

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 190/2020/DSPT

Ngày: 18/11/2020

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
Với Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Lan Hương

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tân

Ông Đỗ Minh Nhựt

Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thế Mạnh

*Đại diện VKSND tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông La Minh Dũng –
Kiểm sát viên.*

Ngày 18 tháng 11 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 102/2020/TLPT-DS ngày 16/3/2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DSST ngày 14/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 228/2020/QĐ-PT ngày 19/10/2020, của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim Loan, sinh năm 1963

Địa chỉ: số nhà 381, ấp Xóm Hố, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai.

2.Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh, sinh năm 1981

Địa chỉ: ấp Phú Mỹ 1, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

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

– Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số 02, đường Nguyễn Văn Tri, phường Thanh Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Trung Dũng - Phó trưởng phòng Quy hoạch - Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

– Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch

Địa chỉ: Khu Trung tâm hành chính huyện Nhơn Trạch, ấp Xóm Hố, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.



Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thành Mỹ - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch.

-Tổng công ty phát triển đô thị và Khu công nghiệp IDICO

Địa chỉ: 151 Ter, Nguyễn Đình Chiểu, phường 6, quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh Sơn – phụ trách phòng kế hoạch đầu tư chi nhánh Tổng Công ty IDICO – CTCP tại Miền Đông.

-Tổng công ty phát triển đô thị và Khu công nghiệp IDICO – chi nhánh Miền Đông.

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà IDICO- URBIZ Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: ông Lê Thanh Sơn – phụ trách phòng kế hoạch đầu tư chi nhánh Tổng Công ty IDICO – CTCP tại Miền Đông

- Ông Nguyễn Thanh Tý, sinh năm 1976

Địa chỉ: ấp Phú Mỹ 1, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tý: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh, sinh năm 1981 (Văn bản ủy quyền ngày 21/3/2017)

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Loan.

(Bà Loan, bà Hạnh có mặt; ông Dũng, ông Mỹ, ông Sơn có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo lời trình bày của các đương sự, các tài liệu có tại hồ sơ và bản án sơ thẩm, nội dung vụ án tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Loan trình bày:

Vào ngày 28/12/2012, bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh diện tích đất 1.500m² thuộc thửa 78a (cắt thửa 78), tờ bản đồ số 46 xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và được Phòng công chứng số 4 chứng thực cùng ngày 28/12/2012. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, phương thức thanh toán trả tiền một lần, hình thức thanh toán là tiền mặt. Nội dung của Hợp đồng ghi như vậy để ghi nhận nội dung hai bên thỏa thuận về đối tượng hợp đồng, giá trị hợp đồng, phương thức thanh toán nhằm ràng buộc trách nhiệm giữa hai bên chứ không phải là biên nhận tiền; còn việc thanh toán tiền như thế nào là do hai bên tự thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Do giữa bà và bà Hạnh là chỗ quen biết thân tình từ năm 2010 nên hai bên thỏa thuận bà Hạnh đưa trước cho bà số tiền 50.000.000 đồng để bà làm thủ tục sang tên cho bà Hạnh, khi nào làm xong thủ tục sang tên thì bà Hạnh giao tiếp số tiền 450.000.000đ còn lại để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà sẽ giao đất cho bà Hạnh. Khi giao số tiền 50.000.000đ, bà và bà Hạnh có làm giấy biên nhận giao tiền nhưng hiện nay biên nhận đã bị thất lạc nên bà không thể cung cấp cho Tòa án được.

Sau đó, bà đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hạnh theo quy định. Đến ngày 26/3/2013, bà Hạnh đã được 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 BK 460348 (Nay là thửa đất số 227, tờ bản đồ số 46 xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch), bà đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên về cất giữ. Do bà Hạnh chưa giao đủ số tiền theo thỏa thuận khi chuyển nhượng nên bà chưa đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 460348 và giao đất cho bà Hạnh sử dụng. Đến năm 2016, bà Hạnh nói bà đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà Hạnh để bà Hạnh về thương lượng với chồng là ông Nguyễn Thanh Tý trả hết số tiền còn lại nên bà mới giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hạnh. Tuy nhiên, từ đó đến nay bà Hạnh vẫn chưa thanh toán cho bà số tiền 450.000.000 đồng còn lại mặc dù bà đã nhiều lần yêu cầu. Hiện nay, thửa đất trên vẫn do bà quản lý, sử dụng, bà vẫn chưa giao đất cho bà Hạnh; trên đất bà đang trồng tràm. Tại thời điểm chuyển nhượng thì bà không bán cây tràm cho bà Hạnh.

Nay bà khởi kiện yêu cầu bà Hạnh phải thanh toán cho bà số tiền còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 28/12/2012 là 450.000.000 đồng. Bà đồng ý giao diện tích đất 1.500m² thửa 227, tờ bản đồ số 46 xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch cho bà Hạnh quản lý, sử dụng. Đối với cây tràm trên đất, bà đồng ý giao cho bà Hạnh sở hữu, bà Hạnh phải thanh toán lại tiền cây tràm cho bà theo giá thẩm định là 14.070.000 đồng.

Đối với diện tích 9,7m² chồng lấn với ranh đất được Sở tài nguyên và môi trường giao cho Tổng công ty phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh Tý do bà Hạnh đại diện trình bày:

Bà và ông Nguyễn Thanh Tý là vợ chồng. Ngày 28/12/2012 bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kim Loan diện tích đất 1500m², cát thửa 78, tờ bản đồ 46, xã Phú Hội nay là thửa 227, tờ bản đồ 46, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch với nội dung: Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng; Đặt cọc: không; Hình thức thanh toán: tiền mặt; Phương thức thanh toán: một lần; Việc thanh toán tiền do hai bên tự thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng trên được lập và chứng thực ngày 28/12/2012 tại Phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai theo đúng quy định pháp luật. Giữa bà và bà Loan không ký hợp đồng đặt cọc, bà cũng không đặt cọc khoản tiền nào cho bà Loan. Cùng ngày ký hợp đồng 28/12/2012, bà đã thanh toán một lần đủ số tiền 500.000.000đ như thỏa thuận cho bà Loan ngay tại nhà bà Loan, không lập biên bản giao nhận và cũng không có ai chứng kiến việc giao nhận tiền, chỉ có mặt bà và bà Loan, không có mặt chồng bà là ông Nguyễn Thanh Tý. Khi giao tiền là tiền mặt, loại tiền giao và mệnh giá tiền bao nhiêu thì bà không nhớ, nguồn tiền trả cho bà Loan là của vợ chồng bà. Sau khi bà giao đủ tiền cho bà Loan thì hai bên mới đến Phòng công chứng số 4 ký hợp đồng chuyển nhượng và chứng thực hợp đồng.

Sau khi ký hợp đồng, bà Loan có trách nhiệm liên hệ với các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà theo quy định. Bà Loan đã làm thủ tục và bà được Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 460348 ngày

26/3/2013 đối với thửa đất số 227, tờ bản đồ 46, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này hiện nay bà đang giữ và không cầm cố, thế chấp đối với diện tích đất trên.

Khi chuyển nhượng thì trên đất đã có cây tràm. Bà Loan chỉ ranh đất cho bà quản lý từ khi chuyển nhượng. Cây tràm không ghi cụ thể nhưng trong hợp đồng có thỏa thuận tài sản gắn liền với đất theo Điều 1 của hợp đồng chuyển nhượng, nếu trên đất có những gì thì bà Loan đã đồng ý chuyển nhượng cho bà.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà Loan đã giao đất cho bà quản lý sử dụng vào năm 2013 (còn ngày tháng cụ thể thì bà không nhớ). Việc bà Loan giao đất cho bà không lập biên bản. Sau khi nhận đất, bà tiếp tục chăm sóc cây tràm trên đất, ngoài ra không trồng thêm loại cây nào khác và cũng không xây dựng công trình gì trên đất. Bà Loan cho rằng chưa giao đất cho bà là không đúng sự thật.

Vì vậy, nay bà Loan khởi kiện yêu cầu bà phải thanh toán cho bà số tiền còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 28/12/2012 là 450.000.000 đồng và tiền cây tràm cho bà theo giá thẩm định là 14.070.000 đồng thì bà không đồng ý đổi với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Loan.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh Đồng Nai do ông Huỳnh Trung Dũng đại diện trình bày:

Về thủ tục đất đai: Ngày 04/3/2003 và ngày 27/2/2004, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 624/QĐ.CT.UBT và số 574/QĐ.CT.UBT về việc giao cho Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp (gọi tắt là Công ty IDICO) thuê đất để sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp 5 tại xã Hiệp Phước, Long Tân và Phú Hội, huyện Nhơn Trạch với tổng diện tích khoảng 320,727ha.

Dự án đã thực hiện hoàn thành công tác bồi thường cho toàn bộ diện tích dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp 5 và được xác nhận giữa Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp. Hội đồng Bồi thường huyện Nhơn Trạch vào ngày 14/01/2008; Ngày 14/4/2008, UBND huyện Nhơn Trạch có báo cáo số 111/BC.UBND về tình hình thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư dự án.

Ngày 19/5/2006 và ngày 10/12/2008, Sở Tài nguyên và Môi trường đã ký hợp đồng thuê đất số 12/HĐTD và số 09/HĐTD với Công ty IDICO với diện tích 309,219ha.

Đối với phần diện tích có liên quan đến vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Nguyễn Thị Kim Loan và bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh:

Theo ý kiến của UBND huyện Nhơn Trạch tại Văn bản số 9526/UBND-TP ngày 06/12/2019 về việc phúc đáp yêu cầu cung cấp chứng cứ vụ án giữa bà Nguyễn Thị Kim Loan và bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh, thì phần diện tích 9,7m² thuộc một phần thửa số 227, tờ bản đồ số 46 xã Phú Hội theo bản trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 1795/2017 ngày 12/9/2017 của Văn phòng Đăng

ký đất đai tinh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh ngày 26/3/2013 nằm trong tổng diện tích đất trước đây đã thu hồi, bồi thường cho bà Đàm Thanh Phương. Hiện các ngành chức năng huyện Nhơn Trạch đang lập hồ sơ quy chủ bồi thường phần đất 9,7m² nêu trên trong dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp 5.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện Nhơn Trạch do ông Lê Thành Mỹ đại diện trình bày:

Phần diện tích đất 9,7m² thuộc một phần thửa số 227, tờ bản đồ 46, xã Phú Hội theo bản trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 1795/2017 ngày 12/9/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Nhơn Trạch đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh ngày 26/3/2013 nằm trong tổng diện tích 1.500m² thửa 227, tờ bản đồ 46, xã Phú Hội. Phần đất này không nằm trong tổng diện tích trước đây đã thu hồi, bồi thường cho bà Đàm Thanh Phương. Hiện các ngành chức năng của huyện đang lập hồ sơ quy chủ bồi thường phần đất 9,7m² nêu trên trong dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Nhơn Trạch 5.

Theo báo cáo của Thanh tra huyện về thẩm tra việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Đàm Thanh Phương, bà Nguyễn Thị Kim Loan và bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh tại thửa đất số 227, 228, tờ bản đồ 46, xã Phú Hội xác định việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Phương, bà Loan, bà Hạnh không trái quy định pháp luật. Nhận thấy, đây là cơ sở làm rõ hơn việc phản ánh của Tổng công ty Đô Thị và Khu công nghiệp IDICO- chi nhánh Miền Đông trong cuộc họp giao ban doanh nghiệp, không có ai thắc mắc, khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận QSD đất này. Do đó, UBND huyện không ban hành kết luận theo kiến nghị của Thanh tra huyện.

Trong báo cáo của Thanh tra huyện có ghi nhận trong thửa đất 227, tờ bản đồ 46, xã Phú Hội có 9,7m² nằm trong ranh khu công nghiệp Nhơn Trạch 5, UBND huyện Nhơn Trạch đã chỉ đạo Trung tâm phát triển quỹ đất huyện chủ trì phối hợp cùng các ngành chức năng thông báo kết quả trên đến Tổng Công ty IDICO và ngày 12/9/2018, Trung tâm phát triển quỹ đất đã có buổi làm việc trực tiếp với Tổng công ty và kiến nghị Công ty xem xét có cơ chế thống nhất chi trả tiền bồi thường cho hộ dân, trong đó có 9,7m² đất nêu trên. Ngoài ra, ngày 24/10/2018, UBND huyện Nhơn Trạch có công văn số 7048/UBND-TN đề nghị Tổng công ty IDICO – chi nhánh Miền Nam có cơ chế xử lý hỗ trợ kinh phí phần đất nêu trên cho người dân.

Do vụ án dân sự nêu trên là tranh chấp dân sự, không liên quan đến quản lý hành chính của UBND huyện và vì lý do công tác nên UBND huyện không thể tham gia hòa giải, đối chất, xét xử. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo trình tự thủ tục luật định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Tổng công ty phát triển đô thị và Khu công nghiệp IDICO do ông Lê Thành Sơn đại diện trình bày:

Tổng công ty IDICO –CTCP (IDICO là Chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Nhơn Trạch 5, huyện Nhơn Trạch, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. IDICO nhận được Thông báo giao nộp tài liệu chứng cứ số

174/2019/TB-TA ngày 15/11/2019 của Tòa án, về vấn đề này IDICO có ý kiến như sau:

Theo Quy chế Tổ chức thì IDICO đã phân cấp ủy quyền cho Chi nhánh Tổng công ty IDICO- CTCP tại Miền Đông (IDICO –IBE) thực hiện công tác quản lý, vận hành và đại diện hợp pháp các vấn đề liên quan của dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu Công nghiệp Nhơn Trạch 5.

Thực hiện theo các Thông báo của Tòa án, chi nhánh Tổng công ty IDICO- CTCP tại Miền Đông đã có các văn bản:

Văn bản số 177/CNMD –KHĐT ngày 7/12/2018 về việc Giao nộp chứng cứ về quyền sử dụng đất đối với diện tích 9,6m² chòng lấn khu Công nghiệp Nhơn Trạch 5 (Có biên bản giao nhận tài liệu, chứng cứ vào ngày 12/12/2018 đính kèm)

Văn bản số 52/CNMD –KHĐT ngày 24/5/2019 ngày 24/5/2019 về việc chi trả bồi sung cho phần diện tích chòng lấn 164,6m² của hộ Nguyễn Thị Loan với khu công nghiệp Nhơn Trạch 5.

Văn bản số 87/CNMD-KHĐT ngày 14/8/2019 về việc Trả lời văn bản số 256/CV-TA ngày 4/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

IDICO xác nhận các tài liệu do IDICO – IBE cung cấp và văn bản do IDICO – IBE trả lời cho quý Tòa là phù hợp phân cấp ủy quyền.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Tổng công ty phát triển đô thị và Khu công nghiệp IDICO – chi nhánh Miền Đông do ông Lê Thanh Sơn đại diện trình bày:

Chi nhánh Tổng công ty IDICO tại Miền Đông (IDICO-IEB) được Tổng công ty IDICO giao nhiệm vụ quản lý, vận hành dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu Công nghiệp Nhơn Trạch 5, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 4/7/2019, IDICO – IBE nhận được Văn bản số 256/CV-TA của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch về việc cung cấp chứng cứ. IDICO- IBE trả lời như sau:

Về vấn đề cung cấp pháp lý khu công nghiệp Nhơn Trạch 5: IDICO –IBE đã bàn giao cho Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch toàn bộ pháp lý liên quan đến phần diện tích chòng lấn 9,6m² theo biên bản bàn giao hồ sơ ngày 12/12/2018.

Về vấn đề nhận bàn giao mặt bằng khu công nghiệp Nhơn Trạch 5: Tổng công ty IDICO và các ban ngành của Tỉnh Đồng Nai và huyện Nhơn Trạch đã thực hiện bàn giao mặt bằng theo Biên bản về việc bàn giao ranh giới, mốc khu đất cho Tổng công ty đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 tại các xã Hiệp Phước, Long Tân và Phú Hội thuộc huyện Nhơn Trạch vào ngày 6/4/2004.

Về vấn đề ý kiến về diện tích chòng lấn: Phần đất 9,6m² chòng lấn nằm trong ranh khu Công nghiệp Nhơn Trạch 5, IDICO được UBND tỉnh cho thuê đất trả tiền hàng năm và thực đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định của Luật đất đai 2013. Theo các pháp lý sau:

Biên bản xác nhận tình hình chi trả bồi thường khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 giữa Tổng công ty IDICO và Hội đồng bồi thường huyện Nhơn Trạch ngày 14/1/2008; báo cáo số 111/BC-UBND ngày 14/4/2008 của UBND huyện Nhơn Trạch về tình hình thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư tại dự án xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 thuộc các xã Phú Hội, Long Tân và Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch do IDICO làm chủ đầu tư; báo cáo số 07/BC-TTPTQĐ ngày 7/2/2017 của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai- chi nhánh Nhơn Trạch về tình hình thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư tại dự án xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 thuộc các xã Phú Hội, Long Tân và Hiệp Phước, Nhơn Trạch do IDICO làm chủ đầu tư.

Tổng Công ty IDICO được UBND tỉnh Đồng Nai ký hợp đồng thuê đất số 12/HĐTD ngày 19/5/2006; hợp đồng thuê đất số 96/HĐTD ngày 10/12/2008 cho toàn bộ diện tích 3.093.931m² theo hình thức nộp tiền thuê đất hàng năm.

Vì vậy, IDICO-IBE kính đề nghị Tòa án ra phán quyết phần đất chồng lấn 9,7m² thuộc về khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 theo các hồ sơ pháp lý của khu công nghiệp. Tuy nhiên trong vụ án này IDICO-IBE không tranh chấp hay khởi kiện.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DSST ngày 26/7/2017, Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Loan đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh và ông Nguyễn Thanh Tý phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim Loan số tiền 450.000.000đ, bà Nguyễn Thị Kim Loan có trách nhiệm giao cho bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh và ông Nguyễn Văn Tý quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích đất 1.500m² thuộc thửa đất số 227, tờ bản đồ 46, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Bà Hạnh và ông Tý được sở hữu 201 cây tràm trên đất và có trách nhiệm thanh toán cho bà Loan số tiền 14.070.000đ giá trị cây tràm.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 85/2018/DSPT ngày 27/4/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 26/2017/DSST ngày 26/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 14/01/2020, Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Loan đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

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

Ngày 14/01/2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Loan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Loan đúng quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật; riêng bị đơn có mặt tại phiên tòa nhưng đề nghị được không tham gia hỏi, không trình bày và không tham gia tranh luận nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vụ án theo quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Nguyên đơn bà Loan khởi kiện buộc bà Hạnh phải thanh toán cho bà số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thanh toán là 450.000.000 đồng, bà Loan đồng ý giao diện tích đất 1.500m² thửa 227, tờ bản đồ số 46 xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch cho bà Hạnh quản lý, sử dụng; về cây trồng trên đất, bà Loan yêu cầu bà Hạnh phải thanh toán số tiền cây tràm là 14.070.000 đồng nên quan hệ pháp luật là “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa chính xác.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2012 giữa bà Nguyễn Thị Kim Loan và bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh được Phòng công chứng số 4 chứng thực cùng ngày phù hợp quy định pháp luật nên có hiệu lực.

Việc giao nhận số tiền 500.000.000đ theo hợp đồng chuyển nhượng không lập thành văn bản và bà Hạnh không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã thanh toán đủ số tiền 500.000.000đ cho bà Loan. Mặt khác, không có cơ sở để chứng minh các bên đã giao đất cho nhau nên cần buộc bà Hạnh phải thanh toán cho bà Loan số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 450.000.000đ. Đổi với cây tràm trên đất có giá trị theo chứng thư thẩm định là 14.070.000đ, do trong hợp đồng chuyển nhượng không thỏa thuận có chuyển nhượng tài sản trên đất nên cần buộc bà Hạnh phải thanh toán số tiền này cho bà Loan. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Loan, sửa bản án sơ thẩm dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 14/01/2020, Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Loan được làm trong thời hạn kháng cáo, đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự trong vụ án: Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung kháng cáo:

Bà Nguyễn Thị Kim Loan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do vào ngày 28/12/2012, bà ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh diện tích đất 1.500m² thuộc thửa 78a (cắt thửa 78), tờ bản đồ số 46 xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Hai bên có lập hợp đồng và được Phòng công chứng số 4 chứng thực cùng ngày 28/12/2012. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, phương thức thanh toán tiền một lần, hình thức thanh toán là tiền mặt. Việc thanh toán tiền do hai bên tự thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất, bà Loan đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà Hạnh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK460348 ngày 26/3/2013, thửa 227, tờ bản đồ số 46 xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch. Do giữa bà và bà Hạnh là chỗ quen biết thân tình từ năm 2010, nên khi ký hợp đồng bà Hạnh chỉ trả trước cho bà Loan số tiền 50.000.000 đồng. Đến nay bà Hạnh còn nợ lại bà số tiền là 450.000.000 đồng nên bà vẫn chưa giao đất cho bà Hạnh quản lý, sử dụng. Bà Hạnh không cung cấp được chứng cứ gì thể hiện đã giao đủ số tiền 500.000.000đ cho bà nên phải thanh toán cho bà số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thanh toán là 450.000.000 đồng.

Xét thấy các bên đương sự đều thửa nhận vào ngày 28/12/2012 có ký kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.500m² thuộc thửa 78a (cắt thửa 78), tờ bản đồ số 46 xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai được Phòng công chứng số 4 chứng thực cùng ngày. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng; Đặt cọc: không; Hình thức thanh toán: tiền mặt; Phương thức thanh toán: một lần; Việc thanh toán tiền do hai bên tự thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật. Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên do hai bên hoàn toàn tự nguyện ký kết, được thực hiện đúng theo quy định pháp luật nên có hiệu lực.

Theo Điều 2 của Hợp đồng thì giá chuyển nhượng: 500.000.000đ, đặt cọc: không, hình thức thanh toán: tiền mặt, phương thức thanh toán: một lần. Bà Loan cho rằng nội dung của Hợp đồng ghi như vậy để ghi nhận nội dung hai bên thỏa thuận về giá trị hợp đồng, phương thức thanh toán nhằm ràng buộc trách nhiệm giữa hai bên chứ không phải là biên nhận tiền; còn việc thanh toán tiền như thế nào là do hai bên tự thỏa thuận và bà Hạnh chỉ mới trả trước cho bà số tiền 50.000.000đ, còn thiếu số tiền 450.000.000đ chưa thanh toán là không phù hợp với nội dung tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

Mặt khác, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chính bà Loan là người trực tiếp đi liên hệ với các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nộp toàn bộ các khoản thuế và lệ phí và làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho bà Hạnh. Đến ngày 26/3/2013, UBND huyện Nhơn Trạch đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 460348 đối với thửa đất số 227, tờ bản đồ 46 xã Phú Hội cho bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Loan và bà Hạnh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2012 đối với diện

tích đất 1.500m² thuộc thửa 78a (cắt thửa 78) nay là thửa 227, tờ bản đồ số 46 xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đã được chuyển giao quyền sử dụng đất kể từ thời điểm bà Hạnh được sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 460348 ngày 26/3/2013. Vì vậy, nay bà Loan là người khởi kiện nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh bà Hạnh còn thiếu bà số tiền 450.000.000đ chuyển nhượng đất chưa thanh toán nên không có cơ sở xem xét.

Đối với kháng cáo buộc bà Hạnh phải thanh toán số tiền 14.070.000đ là giá trị của cây tràm trên đất theo chứng thư thẩm định giá vì bà Loan cho rằng khi chuyển nhượng đất bà Loan không bán cây tràm cho bà Hạnh. Xét thấy, trong hợp đồng chuyển nhượng không ghi rõ về thỏa thuận đổi với phần cây tràm trên đất nhưng cây tràm là một loại tài sản gắn liền với đất, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có cây tràm, và hai bên không có bất kỳ thỏa thuận nào khác nên cây tràm trên đất cũng sẽ được chuyển nhượng cùng với quyền sử dụng đất. Việc bà Loan cho rằng khi ký hợp đồng chỉ chuyển nhượng đổi với quyền sử dụng đất mà không chuyển nhượng cây tràm trên đất là không phù hợp với thực tế. Bà Loan khai rằng khi chuyển nhượng, hai bên đã thỏa thuận miệng với nhau đổi với cây tràm trên đất vẫn do bà Loan quản lý, sử dụng, khi nào bà Loan giao đất cho bà Hạnh thì bà Hạnh phải thanh toán giá trị cây tràm trên đất cho bà Loan nhưng điều này không được bà Hạnh thừa nhận, bà Loan cũng không cung cấp được chứng cứ nào thể hiện hai bên có thỏa thuận điều này. Như vậy, việc bà Loan yêu cầu bà Hạnh thanh toán lại tiền cây tràm cho bà số tiền theo giá thẩm định là 14.070.000 đồng là không có cơ sở.

Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác, bị đơn vẫn giữ nguyên quan điểm. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Loan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí: Bà Nguyễn Thị Kim Loan phải nộp 22.562.800đ án phí DSST nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 11.000.000đ đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 001866 ngày 14/12/2016 và số tiền tạm ứng án phí 351.750đ đã nộp theo biên lai số 002950 ngày 12/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch. Bà Loan còn phải nộp tiếp số tiền 11.211.050đ.

Bà Loan phải chịu 300.000đ án phí DSPT, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009985 ngày 14/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch. Bà Loan đã nộp xong.

Về chi phí tố tụng: Bà Loan phải chịu chi phí thu thập chứng cứ là 181.060đ và chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá là 11.750.253đ (bà Loan đã nộp xong).

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giải quyết vụ án không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim Loan; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DSST ngày 14/01/2020 Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 và các Điều 91, Điều 144, Điều 147, Điều 228, Điều 266, Điều 267, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 33, Điều 35 Luật hôn nhân gia đình năm 2014.

Nghị quyết số 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Loan về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh phải thanh toán cho bà số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thanh toán là 450.000.000 đồng và số tiền cây tràm trên đất là 14.070.000 đồng.

2. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Kim Loan phải nộp 22.562.800đ án phí DSST được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.000.000đ tại biên lai thu tiền số 001866 ngày 14/12/2016 và số tiền 351.750đ theo biên lai số 002950 ngày 12/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch. Bà Loan còn phải nộp tiếp số tiền 11.211.050đ (Mười một triệu hai trăm mười một ngàn không trăm năm mươi đồng).

Bà Loan phải chịu 300.000đ án phí DSPT, được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009985 ngày 14/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch. Bà Loan đã nộp xong.

3. Về chi phí tố tụng:

Bà Loan phải chịu chi phí thu thập chứng cứ là 181.060đ và chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá là 11.750.253đ (bà Loan đã nộp xong).

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

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

Nơi nhận:

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

