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

Bản án số: 138/2022/DS-PT
Ngày: 23-9-2022
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Toàn
Các thẩm phán: Ông Ngô Thanh Sỹ
Ông Đỗ Minh nhựt

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Hồ Đức Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà Vũ Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 23/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 26/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 104/2022/QĐ-PT ngày 25/7/2022, quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 350/2022/QĐ-PT ngày 17/8/2022, quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 282/2022/QĐ-PT ngày 12/9/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1941.
Địa chỉ: ấp 4, xã Long An, huyện LT, tỉnh ĐN.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị H, sinh năm 1972.
Địa chỉ: ấp 2, xã Long An, huyện LT, tỉnh ĐN. (văn bản ủy quyền ngày 18/01/2021)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Khắc H1, sinh năm 1988.
Địa chỉ: tổ 9, ấp 4, xã Long An, huyện LT, tỉnh ĐN.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Thanh T, sinh năm 1994.

Địa chỉ: 69/27B, Nơ Trang Long, phường 11, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. (văn bản ủy quyền ngày 08/9/2022)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đinh Văn Vinh- Công ty luật TNHH một thành viên Nam Thanh- Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/ Bà Trần Thị Mỹ H2, sinh năm 1979.

2/ Ông Trần Hữu T1, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: tổ 28, khu Cầu Xéo, thị trấn Long Thành, huyện LT, tỉnh ĐN.

Đại diện theo ủy quyền của bà H2: ông Trần Hữu T (văn bản ủy quyền ngày 18/01/2021).

3/ Bà Phan Thị N, sinh năm 1975.

4/ Ông Vũ Văn T2, sinh năm 1984.

5/ Bà Phan Thị M, sinh năm 1964.

6/ Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1990.

7/ Anh Nguyễn Khắc H3, sinh năm 1993.

8/ Chị Cao Thị H4, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: tổ 9, ấp 4, xã Long An, huyện LT, tỉnh ĐN.

Đại diện theo ủy quyền của bà M: anh Nguyễn Khắc H3 (văn bản ủy quyền ngày 21/9/2022).

9/ Văn phòng công chứng Trần Đình K.

Địa chỉ: B5-28, khu Tái định cư Phố Chợ và chợ mới Long Thành, khu Cầu Xéo, thị trấn LT, huyện LT, tỉnh ĐN.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Khắc H1.

(Bà H, ông H1, ông T, ông T1, anh H3, Luật sư Vinh có mặt; Văn phòng công chứng Trần Đình K, bà N, ông T2, bà N, chị H2 vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Theo án sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị X có bà Phan Thị H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị có phần đất diện tích 642,9m^2 thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã Long An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 354438 ngày 01/9/2015.

Trước đây, bà X có cho con là Phan Thị N một phần đất nhưng không biết chính xác diện tích, vợ chồng bà N đã xây nhà cấp 4 ở cho đến nay. Khoảng hơn

30 năm trước, bà X có bán cho con là Phan Thị M một phần đất nhưng không biết chính xác là bao nhiêu, bà M đã xây nhà ở cho đến nay. Sau đó bà M đã cho con là Nguyễn Khắc H1 một phần đất trong tổng diện tích đất mà bà M đã mua của bà X và anh H1 đã xây nhà ở.

Để có tiền trả nợ cho con, trong năm 2020, bà X đã bán cho bà Trần Thị Mỹ H2 diện tích đất chiều ngang 4,5m, chiều dài 26m, trên đất có căn nhà cấp 4 với giá khoảng 1 tỷ đồng. Sau khi nhận tiền cọc của bà H2, bà X làm thủ tục tách thửa cho bà H2 thì được biết là không tách được.

