TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 336/2021/DS-PT
Ngày: 12-4-2021
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền

Bà Nguyễn Thị Thu.

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Duy Dũng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 12/4/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 63/DSPT ngày 23/02/2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 433/2020/DS-ST ngày 28/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1023/QĐXXPT-DS ngày 15/3/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Văn Công S1, sinh năm x (có mặt).

Địa chỉ: Số x Lê Thị Lợn, tổ x, ấp x, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh T1, sinh năm x (có mặt).

Địa chỉ: Số x đường Nguyễn Viết Xxuân, khu phố x, thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 20/6/2018).

Bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc P, sinh năm x (có mặt).

Địa chỉ: Số x đường x, khu phố x, phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Công Đ – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng Tân Quy (nay là Văn phòng Công chứng Hồ Nhật Tú Trinh)

Địa chỉ: Tỉnh lộ x, ấp x, xã x, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Trần Văn C, sinh năm 1966 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: x đường x, Phường x, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 11/5/2020).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 22/6/2018 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Văn Công S1 và đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Nguyễn Mạnh T1 trình bày:

Nguyên đơn có phần đất diện tích 498,3 m^2 (diện tích còn lại là 201,55m^2) thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 13, tọa lạc xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 6683 (4586) QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 21/10/2004 cho ông Văn Công S1. Trên phần đất này có căn nhà tình thương do Nhà nước cấp cho ông S1 ở.

Năm 2017, ông S1 và bà P chung sống với nhau như vợ chồng. Sau ba tháng bà P nói có thai nên bà P đề xuất cho bà được đứng tên chung trong giấy tờ đất để có niềm tin. Ông S1 đã đến Văn phòng Công chứng Tân Quy để làm thủ tục cho bà P cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông S1 không biết chữ, ông chỉ biết ký tên và ghi tên của ông nên toàn bộ thủ tục làm như thế nào do bà P và Công chứng viên thực hiện. Ông đã ký tên vào thủ tục Công chứng. Ông được Công chứng viên đọc lại nội dung hồ sơ đã ký thể hiện nội dung ông bán cho bà P một phần đất. Ông không đồng ý nên bỏ về. Bà P ở lại lấy các giấy tờ.

Bà P yêu cầu ông làm thủ tục lần hai. Ông và bà P có đến Văn phòng Công chứng Tân Quy thì được thông tin do trên sổ hộ khẩu của ông có con cùng đứng tên trong sổ hộ khẩu nên không thể làm thủ tục S1 tên trên giấy tờ đất cho bà P được, muốn làm phải có ý kiến của con (là Văn Thái Thanh Thảo). Công chứng viên và bà P T1 hành làm thủ tục sau đó nói ông ký tên. Ông có nghe Công chứng viên đọc nội dung nhưng cũng không rành đó là thủ tục gì.

Đầu năm 2019, ông thấy có người đến mua đất, nói là ông bán đất. Lúc này ông mới biết bà P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất của ông.

Nguyên đơn khởi kiện "về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu", yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00002204, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/02/2018 được lập tại Văn phòng Công chứng Tân Quy giữa ông Văn Công S1 và bà Nguyễn Ngọc P và yêu cầu bà P trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông; Yêu cầu hủy cập nhật trang tư trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

vào sổ 6683 (4586) QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Văn Công S1 ngày 21/10/2004 cập nhật trang tư cho bà Nguyễn Ngọc P vào ngày 29/3/2018.

Ông S1 tự nguyện hỗ trợ cho bà P 50.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Ngọc P trình bày:

Cuối năm 2017, bà và ông S1 chung sống không đăng ký kết hôn. Ông S1 nói với bà nhà cửa xuống cấp nên có đề nghị sửa nhà. Ông S1 biết bà có một số tiền trong tài khoản nên đề nghị bà rút tiền để sửa nhà. Bà không đồng ý và nói đây là số tiền bà để hộ thân. Ông S1 vẫn T1 hành sửa chữa nhà và có dẫn bà đến chỗ mua cây nhưng chưa trả tiền cho người bán. Bà có đưa cho ông S1 40.000.000 đồng mà không lập giấy tờ thể hiện việc giao nhận tiền giữa bà và ông S1. Ông S1 nói phần đất phía sau hè sau cần đổ đất nên đề nghị bà phụ tiền. Bà đưa cho ông S1 thêm 20.000.000 đồng và cũng không có lập giấy tờ. Bà nói với ông S1 là ông S1 đã lấy hết tiền của bà nên cho bà đứng tên trên giấy tờ đất để làm tin. Bà có yêu cầu ông S1 đăng ký kết hôn nhưng ông không đồng ý. Khi hỏi thủ tục ở xã thì bà biết nếu không có giấy đăng ký kết hôn thì không làm thủ tục đồng sở hữu đất nên bà mới bàn với ông S1 là làm thủ tục bán cho bà một phần đất để bà được cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông S1 nói nếu chị của bà trả tiền và đưa thêm tiền cho ông S1 thì ông S1 sẽ đồng ý bán cho bà một phần đất. Bà và ông S1 đến Văn phòng Công chứng Tân Quy để làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất do ông S1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến Văn phòng Công chứng Tân Quy thì ông ký vào hồ sơ giấy bán đất nhưng đổi ý bỏ về.

