

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án: 519/2022/DS-PT

Ngày 09 - 8 - 2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Minh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 09 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 262/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1003/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1977. Địa chỉ: Tổ 20A, khu phố X, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (có mặt trong quá trình xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Đình D, sinh năm 1972 (có mặt).

2.2 Bà Bùi Mộng N, sinh năm 1978 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 46, tổ 27, khu phố X, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà Bùi Mộng N: Ông Hoàng Đình B, sinh năm 1975. Địa chỉ: 6B/54, khu phố X, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

2.3. Bà Đặng Thị Phương U, sinh năm 1975. Địa chỉ: Tổ 15B, khu phố 4, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị Phương U: Bà Mai Thu H, sinh năm 1974. Địa chỉ: 5P5 đường CMT8, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đặng Thị Phương U: Bà Hà Thị N, Luật sư - Văn phòng luật sư Hà Thị Nga, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai (có mặt trong quá trình xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

2.4. Chị Lê Thị Tuyết M, sinh năm 2002. Địa chỉ: Tổ 15B, khu phố X, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (có mặt trong quá trình xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lê Thị Minh K, sinh năm 1949. Địa chỉ: 1174 P, khu phố X, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Minh K: Ông Nguyễn Phúc H, sinh năm 1970. Địa chỉ: 343A, B, ấp T, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

3.2. Ông Trần Công L, sinh năm 1944 (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Công L.

1. Bà Lê Thị Minh K, sinh năm 1949. Địa chỉ: 1174 P, khu phố X, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

2. Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1981 (vắng mặt).

3. Ông Trần Mạnh H, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 1174 Phạm Văn Thuận, khu phố X, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Minh K, bà Trần Thị Thu H, ông Trần Mạnh H: Ông Nguyễn Phúc H, sinh năm 1970. Địa chỉ: 343A, B, ấp T, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

3.3. Sở T tỉnh Đồng Nai. Trụ sở : số 520 Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Minh Đ - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn T- Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Biên Hòa (vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

3.4. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1924 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị N:

1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1959. Địa chỉ: 182-184 hẻm khu phố V, đường liên khu phố, khu phố X, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

2. Bà Lê Thị N, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số 83 P, phường Y, quận H, thành phố Hà Nội (vắng mặt).

3. Ông Lê Văn T, sinh năm 1971. Địa chỉ: Thôn 3, xã L, thành phố P, tỉnh Hà Nam (vắng mặt).

4. Bà Lê Thị M, sinh năm 1959. Địa chỉ: Thôn B, xã L, thành phố P, tỉnh Hà Nam (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn - bà Đặng Thị Phương U, chị Lê Thị Tuyết M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Ngọc T trình bày:

Ngày 19/7/2016, ông nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Đình D và bà Bùi Mộng N diện tích đất khoảng 364m² nguyên thửa 16, tờ bản đồ 18, phường Trảng Dài. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hoàng Long cùng ngày. Khi nhận chuyển nhượng, ông Nguyễn Đình D và bà Bùi Mộng N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên đi xem đất, ông Nguyễn Đình D và Bùi Mộng N nói đang cho người em ở nhờ, khi nào hoàn tất thủ tục sẽ lấy đất giao lại cho ông. Do vậy, ông đã thanh toán hết tiền cho ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N và đã liên hệ với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, đã được Sở T tỉnh Đồng Nai đăng ký cập nhật thay đổi chủ sử dụng đất đứng tên ông trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N.

Tuy nhiên, sau khi đã hoàn tất toàn bộ thủ tục nhận chuyển nhượng thì ông Nguyễn Đình D không giao đất được cho ông, lý do là bà Đặng Thị Phương U và con là chị Lê Thị Tuyết M đang sinh sống tại nhà đất ông đã mua của ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N. Sau này ông mới biết là vợ chồng bà Đặng Thị Phương U cùng con gái ở nhờ tại đó từ trước khi ông Nguyễn Đình D nhận chuyển nhượng của chủ đất cũ. Bà Đặng Thị Phương U có hứa trả đất cho ông Nguyễn Đình D và bà Bùi Mộng N nhưng không thực hiện. Nay ông khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng và đề nghị buộc bà Đặng Thị Phương U và Lê Thị Tuyết M trả lại cho ông nhà đất tại thửa 16, tờ bản đồ 18, phường Trảng Dài.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N là ông Hoàng Đình B trình bày trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Ngày 01/6/2016, ông Nguyễn Đình D và bà Bùi Mộng N nhận chuyển nhượng từ ông Trần Công L và bà Lê Thị Minh K diện tích đất 364m² thuộc thửa 16, tờ bản đồ 18, phường Trảng Dài. Khi nhận chuyển nhượng, ông Trần Công L và bà Lê Thị Minh K có nói với ông đất đang cho người em ở nhờ, khi nào muốn nhận lại nhà đất thì ông Trần Công L, bà Lê Thị Minh K sẽ yêu cầu họ chuyển đi để giao nhà và đất cho vợ chồng ông.

