TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 33/2022/DS-PT
Ngày: 18 - 01 - 2022
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn

Bà Trần Thị Thu Thủy

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Ông Đoàn Văn Vâng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 592/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2020 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2020/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1215/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm: 1976; Địa chỉ: Số 303, khu phố L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lê Quang Y, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Vũ Văn L1, sinh năm: 1964; Địa chỉ: Số 722/27 (số mới 3A/70), khu phố 3, phường T1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H; địa chỉ: 350/54/22 L2, phường 6, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

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

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai; Địa chỉ: Số 520, đường Đ, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thế L3 - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh L7 (vắng mặt)

3.2. Ủy ban nhân dân huyện L4; Địa chỉ: Số 1, L5, khu P, Thị trấn L6, huyện L4, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng N– Trưởng phòng Tài nguyên và Môi Trường huyện L4, tỉnh Đồng Nai (xin xét xử vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Vũ Văn L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn D1 trình bày*:

Thông qua ông Nguyễn Văn D1 là người giới thiệu, ông đồng ý chuyển nhượng cho ông Vũ Văn L1 03 thửa đất gồm: thửa 104, 105, 106 tờ bản đồ số 21 xã L8, huyện L4, tỉnh Đồng Nai, tổng diện tích 2.406,5m^2 với giá 4.500.000.000 đồng. Hai bên thống nhất thỏa thuận sau khi ông D hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L1 thì ông L1 sẽ giao đủ một lần số tiền chuyển nhượng nói trên cho ông D (cam kết không có giấy tờ gì).

Ngày 05/10/2017, ông cùng ông L1 đi đến Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai theo yêu cầu của ông L1. Tại đây, ông đã giao cho ông L1 bản chính 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để ông L1 làm thủ tục chuyển nhượng. Do tin tưởng nên ông đã ký tên vào hợp đồng theo hướng dẫn của cán bộ phòng công chứng mà không hề đọc lại nội dung. Sau đó, ông giao hết 04 bản chính hợp đồng công chứng và 03 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông L1 cất giữ. Tuy nhiên, sau đó ông Vũ Văn L1 tìm đủ mọi lý do không thực hiện việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông như đã thỏa thuận tại hợp đồng. Vì vậy, nay ông khởi kiện đề nghị Tòa án:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 12535/2017, quyển số 21/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 05/10/2017 tại Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai giữa ông (Nguyễn Văn D1) với ông Vũ Văn L1; Buộc ông Vũ Văn L1 trả cho ông bản chính 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 742553 cấp ngày 22/9/2017, CC 831904 cấp ngày 21/9/2017, CI 742554 cấp ngày 22/9/2017.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 742553 thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 21, xã L8 có diện tích 1049,2m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 22/9/2017 phần chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Vũ Văn L1; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC831904 thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 21, xã L8 có diện tích 490m^2 do Ủy ban nhân dân huyện L4 cấp ngày 21/7/2017 phần chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Vũ Văn L1; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 742554 thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 21, xã L8 có diện tích 867,3m^2 do Sở

tài nguyên và môi trường cấp ngày 22/9/2017 phần chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Vũ Văn L1.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D1 các thửa đất: Thửa đất số104, tờ bản đồ 21, diện tích 1.049,2 m^2 tọa lạc tại xã L8, huyện L4, tỉnh Đồng Nai; thửa đất số 105, tờ bản đồ 21, diện tích 490m^2 tọa lạc tại xã L8, huyện L4, tỉnh Đồng Nai; thửa đất số 106, tờ bản đồ 21, diện tích 867,3 m^2 tọa lạc tại xã L8, huyện L4, tỉnh Đồng Nai.

