| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH ĐỒNG NAI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập- Tự do- Hạnh phúc** |

Bản án số: **141**/2023/DS-PT
Ngày: 05/7/2023
*V/v: "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng 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 Lê Thị Ký

*Các thẩm phán:* Bà Đinh Thị Kiều Lương

Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Tuấn Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 7 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 119/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 4 năm 2023 về việc "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 23/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 145/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 344/2023/QĐ - PT ngày 08 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn***: Ông Nguyễn Thanh M, sinh năm: 1974

Địa chỉ: Số 51/22A, đường 30/4, khu phố 5, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức M1, sinh năm: 1995. Địa chỉ: Số A11, Hùng Vương, khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Phạm Quốc V, sinh năm 1977

Địa chỉ: 214 Nguyễn Huệ, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- ***Bị đơn***: Ông Nguyễn Hồ H, sinh năm 1979 và bà Nguyễn Thị A, sinh năm: 1981.

Cùng trú tại: Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

+ Ông Phạm Ngọc A1, sinh năm: 1994

Địa chỉ: Số 127/9, Hoàng Hoa Thám, phường 13, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Phan Thị T, sinh năm: 1985 (đã chết)

***- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Bà T:***

* Ông Phan Văn K, sinh năm 1959.

* Bà Lê Thị T1, sinh năm 1963.

Cùng trú tại: Xóm 4, xã G, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh.

* Ông Nguyễn Hồ H1, sinh năm: 1982

* Cháu Nguyễn Thùy L, sinh năm: 2010

* Cháu Nguyễn Hồ Tiến D, sinh năm: 2012

Cùng địa chỉ: Ấp Phú Sơn, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Ông Nguyễn Hồ H1 là người đại diện cho cháu L và cháu D.

*(Ông M, ông M1, ông V, ông H, ông A1 có mặt; các đương sự khác xin vắng mặt);*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đức M1 trình bày**: Vào ngày 19/7/2019 bà Phan Thị T có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh M 01 lô đất với diện tích 170,5m$^2$, thuộc thửa 248, tờ bản đồ số 29 xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Đất đã được cấp GCNQSD đất số CM 630973,

do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/5/2018, đứng tên ông Nguyễn Hồ H và bà Nguyễn Thị A; Giá chuyển nhượng là 20.000.000đ. Thỏa thuận Bà T có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất của hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng thửa đất trên cho ông M vào thời điểm ngay sau khi cả hai ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được lập tại văn phòng công chứng Bình An, tỉnh Đồng Nai. Do thời điểm đó Bà T là nhân viên của ông M, khi ra công chứng Bà T có đưa bản chính giấy chứng nhận QSD thửa đất trên ra, sau đó Bà T nói để bà làm hồ sơ chuyển nhượng cho ông M và làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng lên thổ cư rồi đóng thuế luôn cho ông M. Do tin tưởng Bà T nên ông M để cho Bà T giữ bản chính giấy chứng nhận QSD đất, vì ông M và Bà T làm ăn với nhau nhiều lần rồi, có lúc ông M thấy lâu có hỏi Bà T sao chưa làm sổ cho ông, thì Bà T nói ông là cứ yên tâm, vì làm thủ tục lên thổ cư phải chờ thời gian lâu. Sau khi Bà T mất năm 2020, ông M kiểm tra lại giấy tờ và xác minh lại thửa đất trên ông mới biết Bà T đã chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác. Hiện tại thửa đất trên do ông Nguyễn Hồ H và bà Nguyễn Thị A đang sử dụng. Ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết giữa ông M với Bà T được công chứng vào ngày 19/7/2019 tại văn phòng công chứng Bình An, số 4078, quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HDGD. Buộc ông H, bà An phải giao cho ông M diện tích đất **170,5m$^2$**, được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 1, theo trích lục đo vẽ thửa đất số 1652/2021 ngày 22/3/2021 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh huyện T. Nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu thì ông M không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ngoài ra ông không có yêu cầu nào khác. Về chi phí tố tụng ông M yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**- Bị đơn ông Nguyễn Hồ H trình bày:**