Do không có nhu cầu sử dụng, nên ngày 19/7/2016 ông, bà tiếp tục chuyển nhượng lại nhà đất trên cho ông Trần Ngọc T. Hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Long. Ông Trần Ngọc T đã giao đủ tiền, và đi đăng ký kê khai. Tuy nhiên, sau đó mẹ con bà Đặng Thị Phương U không trả lại nhà đất. Nay ông Trần Ngọc T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N, bà Đặng Thị Phương U và cháu Minh trả lại nhà đất cho ông Trần Ngọc T thì ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N đồng ý. Ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N không có lỗi gì trong việc mua bán, chuyển nhượng với ông Trần Ngọc T.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - bà Đặng Thị Phương U là bà Mai Thu H trình bày trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Nguồn gốc diện tích 364m² thuộc thửa 16, tờ bản đồ 18, phường Trảng Dài là do ông Lê Trọng T - chồng bà Đặng Thị Phương U khai phá từ năm 1984 cùng chị là bà Lê Thị Minh Ký trong tổng số 8.580,6m². Năm 1990 - ông Lê Trọng T đã xây dựng nhà trên đất. Ông Lê Trọng T và bà Đặng Thị Phương U đã sử dụng đất từ trước đến nay. Năm 2002 ông Lê Trọng T có đi đăng ký, kê khai 364m², phần đất còn lại ông Lê Trọng T để cho chị là bà Lê Thị Minh K đăng ký, kê khai. Sau khi đăng ký, kê khai phần đất của mình, ông Lê Trọng T đưa biên nhận cho bà Lê Thị Minh K giữ. Ông Lê Trọng T nghĩ rằng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, và bà Lê Thị Minh K chị ông đang giữ nên ông không liên hệ với địa phương để hỏi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau này bà Đặng Thị Phương U mới biết nhà đất của ông Lê Trọng T chồng bà đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Trần Công L và bà Lê Thị Minh K là không đúng. Bà Đặng Thị Phương U là người trực tiếp sử dụng đất nhưng không được thông báo về việc cấp giấy chứng nhận và trình tự cấp giấy chứng nhận của ông Trần Công L, bà Lê Thị Minh K là sai. Về vấn đề này bà Đặng Thị Phương U sẽ khởi kiện đối với ông Trần Công L, bà Lê Thị Minh K bằng vụ kiện khác.

Về hợp đồng mua bán giữa ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N và ông Trần Ngọc T là không đúng, do ngày 09/6/2016 bà Đặng Thị Phương U đã có đơn ngăn chặn việc chuyển nhượng, nhưng đến ngày 26/7/2016 các bên vẫn tiến hành chuyển nhượng được. Việc chuyển nhượng đất không có việc giao nhà đất mà các bên đã làm được thủ tục sang tên, đóng phí, lệ phí trước bạ ngày 02/8/2016 là không đúng với quy trình. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là vô hiệu, bà Đặng Thị Phương U không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà phản tố đề nghị hủy các hợp đồng chuyển nhượng trên và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 163557 của Sở T tính Đồng Nai đã cấp cho ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N và đã đăng ký sang tên cho ông Trần Ngọc T tại trang 4 của giấy chứng nhận.

Bị đơn - chị Lê Thị Tuyết M do người đại diện theo pháp luật là bà Đặng Thị Phương U trình bày:

Thống nhất với nội dung trình bày của bà Mai Thu H.

Tại bản tự khai ngày 07/11/2016, ngày 10/01/2017, biên bản đối chất ngày 02/3/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Công L, bà Lê Thị Minh K trình bày:

Diện tích đất tranh chấp nằm trong tổng diện tích 8.580,6m² đất vợ chồng ông khai hoang từ năm 1984. Năm 2000 ông bà đăng ký kê khai, ngày 22/12/2003 thì được UBND thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y930580. Sau đó ông có tách thửa và chuyển nhượng cho 03 người gồm ông Phạm Văn Công 4.012m², ông Mai Thanh Phương 300m² và ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N 364m². Diện tích đất còn lại ông tiếp tục quản lý, sử dụng. Trên phần đất chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N ông bà đang cho em vợ là ông Lê Trọng T ở nhờ từ năm 1998 trên căn nhà cấp 4 của ông bà, diện tích ngang 5m dài 15m và có nói khi nào lấy vợ thì trả nhà, đến năm 2000 ông Lê Trọng T lấy vợ, vẫn tiếp tục xin ở nhờ vì chưa có nhà đất. Nay bà Đặng Thị Phương U vợ ông Lê Trọng T không trả lại nhà đất, có ý định chiếm đoạt nhà đất của ông bà. Diện tích đất nói trên, ông bà đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N là hoàn toàn đúng qui định của pháp luật. Ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

Sau khi ông Trần Công L mất, người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Công L: Bà Lê Thị Minh K, bà Trần Thị Thu H, ông Trần Mạnh H là ông Nguyễn Phúc H trình bày:

Bà Trần Thị Thu H, ông Trần Mạnh H là con ruột của ông Trần Công L và bà Lê Thị Minh K. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong vụ án bà Trần Thị Thu H, ông Trần Mạnh H đồng ý với ý kiến trình bày của ông Trần Công L và bà Lê Thị Minh K.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị N là ông Lê Văn Thái, bà Lê Thị N, ông Lê Văn T, bà Lê Thị M trình bày:

Ông Lê Văn T, bà Lê Thị N, ông Lê Văn T, bà Lê Thị M là con ruột của ông Lê Văn Trí (chết năm 2003) và bà Phạm Thị N (chết năm 2017). Ông Trí và bà Phạm Thị N có tất cả 08 người con gồm: Lê Thị Minh K, Lê Văn T, Lê Văn Thuận (Không có vợ con chết 1978), Lê Thị M, Lê Thị Quế (Chết năm 2001), Lê Trọng T, Lê Thị N và Lê Văn T. Đối với nội dung tranh chấp trong vụ án thì các ông bà không biết. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xem xét đến quyền lợi của cháu Minh.

Tại văn bản số 3384/CNBH-HCTH ngày 29/6/2017 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Sở T tỉnh Đồng Nai trình bày :

Diện tích 364m² đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 83 tờ 07 bản đồ địa chính phường Trảng Dài (theo hệ thống bản đồ địa chính cũ) có tổng diện tích 8.580,4m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Công L, bà Lê Thị Minh K từ năm 2003. Năm 2016 ông Trần Công L, bà Lê Thị Minh K chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N được văn phòng công chứng Hoàng Long chứng thực nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự là đúng qui định tại Điều 188 Luật đất đai và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-Cp của Chính phủ. Việc

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 163557 của Sở T tỉnh Đồng Nai là đúng qui định của pháp luật.

Tại bản án dân sự số 22/2020/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc T đối với các bị đơn là ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N, bà Đặng Thị Phương U, chị Lê Thị Tuyết M về việc tranh chấp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

1.1. Buộc bà Đặng Thị Phương U, chị Lê Thị Tuyết M phải giao thửa đất số 16, tờ bản đồ 18, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, diện tích, hình thể, ranh giới được xác định bằng các mốc 1,2,3,4 theo Bản trích đo bản đồ hiện trạng khu đất số 6454 ngày 02/10/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa.

1.2. Buộc bà Đặng Thị Phương U, chị Lê Thị Tuyết M phải giao các bất động sản gắn liền với quyền sử dụng đất của thửa đất số 16, tờ bản đồ 18, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cho ông Trần Ngọc T theo chứng thư thẩm định giá số 484/TĐG-CT ngày 09/3/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai, gồm:

Công trình xây dựng trên đất:

- Nhà ở gia đình diện tích 103,17m², kết cấu: Móng, cột xây gạch, tường xây gạch dày 100mm, tô trát, sơn nước, nền lát gạch ceramic, mái lợp tôn, xà gồ thép, trần thạch cao + tôn lạnh + xốp, cửa đi khung sắt kính + cửa sắt kéo, cửa phòng khung nhôm + kính, cửa sổ sắt + kính, khu bếp: gô xây gạch, đan bê tông ốp gạch, cửa nhôm kính, tường ốp gạch, Khu vệ sinh: nền, tường ốp gạch, xí bột, chậu rửa tay.

- Mái tre trước mặt diện tích 27,3 m², kết cấu: Khung cột thép ống, vì kèo thép, xà gồ thép, mái lợp tôn, tấm cách nhiệt, nền xi măng + gạch.

- Mái che bên hông diện tích 15,6m², kết cấu: Khung cột thép 060, vì kèo thép, xà gồ thép, mái lợp lá, nền láng xi măng.

- Nhà vệ sinh riêng biệt diện tích 3,04 m², kết cấu: Tường xây gạch, tô trát, sơn nước, mái lợp tôn, xà gồ gỗ, tường, nền lát gạch, xí xôm.

- Nhà kho tạm, diện tích 9 m² kết cấu: Khung cột thép hộp, vì kèo thép, xà gồ thép, mái lợp tôn, nền láng xi măng, vách lưới thép + lưới nhựa.

- Khung nhà tạm, diện tích 19,25 m², kết cấu: Khu cột thép ống, vì kèo thép, xà gồ thép, nền láng xi măng, không lợp mái, không vách.

- Giếng khoan: chiều sâu khoảng 20m, đường kính miệng Ø114mm

- Giếng đào: chiều sâu khoảng 10m, đường kính miệng Ø1000mm, thành giếng xây gạch bao quanh, nắp bê tông cốt thép

Cây trồng trên đất: 01 cây cau, 01 cây sanh.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Ngọc T thanh toán lại 212.194.000 đồng (Hai trăm mười hai triệu một trăm chín mươi tư nghìn đồng) giá trị các tài sản trên thửa đất số 16, tờ bản đồ 18, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cho bà Đặng Thị Phương U, chị Lê Thị Tuyết M.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị Phương U đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 163557 của Sở T tỉnh Đồng Nai đã cấp cho ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N và đã ghi chủ sang tên cho ông Trần Ngọc T.

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

Ngày 05/8/2020, 06/8/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai nhận được đơn kháng cáo của bà Đặng Thị Phương U và chị Lê Thị Tuyết M kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm số: 22/2020/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Trần Công L, bà Lê Thị Minh K với ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N ký ngày 01/6/2016, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N với ông Trần Ngọc T ký ngày 19/7/2016. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ, Quyền sở hữu nhà ở với tài sản khác gắn liền với đất số CD 163557 của ông Nguyễn Đình D và Nga cấp ngày 21/6/2016, yêu cầu hủy phần thay đổi nội dung và cơ sở pháp lý ký ngày 26/7/2016 phần chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc T diện tích 364m² thửa 16, tờ bản đồ 18 theo Giấy chứng nhận QSDĐ, Quyền sở hữu nhà ở với tài sản khác gắn liền với đất số CD 163557 của ông Nguyễn Đình D và Nga cấp ngày 21/6/2016. Công nhận QSDĐ diện tích 364m² thửa 16, tờ bản đồ 18 có căn nhà cấp 4 và tài sản trên đất tọa lạc tại tổ 15A, khu phố 4, phường Trảng Dài, TP Biên Hòa, Đồng Nai là cho bà Đặng Thị Phương U và chị Lê Thị Tuyết M.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị Phương U trình bày nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, lý do: Bản án sơ thẩm xử không công bằng, khách quan, không xem xét đến nguồn gốc và quá trình khai phá, sử dụng đất của ông Lê Trọng T (chồng bà Đặng Thị Phương U) và quá trình sử dụng đất của ông Lê Trọng T, bà Đặng Thị Phương U. Từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu của bà Đặng Thị Phương U là không đúng pháp luật.

Về tố tụng: Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do không đưa Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân phường Trảng Dài vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

- Chị Lê Thị Tuyết M trình bày yêu cầu kháng cáo: Thống nhất như ý kiến, yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị Phương U nêu trên.

- Nguyên đơn - ông Trần Ngọc T đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị Phương U và Lê Thị Tuyết M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông Hoàng Đình B đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N không đồng ý với ý kiến và yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị Phương U, Lê Thị Tuyết M, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị Phương U và Lê Thị Tuyết M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Công L trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị Phương U và Lê Thị Tuyết M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phần tranh luận:

- Luật sư Hà Thị Nga bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn – bà Đặng Thị Phương U tranh luận:

Theo bản đồ địa chính phường Trảng Dài lập năm 2006 thì diện tích đất tranh chấp không nằm trên đất của ông Trần Công L và bà Lê Thị Minh K. Thửa đất ông Trần Công L, bà Lê Thị Minh K chuyển nhượng là thửa 15, không liên quan đến diện tích 364m² mà ông Lê Trọng T khai phá sử dụng từ trước tới nay.

Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Công L, bà Lê Thị Minh K có ghi rõ không được thay đổi mục đích sử dụng khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép. Ông Trần Công L, bà Lê Thị Minh K không trực tiếp sử dụng đất và đóng tiền điện, nước đối với diện tích 364m² và không khiếu nại gì về việc ông Lê Trọng T sử dụng đất.

Tại bản tự khai của ông Trần Công L tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, ông Trần Công L khai ông Lê Trọng T có đi đăng ký đất, nhưng chưa được cấp giấy.

Ông Lê Trọng T đã có quá trình sử dụng đất từ năm 1984 đến nay là gần 38 năm, theo Luật đất đai nêu đất không tranh chấp, thì gia đình bà Đặng Thị Phương U sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký năm 2016 giữa ông Trần Công L, bà Lê Thị Minh K với ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N thể hiện sự gian dối, vì đất của ông Trần Công L, bà Lê Thị Minh K thuộc thửa 15, không có diện tích 364m² nên không có đất để giao. Việc chuyển nhượng là chuyển nhượng đất, không thể hiện việc chuyển nhượng nhà. Ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N khi nhận chuyển nhượng mặc dù biết đất đang tranh chấp cũng tiến hành đăng ký kê khai là sai quy định. Mặc dù có biên nhận đơn ngày 09/6/2016 về việc đề nghị không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình D và bà Bùi Mộng N của bà Đặng Thị Phương U nhưng Văn phòng Đăng ký đất đai vẫn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N là sai quy định và có sự ưu tiên vì ông Trần Công L, bà Lê Thị Minh K là cán bộ nhà nước.

Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến lời khai của nhân chứng về nguồn gốc đất và không đưa Văn phòng đăng ký đất đai, UBND phường Trảng Dài vào tham gia tố

tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Phúc H đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Minh K và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Công L tranh luận:

Diện tích đất tranh chấp 364m² nằm trong tổng diện tích 8.580,6m² do vợ chồng ông Trần Công L – bà Lê Thị Minh K khai hoang từ năm 1984. Năm 2000, ông Lai - bà Lê Thị Minh K đăng ký kê khai, ngày 22/12/2003 thì được UBND thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y930580. Sau đó ông Trần Công L - bà Lê Thị Minh K có tách thửa và chuyển nhượng cho 03 người gồm ông Phạm Văn Công 4.012m², ông Mai Thanh Phương 300m² và ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N 364m². UBND cũng xác nhận việc ông Lê Trọng T không có động thái đăng ký quyền sử dụng đất nào. Việc Luật sư Nga cho rằng có sự ưu tiên vì ông Trần Công L, bà Lê Thị Minh K là cán bộ nhà nước nên được cấp đất là không đúng, vì đất do ông Trần Công L, bà Lê Thị Minh K khai phá thì ông bà có quyền đăng ký, kê khai và xin cấp giấy chứng nhận theo quy định của luật đất đai.

- Ông Hoàng Đình B đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N tranh luận: Phía bà Đặng Thị Phương U, Lê Thị Tuyết M không đưa ra được chứng cứ chứng minh ông Lê Trọng T, bà Đặng Thị Phương U là chủ sử dụng hợp pháp phần đất tranh chấp. Việc ông Trần Công L, bà Lê Thị Minh K chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N thì ông Lê Trọng T có khiếu nại, nhưng các cơ quan có thẩm quyền đã có công văn trả lời ông Lê Trọng T không có đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Việc ông Trần Công L, bà Lê Thị Minh K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng qui định của Luật đất đai. Việc ông Trần Công L, bà Lê Thị Minh K chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N là phù hợp theo quy định pháp luật. Đề nghị, Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị Phương U và Lê Thị Tuyết M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn - ông Trần Ngọc T tranh luận: ông cũng thống nhất với tranh luận của ông Nguyễn Phúc H và ông Bảy. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Đặng Thị Phương U và chị Lê Thị Tuyết M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư Hà Thị Nga đối đáp: Năm 2003, UBND có cấp giấy chứng nhận QSDĐ đại trà nhưng theo bản đồ địa chính năm 2016 thì thửa 16 nằm ngoài hợp đồng chuyển nhượng của ông Trần Công L, bà Lê Thị Minh K và ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N. Ông Bảy cho rằng việc ông Lê Trọng T không đi đăng ký là không có căn cứ. Do cấp sơ thẩm không xem xét đến bản đồ địa chính năm 2016, nên dẫn đến sai phạm.

Ông Nguyễn Phúc H đối đáp: Căn cứ vào các bản đồ địa chính, không thể nói thửa 16 nằm ngoài bản đồ địa chính.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật và chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và những người tham gia tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán chủ tọa, thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung:

Theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, tờ trình nguồn gốc đất, biên bản xác định ranh, biên bản họp xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều thể hiện “Năm 1984, ông Trần Công L khai hoang phục hóa để sản xuất nông nghiệp và sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp” và được Ủy ban nhân dân phường Trảng Dài xác nhận. Ngày 22/12/2003, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 930540 cho ông Trần Công L và bà Lê Thị Minh K đứng tên quyền sử dụng diện tích 8.580,4m², số thửa 83, tờ bản đồ 07, tọa lạc tại phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai là đúng quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993.

