

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **121/2022/DS-PT**

Ngày: 09-9-2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, hợp đồng thế chấp QSD đất, hủy giấy chứng nhận QSD đất, công nhận QSD đất và tài sản trên 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 Phạm Thị Xuân Đào.

Các Thẩm phán: Ông Trần Vĩnh Yên

Bà Trương Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Đường Hạc Vương Dung - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2022 tại Hội trường 5- trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 191/2022/TLPT-DS, ngày 23 tháng 02 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 12/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 69/2022/QĐ-PT ngày 19/5/2022, Thông báo dời thời gian mở phiên tòa số 272/TB.TA ngày 13/6/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 193/2022/QĐ-PT ngày 12/7/2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 231/2022/QĐ-PT ngày 11/8/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Cao Như T, sinh năm 1967.

Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: ấp C, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu N: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1969. (văn bản ủy quyền ngày 13/6/2022)

Địa chỉ: phường L, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Như T: Ông Cao D, sinh năm 1990 (văn bản ủy quyền ngày 13/6/2022).

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn:

1. Bà Huỳnh Thị Thanh N, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nhàn: Ông Lê Huy H, sinh năm 1982 (Theo Giấy ủy quyền ngày 31/7/2018).

Hộ khẩu thường trú: Ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên hệ: Khu hành chính huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Trần Quang T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: phường L, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1990 (Theo Giấy ủy quyền ngày 01/02/2019).

Địa chỉ: phường C, quận M, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Luật sư Nguyễn Văn Q – Thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ngân hàng thương mại cổ phần D – chi nhánh Sài Gòn.

Địa chỉ: phường B, quận M, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Trường C – Phó giám đốc trung tâm xử lý nợ phụ trách khu vực miền Nam. (Văn bản ủy quyền số 67/2021/UQ-CTHĐQT ngày 02/8/2021)

Địa chỉ: Ngân hàng TMCP D, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Công N, sinh năm 1968.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm: 1984.

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Huỳnh Công T, sinh năm 1927.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Ông N, bà H, ông T ủy quyền cho ông Lê Huy H, sinh năm 1982 (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/10/2018).

4. Ông Lê Xuân T, sinh năm 1983.

5. Bà Hoàng Thị Thu H, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện L, tỉnh Ninh Bình.

6. Bà Hoàng Thị Mai L, sinh năm: 1984.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

7. Ông Đoàn Hùng D, sinh năm 1968.

Địa chỉ: phường Đ, quận H, thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà Lê Thị Bích L, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

9. Văn phòng công chứng N, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

10. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện T, tỉnh Đồng Nai.

(Ông T, ông H, Luật sư Q có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 29/5/2017; đơn khởi kiện bổ sung ngày 8/10/2018, các lời khai tiếp theo có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông Cao Như T, bà Nguyễn Thị Thu N trình bày:

Ngày 28/8/2013, ông bà nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị Thanh N diện tích đất 250m² cắt thửa 277 tờ bản đồ số 07 (thửa mới 105 tờ bản đồ số 34) xã Đ với giá 250.000.000đồng, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay. Ông, bà đã trả được 170.000.000đ, số tiền còn lại 80.000.000đồng các bên thỏa thuận bao giờ có biên lai biên nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ giao đủ số tiền còn lại.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 250m² cắt thửa 277 tờ bản đồ số 07 (thửa mới 105, tờ bản đồ số 34) xã Đ. Ông bà đã nhận đất và đã xây một căn nhà tôn trên đất. Nhiều lần bà N nói sẽ sang tên tách sổ cho gia đình ông, bà nhưng đến nay vẫn chưa làm được. Nhưng sau này ông, bà phát hiện phần đất

ông, bà nhận chuyển nhượng và đang sinh sống đã bị bà N chuyển nhượng cho ông Trần Quang T ngày 24/12/2015. Ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA823073 chính lý trang tư ngày 29/12/2015 đối với toàn bộ diện tích đất 1752m², trong đó có phần diện tích đất bà N đã chuyển nhượng cho ông, bà.

Tại hồ sơ vợ chồng ông, bà yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD diện tích đất 250m² cắt thửa 277 tờ bản đồ số 07 (thửa mới 105 tờ bản đồ số 34) xã Đ cho vợ chồng ông, bà. Nhưng thực tế diện tích đất bà N giao cho ông, bà sử dụng chỉ có 187,3m² được cấp sổ cho bà N nên tại phiên Tòa hôm nay ông, bà chỉ yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng diện tích đất 187,3m², còn lại 63,7m² do không nằm trong giấy chứng nhận QSD đất bà N được cấp nên ông, bà xin rút yêu cầu này. Do chỉ yêu cầu thực hiện hợp đồng với 187,3m² không đủ 250m² nên ông, bà sẽ không thanh toán số tiền 80.000.000 đồng như đã hứa ban đầu.

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký giữa bà Huỳnh Thị Thanh N với ông Trần Quang T ngày 24/12/2015;

Hủy giấy chứng nhận QSD đất số BA 823073 chính lý trang 4 ngày 29/12/2015 đối với thửa 277 tờ bản đồ số 07 (thửa mới 105, tờ bản đồ số 34) xã Đ mà bà N đã bán cho vợ chồng ông, bà.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký giữa ông T với ngân hàng thương mại cổ phần D chi nhánh Sài Gòn ông, bà xin được rút yêu cầu này vì hiện nay theo văn bản của Ngân hàng thì ông T đã hoàn tất thủ tục trả nợ và nhận lại giấy chứng nhận QSD đất số BA 823073 chính lý trang 4 ngày 29/12/2015.