Ông H, bà An thừa nhận, thửa đất 248, tờ bản đồ số 29 xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai đã được cấp GCNQSD đất số CM 630973, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/5/2018, đứng tên ông Nguyễn Hồ H và bà Nguyễn Thị A, với diện tích 170,5m$^2$. Ngày 07/5/2019 ông H, bà An có ký hợp đồng ủy quyền cho Bà T được toàn quyền quyết định đối với lô đất trên. Lý do ông bà ký ủy quyền cho Bà T là do Bà T là em chồng của ông H, Bà T nói do cần vốn làm ăn nên nhờ ông bà ký để vay vốn. Bà T đã lợi dụng lòng tin của ông bà, đem thửa đất trên chuyển nhượng cho ông M. Sau khi Bà T chết năm 2020 ông M có

đến nhà ông đòi nhà, đất nhưng ông H, bà An không hề biết việc Bà T chuyển nhượng thửa đất trên cho ông M, cũng chưa từng gặp ông M lần nào. Cũng năm 2020 ông Phạm Ngọc A1 cũng đến nhà ông để đòi nhà, đất. Ông A1 nói Bà T đã chuyển nhượng cho ông A1 thửa đất trên và đã làm thủ tục chuyển nhượng, hiện tại thửa đất này đã sang tên cho ông A1 rồi. Thực tế thì cả ông M và ông A1 ông đều không biết, đến khi Bà T chết thì ông mới được biết. Ông M yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 248, tờ bản đồ 29 xã B, đã được công chứng tại văn phòng công chứng Bình An và yêu cầu ông, bà phải giao lại nhà, đất trên cho ông M thì ông, bà không đồng ý, vì thực tế ông bà không còn quyền gì với nhà, đất này. Ông A1 có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 248, tờ bản đồ 29 xã B, đã được công chứng tại văn phòng công chứng Hố Nai 3. Về yêu cầu này của ông A1, ông H, bà An cũng không có ý kiến gì. Nay ông H, bà An có ý kiến hiện tại nhà, đất này ông bà đã làm thủ tục ủy quyền cho Bà T được toàn quyền đối với đất này, nên nay ông bà không còn quyền định đoạt gì với nhà, đất này. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, nếu Tòa án giao nhà, đất này cho ai thì ông, bà cũng đồng ý giao lại cho người đó. Ông H, bà An có nguyện vọng nếu ai được nhận nhà, đất này thì cho ông bà xin được mua lại, vì đây là nơi sinh sống duy nhất của ông bà.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, ông Phạm Ngọc A1 trình bày**:

Ngày 26/5/2020 bà Phạm Thị Tâm có ký 01 hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 248, tờ bản đồ 29 xã B, huyện T với diện tích 170,5m$^2$ cho ông Phạm Ngọc A1; Tại hợp đồng giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng; Thửa đất trên được công chứng tại văn phòng công chứng Hố Nai số 8631, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2020. Thỏa thuận sau khi ký hợp đồng Bà T có nghĩa vụ giao đất và các giấy tờ liên quan đến thửa đất trên cho ông A1. Sau khi ký kết hợp đồng, ông A1 đã nhận đầy đủ giấy tờ liên quan đến thửa đất trên và đăng ký QSD đất. Thửa đất đã được sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất vào ngày 06/7/2020 số CV 979595, đứng tên Phạm Ngọc A1, nhưng ông không được Phòng tài nguyên và môi trường huyện T giao giấy, do có ngăn chặn giao dịch của ông M. Sau đó ông được Tòa án thông báo về yêu cầu khởi kiện của ông M, ông mới biết Bà T cũng chuyển