** Tại các bản ý kiến ngày 30/12/2018, 06/01/2019, bị đơn ông Vũ Văn L1 trình bày:*

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Nguyễn Văn D1 là đúng quy định pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Phòng Công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai công chứng hợp pháp, tất cả các thửa đất ông D chuyển nhượng cho ông gồm: thửa 104, 105, 106, tờ bản đồ số 21 xã L8, huyện L4, tỉnh Đồng Nai đều đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L7 cập nhật sang tên ông ngày 18/10/2018. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D1 là không có căn cứ, trái quy định pháp luật nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai do ông Huỳnh Thế L3 - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh L7 đại diện trình bày:*

+ Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI742554 ngày 22/9/2017 ghi tên ông Nguyễn Văn D1 tại xã L8 có nguồn gốc của ông Hoàng Ngọc A, ngày 12/7/2007, ông A cùng vợ là bà Trần Thị N1 chuyển nhượng cho bà Trần Thị Mộng Đ1. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Đ1 (do ông Nguyễn Hữu M thừa ủy quyền) chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D1 ngày 08/8/2017 tại Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai. Ngày 25/8/2017, ông D nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân huyện L4. Ngày 31/8/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh L7 thẩm định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Mộng Đ1 ủy quyền ông Nguyễn Hữu M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D1 là phù hợp, trình Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét cấp giấy.

Ngày 22/9/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 742554 diện tích 867,3m^2 thửa đất 106, tờ bản đồ số 21 ghi tên ông Nguyễn Văn D1 tại xã L8.

+ Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 742553 ngày 22/9/2017 ghi tên ông Nguyễn Văn D1 tại xã L8 có nguồn gốc của ông Trần Văn Đ3 và vợ bà Trần Thị Đ2 chuyển nhượng cho ông Trần Đình K. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông Trần Đình K và bà Nguyễn Thị H1 thừa ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu M ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D1 vào ngày 08/8/2017 tại Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai. Ngày 25/8/2017, ông D nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử

dụng đất tại Ủy ban nhân dân huyện L4. Ngày 31/8/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh L7 thẩm định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Đình K và bà Nguyễn Thị H1 ủy quyền ông Nguyễn Hữu M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D1 là phù hợp, trình Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét cấp giấy.

Ngày 22/9/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 742553 diện tích 1049,2m^2 thửa đất 104, tờ bản đồ số 21 ghi tên ông Nguyễn Văn D1 tại xã L8.

Ngày 05/10/2017, ông Nguyễn Văn D1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang ông Vũ Văn L1, thửa đất 104, tờ bản đồ số 21, diện tích 1049,2m^2 loại đất CLN và thửa đất 106, tờ bản đồ 21, diện tích 867,3m^2, loại đất ONT, CLN. Hợp đồng đã được Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai chứng thực số 12535/2017, quyển số 21/2017-TP/CC-SCC/HĐCN.

Ngày 12/10/2017, ông L1 nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân huyện L4. Ngày 18/10/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh L7 kiểm tra việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn D1 cho ông Vũ Văn L1 đủ điều kiện. Đồng thời thực hiện việc cập nhật biến động trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 742553, CI 742554 ghi tên ông Vũ Văn L1.

Qua kiểm tra rà soát hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 742553 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Nguyễn Văn D1, diện tích 1049,2m^2 thửa đất 104, tờ bản đồ số 21 và CI 742554, diện tích 867,2m^2 thửa đất 106, tờ bản đồ số 21 xã L8, đến ngày 18/10/2017 Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh L7 thực hiện cập nhật biến động trang 3 tên ông Vũ Văn L1 đảm bảo đúng trình tự quy định pháp luật đất đai, được quy định tại khoản 1, Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 6 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Đề nghị Tòa án xem xét theo quy định.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện L4 trình bày:*

Ngày 25/5/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh L7 có lập Bản trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 7238/2017 theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn L9, thể hiện diện tích 490m^2 thuộc thửa đất số 105 tờ bản đồ số 21 xã L8.

Ngày 26/5/2017, ông Nguyễn Văn L9 và bà Võ Thị L10 có Đơn xin cấp giấy CNQSD đất đối với phần diện tích 490m^2 thuộc thửa đất số 105 tờ bản đồ số 21 xã L8, được UBND xã L8 ký xác nhận ngày 10/6/2017.

Ngày 26/5/2017, UBND xã L8 lập Danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Văn L9 và bà Võ Thị L10 phần diện tích 490m^2 thuộc thửa đất số 105 tờ bản đồ số 21 xã L8.