Lần thứ 2, bà và ông S1 lại đến Văn phòng Công chứng Tân Quy làm thủ tục để chuyển nhượng phần đất này. Công chứng viên có lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S1 cho bà và đã có ký tên, lăn tay, nhưng Công chứng viên kiểm tra thì thấy thiếu thủ tục và yêu cầu ông S1 đưa giấy chứng nhận tình trạng độc thân thì ông S1 không đưa giấy chứng nhận tình độc thân nên không làm thủ tục được. Các thủ tục giấy tờ đó chưa được công chứng ký chứng thực và cũng chưa đóng dấu. Sau đó, ông S1 đã trích lục được giấy độc thân nên bà và ông S1 lại ra Văn phòng công chứng Tân Quy lần thứ 3.

Lần thứ 3, tại Văn phòng Công chứng Tân Quy ông S1 đã lập thủ tục chuyển nhượng toàn bộ phần đất nói trên với đầy đủ các thủ tục cần thiết. Do đó, bà và ông S1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00002204, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/02/2018 và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà giữ. Về nhà, gia đình bà có chuyển tiền và bà có đưa tiếp cho ông S1 60.000.000 đồng và cũng không có lập giấy tờ. Không thấy ông S1 tiếp tục sửa nhà nên bà và ông S1 phát sinh mâu thuẫn, ông S1 đánh con trai bà nên bà đề nghị ông S1 trả lại cho bà toàn bộ số tiền bà đã đưa cho ông S1 là 120.000.000 đồng, bà sẽ dọn đi. Ông S1 không đồng ý. Bà có nhờ người làm thủ tục S1 tên cho bà đứng tên trên trang tư của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng ba tuần sau thì ông S1 chở bà đi lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, giữa bà và ông S1 liên tục cãi nhau, ông S1 dùng vũ lực với bà nên bà mới kêu người bán đất.

Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị phải công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00002204, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/02/2018. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng. Ông S1 tự nguyện hỗ trợ cho bà 50.000.000 đồng bà không đồng ý nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng Tân Quy (nay là Văn phòng Công chứng Hồ Nhật Tú Trinh) có người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Trần Văn Cảnh trình bày:

Ngày 21/02/2018, Công chứng viên Trần Thị Thảo thuộc Văn phòng Công chứng Tân Quy (nay là Văn phòng Công chứng Hồ Nhật Tú Trinh) có tiếp nhận yêu cầu công chứng của ông Văn Công S1 về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Giữa bên chuyển nhượng (Bên A): Ông Văn Công S1.

Với bên nhận chuyển nhượng (Bên B): Bà Nguyễn Ngọc P.

Đối tượng của Hợp đồng này là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 13 tại xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 6683 (4586) QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/10/2004.

Việc chứng nhận hợp đồng số 00002204, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Tân Quy (nay là Văn phòng Công chứng Hồ Nhật Tú Trinh) đã căn cứ cơ sở pháp lý, quy trình, thủ tục công chứng đã làm theo đúng quy định của pháp luật. Bà P đã đọc lại hợp đồng, ông S1 đã nghe Công chứng viên đọc lại và giải thích rõ nội dung của hợp đồng, đồng ý với toàn bộ nội dung Văn bản công nhận đã hiểu rõ, không có ý kiến gì khác, đã ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên.

Vào ngày 08/02/2018, ông S1 và bà P đã T1 hành các thủ tục công chứng chuyển nhượng lần thứ nhất đối với thửa đất trên, số công chứng 00001965 (chuyển nhượng để ông S1 và bà P cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Sau đó ngày 13/02/2018, hai bên đã T1 hành ký hủy hợp đồng chuyển nhượng phần quyền trên, số công chứng 00002204.

Đến ngày 21/02/2018, hai bên thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng số 00002204, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD. Việc ông S1 tự nguyện ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00002204 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ý chí của ông S1. Ông S1 đã được Công chứng viên trực tiếp trao đổi, tư vấn, hướng dẫn, giải thích rõ các quy định của pháp luật về hợp đồng. Văn phòng Công chứng đã làm đúng cơ sở pháp lý đến trình tự thủ tục theo quy định pháp luật hiện hành.