nhượng cho ông Nguyễn Thanh M thửa đất trên vào ngày 19/7/2019 và đã được công chứng tại văn phòng công chứng Bình An. Khi ông A1 nhận chuyển nhượng của Bà T ông được Bà T trực tiếp dẫn đến xem đất, trên đất có 01 căn nhà cấp 4, rất cũ, trị giá không đáng kể, Bà T nói đó là căn nhà bà đang sử dụng, Bà T còn làm giấy bàn giao nhà, đất cho ông A1. Nay ông A1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập giữa ông A1 với Bà T ngày 26/5/2020 tại phòng công chứng Hố Nai, Đồng Nai. Buộc ông H, bà An phải giao cho ông A1 diện tích đất **170,5m$^2$**, được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 1, theo trích lục đo vẽ thửa đất số 1652/2021 ngày 22/3/2021 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh huyện T. Nếu hợp đồng trên vô hiệu, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ngoài ra ông không có yêu cầu nào khác.

**- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Bà T, trong quá trình tố tụng ông Nguyễn Hồ H1 trình bày:**

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Tâm, Bà T mất ngày 30/6/2020, khi Bà T mất ông H1 và Bà T vẫn còn là vợ chồng. Ông và Bà T có 02 người con là Nguyễn Thùy Linh và Nguyễn Hồ Tiến Dũng. Khi Tòa án báo làm việc ông mới biết Bà T có chuyển nhượng cho ông M thửa đất số 248, tờ bản đồ 29 xã B. Nguồn gốc thửa đất trên là của ông Nguyễn Hồ H(là anh trai ông) và bà Nguyễn Thị A, do ông H, bà An tin tưởng Bà T nên đã ủy quyền cho Bà T. Việc Bà T làm ăn, buôn bán, chuyển nhượng cho ông M như thế nào ông không được biết, vì Bà T không bao giờ nói chuyện làm ăn của bà với ông H1. Hiện tại ông và các con cũng không có nhà để ở, vì Bà T khi còn sống cũng đã chuyển nhượng căn nhà mà gia đình ông đang sinh sống tại ấp Phú Sơn, xã B cho người khác, đến khi Bà T chết thì họ đến đòi nhà, đất. Do vậy, việc Bà T chuyển nhượng đất cho ông M như thế nào ông cũng không biết và không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Phạm Ngọc A1 ông cũng không có ý kiến gì, vì việc Bà T chuyển nhượng cho ông M hay ông A1 thì ông cũng không biết, Bà T cũng không bao giờ nói chuyện làm ăn của bà với ông H1. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do điều kiện đi làm ăn xa nên ông xin được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc tại Tòa án, cũng như tại phiên tòa.

**- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Bà T, ông Phan Văn K và**

**bà Lê Thị T1, không có bất kỳ lời khai hay bản tường trình nào gửi cho Tòa án.**

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 23/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai căn cứ vào Điều 5; Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 217, 218; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điểm c, khoản 1 Điều 117; Điều 122; Điều 407; Điều 408 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 2 Điều 133; khoản 5 Điều 422 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167 và khoản 2 Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Khoản 1, khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 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 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh M về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Nguyễn Thanh M với bà Phan Thị T vào ngày 19/7/2019, được công chứng tại Văn phòng công chứng Bình An, tỉnh Đồng Nai (số 4078, quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HDGD). Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Nguyễn Thanh M với bà Phan Thị T vào ngày 19/7/2019, được công chứng tại Văn phòng công chứng Bình An, tỉnh Đồng Nai (số 4078, quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HDGD) vô hiệu. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Ngọc A1 về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 248, tờ bản đồ số 29 xã B, được công chứng tại văn phòng công chứng Hố Nai số 8631, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2020. Đất đã được sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất vào ngày 06/7/2020 số CV 979595, đứng tên Phạm Ngọc A1, khu đất được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 1, theo trích lục đo vẽ thửa đất số 1652/2021 ngày 22/3/2021 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh huyện T.

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

Ngày 09/01/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh M kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 23/12/2022, đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:***

Việc chấp hành pháp luật về tố tụng: Thẩm phán, hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét kháng cáo về nội dung: Tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng Công chứng Hố Nai là vi phạm tố tụng là không có căn cứ vì nguyên đơn không yêu cầu xem xét trách nhiệm của Văn phòng đăng ký đất đai.

Nguyên đơn cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông M và bà Phạm Thị Tâm tại Văn phòng công chứng Bình An vào ngày 19/7/2019 là đúng quy định pháp luật, hợp lệ về hình thức và đã thanh toán tiền xong. Hợp đồng giữa Bà T với ông Phạm Ngọc A1 là vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết, do Bà T có hành vi lừa dối khi giao kết với ông A1.

Theo đó, sau khi ký hợp đồng, bên chuyển nhượng (Bà T) sẽ giao quyền sử dụng đất cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất cho ông M và hỗ trợ ông M làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất (Điều 3). Về việc này, ông M và Bà T không thực hiện đúng như thỏa thuận các bên, Bà T vẫn giữ giấy CNQSDĐ, tài sản là đất và nhà ở trên đất vẫn chưa được bàn giao cho bên mua. Bản thân ông M từ khi ký hợp đồng CNQSDĐ cũng chưa đến xem đất, gặp gỡ người đang trực tiếp ở trên đất là gia đình ông H, bà An.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khai giá chuyển nhượng thực tế là hơn 700 triệu đồng và đã giao đủ tiền. Tuy nhiên, nguyên đơn không chứng minh được có sự việc giao nhận tiền, giá chuyển nhượng được ghi trên hợp là 20.000.000đồng không phù hợp với thực tế giá trị tài sản. Theo ông M trình bày, do tin tưởng nên sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông vẫn để Bà T giữ giấy CNQSDĐ để Bà T làm thay ông thủ tục sang tên nhưng do không có lời khai của Bà T và không có chứng cứ nào chứng minh về việc thỏa thuận này nên không có cơ sở xem xét.

Xét hình thức hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được ký giữa các bên có công chứng đúng quy định về hình thức nhưng nội dung thực hiện hợp đồng chưa được các bên thực hiện, cụ thể chưa chứng minh được việc thanh toán giao nhận tiền, chưa có thỏa thuận bàn giao tài sản nhà, đất, bên bán (Bà T) chưa giao giấy chứng nhận QSDĐ và chưa thực hiện việc đăng ký với cơ quan quản lý đất đai nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Bà T sang cho ông M là chưa có hiệu lực. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 248, tờ bản đồ số 29 xã B giữa ông Phạm Ngọc A1 và bà Phan Thị T vào ngày 26/5/2020 tại Văn phòng công chứng Hố Nai: Về hình thức: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng đúng trình tự quy định. Về nội dung: các bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ. Bà T đã nhận tiền, bàn giao lại giấy CNQSDĐ, ký giấy nhận tiền và giao tài sản.Mặc dù giấy nhận tiền và giao tài sản do ông A1 cung cấp cho Tòa là bản chụp phô tô nhưng phù hợp với sự kiện khách quan của vụ án, bản chất giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật, thể hiện ở việc bên mua (ông A1) giao tiền, bên bán (Bà T) giao tài sản là giấy CNQSDĐ. Sau đó hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông A1 đã thực hiện thủ tục đăng ký sang tên, đóng thuế và được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận QSD đất và tài sản gắn liền với đất theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật. Thời điểm ông A1 nhận chuyển nhượng đất của Bà T thì ông A1 không biết có sự việc chuyển nhượng trước đó giữa Bà T với ông M. Thực tế, sau khi nhận chuyển nhượng ông A1 đã đến gặp ông H, bà An để yêu cầu được giao nhà, đất. Như vậy, ông Anh đã thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu và được cấp giấy CNQSDĐ đúng trình tự nên căn cứ Điều 133 BLDS năm 2015 xác định ông A1 ngay tình khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất với Bà T. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm  tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 248, tờ bản đồ số 29 xã B giữa ông Phạm Ngọc A1 và bà Phan Thị T vào ngày 26/5/2020 tại Văn phòng công chứng Hố Naicó hiệu lực là phù hợp với quy định pháp luật và có căn cứ.

Từ nhận định trên, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Nguyễn Thanh M và bà Phan Thị T vào ngày 19/7/2019 tại Văn phòng công chứng Bình An về hình thức là đúng quy định nhưng đối tượng thực hiện là quyền sử dụng đất không còn. Do đó, việc Tòa cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Nguyễn Thanh M và bà Phan Thị T là phù hợp, có

căn cứ. Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh M, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh M trong hạn luật định. Ông M đã nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

Đối với ý kiến của luật sư Vượng về việc không đưa văn phòng công chứng tham gia tố tụng: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và Căn cứ mục 3 phần IV Văn bản số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao về việc giải đáp một số vướng mắc trong xét xử thì chỉ trường hợp việc giải quyết có tranh chấp hợp đồng có liên quan đến nghĩa vụ giải thích của Công chứng viên theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 17 của Luật công chứng sửa đổi năm 2018, trách nhiệm bồi thường thiệt hai cho người yêu cầu công chứng hành nghề công chứng vào tham gia tố tụng với tư ách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, do vậy, cấp sơ thẩm không đưa văn phòng công chứng tham gia tố tụng là có căn cứ.

[3] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn

Hồ sơ thể hiện: Ngày 14/5/2018 sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai đã cấp GCNQSD đất số CM 630973 cho ông Nguyễn Hồ H và bà Nguyễn Thị A đối với quyền sử dụng đất diện tích 170,5m$^2$, thuộc thửa 248, tờ bản đồ số 29 xã B. Ngày 07/5/2019, ông H và Bà T ký hợp đồng ủy quyền cho Bà T được toàn quyền quyết định đối với thửa đất tranh chấp. **Ngày 19/7/2019** bà Phan Thị T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh M 01 lô đất với diện tích 170,5m$^2$, thuộc thửa 248, tờ bản đồ số 29 xã B, huyện T, giá chuyển nhượng là 20.000.000đ. Hợp đồng đã được công chứng tại văn phòng công chứng Bình An, tỉnh Đồng Nai.

**Ngày 26/5/2020**, bà Phan Thị T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 248 tờ bản đồ số 29 xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai với diện tích 170,5m$^2$ cho ông Phạm Ngọc A1, giá chuyển nhượng 20.000.000đ. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Hồ Nai ngày 26/5/2020. Ngày 06/7/2020 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất QSH

nhà ở và tài sản gắn liền với đất vào ngày 06/7/2020 số CV 979595, đứng tên Phạm Ngọc A1.

Hội đồng xét xử xét thấy: **Cả hai** hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồ H, bà Nguyễn Thị A (do bà Phạm Thị Tâm là người được ủy quyền) với ông Nguyễn Thanh M và ông Phạm Ngọc A1 đối với **cùng** diện tích 170,5m2 thuộc thửa đất số 248 tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã B, huyện T **đều** có *nội dung, hình thức và thủ tục thực hiện hợp đồng* theo đúng quy định tại Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015. Tuy nhiên, **về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất** theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự 2015 và khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai thì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập bằng hình thức **Hợp đồng** chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được **công chứng, chứng thực** và **có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.** Tính thời điểm nguyên đơn khởi kiện, quyền sử dụng đất đã được ông A1 **đã hoàn tất** thủ tục kê khai **và được** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV979595 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/7/2020 nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đồng thời, **tính đến thời điểm khởi kiện**, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Nguyễn Thanh M và ông Nguyễn Hồ H, bà Nguyễn Thị A (do bà Phạm Thị Tâm là người được ủy quyền) vào ngày 19/7/2019 tại văn phòng công chứng Bình An **bị chấm dứt** do đối tượng của hợp đồng không còn vì đã chuyển nhượng hợp pháp cho người khác  theo khoản 5 Điều 422 Bộ luật dân sự 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày giá trong Hợp đồng chuyển nhượng là 20.000.000 đồng nhưng thực tế nguyên đơn đã giao cho Bà T số tiền là 600.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngoài lời khai của nguyên đơn thì không có chứng cứ chứng minh cho việc giao nhận số tiền trên và thể hiện các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền. Do đó, ý kiến của nguyên đơn cho rằng Bà T đã lừa dối mình là không có căn cứ để chấp nhận. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đều xác nhận không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng đất này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M và Tâm là có có giá trị pháp lý; Hợp đồng chuyển nhượng giữa Bà T với ông A1 có yếu tố lừa dối vì không thể cùng một diện tích đất bán cho nhiều người; Phía ông M có một phần lỗi khi đăng ký kê khai chậm nhưng đây là lỗi chành chính và vẫn có thể đăng ký kê khai trễ hạn. Cấp sơ thẩm nhận định ông A1 đã nhận đất, nhận nhà và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là nhận định chủ quan. Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh huyện T cung cấp hồ sơ liên quan đến thửa đất số 248, tờ bản đồ số 29 xã B, thì thấy trong bộ hồ sơ cấp giấy văn phòng đăng ký cung cấp cho Tòa án thì chỉ có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Ngọc A1 với bà Phan Thị T được gửi đăng bộ tại văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh T, còn hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất trên giữa ông Nguyễn Thanh M và bà Phan Thị T công chứng tại văn phòng công chứng Bình An thì chưa được nộp tại văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh T; Hơn nữa theo quy định tại khoản 3, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 có quy định "*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 "*. Bên cạnh đó, tại Điều 500 và Điều 503 Bộ luật dân sự 2015 quy định rõ: *"Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất"* và *"Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai"*. Như vậy, ông M chưa làm đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất khi nhận chuyển nhượng. Do đó, ý kiến này không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện tài liệu, chứng cứ đã thu thập được và quy định của pháp luật, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Nguyễn Thanh M với bà Phan Thị T vào ngày 19/7/2019; Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Ngọc A1 về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất số 248 tờ bản đồ số 29 xã B giữa bà Phan Thị T với ông Phạm Ngọc A1 là có căn cứ.

Đối với việc cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M và Bà T không thuộc trường hợp vô hiệu mà thuộc trường hợp chấm dứt hợp đồng do đối tượng hợp đồng chuyển nhượng không còn, nên cần sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên.

Từ nội dung nhận định trên, hội đồng xét xử xét thấy không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS - ST ngày 23/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện T về cách tuyên.

[4] Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh M phải án phí 300.000đ dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0002373 ngày 08/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Nai.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2017).

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh M, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 23/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai về cách tuyên.

Căn cứ vào Điều 5; Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 217, 218; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điểm c, khoản 1 Điều 117; Điều 122; Điều 422; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự 2015;

Khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Khoản 1, khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 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 ông Nguyễn Thanh M, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Nguyễn Thanh M với ông Nguyễn Hồ H, bà Nguyễn Thị A (do bà Phạm Thị Tâm là người được ủy quyền) vào ngày 19/7/2019, được công chứng tại Văn phòng công chứng Bình An, tỉnh Đồng Nai (số 4078, quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HDGD).

**2**. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Ngọc A1 về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Phạm Ngọc A1 với ông Nguyễn Hồ H, bà Nguyễn Thị A (do bà Phạm Thị Tâm là người được ủy quyền) đối với thửa đất số 248, tờ bản đồ số 29 xã B, được công chứng tại văn phòng công chứng Hố Nai số 8631, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2020, đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV 979595 vào ngày 06/7/2020, đứng tên Phạm Ngọc A1.

Ông A1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

**3**. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông M đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0005829 ngày 05/10/2020. Ông Nguyễn Thanh M đã nộp đủ án phí. Ông Phạm Ngọc A1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông A1 đã nộp theo biên lai thu số 0007585, ngày 11/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng, được hoàn lại cho ông A1.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh M phải án phí 300.000đ dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0002373 ngày 08/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Nai.

**4**. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực của hội đồng xét xử.

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

***Nơi nhận:***
- TAND H. T;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS H. T;
- Đương sự trong vụ án;
- Lưu.

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

**Lê Thị Ký**