Ngày 26/5/2017, UBND xã L8 ký xác nhận Phiếu lấy ý kiến khu dân cư do Trưởng khu 12 lập ngày 15/5/2017, thể hiện phần diện tích thửa đất số 105 tờ bản đồ số 21 xã L8 có nguồn gốc do Nông trường cao su L11 cấp cho bà Nguyễn Thị T3 sử dụng đến năm 2000 bán lại cho ông Nguyễn Văn L9 sử dụng cho đến nay.

Ngày 20/6/2017, UBND xã L8 có Tờ trình số 157/TTr.UBND về việc cấp giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Văn L9 và bà Võ Thị L10. Theo đó, kết luận đủ điều kiện cấp giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Văn L9 và bà Võ Thị L10 phần diện tích 490m^2 thuộc thửa đất số 105 tờ bản đồ số 21 xã L8.

Ngày 07/7/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh L7 ký xác nhận Danh sách cấp giấy CNQSD đất phần diện tích 490m^2 thuộc thửa đất số 105 tờ bản đồ số 21 xã L8 cho ông Nguyễn Văn L9 và bà Võ Thị L10 theo đề nghị của UBND xã L8 tại Tờ trình số 157/TTr.UBND.

Ngày 17/7/2017, Phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 1196/TTr-TNMT về việc đề nghị cấp giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Văn L9 và bà Võ Thị L10 phần diện tích 490m^2 thuộc thửa đất số 105 tờ bản đồ số 21 xã L8.

Ngày 21/7/2017, UBND huyện L4 cấp giấy CNQSD đất số CC 831904 cho ông Nguyễn Văn L9 và bà Võ Thị L10 phần diện tích 490m^2 thuộc thửa đất số 105 tờ bản đồ số 21 xã L8.

Ngày 08/8/2017, ông Nguyễn Văn L9 và bà Võ Thị L10 có Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D1 phần diện tích 490m^2 thuộc thửa đất số 105 tờ bản đồ số 21 xã L8, được Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai chứng thực số 10173/2017, quyển số: 17/2017-TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 16/8/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh L7 chỉnh lý trang 4 Giấy CNQSD đất số CC 831904 do UBND huyện L4 cấp ngày 21/7/2017 cho ông Nguyễn Văn L9 và bà Võ Thị L10: *chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1976, CMND số 272816611, địa chỉ: ấp L, xã T, TP.B, tỉnh Đồng Nai, theo hồ sơ số 001389.CN.006.*

Đồng thời, ngày 22/9/2017, ông Nguyễn Văn D1 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy CNQSD đất số CI 742554 cho ông Nguyễn Văn D1 phần diện tích 867,3m^2 thuộc thửa đất số 106 tờ bản đồ số 21 xã L8. Ngày 22/9/2017, ông Nguyễn Văn D1 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy CNQSD đất số CI 742553 cho ông Nguyễn Văn D1 phần diện tích 1049,2m^2 thuộc thửa đất số 104 tờ bản đồ số 21 xã L8.

Ngày 05/10/2017, ông Nguyễn Văn D1 có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Vũ Văn L1 phần diện tích 1049,2m^2 thuộc thửa đất số 104 tờ bản đồ số 21 xã L8 tại giấy CNQSD đất số CI 742553; phần diện tích 867,3m^2 thuộc thửa đất số 106 tờ bản đồ số 21 xã L8 tại giấy CNQSD đất số CI 742554; phần diện tích 490m^2 thuộc thửa đất số 105 tờ bản đồ số 21 xã L8 tại giấy CNQSD đất số CC 831904, được Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai chứng thực số 12535/2017, quyển số: 21/2017-TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 05/10/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh L7 chỉnh lý trang 4 Giấy CNQSD đất số CI 742554: *chuyển nhượng cho ông Vũ Văn L1, sinh năm 1964, CMND số 271870759, địa chỉ: 722/27, khu phố 3, phường T1, TP.B, tỉnh Đồng Nai, theo hồ sơ số 001494.CN.009;* Chỉnh lý trang 4 Giấy CNQSD đất số CC 831904: *chuyển nhượng cho ông Vũ Văn L1, sinh năm 1964, CMND số 271870759, địa chỉ: 722/27, khu phố 3, phường T1, TP.B, tỉnh Đồng Nai, theo hồ sơ số 001494.CN.008;* Chỉnh lý trang 4 Giấy CNQSD đất số CI 742553: *chuyển nhượng cho ông Vũ Văn L1, sinh năm 1964, CMND số 271870759, địa chỉ: 722/27, khu phố 3, phường T1, TP.B, tỉnh Đồng Nai, theo hồ sơ số 001493.CN.009.*