Do không tách thửa được nên Văn phòng công chứng Trần Đình Khương hướng dẫn để một người đứng tên làm đại diện. Do bà X lớn tuổi, đi lại không tiện nên thống nhất để cho cháu là ông Nguyễn Khắc H1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng cách ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 14/7/2020, bà X đã ký hợp đồng chuyển nhượng với ông H1, có công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Đình Khương, sau đó ông H1 đã được đứng tên trên trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế, giữa bà X và ông H1 không có thỏa thuận chuyển nhượng, bà X không nhận của ông H1 bất cứ khoản tiền nào.

Sau khi để ông H1 đứng tên và lập văn bản thỏa thuận ngày 16/7/2020, ông H1 không hợp tác với những người đồng sở hữu, có lời lẽ thách thức, gây khó khăn cho những người đồng sở hữu, trong khi các bên thỏa thuận khi cần làm thủ tục xây dựng hoặc những thủ tục khác mà cơ quan chức năng yêu cầu thì ông H1 phải hợp tác và tạo điều kiện thuận lợi.

Do đó, bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị X với ông Nguyễn Khắc H1.

+ Theo án sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Khắc H1 trình bày:

Khoảng năm 1994, mẹ của ông là Phan Thị M có nhận chuyển nhượng một phần đất ngang khoảng 9,5m, dài hết đất là 26m, nay phần đất này thuộc một phần thửa 64, tờ bản đồ số 10 xã Long An của bà Nguyễn Thị X. Hai bên không làm giấy tờ, chỉ nói miệng với nhau và đưa tiền. Sau khi mua đất, bà M đã cất 01 căn nhà khoảng ngang 5m x 22m. Khoảng năm 2014, bà M cho ông một phần đất còn lại để cất nhà ở.

Trên đất tranh chấp có tổng cộng 5 gia đình sinh sống. Ông H1 đang quản lý, sử dụng 113,3m^2; Bà Trần Thị Mỹ H2 đang sử dụng 119,6m^2; Bà Phan Thị N đang sử dụng 126,7m^2; Bà Phan Thị M đang sử dụng 132,2m^2; Bà Nguyễn Thị X đang sử dụng 151,1m^2. Mục đích sử dụng là đất trồng cây hằng năm khác và không tách thửa được.

Vì vậy, tất cả những người sống trên đất đã lập Văn bản thỏa thuận ngày 16/7/2020 thống nhất để cho ông H1 được đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà X và đứng tên chủ sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 64, tờ bản đồ số 10, xã Long An.

Ngày 14/7/2020, ông H1, bà X, bà Phan Thị H (con của bà X) đến Văn phòng công chứng Trần Đình Khương để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 10 xã Long An. Theo thỏa thuận, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng. Hai bên đã tự nguyện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước mặt công chứng viên, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật, không ai bị ép buộc, ông đã đưa cho bà X 50.000.000 đồng tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng.

Sau khi được đứng tên trong giấy chứng nhận, ông không gây khó khăn gì cho ai, ông nghĩ việc mua bán giữa các bên ghi giấy tay được rồi nên ông mới không ký, hơn nữa, ông không biết ký vào giấy tờ gì, bà H cũng không hề nói với ông tiếng nào.

Nay bà X khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/7/2020, ông không đồng ý vì hợp đồng được ký trên tinh thần tự nguyện, được công chứng hợp pháp và ông đã giao đủ tiền.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị M trình bày:

Bà là con của bà Nguyễn Thị X và là mẹ của ông Nguyễn Khắc H1.

Nguồn gốc đất bà đang quản lý, sử dụng thuộc một phần thửa 64, tờ bản đồ số 10 xã Long An do bà mua của bà X vào khoảng năm 1995. Do là mẹ con nên hai bên không làm giấy tờ, diện tích đất bà quản lý có diện tích ngang 9,5m, dài 26m. Sau khi mua đất của bà X, bà đã cất căn nhà để ở và phần đất còn lại bà cho con trai là ông Nguyễn Khắc H1 cất nhà ở.

