TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 98/2024/DS-PT
Ngày: 05-6-2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hiệu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Lê Phương; ông Lê Minh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Anh, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Mai Chăm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 49/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 3 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2023/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 93/2024/QĐ-PT ngày 22/4/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2024/QĐ-PT ngày 17/5/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Đ, sinh năm 1964. Địa chỉ: Khu phố A, phường P, Thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Ông Nguyễn Văn Y, sinh năm 1980. Địa chỉ: Khu phố C, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

2. Ông Nguyễn Văn Y, sinh năm 1980. Địa chỉ: Khu phố C, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- Bị đơn:

1. Ông Huỳnh H, sinh năm 1940;

2. Bà Ung Thị T, sinh 1947;

Cùng địa chỉ: Khu phố E, phường P thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh H: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1969. Địa chỉ: G N, khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn K, là người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh H.

Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt ông Y, ông Đ, ông K và bà T; vắng mặt ông H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1/ Nguyên đơn ông Nguyễn Đ và ông Nguyễn Văn Y trình bày:

Ông Đ và ông Y cùng nhau nhận chuyển nhượng thửa đất diện tích 554,3m^2 (đo đạc hiện trạng 567,7m^2), là thửa đất số 607, tờ bản đồ số 8 (trước đây là thửa 115, tờ bản đồ địa chính số TL03-2016), loại đất thổ cư và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khu phố E, phường P, thành phố P của vợ chồng bà Ung Thị T và ông Huỳnh H, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/01/2017 giữa bên mua do ông Nguyễn Đ đại diện với bên bán là vợ chồng bà Ung Thị T, ông Huỳnh H do bà Ung Thị T đại diện và hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2016 giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn Đ, Nguyễn Văn Y với bên nhận cọc là vợ chồng bà Ung Thị T, ông Huỳnh H. Giá chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng. Hai ông đã giao đủ số tiền trên cho vợ chồng bà Ung Thị T và ông Huỳnh H, theo các giấy giao nhận tiền (tiền ứng) lập ngày 20/01/2017, số tiền là 82.000.000 đồng; giấy giao nhận tiền (tiền ứng) lập ngày 16/10/2016, số tiền là 50.000.000 đồng và ngày 28/11/2016, số tiền là 15.000.000 đồng (số tiền này do ông Huỳnh H ký nhận) và giấy nhận tiền lập ngày 20/01/2017, số tiền là 150.000.000 đồng (số tiền này do bà Ung Thị T ký nhận). Tổng số tiền mà các bên đã giao nhận theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 297.000.000 (hai trăm chín mươi bảy triệu) đồng. Số tiền 3.000.000 (ba triệu) đồng còn lại bà T và ông H cho hai ông để phụ tiền giấy tờ, xăng xe đi lại làm thủ tục giấy tờ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền đối với thửa đất trên. Cũng theo nội dung thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì sau khi bà T và ông H được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên, bà T và ông H sẽ có nghĩa vụ cùng với 02 ông tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật, tức lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, chứng thực. Hiện nay bà T và ông H đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên nhưng không chịu tiếp tục thực hiện

việc lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên tại cơ quan có thẩm quyền để sang tên chủ quyền thửa đất trên như đã thỏa thuận. Nhận thấy bà T và ông H đã vi phạm thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì vậy 02 ông làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc vợ chồng bà Ung Thị T và ông Huỳnh H phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất diện tích 554,3m^2 (đo đạc hiện trạng 567,7m^2), thuộc thửa đất số 607, tờ bản đồ số 8 (trước đây là thửa 115, tờ bản đồ địa chính số TL03-2016), loại đất thổ cư và đất trồng cây lâu năm, hiện nay tọa lạc tại khu phố E, phường P, thành phố P, theo như nội dung đã thỏa thuận tại các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/01/2017 và hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2016 theo quy định của pháp luật.

2/ Bị đơn bà Ung Thị T trình bày:

Bà T và ông Huỳnh H là vợ chồng, hiện nay bà T đang ở với con gái. Còn ông H ở riêng cũng ở khu phố E, P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Nguồn gốc diện tích đất 567,7 m^2 tại thửa đất số 607, tờ bản đồ số 08 tại khu phố E, P, thành phố P là của bà và ông H khai hoang. Đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 20/01/2017 vợ chồng bà có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đ và ông Nguyễn Văn Y diện tích 567,7 m^2 đất cây trồng lâu năm, trên đất lúc đó có 02 căn nhà tôn của vợ chồng bà xây dựng. Hợp đồng giữa các bên chỉ ký viết tay chứ không có công chứng chứng thực. Giá chuyển nhượng lúc đó là 300.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng thì ông Đ và ông Y đã đưa cho bà 150.000.000 đồng và đưa cho ông H 150.000.000 đồng. Ông Đ và ông Y đã thanh toán đủ tiền mua đất. Sau khi nhận tiền xong thì bà đồng ý giao đất cho bên ông Đ nhưng ông H cố tình né tránh không giao đất dẫn tới thời điểm này vẫn chưa giao được đất cho bên phía ông Đ. Nay ông Đ và ông Y khởi kiện buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết thì bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bà T yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh H tiếp tục thực hiện hợp đồng hai bên đã ký ngày 20/01/2017.

3/ Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh H trình bày:

Ông Huỳnh H có nhận thông báo thu hồi đất số 420/TB-U ngày 31/05/2016. Ngày 11/06/2016 ông Huỳnh H có ký Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng thửa đất, nội dung thể hiện ông H là Bên A chấp nhận thỏa thuận đến ngày 01/06/2017 là nhận đủ số tiền (được thể hiện trong nội dung Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng thửa đất ký ngày 11/6/2016) Ngày 22/6/2016 ông Huỳnh H có ký Hợp đồng ủy quyền tại phòng C T, TP . với ông Nguyễn Văn Y (nội dung thể hiện trong hợp đồng ông Nguyễn Văn Y đi đăng ký Quyền sử dụng đất cho tôi Huỳnh H).

Ngày 06/7/2017 U ký Quyết định số: 3997/QĐ-UBND Quyết định v/v thu hồi đất đối với ông Huỳnh H.

Ngày 06/7/2017 U ký Quyết định số: 4021/QĐ- UBND. Quyết định v/v phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với ông Huỳnh H.

Ngày 10/5/2017 Chủ tịch UBND phường P ký và xác nhận. Mẫu kê khai và xác nhận hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp (Phần I: Phần kê khai của người có đất bị thu hồi; Phần II: Thẩm quyền và nội dung xác nhận của UBND cấp xã nơi hộ gia đình và cá nhân đăng ký hộ khẩu thường trú cũng là nơi có đất thu hồi).

Ngày 13/7/2017 Biên bản chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng (Đại diện: Trung tâm phát triển Quỹ đất của TP .; Ban Q; cán bộ địa chính, UBND phường P; Ban điều hành khu phố 5).

Như vậy việc Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng thửa đất ngày 11/6/2016 đã ký cho đến 01/6/2017 nhận đủ số tiền còn lại Bên B đã thực hiện đúng như tiến độ Hợp đồng chưa? (nội dung thể hiện trong Hợp đồng). Riêng ông Huỳnh H có nhận Hợp đồng đặt cọc chỉ 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng và có mượn thêm của ông Y nhiều lần với số tiền tổng cộng là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng mà thôi, ngoài ra không còn số tiền nào thêm.

Ông H khai do trước đây không am hiểu pháp luật và không rành chữ viết nên ông Đ và ông Y đã đưa tên bà Ung Thị T vào cho rằng là vợ và người làm chứng ký vào là ông Nguyễn Đ và Lê Văn T1 những người ngày là người quen của ông Y; ông Đ. Nay ông H phát hiện đây là tài sản độc lập của ông được cơ quan chính quyền UBND phường P thừa nhận và U thừa nhận và cấp giấy CNQSD đất cho ông. Nay ông đã chuyển nhượng cho người khác là ông Nguyễn Trọng L ở phường X, TP ., tỉnh Bình Thuận vào khoảng tháng 11/2017 tại phòng C1, T, TP . và người này tự giao dịch và chuyển sang tên họ đối với giấy CNQSD đất nói trên.

Nội dung hợp đồng được thể hiện số tiền còn lại bên A (Huỳnh H) chấp nhận thỏa thuận với bên B là ông Y và ông Đ đến ngày 01/6/2017 là nhận đủ. Như vậy kéo dài thời gian gần 12 tháng. Nhưng sau ngày 01/6/2017 ông Y và ông Đ không có tác động và liên hệ với ông H để tiến hành chuyển nhượng và nhận số tiền còn lại. Coi như hợp đồng này đã quá thời gian quy định, vậy đề nghị Tòa tuyên hủy bỏ Hợp đồng trên.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2017 của ông Y và ông Đ đã ký với bà Ung Thị T. Ông Huỳnh H không hay biết, đề nghị Tòa tuyên hủy bỏ hợp đồng này. Vì trái pháp luật, đây là tài sản độc lập của ông H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2023/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Phan Thiết đã quyết định:

1/ Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Điều 129, Điều 328, Điều 500. Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2/ Tuyên xử:

2.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Y và ông Nguyễn Đ.

Công nhận hợp đồng đặc cọc lập ngày 11/6/2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/01/2017 giữa ông Huỳnh H và bà Ung Thị T với ông Nguyễn Đ và ông Nguyễn Văn Y là hợp pháp. Lô đất tại Thửa đất số : 607, tờ bản đồ số: 08; Diện tích 567,7 m2, tọa lạc tại Khu phố E, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Mục Đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm.

Ông Nguyễn Đ, ông Nguyễn Văn Y có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước cấp có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 607, tờ bản đồ số 08, diện tích 567,7 m^2, tọa lạc tại khu phố E, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo quy định pháp luật.

2.2 Bác yêu cầu phản tố của ông Huỳnh H về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặc cọc lập ngày 11/6/2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/01/2017 giữa ông Huỳnh H và bà Ung Thị T với ông Nguyễn Đ và ông Nguyễn Văn Y.

Kiến nghị UBND Thành phố U và Chi nhánh Văn phòng Đ1, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 375403 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 02/02/2018 cho ông Nguyễn Trọng L.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh H kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Bà Ung Thị T đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh H.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận sau khi phân tích, đánh giá toàn bộ tài liệu, chứng cứ của vụ án và phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm đến trước khi nghị án; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Trọng L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, bởi: Ông L là người nhận chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất tranh chấp nêu trên từ ông Huỳnh H và đã thực hiện thủ tục sang tên chủ quyền theo quy định. Đề nghị hủy án sơ thẩm và giao lại hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Xét thấy người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh H kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp cần giải quyết "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

2.1 Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì có đủ căn cứ xác định:

- Thửa đất số 607, tờ bản đồ số 08, diện tích 567,7 m^2 tọa lạc tại Khu phố E, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận thuộc quyền sử dụng chung hợp pháp của bà Ung Thị T và ông Huỳnh H.

- Hợp đồng chuyển nhượng đất đối với thửa đất số 607, tờ bản đồ số 08, diện tích 567,7 m^2 được văn phòng C2 công chứng ngày 28/12/2017, số công chứng: 6089, quyển số 04/2017/TPCC-SCC/HĐCN giữa ông Huỳnh H và ông Nguyễn Trọng L là vô hiệu.

Bởi: Sau khi bà T phát hiện ông H tự ý lấy tài sản chung là thửa đất số 607, tờ bản đồ số 08, diện tích 567,7 m^2 nêu trên chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trọng L thì bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tỉnh Bình Thuận, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông L là vô hiệu; Hủy giấy chứng nhận do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B đã cấp cho ông L; Yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất nêu trên là tài sản chung giữa bà và ông Huỳnh H.

Tại bản án sơ thẩm số: 13/2020/DS-ST ngày 13/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Ung Thị T:

- Xác nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 607, tờ bản đồ số 08, diện tích 567,7 m^2 tọa lạc tại Khu phố E, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận thuộc quyền sử dụng chung của bà Ung Thị T và ông Huỳnh H.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất đối với thửa đất số 607, tờ bản đồ số 08, diện tích 567,7 m^2 được văn phòng C2 công chứng ngày 28/12/2017, số công chứng: 6089, quyển số 04/2017/TPCC-SCC/HĐCN giữa ông Huỳnh H và ông Nguyễn Trọng L vô hiệu.

- Bà Ung Thị T, ông Huỳnh H có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước cấp có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 607, tờ bản đồ số 08, diện tích 567,7 m^2, tọa lạc tại khu phố E, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo quy định pháp luật.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ung Thị T về việc yêu cầu Tòa án hủy quyết định hành chính đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 375403 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 02/02/2018 cho ông Nguyễn Trọng L.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ông H và ông L kháng cáo. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 120/2022/DS-PT ngày 07/3/2022 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh H và ông Nguyễn Trọng L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 13/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Bản án dân sự phúc thẩm số 120/2022/DS-PT ngày 07/3/2022 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật nên phải được thi hành theo quy định của pháp luật.

2.2 Theo quy định tại điểm d khoản 2 của Điều 106 của Luật Đất đai quy định cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được thu hồi giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp *"...người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai..."*. Theo Điều 195 của Luật Đất đai thì trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động do chuyển quyền sử dụng đất do Chính phủ quy định. Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyển quyền dựa trên cơ sở hồ sơ hợp đồng, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐCP15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì *không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng*. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Trọng L và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

2.3 Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2016; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/01/2017; các chứng cứ giao nhận tiền, biên bản xem xét thẩm định tại chổ, kết quả giám định chữ viết, chữ ký và lời khai của ông Đ, ông Y và bà T trong quá trình tham gia tố tụng, có đủ cơ sở kết luận: Giữa bên bán (ông H và bà T) và bên mua (ông Đ và ông Y) đã tự nguyện thỏa thuận đặt cọc và chuyển nhượng thửa đất số 607, tờ bản đồ số 08 (số cũ 115, tờ bản đồ TL03-2016) diện tích 567,7 m^2 tại địa chỉ Khu phố E, phường P, thành phố P với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Tính đến ngày 20/01/2017 thì ông H và bà T đã nhận tổng cộng 297.000.000 đồng. Trong đó, ông Huỳnh H nhận 147.000.000 đồng; bà Ung Thị T nhận 150.000.000 đồng; số

tiền 3.000.000 đồng còn lại là hai bên thỏa thuận cho lại bên mua để chi phí xăng xe đi làm thủ tục. Như vậy, bên bán đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất theo thỏa thuận. Đồng thời, sau khi giao đủ tiền thì ông Y và ông Đ đã nhận đất và làm hàng rào để giữ đất. Như vậy, việc mua bán đã hoàn thành trên thực tế. Tuy các bên chưa hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng theo quy định của pháp luật nhưng căn cứ Điều 129 BLDS thì giao dịch trên vẫn có hiệu lực pháp luật.

Từ những căn cứ và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm khi xét xử vụ án đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự; đã tiến hành xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ; áp dụng pháp luật để giải quyết vụ án đảm bảo khách quan, có căn cứ pháp luật. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của ông H, cũng như quan điểm đề nghị hủy bản án sơ thẩm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tại phiên tòa phúc thẩm, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm là đúng pháp luật. Tuy nhiên, cần phải điều chỉnh phần quyết định của bản án sơ thẩm để đảm bảo cho việc thi hành án.

[3] *Về án phí phúc thẩm:* Tuy kháng cáo không được chấp nhận nhưng ông Huỳnh H không phải nộp án phí phúc thẩm vì thuộc đối tượng được miễn nộp án phí theo quy định của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH.

[4] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2023/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Phan Thiết.

1/ Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 129, Điều 328, Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2/ Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Y và ông Nguyễn Đ.

2.1 Công nhận Hợp đồng đặc cọc lập ngày 11/6/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/01/2017 giữa ông Huỳnh H và bà Ung Thị T với ông Nguyễn Đ và ông Nguyễn Văn Y có hiệu lực pháp luật.

Quyền sử dụng đất được xác lập giữa các bên là thửa đất số 607, tờ bản đồ số 08, diện tích 567,7 m2, tọa lạc tại Khu phố E, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Mục Đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm.

Ông Nguyễn Đ và ông Nguyễn Văn Y có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước cấp có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 607, tờ bản đồ số 08, diện tích 567,7 m2, tọa lạc tại khu phố E, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo quy định pháp luật.

2.2 Bác yêu cầu phản tố của ông Huỳnh H về việc: Yêu cầu hủy hợp đồng đặc cọc lập ngày 11/6/2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/01/2017 giữa ông Huỳnh H và bà Ung Thị T với ông Nguyễn Đ và ông Nguyễn Văn Y.

2.3 Kiến nghị UBND Thành phố U và Chi nhánh Văn phòng Đ1, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 375403 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 02/02/2018 cho ông Nguyễn Trọng L theo Bản án dân sự phúc thẩm số 120/2022/DS-PT ngày 07/3/2022 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Về án phí sơ thẩm: Ông Huỳnh H và bà Ung Thị T được miễn nộp án phí vì người cao tuổi, có đơn xin miễn giảm án phí.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Đ và ông Nguyễn Văn Y số tiền tạm ứng án phí là 12.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0020675 ngày 23/5/2018 của Chi cục thi hành án Dân sự Phan Thiết.

4/ Về án phí phúc thẩm: Ông Huỳnh H được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp Bản án 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 05/6/2024)./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND TP. Phan Thiết;
- VKSND TP. Phan Thiết;
- Chi Cục THADS TP. Phan Thiết;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

Trần Phước Hiệu