Như vậy, việc UBND huyện L4 cấp giấy CNQSD đất số CC 831904 ngày 21/7/2017 cho ông Nguyễn Văn L9 và bà Võ Thị L10 phần diện tích 490m^2 thuộc thửa đất số 105 tờ bản đồ số 21 xã L8 và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy CNQSD đất số CI 742554 ngày 22/9/2017 cho ông Nguyễn Văn D1 phần diện tích 867,3m^2 thuộc thửa đất số 106 tờ bản đồ số 21 xã L8, cấp giấy CNQSD đất số CI 742553 ngày 22/9/2017 cho ông Nguyễn Văn D1 phần diện tích 1049,2m^2 thuộc thửa đất số 104 tờ bản đồ số 21 xã L8 là đúng theo trình tự thủ tục quy định. Đề nghị Tòa án xác minh, thu thập thêm chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2020/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, quyết định:*

Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 124, 131, 407, 500 của Bộ luật dân sự 2015; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D1:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2017 giữa ông Nguyễn Văn D1 với ông Vũ Văn L1 đối với diện tích đất 2.406,5m^2 thuộc các thửa số 104, 105, 106 tờ bản đồ số 21 xã L8, huyện L4, tỉnh Đồng Nai.

- Buộc ông Vũ Văn L1 phải trả cho ông Nguyễn Văn D1 bản chính 03 giấy chứng nhận gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 742553 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 22/9/2017.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC831904 do Ủy ban nhân dân huyện L4 cấp ngày 21/7/2017.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 742554 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 22/9/2017.

- Ông Nguyễn Văn D1 được quyền sử dụng các thửa đất số 104, 105, 106 tờ bản đồ số 21 xã L8, huyện L4, tỉnh Đồng Nai.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn D1 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 742553 thửa đất số 104 tờ bản đồ số 21 xã L8 có diện tích 1049,2m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 22/9/2017 phần chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Vũ Văn L1, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC831904 thửa đất số 105 tờ bản đồ số 21 xã L8 có diện tích 490m^2 do Ủy ban nhân dân huyện L4 cấp ngày 21/7/2017 phần chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Vũ Văn L1 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 742554 thửa đất số 106 tờ bản đồ số 21 xã L8 có diện tích 867,3m^2 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 22/9/2017 phần chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Vũ Văn L1.

3. Ông Nguyễn Văn D1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" quy định tại khoản 7 Điều 114 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Cấm ông Vũ Văn L1 chuyển dịch quyền về tài sản đang tranh chấp là các thửa đất số 104, 105, 106 tờ bản đồ số 21 xã L8, huyện L4, tỉnh Đồng Nai theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2018/QĐ-BPKCTT ngày 31/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện L4 để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án và việc thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 31/10/2020, bị đơn ông Vũ Văn L1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có quan điểm như sau:*

Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, đồng thời đề nghị bổ sung nội dung ấn định thời hạn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với bị đơn.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm như sau:*

Quá trình giải quyết vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành triệu tập bị đơn ông L1 nhiều lần nhưng ông L1 không tới làm việc, chỉ gửi văn bản có ý kiến không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì vậy cấp sơ thẩm đã xét xử vắng mặt bị đơn là có căn cứ.