Ngày 01/6/2016, ông Trần Công L, bà Lê Thị Minh K chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N một phần đất nêu trên, được đo tách với diện tích 364m², số thửa 16, tờ bản đồ 18, được Văn phòng công chứng Hoàng Long công chứng. Ngày 21/6/2016, Sở T tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 163557 cho ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N đứng tên. Ngày 19/7/2016, ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc T, ngày 26/7/2016, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa điều chỉnh biến động trên trang 3 giấy chứng nhận cho ông Trần Ngọc T đứng tên. Như vậy, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện đúng quy định tại Điều 689, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005 và ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N và ông Trần Ngọc T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

Đối với yêu cầu của bà Đặng Thị Phương U và con là chị Lê Thị Tuyết M đề nghị công nhận phần đất diện tích 564m², số thửa 16, tờ bản đồ 18 có căn nhà cấp 4 và tài sản trên đất. Thấy rằng, quá trình quản lý, sử dụng ông Trần Công L và bà Lê Thị Minh K đã nhiều lần thực hiện việc xin cấp mới, cấp đổi giấy chứng nhận và thế chấp cho Ngân hàng SHB để vay tiền, không có ai thắc mắc, khiếu nại gì. Cũng trong thời gian này, ông Lê Trọng T và bà Đặng Thị Phương U không thực hiện trình tự, thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Hiện tại thửa đất đang đứng tên quyền sử dụng của ông Thanh, là người thứ ba ngay tình và được pháp luật bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, không có cơ sở để công nhận quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị Phương U và Lê Thị Tuyết M.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị Phương U và chị Lê Thị Tuyết M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ 2, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở T tỉnh Đồng Nai vắng mặt (đề nghị xử vắng mặt), những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị N vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Xét kháng cáo của của bị đơn – bà Đặng Thị Phương U và chị Lê Thị Tuyết M yêu cầu hủy án sơ thẩm vì cho rằng cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1. Bị đơn có yêu cầu hủy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CD163557 do Sở T tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Nguyễn Đình D và bà Bùi Mộng N (đã cập nhật sang tên cho ông Trần Ngọc T tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên). Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa Sở T tỉnh Đồng Nai vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Sở T cũng đã ủy quyền cho người đại diện tham gia tố tụng trình bày ý kiến và cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho ý kiến trình bày việc cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nêu trên cho các đương sự là đúng pháp luật.

2.2. Về việc đưa Văn phòng Đăng ký đất đai vào tham gia tố tụng: Căn cứ theo qui định của Luật đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của Quyết định hành chính cá biệt nên không cần thiết phải đưa Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất là cơ quan cập nhật lại tên chủ sử dụng đất trên giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2.3. Về việc đề nghị đưa UBND phường Trảng Dài vào tham gia tố tụng: Xét thấy, theo quy định tại Khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự là người tuy không khởi kiện, không bị kiện nhưng việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ được tự mình đề nghị hoặc các đương sự khác đề nghị và được Tòa án chấp nhận đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Theo qui định trên, thì trong vụ án này UBND phường Trảng Dài không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2.4. Như vậy, việc người kháng cáo và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do không đưa Văn phòng

Đăng kí Đất đai, UBND phường Trảng Dài tham gia tố tụng và đề nghị hủy án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

[3]. Xét kháng cáo về nội dung:

3.1. Về nguồn gốc đất tranh chấp: Theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, tờ trình nguồn gốc đất, biên bản xác định ranh, biên bản họp xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện “Năm 1984, ông Trần Công L khai hoang phục hóa để sản xuất nông nghiệp và sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp” và được Ủy ban nhân dân Phường Trảng Dài xác nhận. Ngày 22/12/2003, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 930540 cho ông Trần Công L và bà Lê Thị Minh K đứng tên quyền sử dụng diện tích 8.580,4m², số thửa 83, tờ bản đồ 07, tọa lạc tại phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Toàn bộ thửa đất 83 nêu trên, sau này một phần tách ra thành thửa 16, tờ bản đồ 18, phường Trảng Dài đã được ông Trần Công L, bà Lê Thị Minh K quản lý sử dụng từ năm 1984, có xây nhà từ năm 1998, được ông Nguyễn Tấn Khải, chủ tịch UBND phường xác nhận, sau đó cho ông Lê Trọng T ở nhờ, việc tách lập ra thửa mới số 16 từ thửa 83 được ông Trần Công L thực hiện từ năm 2013, đã có xác nhận của UBND phường Trảng Dài và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Biên Hòa. Quá trình quản lý sử dụng đất, ông Trần Công L, bà Lê Thị Minh K xây cất nhà, tách thửa mới đều được UBND phường Trảng Dài và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Biên Hòa xác nhận. Ông Trần Công L, bà Lê Thị Minh K cũng đã nhiều lần thực hiện việc xin cấp giấy chứng nhận, cấp đổi giấy chứng nhận và nhiều lần thế chấp cho Ngân hàng SHB để vay tiền nhưng không có ai tranh chấp.

3.3. Bị đơn cho rằng khi Đoàn đo đạc của Trung tâm kỹ thuật địa chính tỉnh Đồng Nai khi đo vẽ hiện trạng để lập bản đồ địa chính thể hiện ông Lê Trọng T là người đang sử dụng đất là có thật. Tuy nhiên vấn đề này chỉ chứng minh ông Lê Trọng T đang ở trên đất chứ không chứng minh việc ông Lê Trọng T có đi kê khai và được xác định là chủ sử dụng đất. Hồ sơ thể hiện ông Trần Công L đã đăng ký kê khai lần đầu từ năm 2000 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2003. Đến năm 2013, ông Trần Công L mới đăng ký lại, tách ra từ thửa 83 và đổi với thửa 16 nên ghi trong đơn đăng ký cấp đổi xin cấp lần đầu chứ không phải xin cấp lần đầu cho toàn bộ diện tích đất.

3.4. Từ những cơ sở pháp lý đã phân tích trên, xét thấy bà Lê Thị Minh K, ông Trần Công L đã chứng minh được ông bà là người sử dụng đất hợp pháp và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Đặng Thị Phương U cho rằng diện tích đất này do chồng bà là ông Lê Trọng T khai phá và ở từ năm 1990 đến nay, chồng bà có thực hiện việc kê khai đăng ký nhưng không có chứng cứ chứng minh. Qua kết quả xác minh tại UBND phường Trảng Dài, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Biên Hòa thể hiện ông Lê Trọng T, bà Đặng Thị Phương U không có hồ sơ đăng ký đất. Phía bà Đặng Thị Phương U cũng không cung cấp được chứng cứ chứng

minh giữa vợ chồng bà với bà K, ông L có giao dịch nào khác liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất sang cho vợ chồng bà Đặng Thị Phương U.

3.5. Về việc bà Đặng Thị Phương U cho rằng bà có đơn yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gửi các cơ quan quản lý đất đai nhưng việc chuyển nhượng đất đai giữa các bên vẫn được thực hiện. Tuy nhiên qua xác minh tại UBND phường Trảng Dài và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Biên Hòa thì không có đơn nào của bà Đặng Thị Phương U.

3.6. Từ các cơ sở đã phân tích trên, có căn cứ xác định diện tích 364m² đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Công L và bà Lê Thị Minh K. Việc UBND thành phố Biên Hòa, Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 930540 cho ông Trần Công L và bà Lê Thị Minh K đứng tên quyền sử dụng diện tích 8.580,4m², số thửa 83, tờ bản đồ 07, tọa lạc tại phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai là đúng qui định tại khoản 1 Điều 2 Luật đất đai năm 1993.

3.7. Ngày 01/6/2016, ông Trần Công L, bà Lê Thị Minh K chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N một phần đất nêu trên, được đo tách với diện tích 364m², số thửa 16, tờ bản đồ 18, được Văn phòng công chứng Hoàng Long công chứng. Ngày 02/6/2016, ông Nguyễn Đình D và bà Bùi Mộng N nộp hồ sơ đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Sở T tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 163557 ngày 21/6/2016. Ngày 19/7/2016 ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc T và ngày 26/7/2016 ông Trần Ngọc T đã tiến hành đăng ký thay đổi chủ sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

3.8. Xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Công L, bà Lê Thị Minh K sang ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N và ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N sang ông Trần Ngọc T là ngay tình và đúng quy định của pháp luật tại Điều 689, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005. Việc ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N và ông Trần Ngọc T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 nên không có căn cứ để hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Công L, bà Lê Thị Minh K với ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N; giữa ông Nguyễn Đình D và bà Bùi Mộng N với ông Trần Ngọc T cũng như hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Đình D và bà Bùi Mộng N và hủy nội dung cập nhật sang tên ông Trần Ngọc T do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ký ngày 26/7/2016 theo yêu cầu của bà Đặng Thị Phương U và chị Lê Thị Tuyết M.

3.9. Bản án sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở, đúng pháp luật. Bà Đặng Thị Phương U và Lê Thị Tuyết M kháng cáo nhưng tại cấp phúc thẩm ngoài lời trình bày, không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có cơ sở nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị Phương U và Lê Thị Tuyết M và đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đặng Thị Phương U.

[4]. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải quyết về vấn đề bàn giao tài sản trên đất và ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hoàn trả cho bị đơn số tiền giá trị các tài sản trên thửa đất số 16, tờ bản đồ 18, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cho bà Đặng Thị Phương U, chị Lê Thị Tuyết M. Phần này các bên đương sự không ai kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị do đó Hội đồng xét xử không xét.