Văn phòng Công chứng Tân Quy (nay là Văn phòng Công chứng Hồ Nhật Tú Trinh) không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn là đề nghị hủy hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00002204 ngày 21/02/2018, vì không có căn cứ theo quy định của pháp luật.

Đối với phần trình bày của ông S1 và bà P là không có cơ sở, bởi lẽ Văn phòng Công chứng đã cung cấp toàn bộ hồ sơ có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00002204, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/02/2018. Văn phòng Công chứng còn cung cấp hai lần công chứng khác có liên quan đến phần đất này giữa ông S1 và bà P để minh chứng cho sự tự nguyện của các bên.

Bản án sơ thẩm số 433/2020/DS-ST ngày 28/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Căn cứ 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;

- Căn cứ Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00002204, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/02/2018 được lập tại Văn phòng Công chứng Tân Quy giữa ông Văn Công S1 và bà Nguyễn Ngọc P. Hủy cập nhật trang tư trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 6683 (4586) QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông S1 ngày 21/10/2004 cập nhật trang tư cho bà Nguyễn Ngọc P vào ngày 29/3/2018 được chuyển tên lại cho ông S1.

Ông Văn Công S1 được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục S1 tên lại cho ông.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2018/QĐ-ADBPTT ngày 25/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi các bên thi hành xong quyền và nghĩa vụ theo Bản án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, bà Nguyễn Ngọc P phải chịu.

- Hoàn trả lại cho ông Văn Công S1 số tiền tạm ứng án phí 750.000 đồng ông S1 đã nộp biên lai thu tiền số AA/2017/0032919 ngày 13/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự và thủ tục thi hành án.

Ngày 08/01/2021, bị đơn bà Nguyễn Ngọc P có đơn kháng cáo nội dung: Kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm số 433/2020/DS-ST ngày 28/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi. Yêu cầu cấp phúc thẩm: Hủy Bản án sơ thẩm số: 433/2020/DS-ST ngày 28/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh; Giao hồ sơ xét xử lại vụ án: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo đúng thẩm quyền thụ lý xét xử. Lý do kháng cáo:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Củ Chi đã không đưa Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì phát sinh bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hủy trang tư cập nhật của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 993679, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 6686 (4586) QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/10/2004, cập nhật trang tư cho bà Nguyễn Ngọc P vào ngày 29/03/2018 thể hiện tại biên bản hòa giải ngày 14/07/2020.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Tân Quy (nay là Văn phòng Công chứng Hồ Nhật Tú Trinh), số hợp đồng công chứng: 00002204 ngày 21/02/2018, hợp đồng chuyển nhượng do công chứng viên chứng nhận ngày 21/02/2018 đã được chứng nhận tham gia giao dịch, xuất trình đầy đủ các giấy tờ liên quan, công chứng viên thực hiện đúng thủ tục quy trình công chứng, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, các bên giao dịch có đủ năng lực hành vi dân sự tự nguyện ký và điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng trước mặt công chứng viên; Ông Văn Công S1 đã nhận đủ số tiền 120.000.000 đồng khi ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng này. Ông S1 đã có mời người làm chứng là ông Hồ Văn Thảo làm chứng việc công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Lời của người làm chứng: "*Tôi tên Hồ Văn Thảo, chứng minh nhân dân số: 351410273 đã chứng kiến công chứng viên đọc và giải thích nội dung hợp đồng cho ông S1 nghe. Ông S1 đã nghe hiểu rõ và đồng ý ký tên lăn tay vào hợp đồng này trước sự chứng kiến của bị đơn và công chứng viên*". Việc công chứng chuyển nhượng là hoàn toàn đúng pháp luật quy định; Bản án sơ thẩm đã không xem xét đến quyền lợi ngay tình khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ ông S1 khi ông S1 đã nhận đủ số tiền 120.000.000 đồng của bị đơn khi ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Tòa án sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi tham gia tố tụng vì nguyên đơn

có yêu cầu hủy quyết định cá biệt là đã vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Việc công chứng hợp đồng là đúng thủ tục quy định của pháp luật về công chứng, khi ký hợp đồng ông S1 biết nội dung hợp đồng là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đề nghị phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, phân tích nhận định về nội dung vụ án và kháng cáo của đương sự, có nhận xét và đề nghị như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn cũng như trình bày đề nghị hủy bản án sơ thẩm của luật sư. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng, đã đưa đủ người tham gia tố tụng, việc thực hiện tống đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn có yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00002204, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/02/2018 được lập tại Văn phòng Công chứng Tân Quy giữa ông Văn Công S1 và có yêu cầu hủy phần cập nhật tại trang tư trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Văn Công S1, sau đó có giao dịch và phát sinh tranh chấp, có yêu cầu hủy phần cập nhật tại trang tư trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây không phải là yêu cầu hủy quyết định cá biệt nên Tòa án không đưa Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi tham gia tố tụng trong vụ án và xác định thẩm quyền giải quyết sơ thẩm thuộc Tòa án nhân dân huyện Củ Chi là đúng pháp luật theo quy định tại Điều 34, 35 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không có căn cứ chấp nhận đề nghị của Luật sư về việc hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng.

