

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 111/2018/DS-PT

Ngày: 15 - 11 - 2018.

Về việc: “T/c HĐCNQSD đất”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Thiện

Các Thẩm phán:

Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Nguyễn Thành Hiếu

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Ông Lê Văn Thiện - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 86/2018/TLPT-DS ngày 10 tháng 9 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DSST ngày 25-6-2018 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 100/2018/QĐPT-DS ngày 24 tháng 9 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 80/2018/QĐ-VKS-DS ngày 15 tháng 10 năm 2018; Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 536/2018/TB-TA ngày 17 tháng 10 năm 2018; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 179/2018/QĐ-VKS-DS ngày 18 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà NTTL, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Hộ khẩu thường trú: Số 257/8 LNH, phường 8, Tp.Z.

Địa chỉ liên hệ: Số 63 đường HVT, Phường 7, thành phố Z, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà NTB, theo giấy ủy quyền ngày 09 tháng 5 năm 2018 (có mặt).

Địa chỉ: Số 13 NTMK, phường PN, thành phố C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đặng Văn Quyên - Công ty TNHH luật Việt Minh Á Châu, thuộc đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Bị đơn: Ông NĐS, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 34 B HD, tổ 24, khu phố 2, phường XT, thị xã LK, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Ông ĐTB, sinh năm 1990 (có mặt).

Địa chỉ: Số 1316 (số mới 142) đường BD, phường PT, thành phố C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của ông ĐTB:

Bà BNT, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Số 60, đường BD, khu phố 2, phường PT, thành phố C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo văn bản ủy quyền ngày 05-9-2017.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Địa chỉ: Số 01 Phạm Văn Đồng, phường PT, thành phố C.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Trương Hoàng Khôi, Chuyên viên thuộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã X (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 15/11/2016 và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà NTTL và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà NTTL và ông NĐS có quan hệ làm ăn với nhau từ lâu, nên ông NĐS nói với Bà NTTL: Ông có diện tích đất 14.343m² thuộc các thửa số: 45, 59, 60, 126, 131 và 132, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã TP, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Nguồn gốc đất do ông nhận sang nhượng. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất, ông NĐS là người có quốc tịch nước ngoài nên ông đã nhờ vợ chồng ông NPĐ, bà CTTT đứng tên và quản lý dùm.

Khi về nước, ông NĐS yêu cầu ông NPĐ, bà CTTT sang lại tên và giao lại quyền sử dụng đất các thửa đất nói trên nhưng không được chấp nhận, nên ông đã khởi kiện ông NPĐ, bà CTTT tại Tòa án. Sau khi về nước do ông NĐS gặp khó khăn về kinh tế, không có tiền để chi phí cho cuộc sống và việc khởi kiện; vì vậy, ông NĐS và Bà NTTL đã xác lập hợp đồng hứa thưởng, theo đó khi đòi lại được quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất các thửa nói trên thì ông NĐS sẽ chia cho Bà NTTL 50% diện tích đất thắng kiện.

Ngoài hợp đồng hứa thưởng kể trên ông NĐS đã nhiều lần viết giấy tay chuyển nhượng cho Bà NTTL tổng cộng 5.671,5m² đất của diện tích còn lại sau khi giao đất hứa thưởng thuộc các thửa đất nói trên. Tổng số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất Bà NTTL đã giao đủ cho ông NĐS là 900 triệu đồng và 10.000 USD Mỹ, các lần giao tiền như sau:

+ Lần thứ nhất: Ông NĐS ghi trên Hợp đồng hứa thưởng (không ghi ngày, tháng, năm) chuyển nhượng cho Bà NTTL 2.000m² đất, giá 300 triệu đồng.

+ Lần thứ 2: Ông NĐS chuyển nhượng cho Bà NTTL 1.000m² đất, giá 100 triệu đồng.

+ Lần thứ 3: Ngày 25-9-2015 ông NĐS chuyển nhượng cho Bà NTTL 1.000m² đất, không ghi số tiền, nhưng thực tế đã giao cho ông NĐS 200 triệu đồng.

+ Lần thứ 4: Ngày 26-10-2015 ông NĐS chuyển nhượng cho Bà NTTL 1.500m² đất, không ghi số tiền, nhưng thực tế đã giao cho ông NĐS 300 triệu đồng.

+ Lần thứ 5: Ngày 17-3-2016 ông NĐS viết giấy tay chuyển nhượng cho Bà NTTL thêm một phần đất có giá trị 10.000 USD Mỹ. Ông NĐS xác định chỉ còn lại 1500m² đất.

Yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà NTTL với ông NĐS diện tích đất 5.671,5m² thuộc các thửa đất số: 45, 59, 60, 126, 131 và 132, tờ bản đồ số 20, tọa lạc xã TP, huyện X.

+ Buộc ông NĐS phải giao diện tích đất 5.671,5 m² đã chuyển nhượng cho Bà NTTL thuộc các thửa đất số: 45, 59, 60, 126, 131 và 132, tờ bản đồ số 20, tọa lạc xã TP, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/8/2017, nguyên đơn yêu cầu:

+ Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Bên chuyển nhượng là ông NĐS, bên nhận chuyển nhượng ông ĐTB lập ngày 29-3-2017, số công chứng 636, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại Văn phòng công chứng X chuyển nhượng các thửa đất số: 45, 59, 60, 126, 131 và 132, tờ bản đồ số 20 lần lượt theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CG 385715, CG 385716, CG 385717, CG 385718, CG 385719 và CG 385720 tọa lạc xã TP, huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

+ Tuyên hủy phần cập nhật chuyển nhượng ngày 04-5-2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CG 385715, CG 385716, CG 385717, CG 385718, CG 385719 và CG 385720 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cùng ngày 02-3-2017.

- Ngày 28-5-2018 đại diện ủy quyền của nguyên đơn có đơn rút 01 phần yêu cầu khởi kiện với nội dung:

Rút toàn bộ nội dung khởi kiện ngày 15-11-2016 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NĐS với Bà NTTL diện tích đất 5.671,5 m² (đính chính lại là 5.500 m²) tại các thửa đất số 45, 59, 60, 126, 131 và 132 đều thuộc tờ bản đồ số 20, tọa lạc xã TP, huyện X và việc buộc ông NĐS giao quyền sử dụng đất các thửa nêu trên với diện tích 5.500m² cho Bà NTTL. Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 17/8/2017.

- Bị đơn ông NĐS:

Kể từ ngày thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt đầy đủ, đúng quy định các thủ tục tố tụng, nhưng không có mặt nên không có ý kiến gì; đồng thời

cũng không nhận được bất kỳ văn bản hay tài liệu chứng cứ nào của ông NĐS cung cấp.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông ĐTB và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Hợp đồng hứa thưởng được lập ngày 28-4-2014 giữa Bà NTTL với ông NĐS là do hai bên tự thỏa thuận, chưa được UBND cấp xã phường và công chứng chứng thực. Giấy bán đất thêm, giấy cam kết được lập tại thời điểm khu đất đang còn tranh chấp chưa thuộc quyền sử dụng của ông NĐS mà do vợ chồng ông NPĐ và bà CTTT đang sử dụng hợp pháp là không đúng quy định.

Kể từ ngày bản án vụ án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông NĐS và ông NPĐ, bà CTTT có hiệu lực pháp luật đến nay giữa Bà NTTL và ông NĐS không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào khác. Do đó hợp đồng hứa thưởng ngày 28-4-2014 được lập giữa bên hứa thưởng ông NĐS, bên được hứa thưởng là Bà NTTL không có giá trị pháp lý.

Ông ĐTB nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa số: 45, 59, 60, 126, 131 và 132, tờ bản đồ số 20, tọa lạc xã TP, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên hủy toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-3-2017 giữa bên chuyển nhượng ông NĐS với bên nhận chuyển nhượng ông ĐTB và toàn bộ nội dung cập nhật thay đổi sau khi cấp quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X xác nhận ngày 04-5-2017 đối với các thửa đất 45, 59, 60, 126, 131 và 132 tờ bản đồ số 20 tọa lạc xã TP, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Toàn bộ 06 thửa đất mà ông ĐTB nhận chuyển nhượng từ ông NĐS giá trị tổng cộng là 07 tỷ đồng, nhưng các bên thống nhất ghi trong hợp đồng là 640 triệu đồng.

- *Đại diện của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR-VT trình bày:*

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông NĐS thì trong thời gian cấp, Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh không nhận được ý kiến nào về khiếu nại, hay yêu cầu tạm ngưng. Như vậy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật. Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông NĐS cho ông ĐTB được thực hiện đảm bảo đúng quy định. Do vậy Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 25-6-2018 của Tòa án nhân dân huyện X đã tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Yêu cầu bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và giao quyền sử dụng đất diện tích đất 5.500m² thuộc các thửa 45, 59, 60, 126, 131 và 132 tờ bản đồ số 20 tọa lạc xã TP, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho Bà NTTL.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên hủy toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-3-2017 giữa bên chuyển

nhượng ông NĐS với bên nhận chuyển nhượng ông ĐTB và toàn bộ nội dung cập nhật thay đổi sau khi cấp quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X xác nhận ngày 04-5-2017 đối với các thửa đất 45, 59, 60, 126, 131 và 132 tờ bản đồ số 20 tọa lạc xã TP, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2017/QĐ- BPKCTT ngày 30-8-2017 của Tòa án nhân dân huyện X. Hoàn trả cho Bà NTTL số tiền 50.000.000 đồng đã nộp theo quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm.

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

- Ngày 05-7-2018 bà NTB là người diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, với nội dung:

1. Cấp sơ thẩm đã vi phạm điểm g Điều 138 của BLTTDS năm 2015 khi tuyên hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trong khi bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật. Đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03 ngày 30-8-2017 của TAND huyện X.

2. Phần Hợp đồng hứa thưởng theo hợp đồng ngày 28-4-2014, ông NĐS hứa thưởng cho Bà NTTL 7.171,5m² đất Bà NTTL đã làm đơn khởi kiện ông NĐS tại TAND thị xã LK, tỉnh Đồng Nai và đã được Tòa án thụ lý giải quyết là không đúng thẩm quyền, vi phạm điểm g khoản 1 Điều 40 BLTTDS năm 2015, vì hợp đồng này được thực hiện tại tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. Ngày 28-5-2018 nguyên đơn làm đơn đề nghị TAND huyện X có công văn ngăn chặn xuất cảnh ra nước ngoài đối với ông NĐS nhưng đến nay Tòa án vẫn không có công văn ngăn chặn việc xuất nhập cảnh của ông NĐS.

4. TAND huyện X xét xử không đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 34 BLTTDS năm 2015. Việc thụ lý không đúng thẩm quyền mà không chuyển vụ án cho TAND tỉnh giải quyết sơ thẩm theo yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị hủy GCNQSD đất là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

5. TAND huyện X bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn phải chịu tiền chi phí thẩm định, xem xét tại chỗ, đo vẽ, định giá và tiền chi phí giám định chữ ký, chữ vết là không đúng thẩm quyền xét xử.

Đề nghị Hội đồng xét xử cấp Phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự số 21/2018/DS-ST ngày 25/6/2018 của TAND huyện X. Yêu cầu TAND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thụ lý giải quyết sơ thẩm vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện bổ sung ngày 17-8-2017 và rút một phần yêu cầu kháng cáo tại phần 2 và 5 về thẩm quyền thụ lý, giải quyết hợp đồng hứa thưởng và về phần chịu chi phí tố tụng. Người đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ĐTB vẫn giữ

nguyên quan điểm của mình và đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các bên đương sự không ai cung cấp tài liệu chứng cứ mới, không ai yêu cầu triệu tập thêm người làm chứng hoặc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mới.

Luật sư của nguyên đơn có ý kiến cho rằng:

Căn cứ Hợp đồng hứa thưởng ngày 28-4-2014 giữa ông NĐS và Bà NTTL;

Căn cứ các giấy bán đất giữa ông NĐS và Bà NTTL tổng diện tích 5.500m² đất, có đủ căn cứ khẳng định việc ông NĐS đã hứa thưởng 7.171,5m² đất và chuyển nhượng 5.500m² đất tại các thửa số 45, 59, 60, 126, 131 và 132 tờ bản đồ số 20 tọa lạc xã TP, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho Bà NTTL là có thật. Bà NTTL đã hoàn thành những công việc do ông NĐS yêu cầu và giao đủ tiền nhưng ông NĐS chưa giao đất, nên yêu cầu hủy toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-3-2017 giữa ông NĐS với ông ĐTB; Hủy toàn bộ nội dung cập nhật thay đổi sau khi cấp quyền sử dụng đất ngày 04-5-2017 cho ông ĐTB đối với các thửa đất nêu trên để đảm bảo cho việc giải quyết tranh chấp giữa Bà NTTL và ông NĐS đối với đất này.

Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về thẩm quyền giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và TAND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thụ lý giải quyết theo trình tự sơ thẩm lại từ đầu theo quy định tại khoản 4 Điều 34 của BLTTDS.

** Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm về vụ án:*

+ Về trình tự thủ tục tố tụng: Tòa án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung vụ án: Xét thấy, diện tích đất mà ông NĐS chuyển nhượng cho ông ĐTB là đối tượng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hứa thưởng của ông NĐS đối với Bà NTTL mà hai bên đã ký kết. Để giải quyết yêu cầu của Bà NTTL về việc hủy HĐCNQSD đất giữa ông NĐS với ông ĐTB thì cần xem xét hợp đồng hứa thưởng nêu trên mà hiện nay TAND thị xã LK đang thụ lý giải quyết. Trong trường hợp này, TAND huyện X phải tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 214 BLTTDS, chờ kết quả giải quyết của TAND thị xã LK về hợp đồng hứa thưởng, mới giải quyết được vụ án này.

Ngoài ra, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy phần cập nhật chuyển nhượng ngày 04/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X tại các GCNQSD đất từ ông NĐS sang tên cho ông ĐTB. Như vậy, thẩm quyền xem xét hủy hành vi hành chính này của Chi nhánh VPĐKĐ đai huyện X là thuộc thẩm quyền của TAND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo khoản 4 Điều 34 của BLTTDS và khoản 3 Điều 32 Luật tổ tụng hành chính, TAND huyện X xét xử là không đúng quy định.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 25/6/2018 của TAND huyện X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của Viện Kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng và quan hệ pháp luật tranh chấp:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn được lập đúng thủ tục và còn trong thời hạn quy định, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần kháng cáo. Xét thấy, việc rút một phần kháng cáo của nguyên đơn là không trái với quy định của pháp luật, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác, nên được chấp nhận và đình chỉ giải quyết phúc thẩm đối với những nội dung này. Cấp phúc thẩm chỉ xem xét những nội dung còn lại của kháng cáo theo quy định.

[1.2] Căn cứ vào đơn khởi kiện của bà NTTL, Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện X theo quy định tại Điều 26 và Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

[1.3] Do nguyên đơn rút một phần khởi kiện về “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” diện tích 5.500 m² và việc giao diện tích đất thuộc các thửa số 45, 59, 60, 126, 131 và 132 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã TP giữa ông NDS với Bà NTTL, nên cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu này là hoàn toàn có căn cứ.

Do nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu tuyên “Hủy toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 29-3-2017 giữa ông NDS với ông ĐTB và Hủy toàn bộ nội dung cập nhật thay đổi ngày 04/5/2017 chuyển nhượng đất cho ông ĐTB sau khi cấp quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X xác nhận đối với các thửa đất số 45, 59, 60, 126, 131 và 132 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã TP, huyện X do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên xác định đối tượng tranh chấp cần được giải quyết là: “Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Yêu cầu hủy nội dung cập nhật thay đổi sau khi cấp quyền sử dụng đất”.

[1.4] Bị đơn ông NDS vắng mặt, mặc dù đã được Tòa án tiến hành triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa. Căn cứ quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt ông NDS.

[2] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo:

[2.1] Về yêu cầu tuyên hủy toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-3-2017 giữa ông NĐS với ông ĐTB và hủy toàn bộ nội dung cập nhật thay đổi sau khi cấp quyền sử dụng đất:

Nhận thấy, theo hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X cung cấp, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì tổng diện tích đất 14.343m² thuộc các thửa 45, 59,60, 126,131 và 132 tờ bản đồ số 20 tọa lạc xã TP, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu có nguồn gốc do ông NĐS nhận chuyển nhượng từ năm 2001 mà có; Mặc dù sau đó có sự tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa ông NĐS và người đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất hộ ông NĐS, nhưng đã được Tòa án giải quyết bằng một bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật số 80/2016/DS-PT ngày 25-4-2016 của TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 02-3-2017 ông NĐS được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận QSD đất là đúng quy định.

Tại cấp sơ thẩm, phía nguyên đơn rút phần yêu cầu khởi kiện lập ngày 28-5-2018 về việc: Buộc ông NĐS thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất 5.500 m² và buộc giao đất cho Bà NTTL, nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại điểm c Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ đối với nội dung khởi kiện này là có căn cứ.

Nguyên đơn cho rằng: Ngày 28-4-2014 ông NĐS đã lập hợp đồng hứa thường quyền sử dụng đất cho Bà NTTL diện tích 7.171,5 m². Từ năm 2014 đến 2015 ông NĐS đã viết giấy tay chuyển nhượng cho bà Lê tổng cộng 5.500 m² thuộc các thửa đất số 45, 59,60, 126,131 và 132 tờ bản đồ số 20 tọa lạc xã TP, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Nhưng đến nay ông NĐS không những không thực hiện các hợp đồng nói trên, ngược lại đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất sau khi Tòa án đã thụ lý vụ án là hành vi tẩu tán tài sản và vi phạm pháp luật.

Xét thấy, do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.500 m² thuộc các thửa đất số: 45, 59,60, 126,131 và 132 tờ bản đồ số 20 tọa lạc xã TP giữa ông NĐS với Bà NTTL, nên Hội đồng xét xử đã đình chỉ đối với nội dung khởi kiện này theo quy định. Nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NĐS và Bà NTTL trong vụ án này không được xem xét. Nên không có cơ sở để xác định ông NĐS có hành vi gian dối với Bà NTTL trong việc chuyển nhượng đất hay không.

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NĐS với ông ĐTB được thực hiện đúng trình tự, thủ tục; đúng thẩm quyền, đúng đối tượng, đúng diện tích, đúng mục đích sử dụng, phù hợp quy định của Luật đất đai. Ông ĐTB đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất và thực tế đang quản lý sử dụng đất. nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29-3-2017 giữa ông NĐS với ông ĐTB và hủy phần cập nhật chuyển nhượng ngày 04-5-2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X đối với các thửa đất đang tranh chấp nói trên.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, có đủ căn cứ khẳng định việc ông NĐS được cơ quan có thẩm quyền tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp GCNQSD đất theo quyết định của bản án đã có hiệu lực pháp luật là hoàn toàn đúng quy định. Việc ông NĐS lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình khi đã được cấp GCNQSD đất 14,343m² này cho ông ĐTB là đúng quy định của pháp luật và không có căn cứ để hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như hủy nội dung cập nhật thay đổi sau khi cấp quyền sử dụng đất từ ông NĐS qua ông ĐTB như yêu cầu của nguyên đơn. Như vậy, thẩm quyền giải quyết vụ án vẫn thuộc Tòa án nhân dân huyện X, không cần thiết phải chuyển Tòa án nhân dân tỉnh giải quyết theo yêu cầu của nguyên đơn.

[2.2] Về tranh chấp hợp đồng hứa thưởng giữa Bà NTTL và ông NĐS:

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của nguyên đơn rút nội dung yêu cầu kháng cáo này, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[2.3] Về yêu cầu tiếp tục áp dụng quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân huyện X:

Xét thấy, việc hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2017/QĐ-BPKCTT ngày 30-8-2017 của Hội đồng xét xử tại cấp sơ thẩm, hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền thực hiện bảo đảm là hoàn toàn đúng quy định. Bởi lẽ, theo quy định của pháp luật thì cơ quan nào ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì cơ quan đó có quyền xem xét để hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đó khi xét thấy việc áp dụng khẩn cấp tạm thời đó không còn phù hợp và không cần thiết. Nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[2.4] Về yêu cầu TAND huyện X có công văn ngăn chặn xuất cảnh ra nước ngoài đối với ông NĐS:

Xét thấy, việc TAND huyện X không làm công văn ngăn chặn xuất cảnh ra nước ngoài đối với ông NĐS theo yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn có cơ sở. Bởi lẽ: Chỉ khi người yêu cầu có căn cứ chứng minh việc ông NĐS đang thực hiện các thủ tục xuất cảnh để nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với mình thì căn cứ vào yêu cầu của nguyên đơn Tòa án sẽ xem xét ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để ngăn chặn cấm ông NĐS xuất cảnh ra nước ngoài để thực hiện các nghĩa vụ trong vụ án đối với nguyên đơn. Trong vụ án này, nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết hủy toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 29-3-2017 giữa bên chuyển nhượng là ông NĐS với bên nhận chuyển nhượng là ông ĐTB và hủy toàn bộ nội dung cập nhật thay đổi sau khi cấp QSD đất ngày 04-5-2017 đối với các thửa đất thì Tòa án sẽ xem xét tính hợp pháp của các văn bản này để quyết định hủy hay không hủy. Việc hủy hay không hủy các văn bản này không phụ thuộc vào sự có mặt hay vắng mặt của ông NĐS và ông ĐTB, nếu như họ đã được tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án hợp lệ mà vẫn vắng mặt. Nên không có cơ sở để chấp nhận theo yêu cầu của nguyên đơn.

[2.5] Về yêu cầu xem xét lại quyết định sơ thẩm về việc buộc nguyên đơn phải chịu các chi phí tố tụng:

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của nguyên đơn rút nội dung yêu cầu kháng cáo này, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[3] Về chi phí thẩm định xem xét tại chỗ, đo vẽ, định giá và giám định:
Cấp sơ thẩm đã tính đúng quy định, nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[4] Về án phí sơ thẩm:

Cấp sơ thẩm đã tính đúng quy định, nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự;
Đình chỉ giải quyết phúc thẩm đối với những nội dung kháng cáo của nguyên đơn như sau:

+ Hợp đồng hứa thưởng ngày 28-4-2014, ông NĐS hứa thưởng cho Bà NTTL 7.171,5m² đất TAND thị xã LK, tỉnh Đồng Nai thụ lý giải quyết là không đúng thẩm quyền, vi phạm điểm g khoản 1 Điều 40 BLTTDS năm 2015, vì hợp đồng này được thực hiện tại tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

+ TAND huyện X bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn phải chịu tiền chi phí tố tụng là không đúng thẩm quyền xét xử.

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 25-6-2018 của Tòa án nhân dân huyện X.

- Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 244, Điều 138, 147, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 500, 501, 502 và 503 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

+ Chấp nhận việc rút một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn;

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà NTTL về việc: Yêu cầu bị đơn ông NĐS thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao

quyền sử dụng đất diện tích đất 5.500m² thuộc các thửa 45, 59, 60, 126, 131 và 132 tờ bản đồ số 20 tọa lạc xã TP, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về: Tuyên hủy toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-3-2017 giữa bên chuyển nhượng ông NĐS với bên nhận chuyển nhượng ông ĐTB và toàn bộ nội dung cập nhật thay đổi sau khi cấp quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X xác nhận ngày 04-5-2017 đối với các thửa đất số 45, 59, 60, 126, 131 và 132 tờ bản đồ số 20 tọa lạc xã TP, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

3. Hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2017/QĐ BPKCTT ngày 30/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện X. Hoàn trả cho bà NTTL số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng đã nộp theo quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2017/QĐ-BPBD ngày 25/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện X; thể hiện tại: Ủy nhiệm chi do Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam Chi nhánh huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu lập ngày 29/8/2017, khách hàng trả tiền: NTTL, số TK 6004205189218 tại Agribank X.

4. Về chi phí thẩm định xem xét tại chỗ, đo vẽ, định giá và giám định:
Cấp sơ thẩm đã tính đúng quy định, nên không xem xét lại.

5. Về án phí sơ thẩm: Cấp sơ thẩm đã tính đúng quy định, nên không xem xét lại.

6. Về án phí phúc thẩm: Bà NTTL phải chịu 300.000đồng, cản trừ số tiền đóng tạm ứng theo biên lai số 0003192 ngày 05/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, Bà NTTL đã nộp đủ.

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (ngày 15/11/2018)

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Đoàn Ngọc Thiện