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

Bản án số: 83/2025/DS-PT
Ngày: 14/3/2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD 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: Ông Nguyễn Đình Trung.

- Các Thẩm phán: 1/ Ông Dương Lê Bửu Thiện.

2/ Bà Nguyễn Thị Kim Liên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Lê Hồng Thư – Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 18/02/2025 và ngày 14/3/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 249/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2024/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 287/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 799/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 96/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2025 và Thông báo về việc tiếp tục phiên tòa số 95/2025/TB-DSPT ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Tổ B, khu dân cư ấp T, xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Bà Vũ Thị Thúy H, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: Số F, khu phố B, phường T, thành phố B, Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn B, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: Số B, N, khu phố D, phường Q, TP B, tỉnh Đồng Nai.

Các đương sự có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:

Do có nhu cầu hoàn tất thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nhanh chóng nên vào ngày 17/11/2020, ông và bà Vũ Thị Thúy H có thỏa thuận bà H chuyển nhượng cho ông một phần diện tích đất. Cụ thể theo giấy thỏa thuận bà H chuyển nhượng cho ông diện tích đất 486,1m^2, phần diện tích này bà H nói với ông là thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 92, tọa lạc tại phường L, TP B có tổng diện tích là 15.291,0m^2 đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BY 385691 ngày 09/4/2015 với giá là 250.000.000đ.

Sau khi nhận chuyển nhượng xong thì ông mới phát hiện diện tích đất này là đất thuộc quyền sử dụng của ông, ông vẫn đang quản lý, sử dụng ổn định theo hiện trạng ngoài thực địa từ khi ông nhận chuyển nhượng với chủ cũ từ trước cho tới nay. Do trước đây việc đo vẽ bản đồ địa chính bị sai lệch với hiện trạng và ranh đất nên diện tích 486,1m^2 mà ông đã nhận chuyển nhượng thể hiện trên thửa đất của bà H mà cụ thể:

Trước đây ông có nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị X, sinh năm 1949 thửa đất số 27, tờ bản đồ số 92 thuộc bản đồ địa chính cũ phường L, TP B. Khi thực hiện chuyển nhượng do diện tích đất này chưa được Nhà nước công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên chỉ giao dịch bằng giấy tay theo hiện trạng khu đất mà bà X đang quản lý, sử dụng. Đến năm 2010 bà X được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc đất số 27, tờ bản đồ số 92 phường L mà bà X đã chuyển nhượng giấy tay cho ông trước đây (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 034711 do Ủy ban nhân dân T1 cấp ngày 29/10/2010). Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà X đã hợp thức hóa để tiến hành chuyển nhượng theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật và sang tên cho ông, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B1 xác nhận trên trang giấy chứng nhận ngày 10/5/2011. Giữa ông và bà X không có tranh chấp gì.

Sau này thửa đất ông nhận chuyển nhượng của bà X, ông đã đề nghị Nhà nước cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng đất ông đang sử dụng thì thửa đất được tăng lên 2.220,9m^2 nhưng diện tích đất tăng này chưa được cấp vào giấy chứng nhận ông được cấp đổi mới. Cụ thể:

Tăng thêm 507,0m^2 chỉnh lý từ thửa đất số 36, tờ bản đồ số 92 (BĐĐC năm 1999) phường L. Diện tích đất tăng này tiếp giáp với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 51 theo hiện trạng bà H đang sử dụng. Diện tích 1.713,9m^2 là của người khác. Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 92 phường L sau khi được cấp đổi thành thửa đất số 15, tờ bản đồ số 50 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 750305 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 31/12/2020.

Nguyên nhân tăng theo biên bản làm việc xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 50 phường L giữa các bên ngày 16/12/2020:

"...Là do kết quả đo đạc thành lập bản đồ hai thời điểm khác nhau, trước đây do không xác định được ranh giới thửa đất không chính xác, ranh giới sử dụng đất là bờ ao, địa hình không bằng phẳng, gấp khúc, nay xác định lại ranh giới theo đúng hiện trạng sử dụng thực tế. Ranh giới thửa đất hiện nay không thay đổi so với thời điểm cấp giấy chứng nhận.

Kết quả xác định phần diện tích tăng 2220,9m^2 có nguồn gốc sử dụng của thửa đất số 27, tờ bản đồ số 92, BĐĐC cũ phường L đã được Ủy ban nhân dân thành phố T1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị X sau đó bà X chuyển nhượng cho vợ chồng Nguyễn Văn C và Bùi Thị T...."

Căn cứ vào biên bản xác minh ngày 16/12/2020 của Ủy ban nhân dân phường L thì diện tích đất bà H chuyển nhượng cho ông chính là phần đất mà ông đang quản lý, sử dụng ngoài thực địa theo hiện trạng sử dụng và có ranh đất rõ ràng nhưng do thời điểm trước đây việc đo vẽ không chính xác nên đất của ông vẽ lệch sang thửa đất số 36, tờ bản đồ số 92 BĐĐC cũ phường L, trên thực tế ranh giới đất và hiện trạng sử dụng đất của bà H không có phần đất chuyển nhượng cho ông.

Sau khi chỉnh lý bản đồ địa chính theo hiện trạng sử dụng đất thì phần đất ông đang quản lý từ trước đến nay nó vẫn là đất của ông nhưng do không biết và muốn Nhà nước cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nhanh chóng nên ông đã tự bỏ tiền ra mua đất của chính mình từ bà H. Xét thấy việc mua bán chuyển nhượng đất này làm ảnh hưởng và thiệt hại cho ông. Mặc khác về hình thức và nội dung của hợp đồng mua bán đất giữa ông và bà H là trái pháp luật, đối tượng của hợp đồng không tồn tại nên cần phải được giải quyết để bảo vệ quyền lợi cho ông. Nay ông khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết cho ông những yêu cầu như sau:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2020 giữa ông và bà Vũ Thị Thúy H đối với diện tích đất 486m^2, thửa dất số 36, tờ bản đồ số 92 tọa lạc tại phường L, TP B (nay là thửa số 09, tờ bản đồ số 51).

Buộc bà H phải trả lại cho ông số tiền đã nhận trước đây là 250.000.000đ.

Buộc bà H phải trả cho ông tiền lãi suất theo quy định từ ngày 17/11/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là 41 tháng 28 ngày x 0,75% x 250.000.000đ = 78.625.000đ.

Theo bản tường trình và tại buổi hòa giải bị đơn bà Vũ Thị Thúy H trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C vì diện tích đất 486,1m^2, thửa đất số 36, tờ bản đồ số 92 nay là thửa đất 09, tờ bản đồ số 51 là nằm trong tổng diện tích đất thửa số 36, tờ bản đồ số 92 của bà và thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Việc mua bán giữ các bên là tự nguyện, không bị éo buộc. Trường hợp, ông C vẫn kiên quyết yêu cầu bà trả lại số tiền 250.000.000đ thì bà đồng ý trả lại tiền và đề nghị ông C phải trả lại diện tích đất mà bà đã chuyển nhượng cho ông C.

Trong vụ án này bà không có yêu cầu gì. Tuy nhiên, bà đề nghị ông C phải làm rõ vì sao khi nhận chuyển nhượng đất của bà X thì chỉ có hơn 6.000m^2 nhưng khi ông C làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới lại tăng lên

hơn 8.000m^2. Như vậy, diện tích đất tăng lên không được cấp giấy chứng nhận nằm trên phần đất của bà và bà A. Mặt khác, bản vẽ của ông C thể hiện diện tích đất tăng thêm là không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình bà làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà có nhờ ông C ký giáp ranh để hoàn tất thủ tục nhưng ông C không đồng ý. Ông C nói với bà là bà phải đưa lại cho ông C số tiền 250.000.000đ thì ông C mới đồng ý ký giáp ranh nên mới dẫn đến vụ việc ông C đi khởi kiện như hiện nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 15-5-2024 của Tòa án nhân dân TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 3 Điều 200; Điều 203, Điều 220, Điều 266 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 500; 501; 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013188;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C đối với bị đơn bà Vũ Thị Thúy H về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

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

Ngày 30/5/2024, ông Nguyễn Văn C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử theo hướng: Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2020 giữa bà Vũ Thị Thúy H và ông Nguyễn Văn C đối với diện tích đất 486 m^2, thửa dất số 36, tờ bản đồ số 92 tọa lạc tại phường L, TP B (nay là thửa số 09, tờ bản đồ số 51); Buộc bà H phải trả lại cho ông số tiền đã nhận trước đây là 250.000.000đ và tiền lãi suất theo quy định từ ngày 17/11/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm tạm tính là 80.625.000 đồng.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của nguyên đơn và bị đơn, thẩm quyền thụ lý của Tòa án, việc thu thập chứng cứ đúng quy định. Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ, thủ tục cấp tống đạt niêm yết cho các đương sự đảm bảo theo quy định pháp luật. Các quyền nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo thực hiện. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng đúng trình tự thủ tục theo quy định của của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật.

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót vì chưa làm rõ bà Bùi Thị T – vợ ông C có phải là người có quyền, nghĩa vụ liên quan hay không để đưa tham gia tố tụng.

- Về đường lối:

Hồ sơ thể hiện: Vào ngày 17/11/2020, ông C có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà H diện tích đất 486,1m^2 với giá 250 triệu đồng, đất này theo bản đồ địa chính cũ thì nằm trong diện tích 15.291m^2 thửa đất số 36, tờ bản đồ 92 của bà H; theo bản đồ địa chính mới thì nằm 8.990,6m^2 thửa 15, tờ bản đồ 50 của ông C. Ông C đã trả đủ tiền cho bà H, hai bên có lập giấy tay thỏa thuận vào ngày 17/11/2020 (BL 06); nhưng chưa tiến hành thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đăng ký chỉnh lý biến động theo quy định pháp luật.

Xét diện tích đất 486,1m^2 đang tranh chấp theo bản đồ địa chính cũ thì nằm trong tổng diện tích 15.291m^2 thửa đất số 36, tờ bản đồ 92, được Sở TNMT tỉnh Đ cấp giấy CNQSDĐ, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất số BY 385691 ngày 09/4/2015 cho ông Hong C1 Và; chuyển nhượng và đã chỉnh lý biến động sang tên cho bà Vũ Thị Thúy H (BL 91-94, 99). Bà H có đăng ký kê khai để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hiện nay chưa được cấp đổi, theo bản đồ địa chính mới năm 2014 thì thửa đất số 36, tờ bản đồ 92 cũ, diện tích 15.291m^2 của bà H tương ứng với thửa số 09, tờ bản đồ 51 mới, có diện tích 15.377,3m^2 (tăng 86,3 m^2 so với giấy CNQSDĐ cũ); trong 15.377,3m^2 này không có 486,1m^2 đang tranh chấp. Theo bản đồ địa chính mới thì 486,1m^2 đang tranh chấp nằm trong 8.990,6m^2 thửa 15, tờ bản đồ 50, được Sở TNMT tỉnh Đ cấp giấy CNQSDĐ, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất số DA 750305 ngày 31/12/2020 cho vợ chồng ông C, bà T.

Điều này có nghĩa là diện tích đất 486,1m^2 đang tranh chấp trước đây được cấp giấy CNQSDĐ theo bản đồ địa chính cũ cho bà H; nhưng khi cấp đổi giấy CNQSDĐ theo bản đồ địa chính mới thì không thuộc phạm vi đất của bà H mà thuộc phạm vi đất ông C. Về nguồn gốc phần diện tích ông C được cấp đổi tăng 2.220,9m^2 (trong đó có 486,1m^2 đang tranh chấp) thì có cùng nguồn gốc sử dụng của thửa đất số 27, tờ bản đồ số 92, đã được UBND thành phố T1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 034711 ngày 29/10/2010 cấp cho bà Vũ Thị X, sau đó bà X chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông C. Trên thực tế, ông C và bà H chỉ mới ký kết giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng 486,1m^2 chứ chưa hề tiến hành thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng 486,1m2 tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đăng ký chỉnh lý biến động theo quy định pháp luật. Nên việc ông C xin cấp đổi giấy chứng nhận là xin cấp đồng loạt theo bản đồ địa chính mới, chứ không phải cấp do chỉnh lý biến động do nhận chuyển nhượng đất của bà H. Bản đồ địa chính mới đã xác định lại ranh giới theo đúng hiện trạng sử dụng trên thực tế từ trước tới nay, ranh giới thửa đất hiện nay không thay đổi so với thời điểm cấp giấy chứng nhận, không phát sinh mua bán chuyển nhượng, không lấn chiếm đất công. Vì vậy, tòa án cấp sơ thẩm cho rằng diện tích đất ông C được cấp đổi tăng 2.220,9m^2 (trong đó có 486,1m^2 đang tranh chấp) là do nhận chuyển nhượng của bà H là không có cơ sở pháp lý bởi trái với kết quả thẩm định trong hồ sơ cấp đổi. Hồ sơ cấp đổi thể hiện ông C cấp đổi do đo vẽ lại bản đồ địa chính chứ không phải do chỉnh lý biến động từ việc nhận chuyển nhượng đất của bà H, diện tích đất

ông C được cấp đổi tăng 2.220,9m^2 (trong đó có 486,1m^2 đang tranh chấp) là do kết quả đo đạc thành lập bản đồ hai thời điểm khác nhau, trước đây do xác định ranh giới thửa đất không chính xác, ranh giới sử dụng đất là bờ ao, địa hình không bằng phẳng, gấp khúc, nay xác định lại ranh giới theo đúng hiện trạng sử dụng thực tế. Ranh giới thửa đất hiện nay không thay đổi so với thời điểm cấp giấy chứng nhận. Ranh giới đúng theo hiện trạng sử dụng đất thực tế từ trước đến nay. Không phát sinh mua bán chuyển nhượng" (BL 63).

Từ nhận định trên, có căn cứ xác định diện tích đất ông C nhận chuyển nhượng của bà H trên thực tế nằm trong tổng diện tích 8.990,6m^2 thửa 15, tờ bản đồ 50, được Sở TNMT tỉnh Đ cấp giấy CNQSDĐ, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất số DA 750305 ngày 31/12/2020 cho vợ chồng ông C, bà T. Vì vậy, ông C khởi kiện yêu cầu hủy giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2020 và bà H phải trả lại cho ông số tiền đã nhận 250.000.000đ là phù hợp với quy định tại Điều 131 BLDS năm 2015, bởi trên thực tế đất này là của vợ chồng ông C, bà H nên giao dịch này bị vô hiệu do nhầm lẫn theo quy định tại Điều 126 BLDS năm 2015. Riêng yêu cầu trả lãi là không có căn cứ chấp nhận bởi giao dịch vô hiệu do lỗi của ông C nên ông C phải tự gánh chịu thiệt hại.

Đề nghị HĐXX: Áp dụng khoản 2, điều 308 BLTTDS, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, sửa một phần bản án sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 22/5/2024 của TAND thành phố Biên Hòa theo hướng: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông C về việc hủy giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2020, bà H phải trả lại cho ông C số tiền đã nhận 250.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C thực hiện trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Kết quả thu thập chứng cứ thể hiện ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị T đã ly hôn theo Quyết định số 275/2013/QĐST-HNGĐ ngày 23/12/2013 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Sau khi ly hôn đến nay, bà Bùi Thị T ở ngoài miền bắc, toàn bộ tài sản chung của vợ chồng đều do ông C quản lý, sử dụng. Như vậy, tại thời điểm ông Nguyễn Văn C ký giấy thỏa thuận nhận quyền nhượng quyền sử dụng đất của bà Vũ Thị Thúy H ngày 17/11/2020 thì số tiền chuyển nhượng là tài sản riêng của ông C, không liên quan tới bà T. Vì vậy, khi giải quyết tranh chấp thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị Thúy H, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai nhận thấy không cần thiết phải đưa bà Bùi Thị T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[3] Nội dung vụ án.

Ngày 17/11/2020, ông Nguyễn Văn C ký giấy thỏa thuận, nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị Thúy H quyền sử dụng đất diện tích đất 486,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 36, tờ bản đồ số 92, tọa lạc tại phường L, TP B (có tổng diện tích là 15.291,0m^2) đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BY 385691 ngày 09/4/2015 mang tên bà H với giá là 250.000.000đ. Sau khi ký thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C đã giao cho bà H 250.000.000đ và thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất của ông C thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 92 phường L, trong đó nhập diện tích chuyển nhượng từ bà H vào thửa 27. Sau khi hoàn tất thủ tục cấp đổi và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, ông C phát sinh tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H.

Theo ông C, sau khi ký thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông phát hiện đất nhận chuyển nhượng của bà H vẫn do ông quản lý, sử dụng kể từ thời điểm ông nhận chuyển nhượng với chủ cũ là bà Vũ Thị X cho tới nay. Do trước đây việc đo vẽ bản đồ địa chính bị sai lệch với hiện trạng và ranh đất nên diện tích 486,1m^2 mà ông đã nhận chuyển nhượng thể hiện trên thửa đất của bà H. Mặt khác, về hình thức và nội dung của hợp đồng mua bán đất giữa ông và bà H là trái pháp luật, đối tượng của hợp đồng không tồn tại nên cần phải được giải quyết để bảo vệ quyền lợi cho ông.

Còn bà H cho rằng diện tích đất 486,1m^2 thuộc thửa dất số 36, tờ bản đồ số 92 tọa lạc tại phường L, TP B (nay là thửa số 09, tờ bản đồ số 51) thuộc quyền sử dụng của bà. Ông C đã tự nguyện hỏi mua của bà, việc mua bán là do ông C tự nguyện nên yêu cầu khởi kiện của ông C bà không đồng ý. Mặt khác, từ ngày nhận chuyển nhượng của chủ cũ, bà vẫn sử dụng ranh mốc cũ, chỉ đến năm 2016, 2017 bà tiến hành đo vẽ lại đất thì mới phát hiện diện tích đất của bà bị thiếu. Theo cập nhật bản đồ mới thì diện tích đất của bà bị thiếu nằm trên thửa đất của ông C.

Sau khi xem xét toàn bộ hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Các đương sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chỉ ký Giấy thỏa thuận mà không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng mẫu quy định của pháp luật, không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công chứng và chứng thực là chưa phù hợp với các quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự 2015, Điều 167 Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013.

[3.2] Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[3.2.1] Ông C căn cứ vào biên bản xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất ngày 16/12/20220 của Ủy ban nhân dân phường L để cho rằng 486,1m^2 là thuộc quyền sử dụng của ông C và khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy thỏa thuận ngày 17/11/2020 giữa ông và bà H. Ngoài ra, tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông C cho rằng diện tích đất bà H chuyển nhượng cho ông chính là phần đất mà ông đang quản lý, sử dụng ngoài thực địa theo hiện trạng sử dụng và có ranh đất rõ ràng, nhưng do thời điểm trước đây việc đo vẽ không chính xác nên đất của ông vẽ lệch sang thửa đất số 36, tờ bản đồ số 92 BĐĐC cũ phường L, trên thực tế ranh giới đất và hiện trạng sử dụng đất của bà H không có phần đất chuyển nhượng cho ông; Sau khi chỉnh lý bản đồ địa chính theo hiện trạng sử dụng đất thì

phần đất ông đang quản lý từ trước đến nay vẫn là đất của ông nhưng do không biết và muốn Nhà nước cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nhanh chóng nên ông đã tự bỏ tiền ra mua đất của chính mình từ bà H.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy: Xuất phát từ việc ông C thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất 486,1m^2 của bà H ngày 17/11/2020, ông C đã thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 92 phường L (do ông C đứng tên quyền sử dụng đất), kê khai, xin cập nhật thêm cả phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà H và được bà H đồng ý ký tên vào bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất (Bút lục 35). Do đó, sau khi kiểm tra thực trạng, kết hợp làm việc với các chủ sử dụng đất liền kề trong đó có bà H, Ủy ban nhân dân phường L mới thực hiện việc xác minh nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất ngày 16/12/2020 (Bút lục 31) để ghi nhận một số nội dung, trong đó có nội dung "…507,0m^2 chỉnh lý từ thửa đất số 36, tờ bản đồ số 92 (BĐĐC 1999)…theo hiện trạng do bà Vũ Thị Thúy H đang sử dụng. ….nguồn gốc diện tích tăng thêm được xác định có cùng nguồn gốc sử dụng của thửa đất số 27, tờ bản đồ số 92 BĐĐC cũ phường L". Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thêm cả phần đất nhận chuyển nhượng từ bà H, ông C mới tiến hành khởi kiện tranh chấp.

[3.2.2] Xét về nguồn gốc đất:

- Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 92 phường L (do bà H đứng tên quyền sử dụng đất) được T1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số AO 352367 ngày 26/6/2009 với diện tích 15.291,0m^2.

- Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 92 phường L (do ông C đứng tên quyền sử dụng đất) được T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu số BD 034711 ngày 29/10/2010 với diện tích 6.769,7m^2. Trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ đã tiến hành đo vẽ ngoài thực địa và ban hành Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 2667/2010, ngày 15/5/2010 theo yêu cầu của bà Vũ Thị X (bà X chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C), trong đó thể hiện nội dung: Thửa đất trên bản vẽ này được trích lục và đo chỉnh lý từ thửa số 27 tờ BĐĐC số 92 phường L đo vẽ tháng 4/1999, chỉnh sửa bổ sung sau đăng ký tháng 8 năm 2001, đã kiểm tra và đối soát ngoài thực địa; Về hình thể, ranh giới diện tích thửa đất không thay đổi so với BĐĐC nên diện tích lấy theo diện tích đo vẽ thực tế.

Như vậy, thửa đất 27 tờ BĐĐC số 92 phường L do ông C nhận chuyển nhượng của bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau thửa đất số số 36, tờ bản đồ số 92 phường L do bà H đứng tên sử dụng đất; diện tích thửa đất 27 tờ BĐĐC số 92 phường L đã được đo đạc ngoài thực địa tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chính xác. Do đó, việc Ủy ban phường L ghi nhận việc chỉnh lý 507,0m^2 từ thửa đất số 36, tờ bản đồ số 92 (BĐĐC 1999) sang thửa 27 tờ BĐĐC số 92 phường L là do có sự thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông C và bà H vào ngày 17/11/2020, sự đồng ý của các chủ sử dụng đất liền kề và cam kết không tranh chấp của các bên trong đó có bà H tại biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 16/12/2020 để hoàn tất thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông C. Lẽ ra, khi phát hiện diện tích đất 486,1m^2 do ông C sử dụng nhưng

lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, ông C phải thực hiện thủ tục tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này hoặc khiếu nại, khởi kiện vụ án hành chính tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, chỉ vì muốn giải quyết nhanh thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C đã tự nguyện thỏa thuận nhận chuyển nhượng 486,1m^2 của bà H với giá 250.000.000 đồng.

Do chưa có cơ quan có thẩm quyền nào xác định diện tích đất 486,1m^2 (thực tế là 507,0m^2) thuộc quyền sử dụng đất của ông C nên việc ông C chỉ căn cứ vào Biên bản xác minh nguồn gốc đất của UBND phường L để cho rằng diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ông C là không có cơ sở.

[3.2.2] Mặt khác, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự tự nguyện của cả ông C và bà H. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C cũng thừa nhận thông qua môi giới, ông C là người chủ động thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất chuyển nhượng thuộc một phần thửa số 36, tờ bản đồ số 92 phường L do bà H đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 385691, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/4/2015. Hơn nữa, diện tích đất mà ông C nhận chuyển nhượng của bà H đã được ông C đăng ký biến động, nhập vào thửa đất số 27, tờ bản đồ số 92 phường L và được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C ngày 31/12/2020, ông C đang quản lý, sử dụng ổn định.

[3.2.3] Như vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2020 giữa ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị Thúy H có vi phạm về mặt hình thức. Tuy nhiên, về nội dung của hợp đồng đã được các bên tự nguyện thực hiện xong, ông C đã giao đầy đủ tiền cho bà H, bà H cũng đã thực hiện xong các thủ tục để ông C được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên thực tế ông C đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp đổi, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/2020 đối với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng từ bà H.

Tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 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".

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà H đã hoàn thành nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc hủy giấy thỏa thuận ngày 17/11/2020 và yêu cầu buộc bà H phải trả lại cho ông C số tiền 250.000.000đ.

[3.3] Đối với yêu cầu của ông C về việc buộc bà Vũ Thị Thúy H phải trả số tiền lãi kể từ ngày 17/11/2020 đến ngày xét xử (15/5/2024) là 41 tháng 28 ngày x 0,75% x 250.000.000đ = 78.625.000đ:

Như đã phân tích ở trên, việc ông Nguyễn Văn C khởi kiện đối với bà Vũ Thị Thùy H1 về việc hủy giấy thỏa thuận ngày 17/11/2020 và buộc bà H1 phải trả lại cho ông số tiền 250.000.000đ là không có cơ sở chấp nhận. Do đó, yêu cầu khởi kiện

của ông C về việc bà H1 phải trả tiền lãi suất cũng không có căn cứ nên không chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông C phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản là 36.462.440đ.

[5] Về án phí DSPT: Ông C phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004364 ngày 25/6/2024 của cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự TP Biên Hòa.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 15-5-2024 của Tòa án nhân dân TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2/ Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 3 Điều 200; Điều 203, Điều 220, Điều 266 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 500; 501; 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013188;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

2.1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C đối với bị đơn bà Vũ Thị Thúy H về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2.2/ Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn C phải chịu 36.462.440đ phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản. Ông C đã nộp đủ.

2.3/ Về án phí: Ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 16.731.250đ, được trừ vào 7.159.375 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002005 ngày 28/3/2022 và biên lai thu số 0002004 ngày 28/3/2024. Ông Nguyễn Văn C còn phải nộp thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 9.571.875đ.

Ông C phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004364 ngày 25/6/2024 của cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự TP Biên Hòa.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND T. Đồng Nai;
- TAND TP Biên Hòa;
- VKSND TP Biên Hòa;
- Chi cục THADS TP Biên Hòa;

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

- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Đình Trung