TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 273/2019/DS-PT
Ngày: 23-10-2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các thẩm phán: Ông Hồ Chí Tâm

Ông Trần Tấn Quốc

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Ngọc Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 23 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 269/2019/TLPT-DS ngày 16 tháng 9 năm 2019, về "tranh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 44/2019/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 279/2019/QĐPT-DS ngày 23 tháng 9 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 193/2019/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Đinh Văn S, sinh năm 1985.

2. Bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1982.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tr: Ông Đinh Văn S, sinh năm 1985 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số nhà 803/14/8, đường Huỳnh Tấn Phát, khu phố 2, phường Phú Thuận, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Lâm Thị Trúc Ch, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 994/34, đường Huỳnh Tấn Phát, tổ 25, khu phố 4, phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lương Vũ Phương M, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: Số nhà 24, đường 67, phường Tân Quy, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số nhà 994/34, đường Huỳnh Tấn Phát, tổ 25, khu phố 4, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thanh: Ông Lâm Quốc B, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ cư trú: Số nhà 275/543A, đường Nguyễn Đình Chiểu, phường 5, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số nhà 994/34, đường Huỳnh Tấn Phát, tổ 25, khu phố 4, phường Tân Phú, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An (vắng mặt - có văn bản yêu cầu giải quyết mặt);

Địa chỉ: 137, quốc lộ 1, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

3.4. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc (vắng mặt - có văn bản yêu cầu giải quyết mặt);

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

5. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Thủy (trước đây là Văn phòng công chứng Cần Giuộc);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn D – Trưởng văn phòng (vắng mặt - có văn bản yêu cầu giải quyết mặt).

Địa chỉ: Ấp Hòa Thuận 1, xã Trường Bình, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

6. Ông Lê Công T, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Tân Thanh A, xã Phước Lại, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Ông Đinh Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 27/7/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/8/2019, trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm nguyên đơn Ông Đinh Văn S, Bà Nguyễn Thị Tr do ông S đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Ngày 01/12/2016, vợ chồng ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho Bà Lâm Thị Trúc Ch 08 thửa đất gồm thửa đất số 310, 1194, 1198, 1195, 255, 1197, 1338, 307 cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Lũy, xã Phước Lại, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, do vợ ông là Bà Nguyễn Thị Tr đứng tên chủ sử dụng. Cùng ngày, hai bên tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Cần Giuộc. Sau khi ký xong, vợ chồng bà Ch chưa trả

ngay tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông mà các bên thỏa thuận là để bà Ch đi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi sẽ trả đủ tiền cho vợ chồng ông sau. Toàn bộ thủ tục đăng ký do bà Ch thực hiện. Do ông và bà Ch là chỗ thân quen nên ông tin tưởng bà Ch nhưng sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký và được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Ch cũng không trả tiền cho vợ chồng ông. Vợ chồng ông nhiều lần gặp bà Ch để yêu cầu trả tiền thì bà Ch hứa hẹn nhưng không trả cho đến nay.

Vợ chồng ông khởi kiện Bà Lâm Thị Trúc Ch yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 24504, quyển số 25 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2016 do Văn phòng công chứng Cần Giuộc công chứng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 310, 1194, 1198, 1195, 255, 1197, 1338, 307 cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Lũy, xã Phước Lại, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, giữa bên chuyển nhượng là Ông Đinh Văn S và Bà Nguyễn Thị Tr với bên nhận chuyển nhượng là Bà Lâm Thị Trúc Ch. Đồng thời, yêu cầu bà Ch trả lại toàn bộ phần đất trên.

Riêng ông khởi kiện bổ sung Bà Lâm Thị Trúc Ch, yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền lập ngày 29/3/2017 tại Văn phòng công chứng Cần Giuộc số công chứng 6557, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền là Bà Lâm Thị Trúc Ch, Ông Nguyễn Văn Th với Bà Lương Vũ Phương M. Hủy phần chỉnh lý biến động được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc cập nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho Bà Lâm Thị Trúc Ch trong các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đang tranh chấp, với lý do:

Thứ nhất, giá chuyển nhượng 08 thửa đất là 1.000.000.000 đồng, hai bên chỉ thỏa thuận miệng nhưng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì vợ chồng bà Ch chưa trả tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông.

Thứ hai, hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là giả tạo, vì giá chuyển nhượng trong hợp đồng công chứng chỉ ghi là 190.000.000 đồng, giá này là giá Nhà nước, ghi nhằm mục đích đóng thuế ít lại.

Hiện tại, toàn bộ 08 thửa đất vẫn do vợ chồng ông quản lý, sử dụng, xung quanh thửa đất rào kẽm lưới B40, trụ xi măng, còn bên trong là đất trống, vợ chồng ông chưa giao đất cho bà Ch vì bà Ch chưa giao tiền cho vợ chồng ông. Việc vợ chồng bà Ch ủy quyền quản lý, sử dụng toàn bộ 08 thửa đất trên lại cho Bà Lương Vũ Phương M, ông không biết, sau này ông mới biết.

Ông không đồng ý yêu cầu độc lập của ông T, vì bà Ch, ông Thanh chưa thực hiện xong hợp đồng với ông.

Bị đơn Bà Lâm Thị Trúc Ch trình bày:

Ngày 01/12/2016, bà có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng Ông Đinh Văn S và Bà Nguyễn Thị Tr 08 thửa đất như ông S trình bày. Việc mua bán này có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 24504, quyển số 25 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2016 do Văn phòng công chứng Cần Giuộc công chứng. Giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đồng nhưng ông S yêu cầu ghi trong hợp đồng là 190.000.000đồng để ông S đóng thuế ít lại, chứ việc ghi giá chuyển

nhượng thấp bà hoàn toàn không có lợi ích gì. Tại thời điểm ký hợp đồng công chứng bà đã giao cho vợ chồng ông S đủ 1.000.000.000đồng tại văn phòng công chứng. Khi bà giao đủ tiền thì ông S, bà Tr ký công chứng cho bà chứ bà cũng không làm biên bản giao nhận tiền thêm.

Toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng do Ông Đinh Văn S làm, bao gồm cả việc đăng ký để bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi hoàn tất thủ tục thì ông S tự đi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và giao cho bà chứ bà không có đi làm thủ tục gì. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông S cũng giao 08 thửa đất này cho bà quản lý, sử dụng cho đến nay. Nay ông S, bà Tr cho rằng bà chưa trả tiền là vô lý và không có căn cứ. Vì sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà đã cho ông S vay với số tiền 1.559.000.000đồng, theo giấy mượn tiền lập ngày 19/7/2017 và số tiền 470.000.000đồng theo giấy mượn tiền ngày 25/7/2017. Hiện nay, ông S cũng chưa trả cho bà số tiền trên, nhưng bà chưa đòi và cũng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Ông S cho rằng số tiền này có liên quan đến vụ án khác do Tòa án nhân dân quận 7 đang thụ lý giải quyết là hoàn toàn không đúng.

Vào ngày 29/3/2017, bà và chồng là Ông Nguyễn Văn Th chuyển nhượng 08 thửa đất này lại cho Bà Lương Vũ Phương M dưới dạng hợp đồng ủy quyền, giá chuyển nhượng là 1.500.000.000đồng, bà M đã giao đủ số tiền trên cho vợ chồng bà. Sau đó, bà M tiếp tục chuyển nhượng cho người khác nữa thì bà không biết, cũng không liên quan gì đến bà nữa.

Qua yêu cầu của ông S, bà Tr, bà không đồng ý. Đối với yêu cầu độc lập của ông T, buộc vợ chồng bà và bà M tiếp tục chuyển nhượng các thửa đất cho ông T thì bà cũng đồng ý. Còn số tiền chuyển nhượng ông T chưa giao đủ cho bà M thì bà không có ý kiến gì, vì số tiền đó không liên quan tới bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn Th do Ông Lâm Quốc B đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của Bà Lâm Thị Trúc Ch. Ông yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S và bà Tr vì không có căn cứ. Ông cũng đại diện ông Thanh đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Lương Vũ Phương M trình bày: Bà không biết Ông Đinh Văn S và Bà Nguyễn Thị Tr, bà chỉ biết Bà Lâm Thị Trúc Ch. Ngày 29/3/2017, bà nhận chuyển nhượng 08 thửa đất nêu trên từ vợ chồng bà Ch - ông Thanh, dưới hình thức làm hợp đồng ủy quyền, được công chứng tại Văn phòng công chứng Cần Giuộc, giá chuyển nhượng là 1.500.000.000đồng, bà đã trả đủ cho bà Ch số tiền trên. Tuy nhiên, sau khi bà Ch nhận tiền, chưa kịp giao đất cho bà, thì có ông S, bà Tr khởi kiện bà Ch, vụ án kéo dài đến nay. Còn việc ông S, bà Tr yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Ch, không có liên quan gì đến bà. Khi nhận chuyển nhượng 08 thửa đất này và kể cả hiện nay, bà độc thân, 08 thửa đất này là tài sản riêng của bà.

Về việc chuyển nhượng các thửa đất này cho ông T, cũng như giao nhận tiền với ông T, bà thống nhất theo lời trình bày của ông T. Hiện, ông T còn nợ bà

1.150.000.000đồng. Bà đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Bà không yêu cầu ông T trả cho bà 1.150.000.000đồng tiền chuyển nhượng trong vụ án này mà để bà và ông T tự giải quyết với nhau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Công T có yêu cầu độc lập trình bày: Ông yêu cầu bà M, bà Ch và ông Thanh tiếp tục chuyển nhượng cho ông các thửa đất 1195, 1194, 310, 1338, 1198, 307, 1197, 255 mà ông S đang tranh chấp với bà Ch. Vì ngày 27/7/2017, ông và bà M có ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nêu trên tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Thủy nhưng do chưa làm trích đo, trích lục thửa đất nên chỉ ký mà không ghi ngày tháng, đợi khi nào có trích đo, trích lục thửa đất thì mới ghi ngày tháng vào hợp đồng. Tại thời điểm đó, ông S chưa khởi kiện bà Ch, nên việc ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà M, bà Ch, ông Thanh là hoàn toàn hợp pháp. Khi đó, bà M đã có hợp đồng ủy quyền hợp pháp từ bà Ch và ông Thanh. Ông căn cứ theo các hợp đồng đã được công chứng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ch để nhận chuyển nhượng các thửa đất trên. Giá chuyển nhượng là 2.350.000.000đồng. Tại văn phòng công chứng, ông trả cho bà M số tiền 2.200.000.000đồng, còn lại 150.000.000đồng khi làm bản vẽ xong sẽ trả đủ. Trong quá trình làm thủ tục thì ông S mới phát sinh tranh chấp với bà Ch, làm ông không làm các thủ tục tiếp theo được. Do đó, bà M có trả lại ông 1.000.000.000đồng. Như vậy, ông đã giao cho bà M số tiền 1.200.000.000đồng. Nay, ông yêu cầu bà M, bà Ch và ông Thanh tiếp tục chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2019/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã căn cứ Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 124, 129, 133, 500, 503 Bộ luật dân sự 2015; khoản 4, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí;

Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng Ông Đinh Văn S - Bà Nguyễn Thị Tr về việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 24504, quyển số 25 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2016 do Văn phòng công chứng Cần Giuộc công chứng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 310, 1194, 1198, 1195, 255, 1197, 1338, 307; cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Lũy, xã Phước Lại, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, giữa bên chuyển nhượng là Ông Đinh Văn S và Bà Nguyễn Thị Tr với bên nhận chuyển nhượng là Bà Lâm Thị Trúc Ch và yêu cầu bà Ch trả lại toàn bộ phần đất trên.

Bác yêu cầu khởi kiện của Ông Đinh Văn S về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền lập ngày 29/3/2017 tại Văn phòng công chứng Cần Giuộc số công chứng 6557, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền là vợ chồng Bà Lâm Thị Trúc Ch - Ông Nguyễn Văn Th với Bà Lương Vũ Phương M và hủy phần

chỉnh lý biến động được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc cập nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho Bà Lâm Thị Trúc Ch trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Lê Công T. Buộc vợ chồng Bà Lâm Thị Trúc Ch - Ông Nguyễn Văn Th, Bà Lương Vũ Phương M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 08 thửa đất nêu trên cho Ông Lê Công T.

Ông Lê Công T được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý về đất đai để làm thủ tục cấp giấy quyền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai quy định đối với thửa đất số 310, 1194, 1198, 1195, 255, 1197, 1338 và 307, cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Lũy, xã Phước Lại, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, do Bà Lâm Thị Trúc Ch đứng tên chủ sử dụng.

Vị trí, tứ cận của thửa đất số 310, 1194, 1198, 1195, 255, 1197 và 307 được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 305 ngày 27/12/2018 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 27/12/2018. Riêng thửa đất số 1338, đương sự không chỉ dẫn được ranh giới nên không tiến hành đo đạc thực tế được. Do đó, vị trí, tứ cận thửa đất được thể hiện theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 024948, số vào sổ cấp GCN: CS 02153, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp cho Bà Nguyễn Thị Tr vào ngày 30/12/2015, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc chỉnh lý biến động tên chủ sử dụng đất thành Bà Lâm Thị Trúc Ch vào ngày 19/12/2016.

Về án phí:

Vợ chồng Đinh Văn Sáng, Bà Nguyễn Thị Tr phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng. Tạm ứng án phí vợ chồng ông S, bà Tr có nộp 300.000đồng theo biên lai thu số 0005562 ngày 11/10/2017, chuyển sang án phí, sung công quỹ Nhà nước.

Ông Đinh Văn S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đồng (phần khởi kiện bổ sung bị bác yêu cầu). Tạm ứng án phí ông S có nộp 300.000đồng theo biên lai thu số 0009180 ngày 14/8/2018, chuyển sang án phí, sung công quỹ Nhà nước.

Bà Lương Vũ Phương M phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ông Lê Công T 300.000đồng theo biên lai thu số 0009231 ngày 24/8/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật,

Ngày 05/8/2019, nguyên đơn Ông Đinh Văn S kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới.

Nguyên đơn Ông Đinh Văn S trình bày nội dung kháng cáo cho rằng: Ngày 01/01/2016, vợ chồng ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho Bà Lâm Thị Trúc Ch 08 thửa đất gồm thửa đất số 310, 1194, 1198, 1195, 255, 1197, 1338, 307 cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Lũy, xã Phước Lại, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An với giá 01 tỷ đồng, chỉ thỏa thuận miệng ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng thì bà Ch phải thanh toán đủ tiền chuyển nhượng, không đặt cọc trước. Đến ngày 01/12/2016, hai bên chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng thì bà Ch cho rằng không có tiền nên chưa thanh toán cho ông. Ông S cho rằng tại phiên tòa sơ thẩm ông có trình bày ông là người nộp hồ sơ, lập thủ tục tại cơ quan cấp giấy để hoàn tất thủ tục sang tên cho bà Ch, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho bà Ch; nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ông thay đổi lời khai và cho rằng do bà Ch là người thực hiện. Do thực tế hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 01 tỷ đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá 190.000.000đồng là giả tạo nên hợp đồng vô hiệu.

Bà Lâm Thị Trúc Ch trình bày: Bà và ông S bên thỏa thuận ngay khi ký hợp đồng thì thanh toán đủ tiền chuyển nhượng. Ngày 01/12/2016, bà đã thanh toán đủ số tiền 01 tỷ đồng cho vợ chồng ông S, tại phòng công chứng, giao đủ tiền thì vợ chồng ông S mới ký tên chuyển nhượng, do tin tưởng nhau nên bà không yêu cầu vợ chồng ông S lập biên nhận đã nhận tiền. Hai bên thỏa thuận tiền thuế chuyển nhượng do ông S chịu nên khi ông S yêu cầu ghi giá trong hợp đồng 190.000.000đồng để giảm thuế cho ông S, điều này có lợi cho ông S nên bà cũng không có ý kiến gì. Sau khi ký hợp đồng, ông S đăng ký, nộp thuế điều chỉnh tên chủ sử dụng đất, nhận và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Ông Lâm Quốc B đại diện cho Ông Nguyễn Văn Th trình bày: Ông thống nhất với trình bày của bà Ch, khi bà Ch đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông Thanh, bà Ch đã chuyển nhượng phần đất này cho bà M.

Bà Lương Vũ Phương M trình bày: Sau khi xem xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ch hợp lệ nên bà đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Ch, hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ lập hợp đồng ủy quyền. Bà đã thanh toán đủ tiền, sau đó bà chuyển nhượng toàn bộ phần đất này lại cho ông T.

Ông Lê Văn T trình bày: Khi ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà M, ông có liên hệ cơ quan quan lý đất đai xác định đất có giấy tờ hợp lệ, không tranh chấp nên ông mới mua. Sau khi mua đất, trong thời gian lập thủ tục sang tên thì đất mới tranh chấp giữa ông S, bà Ch. Ông đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Các đương sự trình bày thống nhất vợ chồng Ông Đinh Văn S, Bà Nguyễn Thị Tr và Bà Lâm Thị Trúc Ch có lập hợp đồng chuyển nhượng 08 thửa đất của ông S, bà Ch. Các bên chỉ tranh chấp việc giao nhận tiền. Ông S cho rằng bà Ch chưa thanh toán tiền cho ông, còn bà Ch cho rằng đã thanh toán đủ tiền ngay khi hai bên ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Thấy rằng việc xác lập hợp đồng chuyển nhựng quyền sử dụng đất giữa các bên là có thật. Ông S cho rằng bà Ch chưa thanh toán tiền chuyển nhượng. Thấy rằng, nếu bà Ch chưa thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S thì vài tháng sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S có vay tiền của bà Ch thì ông S phải yêu cầu bà Ch trừ tiền chuyển nhượng đất còn nợ chưa thanh toán. Mặc dù, hai bên không lập biên nhận giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng từ diễn biến thực tế đã có đủ căn cứ xác định bà Ch đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S. Do đó, đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Xét thấy tại phiên Tòa các đương sự vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ông Đinh Văn S đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông S, bà Tr với bà Ch, thấy rằng:

[3.1] Các đương sự trình bày thống nhất: Ngày 01/12/2016, vợ chồng ông S, bà Tr có ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng Bà Lâm Thị Trúc Ch 08 thửa đất gồm thửa đất số 310 diện tích 384m^2, loại đất BHK; thửa 1194 diện tích 300m^2, loại đất ONT; thửa 1198 diện tích 300m^2, loại đất BHK; thửa 1195 diện tích 300m^2, loại đất ONT; thửa 255 diện tích 328m^2, loại đất ONT; thửa 1197 diện tích 300m^2, loại đất BHK; thửa 1338 diện tích 109m^2, loại đất ONT; thửa 307 diện tích 300m^2, loại đất ONT; cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Lũy, xã Phước Lại, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An; giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 1.000.000.000đồng, giá ghi trên hợp đồng là 190.000.000đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 24504, quyển số 25 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Cần Giuộc công chứng ngày 01/12/2016.

[3.1] Các bên không thống nhất về nghĩa vụ thanh toán. Ông S cho rằng bà Ch chưa thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông. Bà Ch xác định bà đã thanh toán

cho vợ chồng ông S đủ số tiền chuyển nhượng 1.000.000.000đồng ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Cần Giuộc, do tin tưởng nhau nên khi giao tiền bà Ch không yêu cầu vợ chồng ông S viết biên nhận.

[3.2] Xét hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2016 được các bên đực hiện đúng quy định. Nội dung của hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng 190.000.000đồng không đúng với giá thực tế 1.000.000.000đồng hai bên thỏa thuận chuyển nhượng chỉ che giấu số tiền thực tế do hai bên thỏa thuận chứ không nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác, việc ghi không đúng số tiền chuyển nhượng là do ý chí tự nguyện của các bên. Trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm, ông S thừa nhận ông là người trực tiếp lập thủ tục đăng ký hồ sơ chuyển nhượng; ngày 19/12/2016 bà Ch được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc cập nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Ch trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên, ông nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉnh lý biến động giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên bà Ch. Thời gian vài tháng sau đó, ông S tiếp tục vay tiền của bà Ch nhiều lần. Ông S thừa ông S vay của bà Ch số tiền 1.559.000.000đồng, theo giấy mượn tiền lập ngày 19/7/2017 và số tiền 470.000.000đồng theo giấy mượn tiền ngày 25/7/2017, khi vay ông S có viết biên nhận nợ. Mặc dù các bên không cung cấp được biên nhận giao nhận tiền. Tuy nhiên, do cần tiền kinh doanh nên ông S chuyển nhượng đất cho bà Ch, sau đó tiếp tục vay tiền thì không lý do gì khi nhận tiền vay ông S không cấn trừ số tiền chuyển nhượng còn thiếu vào tiền vay. Nên lời trình bày của ông S cho rằng bà Ch chưa thanh toán tiền chuyển nhượng đất là không có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S thay đổi lời khai nhưng việc thay đổi lời khai của ông S không làm thay đổi bản chất diễn biến sự việc đã xảy ra.

[3.3] Ông S cho rằng toàn bộ 08 thửa đất hiện do ông đang quản lý, sử dụng nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn cấp sơ thẩm ông S, bà Tr lại yêu cầu bà Ch giao trả đất là tự mâu thuẫn với nhau, còn bà Ch trình bày toàn bộ đất do bà Ch quản lý sử dụng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ các thửa đất tranh chấp thì xác định được hiện toàn bộ đất có hiện trạng là đất trống, không có công trình, kiến trúc, cây trồng gì của ông S hay bà Ch trên đất nên việc xem xét, thẩm định tại chỗ cũng không kết luận được ai đang quản lý, sử dụng đất. Căn cứ theo Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà Ch thì thấy rằng hợp đồng có quy định rõ quyền sử dụng đất được chuyển giao kể từ khi thực hiện xong thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Bà Ch đã thực hiện thủ tục cập nhật, chỉnh lý biến động về tên người sử dụng đất hoàn tất vào ngày 19/12/2016. Mặc khác, từ khi khởi kiện thì ông S cũng đã có yêu cầu đòi lại đất, điều đó chứng tỏ bên ông S đã giao đất cho bên bà Ch quản lý, sử dụng ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông S, bà Tr với bà Ch, không chấp nhận yêu cầu hủy chỉnh lý sang tên cho Bà Lâm Thị Trúc Ch đối với 08 thửa đất nêu trên là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ch, ông Thanh với bà M, thấy rằng: Tuy hợp đồng này chỉ được các bên lập văn bản ủy quyền, nhưng bà Ch, ông Thanh thừa nhận đã chuyển nhượng cho bà M và đã nhận đủ số tiền 1.500.000.000đồng từ bà M. Bà M căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ch được cấp để xác lập một giao dịch dân sự thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình. Do đó, ông S yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng bà Ch, ông Thanh với bà M là không có căn cứ chấp nhận theo quy định Điều 129, Điều 133 Bộ luật dân sự 2015.

[5] Xét yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ông Lê Công T, thấy rằng: Trong thời hạn được ủy quyền quản lý, sử dụng 08 thửa đất nêu trên thì bà M có chuyển nhượng lại cho Ông Lê Công T các thửa đất trên với giá 2.350.000.000đồng, bà M đã được ông T trả 1.200.000.000đồng. Ông T yêu cầu bà M, bà Ch và ông Thanh tiếp tục chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông. Bà M, bà Ch, ông Thanh cũng thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông T. Đồng thời các yêu cầu khởi kiện của ông S, bà Tr đối với bà Ch đã không được chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T đối với bà M. Buộc Bà Lâm Thị Trúc Ch, Ông Nguyễn Văn Th và Bà Lương Vũ Phương M có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 310, 1194, 1198, 1195, 255, 1197, 1338 và 307, cùng thuộc tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Lũy, xã Phước Lại, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, do Bà Lâm Thị Trúc Ch đứng tên chủ sử dụng cho Ông Lê Công T. Ông Lê Công T được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý về đất đai để làm thủ tục cấp giấy quyền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai quy định đối với thửa đất số 310, 1194, 1198, 1195, 255, 1197, 1338 và 307, cùng thuộc tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Lũy, xã Phước Lại, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, do Bà Lâm Thị Trúc Ch đứng tên chủ sử dụng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6] Về số tiền chuyển nhượng mà ông T chưa thanh toán cho bà M là 1.150.0000.000đồng, do bà M không yêu cầu Tòa án giải quyết mà để tự các ông bà thỏa thuận với nhau nên không buộc ông T trả cho bà M số tiền này, các đương sự có quyền khởi kiện thành vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông S, bà Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của ông bà không được chấp nhận. Bà M phải chịu án đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của ông T được chấp nhận.

[8] Các khoản khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Văn S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Đinh Văn S.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 44/2019/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Căn cứ các Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 124, 129, 133, 500, 503 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 4, Khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí;

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng Ông Đinh Văn S - Bà Nguyễn Thị Tr về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 24504, quyển số 25 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2016 do Văn phòng công chứng Cần Giuộc công chứng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 310, 1194, 1198, 1195, 255, 1197, 1338, 307; cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Lũy, xã Phước Lại, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, giữa bên chuyển nhượng là Ông Đinh Văn S và Bà Nguyễn Thị Tr với bên nhận chuyển nhượng là Bà Lâm Thị Trúc Ch và yêu cầu bà Ch trả lại toàn bộ phần đất trên.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của Ông Đinh Văn S về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền lập ngày 29/3/2017 tại Văn phòng công chứng Cần Giuộc số công chứng 6557, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền là vợ chồng Bà Lâm Thị Trúc Ch, Ông Nguyễn Văn Th với Bà Lương Vũ Phương M và hủy phần chỉnh lý biến động được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc cập nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho Bà Lâm Thị Trúc Ch trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Lê Công T. Buộc vợ chồng Bà Lâm Thị Trúc Ch, Ông Nguyễn Văn Th, Bà Lương Vũ Phương M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 08 thửa đất nêu trên cho Ông Lê Công T.

Ông Lê Công T được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý về đất đai để làm thủ tục cấp giấy quyền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai quy định đối với thửa đất số 310, 1194, 1198, 1195, 255, 1197, 1338 và 307, cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Lũy, xã Phước Lại, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, do Bà Lâm Thị Trúc Ch đứng tên chủ sử dụng.

Vị trí, tứ cận của thửa đất số 310, 1194, 1198, 1195, 255, 1197 và 307 được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 305 ngày 27/12/2018 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 27/12/2018. Riêng thửa đất số 1338, đương sự không chỉ dẫn được ranh giới nên không tiến hành đo đạc thực tế được. Do đó, vị trí, tứ cận thửa đất được thể hiện theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 024948, số vào sổ cấp GCN: CS 02153, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp cho Bà Nguyễn Thị Tr vào ngày 30/12/2015, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc chỉnh lý biến động tên chủ sử dụng đất thành Bà Lâm Thị Trúc Ch vào ngày 19/12/2016.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Buộc Vợ chồng Ông Đinh Văn S, Bà Nguyễn Thị Tr phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng). Tạm ứng án phí vợ chồng ông S, bà Tr có nộp 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005562 ngày 11/10/2017, chuyển sang án phí, sung công quỹ Nhà nước.

4.2. Ông Đinh Văn S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) đối với phần khởi kiện bổ sung bị bác yêu cầu. Tạm ứng án phí ông S có nộp 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009180 ngày 14/8/2018, chuyển sang án phí, sung công quỹ Nhà nước.

4.4. Bà Lương Vũ Phương M phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4.5. Hoàn trả cho Ông Lê Công T 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009231 ngày 24/8/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Văn S phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003699 ngày 15/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

6. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

7. Về hiệu lực của bản án: 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 Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán **Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà**

Huỳnh Thị Hồng Vân