Ngày 16/7/2020, bà, bà X, ông H1, bà N, bà H2 đến Văn phòng công chứng Trần Đình K để ký Văn bản thỏa thuận, đồng ý để ông H1 đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà X. Mục đích để ông H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 64, tờ bản đồ số 10 xã Long An, sau này có vấn đề gì thì ông H1 sẽ thay mặt mọi người làm các thủ tục pháp lý vì ông H1 còn trẻ, nhanh nhẹn, còn bà X đã lớn tuổi, đi lại khó khăn. Cùng ngày, bà X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H1, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này tất cả những người có tên nêu trên đều biết.

Nay, bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/7/2020, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Khắc H3 trình bày:

Anh là con của bà Phan Thị M và hiện đang sống cùng bà M trên đất tranh chấp, căn nhà có diện tích khoảng 136m^2 trên đất do bà M mua lại của bà X, anh không có công sức đóng góp gì trong việc hình thành, tạo lập nhà đất còn việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 10 xã Long An như thế nào thì anh không rõ. Đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X và ông H1 anh không có ý kiến gì. Anh chỉ mong gia đình hòa giải được với nhau để không bị mất tình cảm.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu T, bà Trần Thị Mỹ H2; ông T đại diện theo ủy quyền của bà H2 trình bày:

Ông là chồng của bà H2, vào ngày 17/6/2020, vợ chồng ông có mua của bà X diện tích đất ngang 4,5m, dài 26m, trên đất có căn nhà cấp 4 tọa lạc tại thửa 64, tờ bản đồ số 10 xã Long An với giá 970.000.000đ (chín trăm bảy mươi triệu đồng), hai bên chỉ viết giấy tay sang nhượng, vợ chồng ông đã giao tiền đầy đủ. Bà X có xin vợ chồng ông cho người trong gia đình bà X đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông đồng ý, bà X chọn ông H1 đứng tên đại diện cho 05 hộ gia đình trên đất và ông H1 đồng ý sau này 01 trong 05 hộ có cần mua, bán phải ra cơ quan để ký thì ông H1 tạo điều kiện, việc này có lập văn bản do Văn phòng công chứng Trần Đình Khương chứng nhận.

Ngày 19/11/2020, vợ chồng ông bà đã bán căn nhà và đất trên cho bà Nguyễn Thị N, bà N cũng đã thanh toán tiền đầy đủ. Tuy nhiên, khi đề nghị ông H1 ký giấy tờ thì ông H1 lại gây khó khăn, không đồng ý ký.

Nay bà X có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông H1 ngày 14/7/2020 vợ chồng ông đồng ý.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:

Ngày 04/11/2020, bà nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Trần Hữu T, Trần Thị Mỹ H2 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 117m^2 trên diện tích đất 117m^2 (ngang 4,5m x 26m) thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 xã Long An, huyện Long Thành với giá 1.225.000.000 đồng. Cùng ngày, bà đã đặt cọc cho vợ chồng ông Tài 75.000.000 đồng, đến ngày 09/11/2020 đã giao đủ 1.225.000.000 đồng và được vợ chồng ông T bàn giao nhà, đất.

Bà không biết nguồn gốc nhà đất này, chỉ biết vợ chồng ông T bán cho bà có sự đồng ý của gia đình bà X là chủ đất cũ và không ai tranh chấp. Khi nhận chuyển nhượng, do đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung của thửa lớn chưa tách được nên bà và vợ chồng ông T chỉ viết Giấy hợp đồng đặt cọc mua nhà đất bằng giấy tay, có sự chứng kiến của gia đình bà X mà không đến cơ quan có thẩm quyền nào chứng thực, bà đã giao đủ tiền và được vợ chồng ông T bàn giao luôn cả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 354438 ngày 01/9/2015.