Về đường lối giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu do trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế và các bên chưa tiến hành giao nhận đất, tiền cho nhau là đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, phía bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đối với yêu cầu kháng cáo này, Hội đồng xét xử sơ thẩm thấy rằng: Căn cứ các chứng cứ đã thu thập thể hiện:

[1.1] Ngày 05/10/2017, phía nguyên đơn ông Nguyễn Văn D1 có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bị đơn ông Vũ Văn L1 quyền sử dụng 03 thửa đất gồm: thửa 104, 105, 106 tờ bản đồ số 21 xã L8, huyện L4, tỉnh Đồng Nai, tổng diện tích 2.406,5m^2, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai. Sau đó, đến ngày 18/10/2018, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L7 đã điều chỉnh biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất trên cho ông Vũ Văn L1.

Theo ông D, ông chuyển nhượng cho ông L1 03 thửa đất trên với giá 4.500.000.000 đồng, hai bên thống nhất thỏa thuận sau khi ông D hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L1 thì ông L1 sẽ giao đủ một lần số tiền chuyển nhượng nói trên cho ông D; ngày 05/10/2017, ông và ông L1 đã đến Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai, ông đã giao cho ông L1 bản chính 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để ông L1 làm thủ tục chuyển nhượng. Do tin tưởng rằng, sau khi lập thủ tục chuyển nhượng phía ông L1 sẽ giao đủ tiền nên ông D đã ký tên vào hợp đồng theo hướng dẫn của cán bộ phòng công chứng và giao hết 04 bản chính hợp đồng công chứng và 03 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông L1. Tuy nhiên, sau đó ông L1 không thực hiện việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông như đã thỏa thuận tại hợp đồng, vì vậy, ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2017 giữa ông với ông L1.

Trong khi đó, phía bị đơn ông L1 thì cho rằng: việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông D là đúng quy định pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng hợp pháp, tất cả các thửa đất ông D chuyển nhượng cho ông 104-105-106 tờ bản đồ số 21 xã L8 đều đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L7 cập nhật sang tên ông; do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D.

[1.2] Tuy nhiên, qua xem xét, đánh giá toàn bộ chứng cứ đã thu thập và quy định của pháp luật có liên quan thấy rằng: tuy trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng đối với các thửa đất trên là 150 triệu đồng, nhưng theo trình bày của ông D giá thực tế hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng; theo tài liệu do ông D cung cấp là Giấy biên nhận về việc nhận tiền và giao nhận đất với các chủ đất cũ, giá ông D chuyển nhượng lại các thửa đất trên của họ là 4.150.000.000 đồng; còn theo Biên bản xác minh ngày 19/10/2020 tại Ủy ban nhân dân xã L8 thì giá thị trường chuyển nhượng của các thửa đất trên tại thời điểm ngày 05/10/2017 khoảng 4,5 tỷ đồng, phù hợp với lời trình bày của ông D. Đồng thời, căn cứ theo kết quả thẩm định giá tại thời điểm giải quyết vụ án đã cho thấy, việc ông D cho rằng các bên thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L1 diện tích đất 2.400.6m^2 thuộc 03 thửa đất 104, 105, 106 tờ bản đồ số 21 xã L8

với giá là 4.500.000.000 đồng chứ không phải 150.000.000 đồng như ghi trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/10/2017 là có căn cứ. Số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là rất lớn nhưng ông L1 không cung cấp được bất cứ giấy tờ, tài liệu nào để chứng minh việc ông đã thanh toán tiền cho ông D. Do đó, việc ông D trình bày ông L1 không thực hiện việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận cho ông D là có cơ sở. Bên cạnh đó, điều này còn thể hiện ở chỗ từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng cho tới nay, ông D vẫn là người quản lý, sử dụng đất.

Từ đó cho thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2017 giữa ông Nguyễn Văn D1 và ông Vũ Văn L1 đối với thửa đất số 104, 105, 106 tờ bản đồ số 21 xã L8, tuy về hình thức của hợp đồng đảm bảo đúng quy định của pháp luật nhưng về nội dung không phù hợp, ghi giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng không đúng với giá thực tế hai bên chuyển nhượng là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế theo quy định cho Nhà nước.

Điều 124 của Bộ luật dân sự về Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo quy định:

"…

2. Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu."

Điều 407 của Bộ luật dân sự về Hợp đồng vô hiệu quy định:

"1. Quy định về giao dịch dân sự vô hiệu từ Điều 123 đến Điều 133 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với hợp đồng vô hiệu".

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2017 giữa ông D với ông L1 đối với diện tích đất 2.406,5m^2 thuộc các thửa số 104-105-106 tờ bản đồ số 21 xã L8 là vô hiệu. Do ông L1 chưa thanh toán tiền cho ông D, ông D chưa giao đất cho ông L1 nên thiệt hại chưa phát sinh.

Điều 131 của Bộ luật dân sự về Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu quy định:

"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận…"

[2] Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2017 giữa ông Nguyễn Văn D1 với ông Vũ Văn L1 đối với thửa đất số 104, 105, 106 tờ bản đồ số 21 xã L8 và buộc ông L1 trả cho ông D bản chính 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 742553 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 22/9/2017, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC831904 do Ủy ban nhân dân huyện L4 cấp ngày 21/7/2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 742554 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 22/9/2017. ông D được quyền sử dụng các thửa

đất số 104-105-106 tờ bản đồ số 21 xã L8, huyện L4, tỉnh Đồng Nai là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Do hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên bị vô hiệu, vì vậy nội dung chỉnh lý tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông L1 là không đúng quy định của pháp luật. Để thuận lợi cho đương sự trong quá trình thi hành án, cũng như thực hiện quyền, lợi ích hợp pháp của mình, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần sửa một phần bản án sơ thẩm về nội dung này. Theo đó, hủy phần cập nhật, chỉnh lý bổ sung tên ông Vũ Văn L1 theo đúng quy định của pháp luật.

[4] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì vậy cần tuyên tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" quy định tại khoản 7 Điều 114 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2018/QĐ-BPKCTT ngày 31/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện L4 để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án và việc thi hành án.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, vì vậy ông Vũ Văn L1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nhận định của Hội đồng xét xử và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn L1. Sửa một phần quyết định của Bản án sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 124, 131, 407, 500 của Bộ luật dân sự 2015; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D1:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2017 giữa ông Nguyễn Văn D1 với ông Vũ Văn L1 đối với diện tích đất 2.406,5m^2 thuộc các thửa số 104, 105, 106 tờ bản đồ số 21 xã L8, huyện L4, tỉnh Đồng Nai.

Buộc ông Vũ Văn L1 phải trả cho ông Nguyễn Văn D1 bản chính 03 giấy chứng nhận gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 742553 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 22/9/2017.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC831904 do Ủy ban nhân dân huyện L4 cấp ngày 21/7/2017.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 742554 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 22/9/2017.

Ông Nguyễn Văn D1 được quyền sử dụng các thửa đất số 104, 105, 106 tờ bản đồ số 21 xã L8, huyện L4, tỉnh Đồng Nai.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn D1 về việc hủy phần chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 742553 thửa đất số 104 tờ bản đồ số 21 xã L8 có diện tích 1049,2m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 22/9/2017 phần chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Vũ Văn L1, hủy phần chỉnh lý bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC831904 thửa đất số 105 tờ bản đồ số 21 xã L8 có diện tích 490m^2 do Ủy ban nhân dân huyện L4 cấp ngày 21/7/2017 phần chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Vũ Văn L1 và hủy phần chỉnh lý bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 742554 thửa đất số 106 tờ bản đồ số 21 xã L8 có diện tích 867,3m^2 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 22/9/2017 phần chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Vũ Văn L1.

3. Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" quy định tại khoản 7 Điều 114 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Cấm ông Vũ Văn L1 chuyển dịch quyền về tài sản đang tranh chấp là các thửa đất số 104, 105, 106 tờ bản đồ số 21 xã L8, huyện L4, tỉnh Đồng Nai theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2018/QĐ-BPKCTT ngày 31/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện L4 để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án và việc thi hành án.

4. Về án phí: Ông Vũ Văn L1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0002425 ngày 05/11/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai, đương sự đã nộp đủ.

5. 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 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.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thành Văn **Trần Thị Thu Thủy** **Phạm Công Mười**

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Nguyên đơn;
- Bị đơn;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 16bTNB.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM