x 50m, cắt thửa 174, tờ bản đồ số 28. Ngày 3/4/2012 ông P được UBND huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận QSD đất, đất thuộc thửa 167 diện tích 296m², tờ bản đồ 28 xã H.

- Năm 2012 bà Trần Thị T ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 6m x 50m với ông T, với giá 600.000.000đ. Diện tích đất này đã được UBND huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất thuộc thửa 168, tờ bản đồ số 28 xã H.

- Ngày 17/4/2012 vợ chồng ông Mai Trung H, bà Nguyễn Thị Xuân M nhận chuyển nhượng của ông T diện tích 1.686m² thuộc thửa 165, tờ bản đồ 28. Ông H, bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên và quản lý sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay.

Ngày 23/8/2012, Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao mới có Quyết định giám đốc thẩm số 401/2012/DS-GĐT hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm với lý do bản án của Tòa án hai cấp bác yêu cầu khởi kiện của bà S và yêu cầu độc lập của bà C là không đảm bảo quyền lợi của hai bà. Như vậy, những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T nêu trên đều là những người nhận chuyển nhượng ngay tình. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và những người liên quan nói trên đều đã được công chứng và hoàn tất thủ tục sang nhượng, người nhận chuyển nhượng cũng đã giao tiền và quản lý, sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Bản thân ông Trần Văn T cũng đã xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T, ông P, ông Trương Ngọc T và ông N đã thực hiện xong nên ông không có ý kiến gì.

[2.3] Ngoài ra, quá trình Tòa án thụ lý giải quyết lại vụ án (sơ thẩm lần thứ 3), giữa ông P, ông Trương Ngọc T, ông N, ông H, bà L đã có thỏa thuận riêng với bà C và bà S: theo đó, các ông bà có tên trên giao cho bà C, bà S số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) ông Đ đại diện cho bà S, bà C đã nhận tiền đủ ngày 21/5/2019. Bà C rút toàn bộ đơn yêu cầu độc lập xin chia tài sản với ông T. Bà S và bà C đồng ý và đề nghị Tòa án ghi nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và các ông bà trên. Đối với phần diện tích đất 698m² thửa 480 tờ bản đồ số 09 xã H vì Ủy ban đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S nên bà S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất với ông T để

sau khi bản án có hiệu lực bà S sẽ sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên lại cho ông Trương Ngọc T. Ông Trương Ngọc T rút yêu cầu độc lập đối với ông T về việc đề nghị ông T, bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất này và rút yêu cầu xin hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà S.

[2.4] Do đó, bản án sơ thẩm tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Thị S với bị đơn ông Trần Văn T, bác yêu cầu phản tố về việc “ Tranh chấp đòi lại QSD đất ” của bị đơn ông Trần Văn T với nguyên đơn bà Lý Thị S. Đồng thời, chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền và nghĩa vụ liên quan nêu trên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn T không chỉ phù hợp với quy định của pháp luật mà còn hợp tình hợp lý, đảm bảo quyền lợi của tất cả các bên đương sự, ổn định việc sử dụng đất cũng như các giao dịch dân sự.

[2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Huy H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S vì cho rằng diện tích đất mà ông T chuyển nhượng cho ông Trương Ngọc T là ở vị trí khác chứ không phải là diện tích đất đang tranh chấp với bà S. Lời trình bày của ông H không phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ. Bản thân ông H tại phiên tòa phúc thẩm cũng không xác định được diện tích đất ông T chuyển nhượng cho ông Trương Ngọc T là diện tích đất nào, thửa số mấy, tờ bản đồ số mấy nên lời trình bày này là không có cơ sở chấp nhận.

[2.6] Đối với ý kiến của ông T, bà D cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.386m² thửa 174, tờ bản đồ số 28 xã H, huyện Nhơn Trạch giữa ông T, bà D và ông H bà M vào năm 2012 là giả tạo, hợp đồng chuyển nhượng này chỉ nhằm đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng vay tiền ngày 18/4/2012 giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Mai Trung H, bà Nguyễn Thị Xuân M. Hội đồng xét xử xét thấy tại cấp sơ thẩm cũng như phúc thẩm, ông T bà D không đưa ra được chứng cứ, tài liệu gì chứng minh hợp đồng chuyển nhượng này là giả tạo. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T bà D với bà Nguyễn Thị Xuân M đã được công chứng vào ngày 17/4/2012 tại Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai có ông Nguyễn Hoàng Sơn là người trung gian môi giới có mặt khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 300.000.000đ. Theo trình bày của ông H thì giá thực tế là 1.500.000.000đ, ông bà đã đưa cho vợ chồng ông T 950.000.000đ tại phòng công chứng. Số tiền còn lại do ông T đã chuyển nhượng 300m² đất cho ông M (chồng bà L) trong diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông H bà M với giá 600.000.000đ nên sau đó các bên đã thỏa thuận với nhau: vợ chồng ông H sẽ làm thủ tục tách sổ 300m² đất lại cho vợ chồng ông M, bà L, số tiền chuyển nhượng QSD đất còn lại coi như ông M, bà L đã thanh toán xong cho ông T nên vợ

chồng ông H bà M không phải trả cho ông T nữa. Lời trình bày này của ông H phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Hoàng S, bà L cũng như các chứng cứ khác có tại hồ sơ. Theo đó, ông S xác nhận ông chứng kiến ông H, bà M giao cho vợ chồng ông T 950.000.000đ tại phòng công chứng số 4 sau khi công chứng xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông không thấy hai bên ký với nhau bất kỳ giấy tờ nào khác (bl 680). Giấy cam kết ngày 24/9/2012 của bà Nguyễn Thị Xuân M về việc cắt 300m² đất cho bà Huỳnh Thị Bích L sau khi được cấp Giấy CNQSD đất có xác nhận của UBND xã H (bl 1134). Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử cũng đã cho giám định chữ viết chữ ký tại giấy vay tiền năm 2012 theo yêu cầu của ông Lê Huy H. Kết quả giám định cho thấy chữ viết, chữ ký trong Giấy vay tiền ngày 18/4/2012 không phải là chữ viết, chữ ký của ông H và bà M. Bản thân ông T cũng xác định giấy vay tiền năm 2012 này không phải ông H, bà M đưa cho ông. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà M với ông T và bà D đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục và thẩm quyền, ông H và bà M cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xây nhà trên đất, trực tiếp quản lý sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Do đó yêu cầu của ông H và bà M về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận QSD đất trên cho vợ chồng ông H bà M là phù hợp với quy định của pháp luật. Việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H và bà M là có căn cứ. Mặc dù hiện nay diện tích đất này đã được bà M lập hợp đồng tặng cho ông H. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông H trình bày việc bà M lập hợp đồng tặng cho ông chỉ nhằm mục đích để ông thuận tiện cho việc liên hệ với cơ quan có thẩm quyền vì thời điểm đó bà M có bầu nên đi lại khó khăn. Ông H xác định quyền sử dụng đất trên vẫn là của hai vợ chồng và đồng ý với cách tuyên của bản án sơ thẩm. Do đó, không cần thiết phải sửa án sơ thẩm về nội dung này.

[2.7] Đối với nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng cấp sơ thẩm không thụ lý đơn phản tố của ông T là không phù hợp với khoản 5 Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự và không thu thập hồ sơ khởi kiện của ông Phạm Tuấn M đối với vợ chồng ông T để làm rõ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là thiếu sót. Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Ngày 30/11/2017 ông Trần Văn T và bà Võ Kim D có đơn khởi kiện phản tố đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 174 tờ bản đồ số 28 xã H, yêu cầu ông H, bà M bồi thường thiệt hại do ông H có hành vi đập phá 4 phòng trọ và 1 căn nhà cấp 4 của ông T bà D. Ngày 23/01/2018 Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch thông báo cho ông

T, bà D biết ông bà chỉ có quyền phản tố đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khi những người này có yêu cầu độc lập. Nhưng do những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa có yêu cầu độc lập nên Tòa án trả lại đơn phản tố cho ông T bà D. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã hướng dẫn ông T bà D có thể khởi kiện ông H, bà M bằng một vụ án khác. Ông Lê Huy H đại diện cho ông T bà D đã được Tòa án cấp sơ thẩm lập biên bản làm việc về việc này, đồng thời cũng đã nhận được thông báo trả lại đơn phản tố của Tòa án nhưng ông H cũng như ông T, bà D đều không có khiếu nại gì về việc này. Ngày 29/01/2018, ông H bà M có yêu cầu độc lập. Ngày 01/02/2018 Tòa án thụ lý yêu cầu độc lập của ông H bà M và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác. Ông Lê Huy H cũng đã được nhận thông báo thụ lý yêu cầu độc lập của Tòa án nhưng cũng không nộp lại đơn phản tố của ông T, bà D. Hơn nữa, mặc dù Tòa án không thụ lý đơn phản tố của ông T bà D nhưng do Tòa án đã thụ lý yêu cầu độc lập công nhận hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà M nên ý kiến của ông T bà D về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà M do giao dịch giả tạo vẫn được Tòa án hai cấp xem xét, cân nhắc trong quá trình giải quyết vụ án. Do đó, kháng cáo của ông T bà D đề nghị hủy án sơ thẩm vì lý do này là không được chấp nhận.

- Đối với ý kiến của ông T, bà D về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Thị Bích L, ông Phạm Tấn M, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 09/5/2010, ông Phạm Tấn M có ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng của ông T diện tích đất 6m x 50m, với giá 600.000.000đ đã đặt cọc số tiền 400.000.000đ. Ngày 17/4/2012, ông T đã ký chuyển nhượng phần đất 1.686m² cho vợ chồng ông H, bà M trong đó có cả phần đất đã chuyển nhượng cho ông M bà L. Sau khi bà L khiếu nại ra UBND xã và ông M khởi kiện ra tòa thì các bên thỏa thuận miệng với nhau: sau khi ông H bà M được cấp Giấy CNQSD đất thì ông H, bà M sẽ ký chuyển nhượng lại cho ông M, bà L 300m² trong đó có 70m² đất thổ cư. Ông M, bà L không khiếu nại hay khởi kiện ông T nữa (bl 590). Thực hiện thỏa thuận, ngày 22/10/2012, bà M và ông H ký hợp đồng chuyển nhượng 300m² cho bà Huỳnh Thị Bích L. Quá trình giải quyết vụ án, ông H bà M thống nhất lời trình bày của ông M bà L và chỉ đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất còn lại sau khi chuyển nhượng cho ông M bà L là 1.386m² thửa 174, tờ bản đồ số 28 xã H cho vợ chồng ông bà, ngoài ra, không có ý kiến gì khác. Bản thân ông T trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng không có ý kiến gì về yêu cầu độc lập của bà L. Do đó, bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông H, bà M là hợp pháp và công nhận QSD đất 300m² thuộc thửa 175 tờ bản đồ 28, xã H cho

ông M, bà L là phù hợp quy định của pháp luật. Việc thu thập hồ sơ khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Tấn M và ông Trần Văn T là không cần thiết vì ngày 25/9/2012 Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 57/2012/QĐST-DS với lý do bà Huỳnh Thị Bích L là đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Tấn M đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà L đã trình bày rõ lý do mà bà L, ông M rút đơn khởi kiện tại tòa và lời trình bày này hoàn toàn phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ. Trong trường hợp ông T thấy hồ sơ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Tấn M và ông Trần Văn T có những tài liệu, chứng cứ gì có lợi cho ông thì ông hoàn toàn có thể tự thu thập để nộp cho Tòa án vì hai vợ chồng ông đều là đương sự trong vụ án này.

[2.8] Tuy nhiên, đơn khởi kiện độc lập ngày 29/01/2018 chỉ có một mình bà Huỳnh Thị Bích L ký tên nhưng cấp sơ thẩm căn cứ vào Giấy ủy quyền ngày 26/01/2018 của ông Phạm Tấn M (ủy quyền cho bà Huỳnh Thị Bích L) để xác định bà L và ông M có đơn yêu cầu độc lập là không chính xác, không đúng với Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự, cần sửa cách tuyên của bản án sơ thẩm về nội D này. Ngoài ra, theo đơn khởi kiện độc lập, bà Huỳnh Thị Bích L còn có yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông T bà D. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu này của bà L. Tuy nhiên, tại phiên hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bà L chỉ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và ông H, bà M là hợp pháp, công nhận QSD đất 300m² thuộc thửa 175 tờ bản đồ 28, xã H cho vợ chồng ông bà. Ngoài ra bà L không có yêu cầu gì khác. Việc thay đổi yêu cầu độc lập của bà L là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật. Các đương sự trong vụ án đều đã được biết việc này và không có ý kiến phản đối. Đúng ra Tòa án cấp sơ thẩm phải nhận định việc thay đổi yêu cầu độc lập của đương sự trong bản án. Tuy nhiên, xét thấy việc này không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự nên chỉ cần rút kinh nghiệm.

Đơn kháng cáo của ông Lê Huy H không có căn cứ như đã phân tích ở trên nên không chấp nhận.

[3] Về chi phí giám định: ông Lê Huy H phải chịu 4.900.000đ chi phí giám định (ông H đã nộp đủ).

[3] Về án phí: các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 04/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch về cách tuyên.

- Căn cứ vào các Điều 144, 147, 220, 228, 266, 267 BLTTDS 2015

Áp dụng Điều 121, Điều 138, 688, 689, 692, 697, 698 BLDS 2005; Điều 106, 136 Luật đất đai 2003; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

* Tuyên xử:

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” của nguyên đơn bà Lý Thị S yêu cầu bị đơn ông Trần Văn T trả số tiền 12.000.000đ.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp tài sản chung” của bà Hồ Thị C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đối với bị đơn ông Trần Văn T.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp đòi lại QSD đất” của nguyên đơn bà Lý Thị S với bị đơn ông Trần Văn T.

Xử buộc ông Trần Văn T bà Võ Kim D phải giao trả cho bà Lý Thị S diện tích theo đo đạc thực tế là 700m² (đất ONT 100m², đất CLN 600m²) trong đó có 134m² nằm trong lộ giới thuộc thửa 40, tờ bản đồ 28, xã H, được giới hạn bởi các mốc: (7; 8; 9; 10; 17; 7) theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 5112/2018 ngày 15/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Nhơn Trạch.

- Bác yêu cầu khởi kiện phản tố về việc “Tranh chấp đòi lại QSD đất” của bị đơn ông Trần Văn T với nguyên đơn bà Lý Thị S.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Mai Trung H, bà Nguyễn Thị Xuân M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Trần Văn T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 17/4/2012 tại Phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai giữa ông Trần Văn T bà Võ Kim D với bà Nguyễn Thị Xuân M là hợp pháp.

Công nhận cho ông Mai Trung H, bà Nguyễn Thị Xuân M được quyền quản lý sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1386m² (đất CLN) trong đó có 56,8m² nằm trong lộ giới, thuộc thửa 174, tờ bản đồ 28, xã H, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc: (3; 4; 14; 15; 16; 17; 10; 11; 12; 18; 19; 3) theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 5112/2018 ngày 15/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Nhơn Trạch.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Bích L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Nguyễn Thị Xuân M, ông M Trung H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 22/10/2012 tại

phòng Công chứng Khải Nguyên giữa bà Nguyễn Thị Xuân M, ông Mai Trung H với bà Huỳnh Thị Bích L là hợp pháp.

Công nhận cho bà Huỳnh Thị Bích L, ông Phạm Tấn M được quyền quản lý sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 300m² (đất ONT 70m², đất CLN 230m²) trong đó có 50,6m² nằm trong lộ giới, thuộc thửa 175, tờ bản đồ 28, xã H, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc: (2; 3; 19; 18; 2) theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 5112/2018 ngày 15/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Nhơn Trạch.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ”

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 15/3/2012 tại phòng Công chứng Khải Nguyên, tỉnh Đồng Nai giữa ông Nguyễn Trung P với ông Trần Văn T là hợp pháp.

Công nhận cho ông Nguyễn Trung P được quyền quản lý sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 296m² (ONT 65m², CLN 231m², lộ giới 79m²), thửa 167, tờ bản đồ 28, xã H, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc: (1; 2; 18; 12; 13; 1) theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 5112/2018 ngày 15/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Nhơn Trạch.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tuấn N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ”

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 12/3/2012 tại phòng Công chứng Khải Nguyên, tỉnh Đồng Nai giữa ông Huỳnh Tuấn N với ông Trần Văn T là hợp pháp.

Công nhận cho ông Huỳnh Tuấn N được quyền quản lý sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 750m² (ONT 65m², CLN 685m², lộ giới 205m²), thửa 164, tờ bản đồ 28, xã H, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc: (5; 6; 16; 15; 5) theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 5112/2018 ngày 15/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Nhơn Trạch.

- Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của ông Trương Ngọc T về việc: yêu cầu tiếp tục tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD diện tích 500m² thuộc thửa 40 tờ bản đồ số 28, xã H đối với ông Trần Văn T, bà Võ Thị D.

Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của ông Trương Ngọc T về việc Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận QSD số AE 515648 đối với diện tích đất 500m², thửa 480 (thửa cũ 71), tờ bản đồ số 09 xã H cấp cho bà Lý Thị S ngày 21/8/2006.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trương Ngọc T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 12/3/2012 tại phòng Công chứng Khải Nguyên, tỉnh Đồng Nai giữa ông Trương Ngọc T với ông Trần Văn T. Công nhận cho ông Trương Ngọc T được quyền quản lý sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 500m² (CLN 500m², lộ giới 136m²), thửa 166, tờ bản đồ 28, xã H, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc: (6; 7; 17; 16;6) theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 5112/2018 ngày 15/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Nhơn Trạch.

* Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

* *Về chi phí tố tụng*: đại diện theo ủy quyền của ông T, bà D là ông Lê Huy H phải chịu 4.900.000đ chi phí giám định chữ viết, chữ ký (ông H đã nộp đủ).

* *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch
- Chi cục THADS huyện Nhơn Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị L Trang