Bà không biết việc bà X và ông H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2020 đối với thửa 64, tờ bản đồ số 10 xã Long An, được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Đình Khương, mua xong bà mới biết giữa bà X và ông H1 có tranh chấp và kiện nhau tại Tòa án. Đối với yêu cầu của bà X về việc đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà X và ông H1 ngày 14/7/2020, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị N trình bày:

Bà là con của bà X. Nguồn gốc đất bà đang quản lý, sử dụng thuộc một phần thửa 64, tờ bản đồ số 10 xã Long An do bà mua của ông Phan Doãn Mùi năm 2017. Đất này do bà X cho ông M nhưng chỉ cho miệng và việc mua bán giữa bà và ông M cũng chỉ nói miệng với nhau, ông M đã chết năm 2020. Diện tích đất bà mua của ông M có chiều ngang 4m, chiều dài 26m, giá chuyển nhượng là 160.000.000 đồng. Sau khi mua đất, bà đã xây nhà ở đến nay và không có tranh chấp với ai.

Ngày 16/7/2020, mọi người gồm bà, bà X, ông H1, bà M, bà H2 đến Văn phòng công chứng Trần Đình Khương để ký Văn bản thỏa thuận, đồng ý để ông H1 đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà X. Mục đích để ông H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau này có vấn đề gì thì ông H1 sẽ thay mặt mọi người làm các thủ tục pháp lý vì ông H1 còn trẻ, nhanh nhẹn, còn bà X đã lớn tuổi, đi lại khó khăn, việc bà X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H1 lúc nào và có trả tiền hay không thì bà không biết. Sau này, ông H1 đề nghị đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 giữ thì mọi người không đồng ý vì ông H1 chỉ là cháu bà X, từ đó, lời qua tiếng lại dẫn đến tranh chấp. Ông H1 có nói ai đứng tên được thì ông H1 sẽ làm thủ tục ký tên, giao cho người đó nhưng không ai chịu nhận.

Nay, bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/7/2020, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn T1 trình bày:

Nguồn gốc đất hiện ông đang quản lý, sử dụng thuộc một phần thửa 64, tờ bản đồ số 10 xã Long An, do ông và vợ là bà Phan Thị N mua của ông Phan Doãn M vào năm 2017. Đất này do mẹ vợ ông M là bà X cho ông M nhưng chỉ cho miệng và việc mua bán giữa vợ chồng ông và ông M cũng chỉ nói miệng với nhau, ông M đã chết năm 2020. Diện tích đất do vợ chồng ông mua có chiều ngang 4m, chiều dài 26m với giá 160.000.000 đồng, sau khi mua đất của ông M, vợ chồng ông đã xây nhà ở đến nay, không có tranh chấp với ai.

Ngày 16/7/2020, ông bận đi làm nên không biết bà N cùng những người khác ký văn bản thỏa thuận, khi đi làm về, ông được vợ là bà N nói lại nội dung.

Theo đó, bà N, bà X, ông H1, bà M, bà H2 đến Văn phòng công chứng Trần Đình Khương để lập Văn bản thỏa thuận, đồng ý để ông H1 đại diện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục đích để sau này có vấn đề gì thì ông H1 sẽ thay mặt mọi người làm các thủ tục pháp lý vì ông H1 trẻ, nhanh nhẹn, còn bà X đã lớn tuổi, đi lại khó khăn, còn việc bà X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H1 lúc nào thì ông không biết. Sau này, ông H1 muốn giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lại không được giao nên hai bên xảy ra mâu thuẫn, lời qua tiếng lại dẫn đến tranh chấp.

Nay, bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/7/2020 giữa bà X và anh H1, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Đình Khương có văn bản trình bày:

Theo hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng công chứng Trần Đình Khương, hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/7/2020, số công chứng 5261/2020, quyển 07/2020 (bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Khắc H1) và văn bản thỏa thuận về việc xác định phần quyền sử dụng đất được sử dụng chung số 5407/2020, quyển số 07/2020 ngày 16/7/2020 (giữa ông Nguyễn Khắc H1, bà Trần Thị Mỹ H2, bà Phan Thị N, bà Phan Thị M, bà Nguyễn Thị X) do Văn phòng công chứng Trần Đình Khương chứng nhận.

- Hợp đồng chuyển nhượng và văn bản thỏa thuận được các bên tham gia hoàn toàn tự nguyện, trình tự công chứng hợp đồng chuyển nhượng và văn bản thỏa thuận đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật, nội dung hợp đồng, văn bản thỏa thuận được các bên đọc lại và đồng ý ký tên. Do vậy, việc yêu cầu hủy là không có cơ sở.

- Việc công chứng văn bản thỏa thuận về việc xác định phần quyền sử dụng đất được sử dụng chung số 5407/2020, quyển số 07/2020 ngày 16/7/2020 giữa ông Nguyễn Khắc H1, bà Trần Thị Mỹ H2, bà Phan Thị N, bà Phan Thị M, bà Nguyễn Thị X được thực hiện đúng quy định của pháp luật và thể hiện đầy đủ nội dung theo ý chí của những người tham gia.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Cao Thị H3 đã được Tòa án tống đạt triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt nên không có lời khai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện LT, tỉnh ĐN tuyên xử:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm c, khoản 1 Điều 39; Điều 157, 165, 203, 220, 227, 228, 235, 264, 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 117, 118, 122, 124, 385, 405, 500, 501 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X đối với ông Nguyễn Khắc H1.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 xã Long An được ký kết ngày 14/7/2020 và được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Đình Khương (số công chứng 5261/2020, quyển 07/2020) giữa bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Khắc H1 là vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 xã Long An theo quy định của pháp luật.

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

- Ngày 10/02/2022, bị đơn ông Nguyễn Khắc H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo sửa đổi bổ sung yêu cầu kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Khắc Hiệp:

- Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 xã Long An được ký kết ngày 14/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Khắc H1, cấp sơ thẩm giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 14/7/2020 giữa bà X và ông H1 vô hiệu là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là thiếu sót.

- Cấp sơ thẩm tuyên buộc ông H1 phải chịu chi phí tố tụng là không đúng.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H1, hủy bản án sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 26/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện LT, tỉnh ĐN.

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

- Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. bị đơn làm đơn kháng cáo đúng quy định pháp luật nên được xem xét.

- Về đường lối giải quyết:

Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được cứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông H1.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 26/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện LT, tỉnh ĐN.

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. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Khắc H1 làm trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Văn phòng công chứng Trần Đình Khương có đơn xin xét xử vắng mặt còn ông T, bà N, bà N1, chị H3 đã được tống đạt hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa nên căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự mở phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về thẩm quyền giải quyết, áp dụng pháp luật, đương sự trong vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[4] Về nội dung:

Qua chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa thể hiện các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 642,9m^2, thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 10 xã Long An, đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 354438 ngày 01/9/2015 do bà Nguyễn Thị X đứng tên, mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hàng năm khác. Ngày 14/7/2020, tại Văn phòng công chứng Trần Đình Khương, bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Khắc H1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, bà X chuyển nhượng cho ông H1 toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa 64, tờ

bản đồ số 10 xã Long An với giá 50.000.000 đồng. Ngày 24/7/2020, ông H đã được cập nhật tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo bà X, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2020 chỉ là hình thức để hợp thức hóa cho ông H1 được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực chất, giữa hai bên không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà X chưa nhận số tiền 50.000.000 đồng ghi trong hợp đồng nên bà X yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, còn ông H1 xác định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tự nguyện, đúng thủ tục và ông đã giao đủ số tiền 50.000.000 đồng nên ông không đồng ý theo yêu cầu của bà X.

Quá trình làm việc tại cấp sơ thẩm, các đương sự khai thống nhất diện tích đất 642,9m^2 thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 10 xã Long An, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X và trong quá trình sử dụng, bà X đã bán một phần đất cho người khác. Cụ thể, bà X đã bán cho bà M, sau đó bà M tặng cho ông H1 một phần đất; bà X bán cho vợ chồng ông T, bà N; bà X bán cho bà Trần Thị Mỹ H2, sau đó bà H2 bán lại cho bà Nguyễn Thị N. Hiện bà M, ông H1, ông T, bà N, bà N1 đã xây dựng nhà ở ổn định, không tranh chấp.

Bà X, bà N, bà M, bà H2 khai do bà X đã lớn tuổi, đi lại khó khăn nên các bên thống nhất để cho ông H1 là cháu của bà X còn trẻ, nhanh nhẹn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau này có vấn đề gì thì ông H1 sẽ thay mặt mọi người làm các thủ tục pháp lý. Vì vậy, bà X, bà N, bà M, bà H2, ông H1 đã đến Văn phòng công chứng Trần Đình Khương để ký Văn bản thỏa thuận về việc xác định phần quyền sử dụng đất được sử dụng chung và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai văn bản này theo đương sự thì được ký cùng ngày, nhưng theo các tài liệu, giấy tờ do Văn phòng công chứng Trần Đình Khương giao nộp thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X và ông H1 được ký ngày 14/7/2020, còn Văn bản thỏa thuận về việc xác định phần quyền sử dụng đất được sử dụng chung giữa bà X, bà N, bà M, bà H2, ông H11 được ký ngày 16/7/2020. Riêng ông H1 cho rằng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà X trên tinh thần tự nguyện và đã trả đủ số tiền chuyển nhượng là 50.000.000 đồng.

Xét thấy, qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ hiện trạng sử dụng đất tranh chấp tại Bản đồ hiện trạng thửa đất số 6319/2021 ngày 11/6/2021 thể hiện:

- Bà Nguyễn Thị X đang quản lý, sử dụng căn nhà diện tích 94,9m^2 trên phần đất có diện tích 170,5m^2.

- Bà Phan Thị N, ông Vũ Văn T đang quản lý, sử dụng căn nhà diện tích 60,6m^2 trên phần đất có diện tích 106,5m^2.

- Bà Nguyễn Thị N đang quản lý, sử dụng căn nhà diện tích 78,9m^2 trên phần đất có diện tích 119,1m^2.

- Bà Phan Thị M đang quản lý, sử dụng căn nhà diện tích 104m^2 trên phần đất có diện tích 131,7m^2.

- Ông Nguyễn Khắc H1 đang quản lý, sử dụng căn nhà diện tích 104,7m^2 trên phần đất có diện tích 115,1m^2.

Đối chiếu với quy định về tách thửa trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thì thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 xã Long An không đủ điều kiện tách thửa cho từng người.

Qua xem xét Văn bản thỏa thuận ngày 16/7/2020 tại Điều 1 các bên đương sự thỏa thuận: Chúng tôi đồng ý để ông Nguyễn Khắc H1 đại diện ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bên nhận chuyển nhượng) với bà Nguyễn Thị X và đứng tên chủ sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 10 xã Long An. Trong văn bản thỏa thuận cũng nêu rõ quyền sử dụng đất mà mỗi người tham gia thỏa thuận được quyền sử dụng. Trong đó:

- Ông H1 được sử dụng một phần thửa 64 (số thửa tạm thời theo bản vẽ là 64a), tờ bản đồ số 10 diện tích 113,3m^2.

- Bà H2 được sử dụng một phần thửa 64 (số thửa tạm thời theo bản vẽ là 64c), tờ bản đồ số 10 diện tích 119,6m^2.

- Bà N được sử dụng một phần thửa 64 (số thửa tạm thời theo bản vẽ là 64d), tờ bản đồ số 10 diện tích 126,7m^2.

- Bà M được sử dụng một phần thửa 64 (số thửa tạm thời theo bản vẽ là 64b), tờ bản đồ số 10 diện tích 132,2m^2.