[5]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị Phương U và Lê Thị Tuyết M, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở và cũng phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị Phương U và Lê Thị Tuyết M không được Tòa án chấp nhận nên bà Đặng Thị Phương U và Lê Thị Tuyết M mỗi người phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tại các biên lai thu số 0002295 và số 0002296 ngày 07/08/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ vào khoản 3 Điều 296; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 688, Điều 689, Điều 692 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 175, Điều 176, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 4, 9, 20, 31, 50 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều 101, 167, 168, 170, 171, 203 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – bà Đặng Thị Phương U và chị Lê Thị Tuyết M, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc T đối với các bị đơn là ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N, bà Đặng Thị Phương U, chị Lê Thị Tuyết M về việc tranh chấp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

1.2. Buộc bà Đặng Thị Phương U, chị Lê Thị Tuyết M phải giao thửa đất số 16, tờ bản đồ 18, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa tỉnh Đồng Nai, diện tích, hình thể, ranh giới được xác định bằng các mốc 1,2,3,4 theo Bản trích đo bản đồ hiện trạng khu đất số 6454 ngày 02/10/2017 của Văn - phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa.(Cao Cha G7).

1.3. Buộc bà Đặng Thị Phương U, chị Lê Thị Tuyết M phải giao các bất động sản gắn liền với quyền sử dụng đất của thửa đất số 16, tờ bản đồ 18, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa tỉnh Đồng Nai cho ông Trần Ngọc T theo chứng thư thẩm định giá số 484/TĐG-CT ngày 09/3/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai, gồm:

Công trình xây dựng trên đất:

- Nhà ở gia đình diện tích 103,17m², kết cấu: Móng, cột xây gạch, tường xây gạch dày 100mm, tô trát, sơn nước, nền lát gạch ceramic, mái lợp tôn, xà gồ thép, trần thạch cao + tôn lạnh + xốp, cửa đi khung sắt kính + cửa sắt kéo, cửa phòng khung nhôm + kính, cửa sổ sắt + kính, khu bếp: gô xây gạch, đan bê tông ốp gạch, cửa nhôm kính, tường ốp gạch, Khu vệ sinh: nền, tường ốp gạch, xí bột, chậu rửa tay.

- Mái tre trước mặt diện tích 27,3 m², kết cấu: Khung cột thép ống, vì kèo thép, xà gồ thép, mái lợp tôn, tấm cách nhiệt, nền xi măng + gạch.

- Mái che bên hông diện tích 15,6m², kết cấu: Khung cột thép Ø60, vì kèo thép, xà gồ thép, mái lợp lá, nền láng xi măng...

- Nhà vệ sinh riêng biệt diện tích 3,04 m², kết cấu: Tường xây gạch, tô trát, sơn nước, mái lợp tôn, xà gồ gỗ, tường, nền lát gạch, xí xôm.

- Nhà kho tạm, diện tích 9 m² kết cấu: Khung cột thép hộp, vì kèo thép, xà gồ thép, mái lợp tôn, nền láng xi măng, vách lưới thép + lưới nhựa

- Khung nhà tạm, diện tích 19,25 m², kết cấu: Khu cột thép ống, vì kèo thép, xà gồ thép, nền láng xi măng, không lợp mái, không vách

- Giếng khoan: chiều sâu khoảng 20m, đường kính miệng Ø114mm

- Giếng đào: chiều sâu khoảng 10m, đường kính miệng Ø1000mm, thành giếng xây gạch bao quanh, nắp bê tông cốt thép

Cây trồng trên đất: 01 cây Cau, 01 cây Sanh.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Ngọc T thanh toán lại 212.194.000 đồng (Hai trăm mười hai triệu một trăm chín mươi tư nghìn đồng) giá trị các tài sản trên thửa đất số 16, tờ bản đồ 18, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cho bà Đặng Thị Phương U, chị Lê Thị Tuyết M.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đặng Thị Phương U đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 163557 của Sở T tỉnh Đồng Nai đã cấp cho ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Mộng N, ghi chú sang tên cho ông Trần Ngọc T.

4. Chi phí tố tụng: ghi nhận sự tự nguyện chịu chi phí tố tụng số tiền 19.137.036 đồng (Mười chín triệu một trăm ba mươi bảy nghìn không trăm ba mươi sáu đồng) của ông Trần Ngọc T.

5. Nguyên đơn - ông Trần Ngọc T không phải chịu án phí DSST. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 000342 ngày 10/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa và số tiền 300.000 đồng của biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 001063 ngày 17/9/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai cho ông Trần Ngọc T.

6. Bị Đơn - bà Đặng Thị Phương U phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

7. Tiếp tục áp dụng biện pháp ngăn chặn “Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp” cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

8. Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

9. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thị Phương U, chị Lê Thị Tuyết M mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại các biên lai thu số 0002295 và số 0002296 ngày 07/08/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

10. 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 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND tỉnh Đồng Nai (1);
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai (1);
- Các đương sự ;
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3), 29b (PMT).

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa