

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **17/2023/DS-PT**

Ngày: **27 - 02 - 2023**

V/v “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất, thanh toán tiền thuê đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 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 Đinh Thị Kiều Lương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Bà Lê Thị Ký

- Thư ký phiên tòa: Ông Tạ Anh Quốc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Từ ngày 23/02/2023 đến ngày 27/02/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 172/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất, thanh toán tiền thuê đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do bản án sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 210/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2022, và các Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2023/QĐ-TT ngày 03/01/2023, Quyết định số 33/2023/QĐ-PT ngày 02/02/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Văn B, sinh năm 1966

Địa chỉ: 20 tầng trệt, Mạc Thị B, phường B, quận 1, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1990.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Lâm Hiền Ph – Công ty Luật TNHH một thành viên QAP, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Cùng địa chỉ: 193/18 N, phường 7, quận 3, Thành phố H.

- Bị đơn: **Ông Trần Văn S**, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Khu phố Phước L, xã H, huyện Nh, tỉnh Đ.

Chỗ ở hiện nay: Ấp Bến Cam, thị trấn Ph, huyện Nh, tỉnh Đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Trương Thị H – Văn phòng Luật sư Trương Thị H, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H.

Địa chỉ: 89 - 91 Nguyễn D, phường B, quận 1, Thành phố H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Ông Nguyễn Hữu H**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: 527/10 (số cũ 205/47A) Điện Biên Ph, p. 25, quận B, Thành phố H.

2. **Bà Võ Thị Kim Ph**, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Ấp Phú Mỹ 2, xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ.

3. **Bà Huỳnh Thị Kim Kh**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: 105/27 Nguyễn Trãi, phường Bến Thành, quận 1, Thành phố H.

4. **Bà Nguyễn Thị H**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: 40/1, tổ 2, khu phố Kim Hải, phường Kim Dinh, Thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. **Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ.**

(ông Á, Luật sư Ph, ông S, bà H, Luật sư H, ông H có mặt; các đương sự khác có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Bùi Văn B là Luật sư Lâm Hiền Ph và ông Nguyễn Văn Á là người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Văn B thống nhất trình bày:

Ngày 08/4/2004, ông Bùi Văn B và ông Nguyễn Hữu H ký giấy tay sang nhượng với ông Trần Văn S để nhận chuyển nhượng diện tích đất thuộc các thửa 392, 286, 325, 313 tờ bản đồ số 15 xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ với giá 200.000.000đồng/1.000m², đã đặt cọc 140.000.000 đồng. Bên bán lo hồ sơ giấy tờ bao sang tên cho bên mua. Ngày 12/4/2022, ông S và ông B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 2.776m² thuộc các thửa mới 529, 530, 531, 532 tờ bản đồ số 15 xã Ph, ngày 20/4/2004, Ủy ban nhân dân xã Ph xác nhận vào hợp đồng mua bán. Đến đầu tháng 8/2004, ông S làm xong hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Bùi Văn B và ông Nguyễn Hữu H. Sau đó, ông S đem lên thành phố H giao 2 giấy chứng nhận trên để nhận thêm tiền. Giấy chứng

nhận của ông B diện tích 2.776m², giấy chứng nhận của ông H diện tích đất 2.788m² thửa 527, 528 tờ bản đồ số 15 xã Ph. Tổng diện tích đất của ông B và ông H là 5.564m² x 200.000.000 đồng/1.000m² = 1.112.800.000 đồng. Ông H đại diện cho ông B giao cho ông S số tiền 660.000.000 đồng (mỗi người 330.000.000 đồng), cộng với số tiền ứng trước 140.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng (mỗi người 400.000.000 đồng). Ông B và ông H còn nợ lại ông S 312.800.000 đồng, nhưng hai bên thỏa thuận làm tròn số là 300.000.000 đồng. Thời gian sau ông H đã liên hệ với ông S trả số tiền còn lại phần của ông H là 150.000.000 đồng. Còn ông B thì vẫn chưa trả số tiền 150.000.000 đồng còn lại cho ông S, vì lý do là lúc đó bà R đang có đơn tranh chấp với ông S một phần đất trong diện tích đất mà ông S chuyển nhượng cho ông B. Đầu tháng 10/2004 ông B cũng làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã Ph để yêu cầu giải quyết việc tranh chấp đất giữa bà R với ông S cho dứt điểm để ông B giao đủ số tiền còn lại cho ông S. Ngày 21/10/2004, lúc 11 giờ 20 phút, Ủy ban nhân dân xã Ph lập biên bản ghi nhận lời khai của các nguyên đơn là ông Bùi Văn B, bà Bành Thị M và bà Trần Thị R và lập biên bản về việc hòa giải tranh chấp đất ghi nhận việc Ủy ban nhân dân xã đã mời ông S đến giải quyết 3 lần nhưng ông không đến (riêng buổi sáng ngày 21/10/2004, ông S có đến Ủy ban nhân dân xã sau đó ngang nhiên bỏ đi về mặc dù hội đồng hòa giải có kêu lại nhưng ông không chấp hành) nên không hòa giải được.

Ngày 09/9/2008, vợ chồng ông B làm đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ mới. Đến ngày 03/12/2010, Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 928351 cho vợ chồng ông Bùi Văn B và bà Huỳnh Thị Kim Kh đứng tên thửa đất số 28, diện tích 2.692m² (giảm 84m²) tờ bản đồ 30 xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ.

Ông S đã giao đất cho ông B và ông H sau khi hai ông trả tiền lần hai. Đến tháng 10/2009, ông B phát hiện ông S chiếm lại toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông B và xây dựng công trình kiên cố nhằm mục đích kinh doanh karaoke. Ông B đã nhiều lần gặp ông S yêu cầu ngừng việc thi công công trình, hoàn trả lại hiện trạng ban đầu và trả lại đất nhưng ông S cố tình không thực hiện. Năm 2011, ông B nhờ báo Công an thành phố H đến hiện trạng đất chụp ảnh ghi nhận việc ông S đang cho xây dựng nhà trái phép trên đất (bài báo đăng ngày 09/6/2011 bút lục 24). Do bận việc đi làm ở xa thường xuyên nên ông B không có thời gian khởi kiện đòi ông S trả đất.

Ông B đồng ý với giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá số 27 ngày 06/3/2020 Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng T và chứng thư thẩm định giá số

1756 ngày 06/7/2020 Công ty Cổ phần thẩm định giá Đ để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Nay ông B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn S phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất trả lại cho ông B diện tích đất 2.692m² thửa 28, tờ bản đồ 30, xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ; ông B sẽ trả cho ông S số tiền 150.000.000đồng còn nợ.

Ông B rút các yêu cầu khởi kiện gồm: Buộc ông Trần Văn S phải thanh toán tiền thuê đất từ tháng 10/2009 đến khi có quyết định có hiệu lực của Tòa án; công nhận giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2004 giữa ông Trần Văn S và ông Bùi Văn B và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2004 giữa ông Trần Văn S với ông Bùi Văn B đối với diện tích đất 2.776m² thuộc thửa 529, 530, 531, 532 tờ bản đồ số 15 cũ xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ (nay là thửa 28, diện tích 2.692m² tờ bản đồ số 30 xã Ph).

Đối với yêu cầu phản tố của ông S thì ông B không đồng ý. Ông B yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu về hợp đồng dân sự theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của ông S. Ngoài ra các ông không cung cấp tài liệu, chứng cứ và trình bày gì thêm.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trần Văn S là Luật sư Trương Thị H và ông Trần Văn S thống nhất trình bày:*

Ngày 08/4/2004, ông Trần Văn S với ông Bùi Văn B và ông Nguyễn Hữu H ký giấy tay sang nhượng quyền sử dụng đất. Giấy tay trên không ghi diện tích đất mà chỉ ghi số thửa 392, 286, 325, 313 tờ bản đồ số 15 xã Ph, giá 200.000.000 đồng/1.000m², khi đo đạc làm bản vẽ diện tích bao nhiêu thì tính tiền theo giá trên. Diện tích đất chuyển nhượng cho ông B là 2.776m² thửa mới số 529, 530, 531, 532; chuyển cho ông H diện tích 2.788m² thửa mới số 527, 528 cùng tờ bản đồ 15 xã Ph.

Đến tháng 8/2004, ông S làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông B và ông H. Sau đó, ông đem lên thành phố H giao cho ông B, ông H. Ông chỉ gặp ông H, tại đây ông H đã giao trả cho ông thêm số tiền 660.000.000 đồng, ông H có nói của ông H là 330.000.000 đồng, còn 330.000.000 đồng là ông H cho ông B mượn để giao trả cho ông, ông H nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giùm cho ông B. Ông H nói khi nào ông B trả đủ số tiền đất còn lại thì ông phải trả lại cho ông H 330.000.000 đồng nên ông đồng ý nhận lời. Như vậy, cộng với số tiền ứng trước 140.000.000 đồng, tổng số tiền ông S đã nhận của ông H và ông B là 800.000.000 đồng. Số tiền mà ông B và ông H còn nợ lại là 312.800.000 đồng, nhưng ông tính chẵn 300.000.000 đồng. Thời gian sau thì ông H xuống trả 150.000.000 đồng phần của ông H, còn 150.000.000 đồng của ông B nhưng ông không trả.

Từ ngày 08/4/2004 đến ngày 15/8/2022, ông B không có lần nào xuống đất gặp ông. Năm 2005, ông xây dựng toàn bộ phần diện tích đất đang tranh chấp để kinh doanh Karaoke và Massage hiện nay vẫn đang kinh doanh, nhưng ông B không có ý kiến gì. Các nhân viên ông thuê mượn phục vụ Karaoke và Massage đến làm việc xong hết giờ thì về chứ không có ở lại đây. Hiện nay chỉ có một mình ông ở trên phần đất tranh chấp này.

Về ý kiến của ông B cho rằng ông B không giao tiếp số tiền còn thiếu 150.000.000 đồng vì lý do bà M, bà R đang tranh chấp đất đã chuyển nhượng cho ông B với ông đang có đơn kiện ở Ủy ban nhân dân xã Ph. 02 lần đầu (ngày 18/10/2004, ngày 20/10/2004) ông không nhận được giấy mời của Ủy ban nhân dân xã nên không lên làm việc. Đến lần 3 là ngày 21/10/2004, ông có đến Ủy ban nhân dân xã, đợi mấy tiếng đồng hồ nhưng không thấy bà M, bà R và ông B đến làm việc, cũng không thấy ai giải quyết, do bận công việc nên có báo xã rồi đi về. Ông S chỉ nghe xã thông báo lên làm việc về chuyện tiền bạc mua bán đất với ông B, chứ không nghe thông báo về việc tranh chấp đất với bà R, bà M.

Số tiền 330.000.000 đồng đã nhận của ông H trước đây mà ông H cho ông B mượn trả tiền đất thì ông sẽ trả lại cho ông H và tiền lãi suất 10%/năm tính từ năm 2004 đến nay và yêu cầu ông H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông B. Qua yêu cầu khởi kiện của ông B thì ông S không đồng ý.

Nay ông xin rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 077327 do Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp ngày 06/8/2004 cho ông Bùi Văn B và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 928351 do Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp ngày 03/12/2010 cho ông Bùi Văn B và bà Huỳnh Thị Kim Kh đối với diện tích đất 2.692m² thửa 28, tờ bản đồ số 30 xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ.

Chỉ yêu cầu Tòa án hủy giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2004 giữa ông Trần Văn S và ông Bùi Văn B; ông S sẽ trả lại cho ông B số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2004 giữa ông Trần Văn S với ông Bùi Văn B đối với diện tích đất 2.776m² thửa 529, 530, 531, 532 tờ bản đồ số 15 cũ xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ (nay là thửa 28, diện tích 2.692m² tờ bản đồ số 30 xã Ph).

Ông S đồng ý với giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá số 27 ngày 06/3/2020 Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng T và chứng thư thẩm định giá số 1756 ngày 06/7/2020 Công ty Cổ phần thẩm định giá Đ để làm căn cứ giải quyết vụ án. Ngoài ra không trình bày và không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu H trình bày:*

Ông với ông B là bạn học chung với nhau. Vào ngày 08/4/2004, ông và ông B gặp ông Trần Văn S để thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 5.760m² (mỗi người ½) gồm các thửa 392, 286, 325, 313 tờ bản đồ 15 xã Ph với giá 200.000.000đồng/1.000m². Ông, ông B và ông S lập giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2004, ông và ông B ứng trước cho ông S 140.000.000đồng (mỗi người 70.000.000đồng). Bên bán lo hồ sơ giấy tờ bao sang tên cho bên mua.

Diện tích đất của ông khi đo đạc làm bản vẽ là 2.788m² cắt thửa 313 và 392; còn diện tích đất của ông B là 2.776m² cắt thửa 313, 392, 325, 286 tờ bản đồ 15 xã Ph. Ông và ông B chứng kiến việc cắm mốc ranh đất đo đạc, số cây tràm trên đất các ông cho ông S khai thác sử dụng. Đến khoảng giữa tháng 8/2004 ông S điện thoại báo cho ông biết là đã có sổ đỏ đất của ông và ông B, ông mới kêu đem sổ lên Thành phố đưa sổ ông và ông B sẽ trả số tiền còn lại. Ông hẹn ông S ở quán cà phê Nhà văn hóa thanh niên đường Nguyễn Thị Minh Kh, quận 1, Tp. H. Hôm đó (không còn nhớ ngày) ông S đến gặp ông tại quán cà phê trên giao hai sổ đỏ mang tên ông và ông B, đồng mới trả tiếp cho ông S số tiền 660.000.000 đồng (của ông 330.000.000 đồng và của ông B 330.000.000 đồng), cộng với tiền ứng trước 140.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng. Hai bên có viết giấy tay việc giao sổ đỏ và giao nhận tiền. Số tiền ông và ông B tính theo diện tích sổ thì còn nợ lại 312.800.000 đồng, nhưng thỏa thuận làm tròn số là 300.000.000 đồng, ông hẹn vài hôm sau sẽ xuống trả hết số tiền trên, ông S đồng ý. Hôm nhận sổ đỏ và giao tiền ông B không có mặt vì con ông bị bệnh nên không đến được. Việc ông S khai giao sổ đỏ cho ông rồi ông giao đủ tiền, còn ông B cầm sổ đỏ nói về lấy tiền rồi đi luôn là không đúng. Khoảng một tuần sau ông xuống xã Ph gặp ông S để giao trả 150.000.000 đồng phần của ông còn lại. Phần tiền 150.000.000 đồng của ông B thì ông nghe ông B nói có bà R đang tranh chấp với ông S nên chờ Ủy ban nhân dân xã giải quyết như thế nào rồi sẽ tính toán trả tiền cho ông S sau.

Việc ông S cho rằng ông bỏ ra 330.000.000 đồng nhận sổ đỏ giúp ông B và nói khi nào ông B trả đủ số tiền đất còn lại thì ông S phải trả lại cho ông 330.000.000 đồng là hoàn toàn không đúng. Số tiền 330.000.000 đồng là của ông B đưa ông trả tiền đất cho ông S. Nay ông S có ý kiến là sẽ trả lại cho ông số tiền 330.000.000 đồng và yêu cầu trả sổ đỏ của ông B là vô lý không thể chấp nhận, và cho rằng ông B mới trả cho ông có 70.000.000 đồng để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng với ông B là không hợp tình, hợp lý. Ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu của ông B theo đúng quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Kim Ph trình bày theo đơn trình bày ý kiến ngày 07/3/2019 như sau:*

Bà là người đứng tên trong giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Karaoke S Phát Tài tại ấp Bến Cam, xã Ph, vốn kinh doanh là 1.000.000.000 đồng (một tỷ) nhưng bà hoàn toàn không có góp vốn kinh doanh. Bà chỉ là người đứng tên giùm theo yêu cầu của ông Trần Văn S. Toàn bộ tiền vốn kinh doanh và mọi việc quản lý, điều hành Karaoke hoàn toàn do ông S bỏ ra và thực hiện. Bà không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến Karaoke S Phát Tài. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án giữa ông B và ông S.

Bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và khi xét xử vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim Kh trình bày:*

Bà là vợ của ông Bùi Văn B, việc chuyển nhượng, quản lý diện tích đất thửa 28, tờ bản đồ số 30 xã Ph đang tranh chấp do một mình ông B thực hiện. Bà thống nhất, đồng ý với mọi ý kiến, yêu cầu của ông B và người đại diện theo ủy quyền của ông B về việc giải quyết vụ án. Do bận công tác cũng như điều kiện ở xa, nên đề nghị Tòa án cho bà được vắng mặt, không tham gia các thủ tục liên quan đến vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Bà và ông Trần Văn S chung sống với nhau năm 1999, nhưng đến năm 2007 mới đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã Hiệp Phước. Năm 2019 bà và ông S ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 90/2019/QĐST-HNGĐ ngày 13/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch. Quyền sử dụng đất diện tích 2.776m² thửa 529, 530, 531, 532 tờ bản đồ số 15 xã Ph và toàn bộ tài sản trên đất là tài sản chung của bà và ông S được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Việc ông S khai toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất là tài sản của riêng ông là không đúng. Việc ông B tranh chấp với ông S, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà không tranh chấp gì trong vụ án này.

Do bận công việc nên bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng vụ án và khi xét xử tại Tòa án các cấp. Bà cam đoan không thắc mắc, khiếu nại gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Ph trình bày tại Công văn số 100/CV-UBND ngày 22/6/2022 như sau:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn S và ông Bùi Văn B đối với diện tích đất 2.776m² thuộc thửa 529, 530, 531, 532 tờ bản đồ số 15 (cũ) xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ. Hiện tương ứng với thửa 28, tờ bản đồ số 30 (mới) diện tích 2.692m² đã được Ủy ban nhân dân xã Ph ký xác nhận ngày 20/4/2004 là đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Bùi Văn B là không có cơ sở để xem xét. Ủy ban nhân dân xã đề nghị cho vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DSST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu phải thanh toán tiền thuê đất; yêu cầu công nhận giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2004 và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2004 giữa ông Trần Văn S với ông Bùi Văn B.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 077327 do Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp ngày 06/8/2004 cho ông Bùi Văn B; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 928351 do Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp ngày 03/12/2010 cho ông Bùi Văn B và bà Huỳnh Thị Kim Kh đối với diện tích đất 2.692m² thửa 28, tờ bản đồ số 30 xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ và yêu cầu hủy giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2004 giữa ông Trần Văn S và ông Bùi Văn B và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2004 giữa ông Trần Văn S và ông Bùi Văn B.

Hậu quả của việc đình chỉ là đương sự không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự đó, nếu việc khởi kiện vụ án sau không có gì khác với vụ án trước về nguyên đơn, bị đơn và quan hệ pháp luật có tranh chấp.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn B về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất” với bị đơn ông Trần Văn S.

Buộc ông Trần Văn S phải giao trả cho ông Bùi Văn B diện tích đất 2.692m² thửa 28, tờ bản đồ 30 xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ.

Buộc ông Trần Văn S phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên diện tích đất 2.692m² thửa 28, tờ bản đồ 30 xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ; tài sản gồm (theo ghi nhận của chứng thư thẩm định giá số 27 ngày 06/3/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến):

Công trình xây dựng gồm: Khu nhà xây để kinh doanh massage cấu trúc 22 phòng diện tích 884m², kết cấu móng, cột gạch, nền gạch bóng kính + ceramic, xà gồ thép, mái tôn, trần thạch cao ...; mái che 1 diện tích 53,7m², kết cấu móng, cột gạch, tường gạch, nền gạch terrazzo, xà gồ thép, mái tôn, trần tôn lạnh, cửa cuốn có mô tơ ...; mái che 2 diện tích 102m², kết cấu 14 trụ thép tròn phi 90, nền gạch terrazzo, vách tôn, xà gồ thép, mái tôn ...; cống thoát nước dài 56m, kết cấu thành xây gạch, đáy nền bê tông cốt thép, trên tấm đan bê tông ...; sân 1 diện tích 84,6m², kết cấu sân gạch con sâu; sân 2, diện tích 403,9m², kết cấu sân gạch terrazzo; tường rào 1 dài 27m, kết cấu móng, cột gạch, tường gạch, đà kiềng bê tông cốt thép; tường rào 2 dài 23m, kết cấu móng, cột gạch, tường gạch, đà kiềng bê tông cốt

thép; tường rào 3 dài 16,5m, kết cấu móng, cột gạch, tường gạch; chân + bậc đặt chậu, kết cấu chân trụ xây gạch, mặt ngoài ốp gạch ceramic, đà kiềng bê tông cốt thép, bậc trên tấm đan bê tông cốt thép; tường ngăn + bồn 18m, kết cấu tường ngăn xây gạch, bồn 1, 2 xây tường gạch; bàn thiên xây tường gạch; bậc tam cấp 14m², kết cấu 11 bậc tam cấp, bản thang bê tông cốt thép, bậc xây gạch, lan can kính, cầu thang tay vịn inox; chân + bồn chứa nước kết cấu 04 chân trụ bê tông cốt thép, đà kiềng bê tông cốt thép, 02 tấm đan bê tông cốt thép ...; khu nhà xây kinh doanh karaoke cấu trúc 21 phòng, diện tích 1.017m², kết cấu móng, cột, đà giằng, đà kiềng bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền gạch ceramic, xà gồ thép, mái tôn, trần thạch cao, cửa đi phòng cửa nhựa cách âm, khu vệ sinh khung xương thép hình, mặt kê đá granite, lavabo, xí bệt, cửa gỗ, trần thạch cao, nền gạch ceramic nhám, tường gạch; khu hành lang: lan can (18 cấu kiện) con tiện lan can bê tông cốt thép, trên bậc bê tông cốt thép ốp gạch ceramic, tường ngăn (18 cấu kiện) trụ xây gạch, tường gạch ốp gạch ceramic hai mặt, trụ cột khu hành lang 1 (18 trụ) cột bê tông cốt thép S trang trí giả đá, bậc dưới xây gạch, trụ cột khu hành lang 2 (04 trụ) cột bê tông cốt thép S trang trí giả đá, bậc dưới xây gạch, bậc ngòi (19 cấu kiện) xây gạch, ốp gạch ceramic, bậc tam cấp (19 cấu kiện) 04 bậc tam cấp, bậc xây gạch ốp đá granite; giếng khoan thủ công 02 cái.

Cây xanh trên đất: Mai cH thủy 1 số lượng 05 cây; mai cH thủy 2 số lượng 01 cây, đào 01 cây, tùng 01 cây, lộc vùng 01 cây, phát tài 01 cây ...

Ông Bùi Văn B phải trả cho ông Trần Văn S số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu).

Về chi phí tố tụng thu thập tài liệu, chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tổng cộng số tiền là 185.011.516 đồng. Ông Bùi Văn B phải chịu 101.004.116 đồng (đã nộp xong); ông Trần Văn S phải chịu 84.007.400 đồng (đã nộp xong).

Về án phí: Ông Trần Văn S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000414 ngày 13/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch; ông S đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Bùi Văn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.500.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.110.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000288 ngày 14/02/2019 và số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008108 ngày 07/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch; hoàn trả lại cho ông B số tiền chênh lệch là 48.910.000 đồng.

Ngày 26/9/2022 và ngày 15/10/2022, nguyên đơn ông Trần Văn S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản

án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm gây thiệt hại nghiêm trọng cho ông, bà đồng thời xử không đúng theo sự thật.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu ý kiến:*

Ông Bùi Văn B là người có quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 2.692m² thửa 28 tờ bản đồ 30 xã Ph. Căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013 thì: “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.

Đối cH với nội dung vụ án: Ngày 08/4/2004, ông B, ông Nguyễn Hữu H và ông Trần Văn S có ký giấy tay sang nhượng quyền sử dụng đất; đến ngày 20/4/2004 các bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng và được Ủy ban nhân dân xã Ph chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Sau đó, ông B đã được Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/8/2004 và được cấp đổi giấy chứng nhận ngày 03/12/2010 đối với thửa đất 28, diện tích 2.692m² tờ bản đồ 30 tại xã Ph. Hiện tại ông B đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Bị đơn thừa nhận toàn bộ việc ký kết hợp đồng và sang tên trên giấy chứng nhận như nguyên đơn đã trình bày. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn B và ông Trần Văn S ký ngày 12/4/2004, xác nhận ngày 20/4/2004 đã có hiệu lực và hoàn tất.

Việc ông S cho rằng ông B mới chỉ thanh toán số tiền 70.000.000 đồng, số tiền còn lại 480.000.000 đồng chưa thanh toán là không có cơ sở. Trong quá trình đối chất tại Tòa án cấp sơ thẩm ông S thừa nhận đã nhận số tiền 140.000.000 đồng, trong đó 70.000.000 đồng của ông B và 70.000.000 đồng của ông H, đồng thời ông S cũng thừa nhận đã nhận tiền 660.000.000 đồng từ ông H và giao lại 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông H và ông B cho ông H tại Thành phố H (trong đó 330.000.000 đồng của ông H và 330.000.000 đồng của ông B). Do đó, có căn cứ xác định rằng ông S đã nhận số tiền 400.000.000 đồng.

Ông B còn tH 150.000.000 đồng của S, sau khi nhận giấy chứng nhận từ ông H giao lại, ông B có liên hệ với ông S để thanh toán nốt số tiền còn lại nhưng được biết lúc này bà Bành Thị M và bà Trần Thị R đang có tranh chấp với ông S phần diện tích đất mà ông B đã nhận chuyển nhượng của ông S nên ông B yêu cầu phải giải quyết dứt điểm mới thanh toán tiếp. Đến đầu tháng 10/2004, ông B cũng làm đơn gửi lên Ủy ban nhân dân xã Ph yêu cầu giải quyết tranh chấp giữa ông S với bà Ri. Ủy ban nhân dân xã Ph đã mời ông S nhiều lần nhưng ông S đều vắng mặt. Đến ngày 21/10/2004, Ủy ban nhân dân xã tiếp tục mời các bên làm việc, thời điểm này ông S có đến Ủy ban nhân dân xã nhưng không tham gia làm việc mà ngang

nhiên bỏ về mặc dù Hội đồng hòa giải có gọi lại. Sự việc được ghi nhận trong Biên bản ngày 21/10/2004 do Ủy ban nhân dân xã Ph lập. Số tiền này ông B đồng ý tiếp tục trả cho ông S.

Đối với yêu cầu phản tố của phía bị đơn ông S. Căn cứ theo Đơn yêu cầu phản tố đề ngày 11/3/2019, ông S đã yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2004 giữa ông Trần Văn S và ông Bùi Văn B và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn S với ông Bùi Văn B về việc chuyển nhượng 2.776m² thuộc thửa đất 529, 530, 531, 532 tờ bản đồ số 15 xã Ph huyện Nh, tỉnh Đ. Như vậy có thể thấy, yêu cầu phản tố của bị đơn là yêu cầu giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, căn cứ theo quy định tại Điều 429 Bộ Luật dân sự 2015 thì: “Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm”. Trên thực tế, từ khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến khi nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án, bị đơn không có bất cứ yêu cầu giải quyết nào gửi đến cơ quan có thẩm quyền. Ngay cả khi, ông B yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết vào năm 2004, 2009 thì bị đơn vẫn luôn né tránh không có mặt để giải quyết vụ việc.

Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 429 và Khoản 3 Điều 150 Bộ luật dân sự 2015 thì ông S không còn (mất) quyền khởi kiện. Căn cứ khoản 2 Điều 149 Bộ luật dân sự 2015; điểm e khoản 1 Điều 217 và khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đề nghị áp dụng thời hiệu và đình chỉ giải quyết đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Căn cứ các quy định pháp luật, cơ sở và lập luận nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét giải quyết tuyên: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S và bà H, giữ nguyên nội dung của Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu ý kiến:*

Đối với việc nguyên đơn đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện. Yêu cầu phản tố của ông Trần Văn S bị Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ vì cho rằng ông Trần Văn S đã hết thời hiệu khởi kiện, ông Trần Văn S đã kháng cáo toàn bộ Bản án số 49/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 với các lý do cụ thể như sau: Hiện nay, ông B vẫn chưa thực hiện việc giao số tiền còn lại cho ông Trần Văn S và ông Trần Văn S cũng chưa giao sổ đỏ trực tiếp cho ông B. Mặt khác, ông Trần Văn S cũng chưa hề bàn giao đất, cắm mốc cho ông B, như vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn đang tiếp tục và chưa thực hiện xong, vì thế không thể hết thời hiệu khởi kiện theo như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm.

Theo Điều 157 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định bắt đầu lại thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự được quy định như sau: *“Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự bắt đầu lại trong trường hợp sau đây: a) Bên có nghĩa vụ đã thừa nhận một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình đối với người khởi kiện; b) Bên có nghĩa vụ thừa nhận hoặc thực hiện xong một phần nghĩa vụ của mình đối với người khởi kiện; c) Các bên đã tự hòa giải với nhau. 2. Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự bắt đầu lại kể từ ngày tiếp theo sau ngày xảy ra sự kiện quy định tại khoản 1 Điều này”*.

Theo điểm a khoản 1 Điều 157 Bộ luật dân sự 2015, nguyên đơn ông Bùi Văn B vẫn còn thừa nhận nợ bị đơn ông Trần Văn S số tiền 150.000.000 đồng chưa trả, nguyên đơn ông Bùi Văn B dùng giấy sang nhượng ngày 08/4/2004 và Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/4/2004 để khởi kiện ông Trần Văn S nên thời hiệu khởi kiện bắt đầu lại.

Ông Trần Văn S chỉ thừa nhận có nhận của ông Bùi Văn B số tiền 70.000.000 đồng, còn 330.000.000 đồng là tiền của ông H đưa cho ông S chứ không phải ông B giao cho ông S. ông B đưa tiền cho ông H không có làm giấy tờ gì và cũng không có giấy ủy quyền để cho ông H nhận giấy đỏ. Tại Biên bản đối chất ông H đã khai số tiền 330.000.000 đồng là của ông H cho ông B mượn trả tiền đất cho ông S và ông B cùng đã trả lại cho ông H trong năm 2004. Ông B không có bằng chứng gì đã trả cho ông S số tiền 330.000.000 đồng. Việc ông S xây dựng công trình trên đất thì ông B cũng hoàn toàn không có ý kiến gì.

Vì vậy, yêu cầu phản tố của ông Trần Văn S là phù hợp theo đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 BLDS 2015 *“Bên có nghĩa vụ đã thừa nhận một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình đối với người khởi kiện”*.

Bà Nguyễn Thị H và ông Trần Văn S chung sống với nhau từ năm 1999. Đến năm 2007, bà Nguyễn Thị H và ông Trần Văn S đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện Nh, tỉnh Đ. Năm 2019, bà Nguyễn Thị H và ông Trần Văn S ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 90/2019/QĐST-11NGD ngày 13/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Khi ly hôn, bà Nguyễn Thị H và ông Trần Văn S không yêu cầu Tòa án giải quyết tài sản chung của vợ chồng. Vì vậy, theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 90/2019/QĐST-HNGĐ ngày 13/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai về tài sản chung hai bên tự thỏa thuận giải quyết. Nhưng sau khi ly hôn, bà Nguyễn Thị H và ông Trần Văn S vẫn chưa thỏa thuận giải quyết được vấn đề tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân.

Trong thời kỳ hôn nhân, bà Nguyễn Thị H và ông Trần Văn S có tạo lập quyền sử dụng đất có diện tích 2.776m² thuộc các thửa 529, 530, 531, 532 tờ bản đồ số 15 tại xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ. Quyền sử dụng đất có diện tích 2.776m²

thuộc các thửa 529, 530, 531, 532 tờ bản đồ số 15 tại xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ và toàn bộ tài sản trên đất là tài sản chung bà Nguyễn Thị H và ông Trần Văn S tạo lập trong thời kỳ hôn nhân theo Luật Hôn nhân và Gia đình.

Căn cứ theo khoản 3 Điều 33 Luật Hôn nhân gia đình, việc ông Trần Văn S tự ý chuyển nhượng cho ông Bùi Văn B quyền sử dụng đất có diện tích 2.776m² thuộc các thửa 529, 530, 531, 532 tờ bản đồ số 15 tại xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị H.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S và bà H, hủy giấy sang nhượng đất ngày 08/4/2004 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2004 giữa ông Trần Văn S và ông Bùi Văn B; ông S sẽ trả lại cho ông B 70.000.000 đồng.

- Quan điểm của đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm.

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:

- Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Kể từ khi thụ lý vụ án đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, Thẩm phán đảm bảo đúng thời hạn chuẩn bị xét xử 02 tháng theo luật định, đảm bảo việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định.

2. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự như đảm bảo đúng thành phần Hội đồng xét xử gồm có 03 Thẩm phán, các thành viên của Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa có mặt đúng với quyết định đưa vụ án ra xét xử, Hội đồng xét xử đảm bảo sự vô tư, khách quan giải quyết vụ án, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng theo Điều 52 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, thủ tục phiên tòa từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được Hội đồng xét xử phúc thẩm thực hiện đầy đủ, đúng quy định trình tự về phiên tòa phúc thẩm.

3. Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 236 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

II. Về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục kháng cáo: Ngày 26/9/2022 ông Trần Văn S có đơn kháng cáo.

Ngày 15/10/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H kháng cáo.

Về nội dung kháng cáo: Ông Trần Văn S có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Bùi Văn B với bị đơn Ông Trần Văn S vẫn còn thời hiệu khởi kiện, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn S, bác toàn bộ yêu cầu của ông B.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn B, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn S.

***Quan điểm của Kiểm sát viên đối với nội dung kháng cáo:**

- Về nội dung phản tố của ông Trần Văn S, yêu cầu hủy giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2004 giữa ông Trần Văn S và ông Bùi Văn B, ông S sẽ trả lại cho ông B 70.000.000 đồng và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2004 giữa ông Trần Văn S và ông Bùi Văn B đối với diện tích 2.776m² thuộc thửa 529, 530, 531, 532 tờ bản đồ 15 cũ xã Ph (nay là thửa 28 tờ bản đồ 30 xã Ph), phía nguyên đơn ông Bùi Văn B có yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với phản tố của ông Trần Văn S. Qua xem xét các tài liệu chứng cứ nhận thấy: Tại giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2004 (bút lục số: 14) và Hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2004 (bút lục số: 30) giữa ông Trần Văn S với ông Bùi Văn B thì các hợp đồng trên được xác lập từ khi Pháp lệnh hợp đồng dân sự hết hiệu lực (01/7/1996) đến trước khi Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005 có hiệu lực (31/12/2004) thì pháp luật không có quy định thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng có hiệu lực nên thời hiệu khởi kiện không bị hạn chế. Căn cứ điểm a tiểu mục 1.2 mục I của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn, tiểu mục 1.2, đối với giao dịch dân sự được xác lập từ ngày 01/7/1996 đến trước ngày 01/01/2005 mà Bộ luật dân sự và các văn bản pháp luật khác không có quy định về thời hiệu khởi kiện, thời hiệu yêu cầu, thì kể từ ngày 01/01/2005 (ngày Bộ luật tố tụng dân sự được Quốc hội thông qua ngày 15/6/2004 có hiệu lực) việc xác định thời hiệu khởi kiện, thời hiệu yêu cầu được thực hiện theo quy định tại Điều 159 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005; cụ thể như sau: “a) *Thời hiệu để khởi kiện để yêu cầu tòa án giải quyết vụ án dân sự là hai năm, kể từ ngày 01/01/2005, nếu tranh chấp phát sinh trước ngày 01/01/2005 hoặc kể từ ngày phát sinh tranh chấp, nếu tranh chấp phát sinh từ ngày 01/01/2005*”. Tại khoản 1 Điều 136 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định “Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại các điều từ Điều 130 đến Điều 134 của Bộ luật này là hai năm, kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập” và tại Điều 429 của Bộ luật

dân sự năm 2015 quy định “Thời hiệu yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm”. Kể từ tháng 10/2004 đến trước ngày 11/3/2019 là ngày ông Trần Văn S có đơn kiện phản tố, thì ông không có bất cứ yêu cầu giải quyết nào gửi đến cơ quan có thẩm quyền để tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B. Như vậy, đến ngày 11/3/2019 bị đơn ông S mới khởi kiện tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là đã hết thời hiệu khởi kiện. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm căn cứ điểm e khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Trần Văn S và không xem xét giải quyết các yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở.

- Việc nguyên đơn ông Bùi Văn B yêu cầu buộc ông Trần Văn S phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất, trả lại diện tích đất 2.692m² thửa 28, tờ bản đồ 30, xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ cho ông quản lý, sử dụng là có căn cứ vì: Vào các ngày 08 và 20/4/2004 ông Bùi Văn B và ông Nguyễn Hữu H ký giấy tay sang nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Trần Văn S để nhận chuyển nhượng diện tích đất thuộc các thửa 392, 286, 325, 313 tờ bản đồ số 15 xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ với giá 200.000.000 đồng/1.000m², diện tích đất cụ thể để tính tiền sẽ căn cứ vào bản vẽ khi đo đạc thực tế. Ông B và ông H ứng trước cho ông S 140.000.000 đồng (mỗi người 70.000.000 đồng). Bên bán lo hồ sơ giấy tờ bao sang tên cho bên mua. Ngày 20/4/2004, Ủy ban nhân dân xã Ph ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông B đối với diện tích đất 2.776m², thửa mới 529, 530, 531, 532 tờ bản đồ số 15 xã Ph. Đến ngày 06/ 8/2004, ông B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H cũng được cấp Giấy chứng nhận diện tích 2.788m² thuộc thửa mới 527, 528 tờ bản đồ số 15 xã Ph. Sau đó, ông S là người đem 02 bản chính giấy chứng nhận mang tên ông B và ông H lên thành phố H giao cho ông H, ông H đại diện cho ông B thanh toán tiếp cho ông S số tiền của hai người là 660.000.000 đồng (mỗi người 330.000.000 đồng), cộng với số tiền ứng trước 140.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng (mỗi người 400.000.000 đồng). Tổng diện tích đất của ông B và ông H nhận chuyển nhượng của ông S là 5.564m² x 200.000.000 đồng/1.000m² = 1.112.800.000 đồng. Ông B và ông H còn nợ lại ông S 312.800.000 đồng, nhưng hai bên thỏa thuận làm tròn số là 300.000.000 đồng, ông B và ông H mỗi người còn phải trả cho ông S 150.000.000 đồng. Sau đó, ông H đã liên hệ với ông S trả số tiền còn lại phần của ông là 150.000.000 đồng. Ông B cũng liên hệ ông S để trả số tiền 150.000.000 đồng còn lại, nhưng được biết bà Ri đang có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã Ph tranh chấp với ông S một phần đất

phía sau nằm trong diện tích đất mà ông S chuyển nhượng cho ông B. Do đó, ông B chưa trả tiền cho ông S. Tháng 10/2004 ông B cũng làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã Ph để yêu cầu giải quyết việc tranh chấp đất giữa bà Ri với ông S cho dứt điểm để ông B giao trả số tiền còn lại cho ông S. Việc tranh chấp trên đã được ông Trần Quốc V và ông Lê Văn Th là người tham gia giải quyết thời điểm 2004 xác nhận là có, nhưng do ông Trần Văn S vắng mặt nên không hòa giải được (bút lục: 301, 302). Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông S đã có hiệu lực kể từ khi ông B đăng ký vào sổ địa chính và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/8/2004 (theo khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013). Ngày 09/9/2008 ông B làm đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ mới. Đến ngày 03/12/2010 Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 928351 cho vợ chồng ông Bùi Văn B và bà Huỳnh Thị Kim Kh đứng tên thửa đất số 28, diện tích 2.692m² (giảm 84m²) tờ bản đồ 30 xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ (bút lục số: 50, 51). Việc ông S chiếm lại toàn bộ đất đã chuyển nhượng, xây dựng công trình kiên cố trên đất nông nghiệp nhằm mục đích kinh doanh là không đúng, kháng cáo của ông S là không có cơ sở chấp nhận.

- Việc bà Nguyễn Thị H kháng cáo cho rằng diện tích đất 2.776m², thửa mới 529, 530, 531, 532, tờ bản đồ số 15 xã Ph bán cho ông Bùi Văn B là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà với ông Trần Văn S nhưng khi Tòa án xét xử không xem xét đến quyền lợi của bà Hòa là không đúng vì: Tại biên bản ghi lời khai ngày 21/02/2022, bà H trình bày “*Việc ông Bùi Văn B đang tranh chấp với ông Trần Văn S hiện Tòa án đang thụ lý giải quyết, tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, tôi không tranh chấp trong vụ án này. Sau khi có kết quả giải quyết vụ án này thì tôi sẽ kiện tranh chấp chia tài sản sau ly hôn với ông S bằng vụ án khác*” (bút lục số 319). Do đó Tòa án không xem xét giải quyết trong vụ án này có cơ sở.

- Từ những phân tích nêu trên: Đề nghị Hội đồng xét xử. Căn cứ khoản 1 Điều 308 bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

III. Yêu cầu, kiến nghị khắc phục vi phạm: Không.

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 thủ tục tố tụng:

1.1. *Về tư cách tố tụng*: Tại cấp phúc thẩm những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt đúng quy định pháp luật. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên trên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.2. *Thủ tục kháng cáo*: Đơn kháng cáo của ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị H làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định; nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa phía bị đơn, nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, không cung cấp thêm các tài liệu chứng cứ mới. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án.

1.3. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ lời trình bày của các đương sự, và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất, thanh toán tiền thuê đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo:

2.1. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn S, tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Văn S giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2004 do bị vô hiệu với lý do ông B chưa giao đủ tiền cho ông, ông chưa giao đất cho ông B. Do đó, ông B vi phạm hợp đồng, việc Tòa án cấp sơ thẩm giao toàn bộ tài sản trên diện tích đất 2.692m² của ông và bà H cho ông B làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông.

Thứ nhất: Đối với yêu cầu kháng cáo của ông S cho rằng ông B đòi lại quyền sử dụng đất khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2004 giữa ông với ông B chưa hoàn thành bị vô hiệu. Hội đồng xét xử xét tại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2004, được ký kết giữa ông Bùi Văn B, ông Nguyễn Hữu H với ông Trần Văn S, theo đó ông H và ông B nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn S diện tích đất tại các thửa số 392, 286, 325, 313, tờ bản đồ số 15 xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W735844 ngày 20/06/2003, của Ủy ban nhân dân huyện Nh cho ông Trần Văn S với giá 200.000.000đồng/1.000m², diện tích đất cụ thể để tính tiền sẽ căn cứ vào bản vẽ khi đo đạc thực tế. Ông B và ông H ứng trước cho ông S 140.000.000 đồng (mỗi

người 70.000.000 đồng). Bên bán (ông S) lo hồ sơ giấy tờ bao sang tên cho bên mua (ông H, ông B). Sau khi diện tích đất tại các thửa trên được ông S làm thủ tục cấp đổi thành các thửa mới là các thửa 527, 528, 529, 530, 531, 532, tờ bản đồ số 15 xã Ph. Ngày 12/4/2004, ông S và ông B lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 2.776m² đối với các thửa 529, 530, 531, 532, tờ bản đồ số 15, và lập hợp đồng chuyển nhượng các thửa còn lại 527 và 528, tờ bản đồ số 15 cho ông Nguyễn Hữu H với diện tích 2.788m², cả hai hợp đồng được xác nhận tại Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ vào ngày 20/4/2003 và ngày 23/04/2003. Ngày 06/8/2004, cả ông Hiều và ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà ông B và ông H nhận chuyển nhượng của ông S, mặc dù lúc này ông H, ông B chưa giao tiền đủ cho ông S, và ông H cũng như ông B không phải là người trực tiếp đi đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã công nhận quyền sử dụng diện tích đất cho ông H và ông B, do đó hợp đồng trên đã phát sinh hiệu lực.

Thứ hai: Sau khi ông S làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và ông B, bản thân ông S là người trực tiếp đem 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông B và ông H giao cho ông H, và nhận số tiền bán đất 660.000.000 đồng (*sáu trăm sáu mươi triệu đồng*) từ ông H trong đó có 330.000.000 đồng là tiền của ông B cùng với số tiền ứng trước 140.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng (mỗi người 400.000.000 đồng) còn nợ lại ông S 312.800.000 đồng, nhưng hai bên thỏa thuận làm tròn số là 300.000.000 đồng.

Tổng diện tích đất của ông B và ông H nhận chuyển nhượng của ông S là $5.564\text{m}^2 \times 200.000.000\text{đồng} / 1.000\text{m}^2 = 1.112.800.000$ đồng số tiền còn lại ông B và ông H mỗi người còn phải trả cho ông S 150.000.000 đồng. Sau đó, ông H đã trực tiếp trả cho ông S số tiền 150.000.000 đồng, số tiền này ông S cũng xác nhận đã nhận đủ của ông H.

Tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm ông S cho rằng số tiền tiền 660.000.000 đồng ông nhận của ông H khi giao giấy chứng nhận cho ông H trong đó của ông H là 330.000.000 đồng, số còn lại ông B mượn của ông H để giao trả cho S, nên ông nhờ ông B giữ gìn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B khi nào ông B có tiền giao cho ông thì ông sẽ trả lại cho ông H. Do vậy, số tiền ông B mua đất của ông mới giao cho ông 70.000.000đ. Việc trình bày của ông S như trên là không có cơ sở, bởi lẽ việc ông H cho ông B mượn tiền để giao cho ông S là quan hệ vay mượn của ông H với ông B (không liên quan gì đến ông S), ông S cũng không yêu cầu ông B phải có giấy uỷ quyền cho ông H nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B khi ông H giao tiền cho ông S, bản thân ông S

cho rằng đó là tiền của ông H không phải của ông B nhưng ông S cũng không trả lại cho ông H trong suốt quá trình từ năm 2004 cho đến nay, đồng thời nếu ông S cho rằng ông B mới chỉ giao cho ông S 70.000.000 đồng nhưng ông S cũng không yêu cầu ông B phải giao đủ số tiền trên hoặc ông S khởi kiện ông B yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và buộc ông B phải giao tiếp số tiền còn thiếu cho ông. Do đó, việc ông S cho rằng ông B mới giao số tiền 70.000.000đ là không có căn cứ chấp nhận. Từ những căn cứ trên đã có đủ cơ sở để xác định ông Bùi Văn B đã giao cho ông Trần Văn S số tiền 400.000.000đ từ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/04/2004 đối với diện tích đất 2.776m² tại các thửa 529, 530, 531, 532, tờ bản đồ số 15 nay là thửa số 28, tờ bản đồ số 30, xã Ph.

Thứ ba: Đối với số tiền còn thiếu 150.000.000 đồng ông B chưa giao cho ông S với lý do có sự tranh chấp đất giữa bà R, bà M với ông S một phần đất phía sau nằm trong diện tích đất mà ông S chuyển nhượng cho ông B. Quá trình tranh chấp được giải quyết tại Ủy ban nhân dân xã Ph nhưng ông S không hợp tác, mặc dù ông B có thiện chí giải quyết để giao hết số tiền trên cho ông S. Việc ông B không giao được số tiền trên cho ông S do lỗi từ phía ông S. Do đó, ông B khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất tại các thửa 529, 530, 531, 532, tờ bản đồ số 15 (nay thuộc thửa 28, diện tích 2.692m², tờ bản đồ số 30) xã Ph là có căn cứ đúng pháp luật.

Thứ tư: Đối với tài sản trên đất, toàn bộ công trình trên đất do ông S xây dựng trái phép trên đất của ông B. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm, xét thấy tài sản trên đất có giá trị lớn vẫn còn sử dụng được nên cần giao lại cho ông B sở hữu sử dụng, ông B thanh toán lại cho ông S giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định đồng thời buộc ông B phải thanh toán nốt số tiền 150.000.000đ còn tH quy đổi 150.000.000đồng tại thời điểm năm 2004 tương ứng 750m² đất để tính theo giá thẩm định cho ông S là phù hợp. Tuy nhiên, cần phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất do ông S xây dựng trái phép để giao lại quyền sử dụng đất tại thửa 26, tờ bản đồ số 30 xã Ph có diện tích 2.692m² cho ông B quản lý sử dụng.

2.2. Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị huỷ hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/4/2004 cho rằng hợp đồng bị vô hiệu vì hợp đồng trên bắt đầu quay lại thời hiệu:

Thứ nhất: Tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên toà phúc thẩm ông Bùi Văn B có yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu phản tố của ông Trần Văn S. Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã căn cứ Pháp lệnh hợp đồng dân sự hết hiệu lực (01/7/1996) đến trước khi Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005 có hiệu lực (31/12/2004) thì pháp luật không có quy định thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng có hiệu lực nên thời hiệu khởi kiện không bị hạn chế. Tuy nhiên, tại điểm a tiểu

mục 1.2 mục I của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn, tiêu mục 1.2 Đối với giao dịch dân sự được xác lập từ ngày 01/7/1996 đến trước ngày 01/01/2005 mà Bộ luật dân sự và các văn bản pháp luật khác không có quy định về thời hiệu khởi kiện, thời hiệu yêu cầu, thì kể từ ngày 01/01/2005 (ngày Bộ luật tố tụng dân sự được Quốc hội thông qua ngày 15/6/2004 có hiệu lực) việc xác định thời hiệu khởi kiện, thời hiệu yêu cầu được thực hiện theo quy định tại Điều 159 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005; cụ thể như sau: “a) Thời hiệu để khởi kiện để yêu cầu tòa án giải quyết vụ án dân sự là hai năm, kể từ ngày 01/01/2005, nếu tranh chấp phát sinh trước ngày 01/01/2005 hoặc kể từ ngày phát sinh tranh chấp, nếu tranh chấp phát sinh từ ngày 01/01/2005”. Tại khoản 1 Điều 136 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định “Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại các điều từ Điều 130 đến Điều 134 của Bộ luật này là hai năm, kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập” và tại Điều 429 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “Thời hiệu yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm”. Kể từ tháng 10/2004 đến trước ngày 11/3/2019 là ngày ông Trần Văn S có đơn kiện phản tố, thì ông không có bất cứ yêu cầu giải quyết nào gửi đến cơ quan có thẩm quyền để tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B. Như vậy, đến ngày 11/3/2019 ông S mới có đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng là đã hết thời hiệu khởi kiện.

Thứ hai: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 5 Luật công chứng 2014. Từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết tại Hợp đồng (Khoản 2 Điều 401 Bộ Luật Dân sự 2015).

Theo quy định Điều 691, 692 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Điều 10, 11 Nghị định số 17/NĐ-CP ngày 27/3/1999 của Chính phủ quy định về chứng nhận quyền sử dụng đất quy định về hình thức chuyển quyền sử dụng đất: “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai được thực hiện thông qua hợp đồng. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền... Thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Việc chuyển quyền sử dụng đất phải được làm thủ tục và đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền”. Điều 10 Nghị định 17 quy định hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: “1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Mẫu số 2 ban hành kèm theo Nghị định này; 2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản sao có chứng nhận

của công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn)

Tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định: *"Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:*

Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;

...

Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã".

Đối với các hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất xác lập từ sau ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực) phát sinh tranh chấp thì giải quyết theo hướng dẫn của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004.

Căn cứ điểm A, tiểu mục 2.3, mục 2 Nghị quyết 02 quy định các điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định từ điểm a.1 đến điểm a.6.

Tại điểm B, tiểu mục 2.3, mục 2 Nghị quyết 02 cũng hướng dẫn một số trường hợp cụ thể về việc xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đầy đủ các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 này cụ thể như sau:

"b.1. Đối với hợp đồng được giao kết trước ngày 01/7/2004 vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 tiểu mục 2.3 mục 2 (nêu trên), nhưng đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, mà có phát sinh tranh chấp, nếu từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

b.2. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2, 3 mục 2, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này".

Căn cứ vào hướng dẫn nêu trên, nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2004, xác lập giữa ông B và ông S được Ủy ban nhân dân xã Ph xác nhận ngày 20/04/20224 đã đủ điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại các Điều 131; Các điều từ Điều 705 đến Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật dân sự năm 1995, khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003, Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Trần Văn S và ông Bùi Văn B đủ điều kiện được công nhận và có hiệu lực. Nếu xác định bắt đầu quay lại thời hiệu khởi kiện thì Hợp đồng trên cũng không bị vô hiệu để hủy hợp đồng như ông S yêu cầu.

Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ điểm e khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn S là đúng quy định pháp luật không làm ảnh hưởng đến điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2.3. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 077327 do Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp ngày 06/8/2004 cho ông Bùi Văn B và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 928351 do Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp ngày 03/12/2010 cho ông Bùi Văn B và bà Huỳnh Thị Kim Kh đối với diện tích 2.692m² thửa đất số 28, tờ bản đồ số 30 xã Ph của ông S. Tại cấp sơ thẩm ông S đã rút yêu cầu trên. Do đó, cấp sơ thẩm đình chỉ đối với các yêu cầu đã rút là đúng quy định pháp luật.

2.4. Đối với yêu cầu tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm ông S đề nghị ông H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông B, ông sẽ trả số tiền 330.000.000 đồng cũng với lãi cho ông H. Theo quy định tại khoản 3 Điều 200 và khoản 2 Điều 202 Bộ Luật tố tụng dân sự thì bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập, yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Ngoài ra tại mục 7, Phần IV Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC của Tòa án nhân dân tối cao ngày 07/4/2017 giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ của Tòa án có hướng dẫn: “...Tòa án chấp nhận việc nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi, bổ sung được thực hiện trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải...”. Do đó, yêu cầu trên của ông S phát sinh vượt quá yêu cầu phản tố và không liên quan đến nguyên đơn ông Bùi Văn B nên không xem xét.

[3]. Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H cho rằng tài sản trên là tài sản chung của bà với ông S được hình thành trong thời kỳ hôn nhân, do đó đề nghị xem xét đến quyền lợi của bà.

Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của bà Nguyễn Thị B khai hoang năm 1979, ngày 03/03/2002 giữa bà B và ông S lập hợp đồng chuyển nhượng đất ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật đất đai năm 1993, việc ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003 được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ mình ông S đứng tên. Ông S và bà H đăng ký kết hôn năm 2007, năm 2019 ly hôn, trong quá trình làm việc tại cấp sơ thẩm bà H cũng xác định bà không liên quan đến tài sản tranh chấp giữa ông S và ông B. Bà H cho rằng việc ông S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên bà trực tiếp gặp người bán để thương lượng, nhưng bản thân bà H xác nhận tại phiên tòa không biết người bán là ai, bà H cũng không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh tài sản tại các thửa đất ông S chuyển nhượng cho ông H và ông B là tài sản chung của bà và ông S, hơn nữa ông H là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ông B nhưng bà H lại không tranh chấp với ông H và bà cho rằng quyền sử dụng đất của ông H không phải là tài sản chung của bà với ông S trong thời kỳ hôn nhân. Tuy nhiên, bà cho rằng tài sản ông S chuyển nhượng cho ông B là tài sản chung của bà và ông S trong quá trình bà sống chung với ông S từ năm 2001. Trong quá trình làm việc tại cấp sơ thẩm bà H lại xác định bà và ông S chung sống với nhau từ năm 1999, điều này mâu thuẫn với lời trình bày của bà tại phiên tòa phúc thẩm về thời điểm ông S và bà chung sống với nhau trước khi đăng ký kết hôn. Bản thân bà H cho rằng đó là tài sản chung của bà, nhưng năm 2004 thời điểm đó bà H đang sống chung với ông S nhưng ông S chuyển nhượng cho người khác, bản thân bà không có ý kiến gì mặc nhiên thừa nhận việc chuyển nhượng trên, trong quá trình xảy ra tranh chấp giữa ông S với bà R, bà M năm 2004 và việc ông B đề nghị Ủy ban nhân dân xã Ph ngăn chặn việc xây dựng trái phép của ông S trên đất đang tranh chấp bà H không có bất cứ ý kiến gì để xác định đó là tài sản chung của bà và ông S. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S cho ông B là ngay tình, phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/04/2004 phát sinh hiệu lực. Vì vậy, kháng cáo của bà H là không có cơ sở chấp nhận

[4]. Tại cấp sơ thẩm ông B rút các yêu cầu khởi kiện buộc ông S phải thanh toán tiền thuê đất từ tháng 9/2010 đến khi có quyết định có hiệu lực của Tòa án; Công nhận giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2004 giữa ông Trần Văn S và ông Bùi Văn B và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2004 giữa ông Trần Văn S với ông Bùi Văn B đối với diện tích

2.776m² thuộc thửa 529, 530, 531, 532, tờ bản đồ 15 cũ xã Ph (nay là thửa 28, tờ bản đồ 30 xã Ph); Việc rút yêu cầu trên của ông B là tự nguyện. Do đó, cấp sơ thẩm đình chỉ đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

Từ những căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn S và kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

[5] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông S tại phiên tòa phúc thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là ông B tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được ghi nhận.

[8] Về án phí: Căn cứ Điều 147 và 148 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Ông S và bà H mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp.

[9] Các quyết định khác của bản án dân sự không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

-Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn S và kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 35, 39, 147, 157, 165, khoản 2 Điều 184, điểm e khoản 1 Điều 217, Điều 218, 227, 228, 235, 264, 266 và Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1 Điều 136, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 150, Điều 166, 429 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, khoản 3 Điều 188, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu phải thanh toán tiền thuê đất; yêu cầu công nhận giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2004 và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2004 giữa ông Trần Văn S với ông Bùi Văn B.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 077327 do Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp ngày 06/8/2004 cho ông Bùi Văn B; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 928351 do Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp ngày 03/12/2010 cho ông Bùi Văn B và bà Huỳnh Thị Kim Kh đối với diện tích đất 2.692m² thửa 28, tờ bản đồ số 30 xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ và yêu cầu hủy giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2004 giữa ông Trần Văn S và ông Bùi Văn B và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2004 giữa ông Trần Văn S và ông Bùi Văn B.

Hậu quả của việc đình chỉ là đương sự không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự đó, nếu việc khởi kiện vụ án sau không có gì khác với vụ án trước về nguyên đơn, bị đơn và quan hệ pháp luật có tranh chấp.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn B về việc *“Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất”* với bị đơn ông Trần Văn S.

3.1. Buộc ông Trần Văn S phải giao trả cho ông Bùi Văn B diện tích đất 2.692m² thửa 28, tờ bản đồ 30 xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ.

3.2. Buộc ông Trần Văn S phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên diện tích đất 2.692m² thửa 28, tờ bản đồ 30 xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ; tài sản gồm (theo ghi nhận của chứng thư thẩm định giá số 27 ngày 06/3/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đ):

3.2.1. Công trình xây dựng gồm: Khu nhà xây để kinh doanh massage cấu trúc 22 phòng diện tích 884m², kết cấu móng, cột gạch, nền gạch bóng kính + ceramic, xà gồ thép, mái tôn, trần thạch cao; Mái che 1 diện tích 53,7m², kết cấu móng, cột gạch, tường gạch, nền gạch terrazzo, xà gồ thép, mái tôn, trần tôn lạnh, cửa cuốn có mô tơ; Mái che 2 diện tích 102m², kết cấu 14 trụ thép tròn phi 90, nền gạch terrazzo, vách tôn, xà gồ thép, mái tôn; Cống thoát nước dài 56m, kết cấu thành xây gạch, đáy nền bê tông cốt thép, trên tấm đan bê tông; Sân 1 diện tích 84,6m², kết cấu sân gạch con sâu; sân 2, diện tích 403,9m², kết cấu sân gạch

terrazzo; Tường rào 1 dài 27m, kết cấu móng, cột gạch, tường gạch, đà kiềng bê tông cốt thép; Tường rào 2 dài 23m, kết cấu móng, cột gạch, tường gạch, đà kiềng bê tông cốt thép; Tường rào 3 dài 16,5m, kết cấu móng, cột gạch, tường gạch; Chân + bậc đặt chậu, kết cấu chân trụ xây gạch, mặt ngoài ốp gạch ceramic, đà kiềng bê tông cốt thép, bậc trên tấm đan bê tông cốt thép; Tường ngăn + bồn 18m, kết cấu tường ngăn xây gạch, bồn 1, 2 xây tường gạch; Bàn thiên xây tường gạch; Bậc tam cấp 14m², kết cấu 11 bậc tam cấp, bản thang bê tông cốt thép, bậc xây gạch, lan can kính, cầu thang tay vịn inox; Chân + bồn chứa nước kết cấu 04 chân trụ bê tông cốt thép, đà kiềng bê tông cốt thép, 02 tấm đan bê tông cốt thép; Khu nhà xây kinh doanh karaoke cấu trúc 21 phòng, diện tích 1.017m², kết cấu móng, cột, đà giằng, đà kiềng bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền gạch ceramic, xà gồ thép, mái tôn, trần thạch cao, cửa đi phòng cửa nhựa cách âm, khu vệ sinh khung xương thép hình, mặt kệ đá granite, lavabo, xí bệt, cửa gỗ, trần thạch cao, nền gạch ceramic nhám, tường gạch; Khu hành lang: Lan can (18 cấu kiện) con tiện lan can bê tông cốt thép, trên bậc bê tông cốt thép ốp gạch ceramic, tường ngăn (18 cấu kiện) trụ xây gạch, tường gạch ốp gạch ceramic hai mặt, trụ cột khu hành lang 1 (18 trụ) cột bê tông cốt thép S trang trí giả đá, bậc dưới xây gạch, trụ cột khu hành lang 2 (04 trụ) cột bê tông cốt thép S trang trí giả đá, bậc dưới xây gạch, bậc ngồi (19 cấu kiện) xây gạch, ốp gạch ceramic, bậc tam cấp (19 cấu kiện) 04 bậc tam cấp, bậc xây gạch ốp đá granite; giếng khoan thủ công 02 cái.

3.2.2. Cây xanh trên đất: Mai cH thủy 1 số lượng 05 cây; Mai chiếu thủy 2 số lượng 01 cây, đào 01 cây, tùng 01 cây, lộc vùng 01 cây, phát tài 01 cây.

3.2.3. Ông Bùi Văn B phải trả cho ông Trần Văn S số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu).

4. Về chi phí tố tụng thu thập tài liệu, chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tổng cộng số tiền là 185.011.516 đồng. Ông Bùi Văn B phải chịu 101.004.116 đồng (đã nộp xong); ông Trần Văn S phải chịu 84.007.400 đồng (đã nộp xong).

5. Về án phí dân sự: Căn cứ Điều 147 và 148 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc về án phí và lệ phí Tòa án.

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000414 ngày 13/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch; ông S đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Bùi Văn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.500.000đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.110.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000288 ngày 14/02/2019 và số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008108 ngày 07/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch; Hoàn trả lại cho ông B số tiền chênh lệch là 48.910.000 đồng.

5.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị H mỗi người phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông S và bà H đã nộp tại biên lai 0008388 ngày 07/10/2022 và biên lai số 0008467 ngày 17/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch (ông S, bà H đã nộp xong).

6. Thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015

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

7. Hiệu lực của bản án: Bản án Dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Nhơn Trạch
- Chi cục THADS huyện Nhơn Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đinh Thị Kiều Lương

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN
THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Ký

Nguyễn Thị Lệ Trang

Đinh Thị Kiều Lương