- Bà X được sử dụng một phần thửa 64 (số thửa tạm thời theo bản vẽ là 64e), tờ bản đồ số 10 diện tích 151,1m^2.

Kèm theo văn bản thỏa thuận là bản Trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính thể hiện phần đất thuộc quyền sử dụng của mỗi người tham gia.

Như vậy vị trí đất các đương sự đang sử dụng theo theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 6319/2021 ngày 11/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh Long Thành tương ứng phù hợp với bản Trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính cung cấp cho Văn phòng công chứng Trần Đình Khương.

+ Về giá chuyển nhượng: Theo kết quả thẩm định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 58/2021/TĐG-CT ngày 29/6/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá Minh Phát thì quyền sử dụng đất thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 10 xã Long An có giá trị 5.078.910.000 đồng nhưng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà X và ông H1 ghi giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng là không phù hợp,

thấp hơn rất nhiều so với với giá trị thực tế, mặt khác, trường hợp bà X chuyển nhượng trọn thửa số 64, tờ bản đồ số 10 xã LA cho ông H sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi hợp pháp của những người khác.

Ông H1 xác định đã thanh toán đủ cho bà X 50.000.000 đồng, về phía bà X không thừa nhận, ông H1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã thanh toán đủ tiền cho bà X nên lời trình bày này của ông H1 là không có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông H1 thừa nhận ông chỉ đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 05 hộ đang sinh sống và có nhà trên thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 xã Long An, huyện LT.

Từ những chứng cứ đã phân tích ở trên đủ cơ sở xác định, bà X và ông H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2020 chỉ nhằm mục đích để cho ông H1 được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng chỉ là giả tạo, không có thực, do đó cấp sơ thẩm đã giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X và tuyên bố đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Đình Khương giữa bà X và ông H1 đối với diện tích đất 642,9m^2 thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 10 xã LA, huyện LT, tỉnh ĐN vô hiệu là có căn cứ và đúng theo quy định tại các Điều 117, 118, 122, 124, 385, 405, 500, 501 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết và các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu là phù hợp quy định pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X nên cấp sơ thẩm giải quyết buộc ông H1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thu thập tài liệu chứng cứ và thẩm định giá là 76.111.643 đồng. Bà X đã tạm nộp vì vậy ông H1 phải hoàn trả lại cho bà X là đúng theo quy định tại khoản 1 diều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ông H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị X là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên Tòa án đã miễn nộp tạm ứng án phí cho bà X.

- Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông H1 không được hội đồng xét xử chấp nhận, do đó ông H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

+ Xét đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Khắc H1 không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

+ Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Khắc Hiệp; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm c, khoản 1 Điều 39; Điều 157, 165, 203, 220, 227, 228, 235, 264, 266, khoản 1 Điều 273, 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 117, 118, 122, 124, 385, 405, 500, 501 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Khắc H1.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 xã LA, huyện LT, tỉnh ĐN được ký kết ngày 14/7/2020 và được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Đình Khương (số công chứng 5261/2020, quyển 07/2020) giữa bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Khắc H1 là vô hiệu.

Bà X có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 xã LA, huyện LT, tỉnh ĐN theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Ông H1 phải chịu 76.111.643 đồng (bảy mươi sáu triệu một trăm mười một ngàn sáu trăm bốn mươi ba đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thu thập tài liệu chứng cứ và thẩm định giá. Bà X đã tạm nộp vì vậy ông H1 phải hoàn trả lại cho bà X.

3. Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Án phí phúc thẩm: Ông H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005287 ngày 18/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện LT. Ông H1 đã nộp đũ án phí phúc thẩm.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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, 7a 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 (sửa đổi bổ sung năm 2014).

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

Thành viên Hội đồng xét xử		**Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**
(Đã ký)		(Đã ký)
Đỗ Minh Nhựt	**Ngô Thanh Sỹ**	**Võ Văn Toàn**