- Theo đơn khởi kiện phản tố ngày 22/10/2018; các lời khai có trong hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn bà Huỳnh Thị Thanh N có đại diện theo ủy quyền là ông Lê Huy H trình bày:

Theo bản án dân sự phúc thẩm số 43/2013/DSPT ngày 22/3/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai buộc bà N phải trả cho ông Trần Công P số tiền 846.700.000đ cộng lãi suất phát sinh kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án. Bà N không có tiền trả tiền gốc và lãi phát sinh cho ông P, qua mai mối bà N quen bà Lê Thị Bích L, thì bà L cho bà N biết sẽ giới thiệu người cho bà N vay.

Ngày 24/12/2015 bà Lê Thị Bích L và ông Trần Quang T cầm 90.000.000đ lên Chi cục thi hành án dân sự huyện T để trả lãi và gốc phát sinh theo bản án dân sự phúc thẩm số 43/2013/DSPT ngày 22/3/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Nai giao trả lại cho bà N bản chính Giấy chứng nhận QSD đất số AI 759.252 cấp ngày 18/7/2007.

Ông Trần Quang T có cầm tiền cùng với bà Lê Thị Bích L xuống trả tiền cho

ông P nhưng còn thiếu của ông P là 67.400.000đồng bà L đã viết một biên bản thỏa thuận theo đó thì bà L còn nợ số tiền này của ông P và thế chấp 03 sổ đỏ của người khác để làm tin. Lúc đó ông Nguyễn Thanh H là người đại diện theo ủy quyền cho ông P là người giữ sổ và nhận tiền. Ngày 20/1/2016 bà L đã trả hết số tiền nợ trên cho ông P và anh H đã giao trả lại 03 bản chính giấy chứng nhận QSD đất lại cho bà L.

Ngày 24/12/2015 bà N cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 759.252 cấp ngày 18/7/2007 đến UBND xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai thì được nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA823073 cấp ngày 16/11/2010.

Để đảm bảo cho việc vay mượn tiền bà N phải đến Văn phòng công chứng N công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng số 006465, quyền số: 01/2015.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2015 đối với diện tích 1.752m² thửa đất số 105, tờ bản đồ 34 xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai cho ông Trần Quang T.

Ngày 29/12/2015 ông Trần Quang T đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh T chỉnh lý trang tư trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 823073 cấp ngày 16/11/2010.

Vợ chồng ông Trần Quang T và chị Nguyễn Thị T đã đưa diện tích 1.752m² thửa đất số 105, tờ bản đồ 34 xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai thế chấp vay 1.385.000.000đ (một tỷ, ba trăm tám mươi lăm triệu đồng) của Ngân hàng thương mại cổ phần D- Chi nhánh Sài Gòn).

Diện tích 1.752m² thửa đất số 105, tờ bản đồ 34 xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai bà N vẫn quản lý sử dụng từ trước cho đến nay chưa bàn giao cho ông T.

Trên đất có 03 căn nhà cấp bốn: một căn nhà của bà N, một căn nhà của anh Huỳnh Công N và chị Nguyễn Thị Ngọc H và một căn nhà của ông Huỳnh Công T và một cái quán bán nước của bà N.

Ông Trần Quang T và chị Nguyễn Thị T tự ý vay vốn ngân hàng, không báo cho bà N. Ngân hàng cũng không xuống đất khảo sát tài sản thế chấp.

Ngày 28/8/2013 bà Nguyễn Thị Thu N đã đặt cọc 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) để nhận chuyển nhượng diện tích 250m² (loại đất trồng cây lâu năm) một phần thửa 769, tờ bản đồ số 07 xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Hai bên thỏa thuận “*Ra giấy biên nhận quyền sử dụng đất khoảng 03 hoặc 04 tháng bên B sau khi nhận giấy biên nhận sẽ thanh toán hết số tiền còn lại (khi có biên nhận bên bán báo trước 10 ngày để thanh toán)*”. Nếu bà N không thực hiện đúng theo hợp đồng thì phải bồi thường cho bà N số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Bà N không thực hiện đúng theo hợp đồng thì mất số tiền 50.000.000đ. Hình thức thì điền vào phần chấm trống trên giấy A4 đánh máy sẵn, giấy có tiêu đề “ Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ”

Thời gian sau bà Nguyễn Thị Thu N đã đặt cọc thêm 100.000.000đ (một trăm triệu đồng); hai bên thống nhất bỏ giấy lập ngày 28/8/2013, thay vào tờ giấy có tiêu đề “*Giấy đặt cọc về việc mua bán đất*”, trong giấy này hai bên thoả thuận diện tích chuyển nhượng 250m² (ngang 6,5m chưa đo) thuộc một phần thửa 769, tờ bản đồ số 07 xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai, giá chuyển nhượng 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng), đặt cọc 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng), còn 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) khi ra giấy biên nhận sang sổ thì bà N thanh toán. Nếu bà N không bán thì phải bồi thường cho bà N 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), nếu bà N không mua thì mất 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng). Hai bên lưu ý: “Sau khi đặt cọc bên mua được quyền sử dụng phần đất trên”

Ngày 24/3/2014 ông Cao Như T có giao thêm 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng); tổng ba lần nhận là 170.000.000đ (một trăm bảy mươi triệu đồng)

Hiện nay bà N và ông T đã quản lý sử dụng đất bằng cách xây một căn nhà tiền chế có cấu trúc: Móng, cột gạch + trụ sắt tròn tráng kẽm; tường xây gạch dày 100mm tô trát, sơn nước + ốp tôn phía trên; nền xi măng + nền gạch ceramic một phần; xà gồ thép + giằng khung thép hình, mái tôn; vách ngăn nhôm; cửa chính sắt kéo + cửa đi 04 cánh sắt kính; cửa sổ sắt kính; Góc: Đòn tay gỗ, sàn ván ép + trần tôn lạnh; cầu thang khung thép hình; Khu bếp: Thành xây gạch, kệ bếp bê tông cốt thép ốp đá granite, cửa tủ nhôm kính; Khu vệ sinh: Nền gạch ceramic, tường ốp gạch ceramic, xí bệt, cửa nhôm kính. Giá trị căn nhà tiền chế là 152.064.000đ (một trăm năm mươi hai triệu, không trăm sáu mươi bốn ngàn đồng). Căn nhà tiền chế này bà N và ông T không có ở, mà làm nơi để xe tải và xe hơi của gia đình.

Bà N xác định giao dịch giữa bà với bà Nguyễn Thị Thu N và ông Cao Như T là giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà N đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với quan hệ tranh chấp của nguyên đơn.

Bà N khẳng định diện tích 250m² (loại đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa 769 tờ bản đồ số 07 xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai là không đủ diện tích tách thửa theo Quyết định quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai số: 03/2018/QĐ-UBND ngày 30/01/2018 UBND tỉnh Đồng Nai thay thế cho Quyết định quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai số 25/2016/QĐ-UBND ngày 20/04/2016 của UBND tỉnh Đồng

Nay bà N có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Đình chỉ “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, đối với diện tích 250m² (loại đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa 769, tờ bản đồ số 07 xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai với lý do hết thời hiệu khởi kiện

- Ghi nhận thiện chí tự nguyện của bà N, đồng ý trả cho ông T và bà N số tiền 340.000.000đồng (ba trăm bốn mươi triệu đồng).

Buộc bà N và ông T có nghĩa vụ trả lại diện tích đất 251m² thuộc một phần thửa 769, tờ bản đồ số 07 xã Đ và căn nhà tiền chế trên đất cho bà N. Bà N đồng ý trả cho bà N, ông T số tiền 152.064.000đồng.

Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 1.752m² thửa 105, tờ bản đồ số 34 cho bà Huỳnh Thị Thanh N.

Đối với yêu cầu của phía ông T, bà N thì phía bà N đồng ý với 02 yêu cầu là hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký giữa bà Huỳnh Thị Thanh N với ông Trần Quang T ngày 24/12/2015 và hủy giấy chứng nhận QSD đất số BA 823073 chỉnh lý trang 4 ngày 29/12/2015 đối với thửa 277, tờ bản đồ số 07 (thửa mới 105, tờ bản đồ số 34) xã Đ.

- Theo đơn khởi kiện ngày 26/3/2030, các lời khai có trong hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn ông Trần Quang T có đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 24/12/2015 ông Trần Quang T và bà Huỳnh Thị Thanh N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 006465, quyền số 01/2015.TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng Công chứng N với nội dung bà N chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 1.752m², thửa đất số 15, tờ bản đồ 34, xã Đ theo giấy chứng nhận QSD đất số BA823073 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 16/11/2010, vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số: CH 03487 với giá chuyển nhượng là 300.000.000đ. Ông T đã thanh toán đầy đủ tiền cho bà N và đã nhận quyền sử dụng đất. Ông T đã làm thủ tục đăng bộ và ngày 29/12/2015 đã được cơ quan quản lý đất đai cập nhật đăng bộ.

Ngoài ra ông T và bà N có ký hợp đồng thỏa thuận mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 24/12/2015. Theo nội dung trong hợp đồng thì bà N đồng ý bán diện tích 1.752m² đất và toàn bộ 4 căn nhà cấp bốn và một cái quán lợp lá nhỏ. Sau đó, bà N có nguyện vọng được thuê lại toàn bộ nhà và được ông T đồng ý. Cho nên, trong hợp đồng có nội dung thỏa thuận như sau: “Bên B đồng ý cho bên A thuê lại toàn bộ nhà và đất nói trên với giá 14.000.000đ một tháng (mười bốn triệu đồng một tháng) bên A trả tiền thuê cho bên B hàng tháng vào ngày 24 hàng tháng. Bên A cam kết thời hạn thuê là 12 tháng (mười hai tháng) kể từ ngày 24/12/2015 là giao toàn bộ nhà và đất trên cho bên B”. Nội dung thỏa thuận, giá cả và phương thức thanh toán được hai bên tự nguyện và thống nhất ký kết. Bà N cũng đã đọc lại hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng. Nay ông T khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Như T và bà Nguyễn Thị Thu N. Bác yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị Thanh N

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng số 006465, quyền số 01/2015.TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng N ngày 24/12/2015 là đúng quy định của pháp luật.

- Công nhận phần cấp nhật trang thứ tư trên Giấy chứng nhận QSD đất số: BA 823073 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 16/11/2010, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số: CH 0387 ngày 29/12/2015 của UBND huyện Nhơn Trạch cấp cho ông Trần Quang T là đúng quy định của pháp luật.

- Công nhận cho ông T quyền sử dụng 1.752m² đất thuộc thửa 105, tờ bản đồ 34, xã Đ, huyện T theo Giấy chứng nhận QSD đất số: BA 823073 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 16/11/2010, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số: CH 0387, cấp nhật ngày 29/12/2015.

- Buộc bà Huỳnh Thị Thanh N, ông Cao Như T, bà Nguyễn Thị Thu N và những người liên quan giao trả toàn bộ diện tích đất 1.752m² nêu trên và 04 căn nhà, 01 quán nước được dựng tạm trên đất cho ông.

Tại phiên Tòa hôm nay đại diện cho ông Tuấn, ông xác định là bà N đã chuyển nhượng đất cho ông T chứ không phải là hợp đồng vay nên ông không tranh chấp hợp đồng vay, đối với việc cho bà N thuê lại nhà đất để ở ông cũng không tranh chấp hợp đồng thuê tài sản. Nếu Tòa tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà N vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng, bồi thường thiệt hại hợp đồng theo giá chứng thư thẩm định.

- Bị đơn Ngân hàng thương mại cổ phần D có ý kiến trình bày tại văn bản số 158/2019/CV-NCB ngày 06/3/2019:

Ngày 24/12/2018 Ngân hàng TMCP D “NCB” nhận được Công văn của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, với nội dung liên quan đến Ngân hàng TMCP D là đồng bị đơn trong vụ án dân sự số 296/2018/TLST-DS về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo đơn khởi kiện của ông Cao Như T và bà Nguyễn Thị Thu N. Ngân hàng TMCP D có Công văn phúc đáp và xin có ý kiến như sau:

Thứ nhất, liên quan đến hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm (hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 005/16/HĐTC/101-75 ngày 18/1/2016 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 005/16/HĐTC/101-75/PL01 ngày 22/8/2016) đã ký giữa ông Trần Quang T với Ngân hàng TMCP D thì hai bên đã tiến hành đúng, đầy đủ thủ tục theo quy định của pháp luật và có đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đai tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai (phòng tài nguyên môi trường) huyện T, tỉnh Đồng Nai ngày 18/1/2016.

Thứ hai, vào tháng 11/2018 ông Trần Quang T đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho NCB và NCB đã giao tài sản, làm thủ tục xóa thế chấp cho ông Trần Quang T theo đúng quy định, vì vậy hiện tại giữa NCB và ông Trần Quang T không còn mối

quan hệ giữa bên vay, bên thế chấp với bên vay, bên nhận thế chấp. Bằng văn bản này Ngân hàng TMCP D đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại văn bản trình bày ý kiến vụ án số 04/VB-KN ngày 01/3/2019, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng N trình bày:

Văn phòng Công chứng N tỉnh Đồng Nai nhận thông báo về việc thụ lý vụ án số 296/TB-TLVA của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch ngày 24/12/2018.

Văn phòng Công chứng N tỉnh Đồng Nai có ý kiến:

- Văn phòng Công chứng N thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Thanh N và ông Trần Quang T, công chứng số: 006465, quyền số 01/2015.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2015 đúng trình tự, đúng thủ tục, đúng người.

- Văn phòng công chứng đề nghị vắng mặt trong các buổi hòa giải, các phiên tòa xét xử sơ thẩm và phúc thẩm vụ án nêu trên.

- Tại văn bản số 4437/UBND-TP ngày 27/5/2020 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện T có ý kiến:

Ủy ban nhân dân huyện nhận được Văn bản số 231/2020/TB-TA ngày 15/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đề nghị cung cấp chứng cứ vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Cao Như T và bà Huỳnh Thị Thanh N. Qua xem xét Báo cáo số 492/BC-TNMT ngày 18/5/2020 của Phòng Tài nguyên và môi trường, UBND huyện có ý kiến như sau:

- Ý kiến đối với nội dung tranh chấp trong vụ án này: UBND huyện T không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung trong trường hợp tòa án phán quyết buộc các đương sự tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích 251m² đất thửa 227, tờ bản đồ số 7 xã Phú Đông, thì đủ điều kiện sang tên chuyển quyền không: Căn cứ Quyết định số 3307/QĐ-UBND ngày 19/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy trình giải quyết thủ tục hành chính về lĩnh vực đất đai theo cơ chế một cửa, cơ chế một cửa liên thông tại UBND cấp huyện trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Theo đó thẩm quyền xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thuộc UBND huyện mà do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thực hiện. Do đó UBND huyện không thể trả lời nội dung này.

Ngoài ra liên quan đến việc chia tách thửa, về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; căn cứ thực hiện theo Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 30/1/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Về việc cấp giấy chứng nhận QSD đất số BA 823073 ngày 16/11/2010;

Ngày 18/7/2007 UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất số AI 759252 thửa đất số 769, tờ bản đồ 07 cũ xã Đ, diện tích 1700m²; đất trồng lúa cho bà Huỳnh Thị Thanh N.

Ngày 27/3/2009 bà Huỳnh Thị Thanh N có đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất đổi với thửa 769, tờ bản đồ số 7 tương ứng thửa đất số 105 tờ bản đồ 34 mới, xã Đ, diện tích 1752m² (trong đó 150m² đất ONT, 1602m² đất CLN) được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 823073 ngày cấp 16/11/2010.

Bà Huỳnh Thị Thanh N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Quang T thửa đất số 105 tờ bản đồ 34 mới xã Đ, diện tích 1752m² (trong đó có 150m² đất ONT, 1602m² đất CLN), hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng N tỉnh Đồng Nai chứng nhận, số công chứng 006465, Quyền số 01/2015.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2015 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh T xác nhận trang 4 ngày 29/12/2015.

Do việc chỉnh lý xác nhận quyền sử dụng đất thửa số 105, tờ bản đồ 34 mới xã Đ sang ông Trần Quang T do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T thực hiện. Đề nghị Tòa án liên hệ cơ quan này cho ý kiến về trình tự thủ tục nội dung liên quan.

Qua rà soát hồ sơ, nhận thấy việc UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất số BA 823073 ngày 16/11/2010 cho bà N đúng trình tự thủ tục. Do đó việc bà N, ông T yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại bản tường trình ngày 06/7/2020 và đơn xin vắng mặt ngày 06/7/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Xuân T, bà Hoàng Thị H trình bày:

Vợ chồng ông, bà là chủ sở hữu quyền sử dụng đất thửa 226, tờ bản đồ 34, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 6755 ngày 28/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh huyện T thì diện tích đất của ông, bà có một phần nằm trong phần diện tích mà ông T bà N đang quản lý, sử dụng trên thực tế. Tuy nhiên, vợ chồng ông, bà không có bất kỳ tranh chấp gì trong vụ án tranh chấp đất đai giữa vợ chồng ông T, bà N với bà N mà để các bên tự giải quyết với nhau.

Hiện nay diện tích đất của ông bà đang ủy quyền cho em gái ông, bà là bà Hoàng Thị Mai L xây nhà ở và quản lý sử dụng.

Do ông bà ở xa, không tiện đi lại đề nghị Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch cho ông bà được vắng mặt tại các buổi làm việc, công khai chứng cứ và hòa giải tại phiên tòa xét xử vụ án.

- Tại bản tường trình ngày 08/7/2020 và đơn xin vắng mặt ngày 08/7/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Mai L trình bày:

Bà hiện đang quản lý sử dụng đất thửa 226, tờ bản đồ 34, xã Đ theo giấy ủy quyền của anh chị bà là ông Lê Xuân T và bà Hoàng Thị Thu H.

Theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 6755 ngày 28/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh huyện T thì diện tích đất trên có một phần nằm trong phần diện tích mà ông T, bà N đang quản lý, sử dụng trên thực tế. Tuy nhiên, bà không có bất kỳ tranh chấp gì trong vụ án tranh chấp đất đai giữa vợ chồng ông T, bà N với bà N mà để các bên tự giải quyết với nhau.

- Tại biên bản làm việc ngày 07/5/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Hùng D trình bày:

Thửa đất số 652, diện tích 538m², bản đồ 34, xã Đ. Ông đã được UBND huyện T cấp ngày 15/2/2017. Diện tích đất trên do ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H. Ngụ tại: phường N, thành phố H, tỉnh Đồng Nai. Bà H nhận chuyển nhượng từ ông Châu M. Ông Châu M nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Ngọc P, ông P nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Túy U là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu. Hiện bà U đang khởi kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai liên quan đến thửa đất 652, tờ bản đồ 34, xã Đ do ông đang đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Ông là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án trên.

Theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 6755/2019 ngày 28/10/2019 thể hiện phần đất ông T, bà N đang yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trong đó có diện tích 58,3m² nằm trong diện tích đất 538m², thửa 652, tờ bản đồ 34, xã Đ do ông đang đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Ông xác định diện tích đất 58,3m² đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất nên thuộc quyền quản lý sử dụng của ông. Giữa các bên mua bán thế nào ông không biết nên giữa các bên tự giải quyết với nhau. Ông xác định không tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Do không tranh chấp yêu cầu gì trong vụ án này nên ông xin phép được vắng mặt tại Tòa tại các buổi làm việc, đối chất, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, cũng như khi xét xử.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Công T, ông Huỳnh Công N, bà Nguyễn Thị Ngọc H có đại diện theo ủy quyền anh Lê Huy H trình bày:

Ông, bà thống nhất toàn bộ ý kiến của bà N, không có bổ sung thắc mắc gì. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N.

Tại bản án số 21/2021/DSST ngày 12/11/2021, Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Như T, bà Nguyễn Thị Thu N, v/v “yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” số 358 ngày 18/1/2016 ký giữa ông Trần Quang T với ngân hàng thương mại cổ phần D chi nhánh Sài Gòn

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Như Thiện, bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt về việc yêu cầu bà Nhàn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 63,7m².

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Như T, bà Nguyễn Thị Thu N, V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Huỳnh Thanh N với ông Trần Quang T được Văn phòng công chứng N công chứng số 006465, quyển số 01/2015.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2015 là vô hiệu.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Huỳnh Thị Thanh N với ông Trần Quang T được văn phòng Công chứng N công chứng số 006465, quyển số 01/2015.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2015;

+ Buộc bà Huỳnh Thị Thanh N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Cao Như T, bà Nguyễn Thị Thu N đối với diện tích đất 187,3m² cắt thửa 105, tờ bản đồ 34, xã Đ được giới hạn bởi các mốc: (8; 9; 10; 2; 4; 7; 8) theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 6755/2019 ngày 28/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh T.

+ Công nhận cho ông Cao Như T, bà Nguyễn Thị Thu N được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 187,3m² cắt thửa 105, tờ bản đồ 34, xã Đ, được giới hạn bởi các mốc: (8; 9; 10; 2; 4; 7; 8) theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 6755/2019 ngày 28/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh T.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Như T, bà Nguyễn Thị Thu N về việc yêu cầu Hủy giấy chứng nhận QSD đất số BA 823073 chính lý trang 4 ngày 29/12/2015 đối với thửa 277, tờ bản đồ số 07 (thửa mới 105 tờ bản đồ số 34) xã Đ mang tên ông Trần Quang T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Huỳnh Thị Thanh N về việc yêu cầu công nhận quyền quản lý sử dụng đất:

Công nhận cho bà Huỳnh Thị Thanh N được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1.564,7m², cắt thửa 105, tờ bản đồ 34, xã Đ, được giới hạn bởi các mốc: (13; 14; 9; 8; 7; 11; 12; 13) theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 6755/2019 ngày 28/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh T.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị Thanh N về việc yêu cầu Tòa án Đình chỉ giải quyết “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với diện tích 250m² thuộc một phần thửa 769, tờ bản đồ số 07 xã Đ của nguyên đơn ông Cao Như T, bà Nguyễn Thị Thu N.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N về việc trả lại cho vợ chồng ông T, bà N số tiền cọc 340.000.000đ

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị Thanh N về việc buộc bà N và ông T có nghĩa vụ trả lại diện tích đất 251m² thuộc một phần thửa 769 tờ bản đồ số 07 xã Đ và căn nhà tiền chế trên đất cho bà

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Quang T, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, công nhận quyền sử dụng đất” đối với nguyên đơn ông Cao Như T, bà Nguyễn Thị Thu N và bị đơn bà Huỳnh Thị Thanh N.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

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

Ngày 22/11/2021, ông Trần Quang T có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 12/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 24/12/2021, ông Lê Huy H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Huỳnh Thị Thanh N có đơn kháng cáo đối với một phần bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 12/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của bà N.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Trần Quang T: Khi bà N ký Hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T, đất do bà N đứng tên. Cấp sơ thẩm chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn và nhận định đủ điều kiện tách thửa nhưng không nói rõ theo quy định nào. Việc bà N chuyển nhượng đất cho ông T, bà N là vi phạm về nội dung và hình thức nên buộc bà N thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn là không đúng quy định. Trong quá trình giải quyết vụ án ông T có yêu cầu xem xét giải quyết Hợp đồng vô hiệu mà cấp sơ thẩm không hướng dẫn làm đơn và lập biên bản làm việc là không xem xét giải quyết toàn diện của vụ án. Ông T không thừa nhận việc có cho bà N vay tiền, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng đất giá có thấp đi chăng nữa nhưng pháp luật không quy định khi mua bán chuyển nhượng phải kiểm tra đo vẽ. Đất đã bị bà N chiếm giữ nhưng cấp sơ thẩm chưa làm để xem xét giải quyết vụ án một cách toàn diện. Đề

đảm bảo quyền lợi cho các bên đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ án sơ thẩm. Giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm đã giải quyết là có căn cứ bởi lẽ, ngày 24/12/2015 bà Huỳnh Thị Thanh N ký Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 1.752m² thửa 105, tờ bản đồ 34 xã Đ, huyện T cho ông Trần Quang T được Văn phòng N công chứng. Đến ngày 29/12/2015 ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng trong đó có diện tích 187,3m² mà bà N đã chuyển nhượng cho ông T, bà N vào năm 2013 và ông T, bà N đã cất nhà sử dụng từ 2013 đến nay. Theo hợp đồng giá chuyển nhượng mà bà N chuyển nhượng đất cho ông T với giá 300.000.000đ. Nhưng phía bà N cho rằng thực tế là chỉ vay tiền ông T nhưng để làm tin mới ký hợp đồng chuyển nhượng. Phía ông T đại diện cho ông T cho rằng bà N đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông T với giá 300.000.000đ và cung cấp cho Tòa hợp đồng thỏa thuận mua bán tài sản gắn liền với đất giữa ông T với bà N có chị Nguyễn Thị Diễm T ký tên làm chứng (chị T thừa nhận là có chứng kiến việc bà N chuyển nhượng đất và nhà cho ông T với giá 300.000.000đ) để chứng minh là đã giao tiền nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất. Theo thỏa thuận phía ông T sẽ cho bà N thuê lại nhà đất là 14.000.000đ/tháng. Trên thực tế diện tích đất 1.752m² tồn tại 04 căn nhà cấp 4 và 01 cái quán lợp lá nhỏ (gồm nhà ông T, nhà bà N, nhà ông N, bà H, nhà ông T, bà N và quán cà phê do bà N sử dụng). Khi bà N chuyển nhượng cho ông T thì không có ý kiến của những người đang có tài sản là nhà trên đất, mặc dù bà N là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, năm 2013 ông T, bà N chỉ nhận chuyển nhượng đất từ bà N với diện tích 250m² với giá 250.000.000đ. Trong khi năm 2015 bà N ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T diện tích 1.752m² đất và trên đất đã có tài sản là 04 căn nhà mà với giá 300.000.000đ, theo Chứng thư thẩm định giá số 889 ngày 13/4/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thì các công trình xây dựng trên đất (giá trị nhà và tài sản trên đất) là 1.114.457.375đ, giá trị đất 1.752m² là 12.522.450đ, như vậy lớn hơn rất nhiều lần so với số tiền 300.000.000đ. Nên việc bà N cho rằng khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T là chỉ đảm bảo cho khoản vay 300.000.000đ là có cơ sở. Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện cho ông T xác định bà N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T chứ không phải hợp đồng vay tài sản nên không tranh chấp hợp đồng vay. Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà N và ông T vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng do đây là hợp đồng giả cách nên vô hiệu, vì vậy yêu cầu bồi thường thiệt hại hợp đồng theo chứng thư thẩm định giá không được cấp sơ thẩm chấp nhận là đúng. Và giành quyền khởi kiện cho ông T đối với bà N về số tiền vay khi có yêu cầu là có căn cứ pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử

áp dụng Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông H do rút kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm và áp dụng khoản 1 Điều 308 không chấp nhận kháng cáo của ông T giữ nguyên 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 và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trần Quang T, ông Lê Huy H làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với ông Nguyễn Văn M là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu N, ông Cao D là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Cao Như T, ông Đặng Trường C là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ngân hàng thương mại cổ phần D- chi nhánh Sài Gòn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Xuân T, bà Hoàng Thị Thu H, bà Hoàng Thị Mai L, ông Đoàn Hùng D, bà Lê Thị Bích L, Văn phòng công chứng N tỉnh Đồng Nai và Ủy ban nhân dân huyện T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và có đơn xin vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bị đơn bà Huỳnh Thị Thanh N do ông Lê Huy H đại diện theo ủy quyền xin rút yêu cầu kháng cáo. Nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Thanh N.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Quang T: Ông T yêu cầu: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Như T và bà Nguyễn Thị Thu N. Bác yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị Thanh N; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng số 006465, quyền số 01/2015.TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng N ngày 24/12/2015 là đúng qui định của pháp luật; Công nhận phần cập nhật trang thứ tư trên Giấy chứng nhận QSD đất số: BA 823073 do UBND huyện T cấp ngày 16/11/2010, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số: CH 0387 ngày 29/12/2015 của UBND huyện T cấp cho ông Trần Quang T là đúng quy định của pháp luật; Công nhận cho ông T quyền sử dụng 1.752m² đất thuộc thửa 105, tờ bản đồ 34, xã Đ, huyện T theo Giấy chứng nhận QSD đất số: BA 823073 do UBND huyện T cấp ngày 16/11/2010, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số: CH 0387, cập nhật ngày 29/12/2015; Buộc bà Huỳnh Thị Thanh N, ông Cao Như T, bà Nguyễn Thị Thu N và những người liên quan giao trả toàn bộ diện tích đất 1.752m² nêu trên và 04 căn nhà, 01 quán nước được dựng tạm trên đất cho ông.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/12/2015 có đầy đủ chữ ký của bà N và ông T về nội dung, hình thức, trình tự thủ tục ký kết Hợp đồng

là đúng quy định pháp luật. Nhưng bà N và ông T chỉ ký Hợp đồng chuyển nhượng rồi tiến hành làm thủ tục sang tên trên sổ đỏ chứ các bên không tiến hành đo vẽ, kiểm tra hiện trạng đất thực tế trước khi làm thủ tục chuyển nhượng. Ông T cũng không chứng minh việc giao tiền khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà N.

Mặc dù ông Tòng đại diện cho ông T cho rằng bà N đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông T với giá 300.000.000đ và cung cấp cho Tòa hợp đồng thỏa thuận mua bán tài sản gắn liền với đất giữa ông T với bà N có chị Nguyễn Thị Diễm T ký tên làm chứng (chị T thừa nhận là có chứng kiến việc bà N chuyển nhượng đất và nhà cho ông T với giá 300.000.000đ) để chứng minh là đã giao tiền nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất. Theo thỏa thuận phía ông T sẽ cho bà N thuê lại nhà đất là 14.000.000đ/tháng. Trên thực tế diện tích đất 1.752m² tồn tại 04 căn nhà cấp 4 và 01 cái quán lợp lá nhỏ (gồm nhà ông T, nhà bà N, nhà ông N bà H, nhà ông T, bà N và quán cà phê do bà N sử dụng). Khi bà N chuyển nhượng cho ông T thì không có ý kiến của những người đang có tài sản là nhà trên đất, mặc dù bà N là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về giá chuyển nhượng năm 2013 ông T, bà N chỉ nhận chuyển nhượng đất từ bà N với diện tích 250m² với giá 250.000.000đ. Trong khi năm 2015 bà N ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông T diện tích 1.752m² đất và trên đất đã có tài sản là 04 căn nhà mà với giá 300.000.000đ là không phù hợp bởi lẽ, theo Chứng thư thẩm định giá số 889 ngày 13/4/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thì các công trình xây dựng trên đất (giá trị nhà và tài sản trên đất) là 1.114.457.375đ. Mà Hợp đồng chuyển nhượng từ 2015 đến 2020 mới định giá thì giá trị tài sản đã giảm đi so với thời điểm chuyển nhượng do bị hao mòn theo thời gian, nên việc bà N ký chuyển nhượng đất cho ông T với số tiền 300.000.000đ là không phù hợp.

Đối với diện tích đất 1.752m² mà ông, bà N ký thủ tục chuyển nhượng cho ông T trị giá 12.522.450.000đ (trong đó diện tích đất 187,3m² ông T bà N hiện nay đang tranh chấp trị giá 1.498.400.000đ) lớn hơn rất nhiều lần số tiền 300.000.000đ mà ông T cho rằng nhận chuyển nhượng 1.752m² đất của bà N.

Theo chứng Thư thẩm định giá số 220/TĐG-CT ngày 30/01/2018 thì diện tích đất 251m² (đo đạc thực tế) ông T bà N nhận chuyển nhượng của bà N trị giá 4.000.000đ/m² x 251m² = 1.004.000.000đ cũng lớn hơn gấp 3 lần số tiền 300.000.000đ ông T nhận chuyển nhượng của bà N và nếu nhân với diện tích 1752m² x 4.000.000đ = 7.000.000.000đ thì giá trị cũng lớn hơn 20 lần số tiền 300.000.000đ mà ông T cho rằng đã bỏ ra nhận chuyển nhượng 1.752m² đất của bà N. Nên việc bà N ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T ngày 24/12/2015 là Hợp đồng giả cách nhằm để xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo, nhằm che giấu một giao dịch khác đó là để đảm bảo cho khoản vay số tiền 300.000.000đ.

Phía ông T do ông T đại diện xác định việc bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải hợp đồng vay tài sản nên không tranh chấp về hợp đồng vay tài sản.

Án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Nên kháng cáo của ông T là không có cơ sở để xem xét.

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

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà N do ông Lê Huy H đại diện theo ủy quyền rút kháng cáo, theo quy định tại khoản 4 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Thì bà N phải chịu án phí phúc thẩm. Nhưng hiện nay bà N trên 60 tuổi theo quy định bà N có đơn xin miễn án phí, nên miễn án phí phúc thẩm cho bà N.

[4] Ý kiến của của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Trần Quang Tuấn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 312, khoản 1 và khoản 5 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Huỳnh Thị Thanh N.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Quang T.

Giữ nguyên án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 129, 137, 697 của Bộ luật dân sự 2005; 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:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Như T, bà Nguyễn Thị Thu N, v/v “Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 358 ngày 18/1/2016 ký giữa ông Trần Quang T với ngân hàng thương mại cổ phần D chi nhánh Sài Gòn.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Như T, bà Nguyễn Thị Thu N về việc yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 63,7m².

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Như T, bà Nguyễn Thị Thu N, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Huỳnh Thanh N với ông Trần Quang T được Văn phòng công chứng N công chứng số 006465, quyền số 01/2015.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2015 là vô hiệu.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Huỳnh Thị Thanh N với ông Trần Quang T được văn phòng Công chứng N công chứng số 006465, quyền số 01/2015.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2015;

+ Buộc bà Huỳnh Thị Thanh N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Cao Như T, bà Nguyễn Thị Thu N đối với diện tích đất 187,3m² cắt thửa 105, tờ bản đồ 34, xã Đ được giới hạn bởi các mốc: (8; 9; 10; 2; 4; 7; 8) theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 6755/2019 ngày 28/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh T.

+ Công nhận cho ông Cao Như T, bà Nguyễn Thị Thu N được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 187,3m² cắt thửa 105, tờ bản đồ 34, xã Đ, được giới hạn bởi các mốc: (8; 9; 10; 2; 4; 7; 8) theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 6755/2019 ngày 28/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh T.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Như T, bà Nguyễn Thị Thu N về việc yêu cầu Hủy giấy chứng nhận QSD đất số BA 823073 chính lý trang 4 ngày 29/12/2015 đối với thửa 277 tờ bản đồ số 07 (thửa mới 105 tờ bản đồ số 34) xã Đ mang tên ông Trần Quang T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Huỳnh Thị Thanh N về việc yêu cầu Công nhận quyền quản lý sử dụng đất:

Công nhận cho bà Huỳnh Thị Thanh N được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 1.564,7m², cắt thửa 105, tờ bản đồ 34, xã Đ, được giới hạn bởi các mốc: (13; 14; 9; 8; 7; 11; 12; 13) theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 6755/2019 ngày 28/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh T.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị Thanh N về việc yêu cầu Tòa án Đình chỉ giải quyết “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với diện tích 250m² thuộc một phần thửa 769 tờ bản đồ số 07 xã Đ của nguyên đơn ông Cao Như T bà Nguyễn Thị Thu N.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N về việc trả lại cho vợ chồng ông T, bà N số tiền cọc 340.000.000đ

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị Thanh N về việc buộc bà N và ông T có nghĩa vụ trả lại diện tích đất 251m² thuộc một phần thửa 769 tờ bản đồ số 07 xã Đ và căn nhà tiền chế trên đất cho bà

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Quang T, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất” đối với nguyên đơn ông Cao Như T bà Nguyễn Thị Thu N và bị đơn bà Huỳnh Thị Thanh N.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

4. Về án phí:

- Trả lại cho ông Cao Như T, bà Nguyễn Thị Thu N 6.250.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 002907 ngày 29/5/2017 và 600.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 004311 ngày 10/10/2018 của chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

- Bà Huỳnh Thị Thanh N phải chịu 300.000đ án phí DSST và 300.000đ án phí DSPT, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000đ theo biên lai thu số 004845 ngày 1/11/2018 và của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch. Trả lại cho bà N số tiền 4.700.000đ.

- Ông Trần Quang T phải chịu 300.000đ án phí DSST và 300.000đ án phí DSPT, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.750.000đ, 300.000đ theo biên lai thu số 0000229, 000692 ngày 13/4/2020, 22/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch. Trả lại cho ông T 8.450.000đ.

Về chi phí tố tụng:

- Bà Huỳnh Thị Thanh N phải chịu 10.488.000đ (trả lại cho ông T bà N).

- Ông Trần Quang T phải chịu 79.144.000đ (trả lại cho bà Huỳnh Thị Thanh N).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND T.Đồng Nai (1);
- TAND H.Nhon Trạch (2);
- CCTHADS H.Nhon Trạch (1);

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

- Các đương sự (12);
- Lưu (6).

Phạm Thị Xuân Đào