[3] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/02/2018 do Văn phòng Công chứng Tân Quy công chứng là đúng thủ tục theo quy định của pháp luật về công chứng chứng thực hợp đồng.

[4] Căn cứ trình bày của bị đơn trong quá trình giải quyết sơ thẩm, cụ thể tại "Bản tự khai" ngày 25/7/2018, tại Biên bản hòa giải ngày 14/7/2020, bà P xác định quá trình bà P và ông S1 sống chung với nhau, bà P đưa cho ông S1 một số tiền với mục đích để tu bổ sửa chữa căn nhà hai người đang ở. Để đảm bảo cho

số tiền của bà P thì phải để cho bà P đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S1.

[5] Thực tế giữa bà P và ông S1 không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể: Không có thỏa thuận về giá cả nên chỉ ghi tượng trưng trong hợp đồng là 30.000.000 đồng, giá này thấp hơn 10 lần so với giá trị thật của tài sản (Căn cứ kết quả định giá ngày 06/3/2019). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P trình bày khi xác lập hợp đồng hai bên không nói về giá bán. Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không xác định giá chuyển nhượng là không hợp lý; Không chứng minh được việc giao nhận tiền, chuyển nhượng đất. Bà P cho rằng ông S1 nhận của bà 120.000.000 đồng, nhưng chính bà P tại các lời khai của mình đã xác định đây là số tiền đưa nhiều lần cho ông S1 để sửa chữa nhà. Trên đất có căn nhà của ông S1 nhưng hai bên không hề có thỏa thuận nào về căn nhà này. Như vậy, bà P không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh thực tế giao dịch là chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thực sự của giao dịch là ông S1 để bà P đứng tên giấy chứng nhận để làm tin, như nguyên đơn trình bày.

[6] Từ những cơ sở nhận định trên, xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/02/2018 chỉ là giao dịch giả tạo, giao dịch thật giữa bà P và ông S1 là số tiền bà P đưa ra để ông S1 sửa chữa nhà, tu bổ đất của ông S1. Giai đoạn sơ thẩm các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả nếu hợp đồng bị vô hiệu, vì vậy đối với số tiền bà P đưa cho ông S1, như bà P trình bày, bà P có quyền yêu cầu giải quyết bằng một vụ kiện khác theo thủ tục quy định của pháp luật.

[7] Tại Đơn khởi kiện ngày 22/6/2018, nguyên đơn ghi "yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu", đồng thời yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/02/2018. Xét thực chất yêu cầu của nguyên đơn phù hợp với nội dung cần xem xét giải quyết tại vụ án là giải quyết hợp đồng vô hiệu. Sơ thẩm cũng đã xem xét giải quyết nội dung tranh chấp hợp đồng nhưng áp dụng điều luật và tuyên xử hủy hợp đồng là không đúng, mà phải xác định đây là hợp đồng vô hiệu. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do bà P đang giữ nhưng sơ thẩm không giải quyết buộc trả cho ông S1 thì không có cơ sở để thi hành án đối với những nội dung đã giải quyết trong bản án. Vì những lý do này, phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 124, 131, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Sửa Bản án sơ thẩm số 433/2020/DS-ST ngày 28/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/02/2018 (số công chứng 00002204, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/02/2018 được lập tại Văn phòng Công chứng Tân Quy) giữa ông Văn Công S1 và bà Nguyễn Ngọc P bị vô hiệu.

Hủy phần cập nhật ngày 29/3/2018 tại trang tư nội dung chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc P trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 6683 (4586) QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Văn Công S1 ngày 21/10/2004.

Bà Nguyễn Ngọc P phải trả lại cho ông Văn Công S1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 6683 (4586) QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Văn Công S1 ngày 21/10/2004.

Trường hợp không thu hồi được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì ông Văn Công S1 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục hủy bỏ và cấp lại giấy mới.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2018/QĐ-ADBPTT ngày 25/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi có quyết định giải quyết khác của Tòa án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Ngọc P phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

- Trả lại cho ông Văn Công S1 số tiền tạm ứng án phí 750.000 đồng đã nộp (Biên lai thu tiền số AA/2017/0032919 ngày 13/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi).

Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Ngọc P không phải chịu, được trả lại số tiền tạm ứng 300.000 đồng (Biên lai thu tiền số AA/2019/0085479 ngày 11/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi).

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi, TPHCM;
- TAND huyện Củ Chi, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP. (T.20)

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

(Đã ký)

Phạm Hồng Giảng

