TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 145/2023/DSPT
Ngày: 19 - 6 - 2023
V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Hai.

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Lễ;

Bà Phạm Thị Minh Châu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Thành Thái - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên toà: Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên.

Vào ngày 19 tháng 6 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 50/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2023 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 173/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Long Xuyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 118/2023/QĐPT-DS ngày 26 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Đức L, sinh năm 1979;

1.2. Bà Lê Thị Thu T, sinh năm 1977.

Cùng nơi cư trú: Số 138/49, Trần Hưng Đạo, phường M, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp: Bà Hồ Hoàng P, sinh năm 1971; nơi cư trú: Số 1058 (cũ 82 Bis), đường Trần Hưng Đạo, tổ 01, khóm B, phường M, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền số 812 và 813, ngày 22/9/2020).

2. *Bị đơn*: Bà Đinh Thị T, sinh năm 1950; nơi cư trú: Số 7/4, đường Lê Triệu Kiết, khóm B, phường M, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Nơi cư trú hiện nay: Tổ 14, ấp 1, xã M, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

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

3.1. Bà Lê Thị Hồng C, sinh năm 1980;

3.2. Ông Lê Hồng Anh T, sinh năm 1984.

Cùng nơi cư trú: Tổ 14, ấp 1, xã M, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

(Bà Phượng, Thảo và ông Thy có mặt; những người còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại bản án sơ thẩm, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện cho nguyên đơn, Bà Hồ Hoàng P trình bày:

Ngày 01/10/2010, ông Trần Đức L, Bà Lê Thị Thu T thỏa thuận với vợ chồng ông Lê Hồng An (chết năm 2016) và Bà Đinh Thị T nhận chuyển nhượng diện tích đất 3.887m^2 tọa lạc tại xã Mỹ Hòa Hưng, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 00316, ngày 27/10/1990 do UBND thị xã Long Xuyên cấp cho ông Lê Hồng Â(Lê Hồng An).

Tuy giá trị chuyển nhượng theo Hợp đồng ngày 01/10/2010 (Công chứng ngày 04/10/2010) là 200.000.000 đồng nhưng giá trị chuyển nhượng thực tế mà hai bên thỏa thuận là 388.700.000 đồng (100.000.000 đồng/1.000m^2 x 3.887m^2). Số tiền chuyển nhượng bà Thủy giao cho Bà Lê Thị Hồng C (con ông An, bà Thảo khoảng 40 hoặc 50.000.000 đồng). Sau đó, giao thêm cho ông An, bà Thảo phần tiền còn lại tại Phòng công chứng số 1 tỉnh An Giang (Không nhớ có Biên nhận hay không) và ngay sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng thì bị đơn đã giao bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ cho nguyên đơn giữ đến nay.

Nay yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 1308, Quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD, ký ngày 01/10/2010 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh An Giang; đồng thời buộc bị đơn phải có nghĩa vụ giao toàn bộ phần diện tích đất thực tế cho nguyên đơn sau khi khấu trừ diện tích đất mồ mả.

Bị đơn, Bà Đinh Thị T trình bày:

Bà không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi lẽ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2010 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh An Giang giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông Lễ bà Thủy thực chất là hợp đồng giả tạo, vì không thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 3.887m^2, cũng không nhận số tiền 200.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày.

Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1308, Quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD, ký ngày 01/10/2010 giữa vợ chồng bà với ông Trần Đức L Bà Lê Thị Thu T là vô hiệu; đồng thời buộc nguyên đơn phải giao trả Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ông Lê Hồng Anh T trình bày: Thống nhất lời trình bày của Bà Đinh Thị T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 173/2022/DS-ST, ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên đã tuyên xử:

Căn cứ vào:

- Khoản 3, khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 232; Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

- Khoản 1 Điều 124; khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điểm a khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản 3 Điều 26; 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.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Đức L và Bà Lê Thị Thu T đối với bị đơn Bà Đinh Thị T, về việc:

1.1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 01/10/2010 giữa ông Trần Đức L Bà Lê Thị Thu T với ông Lê Hồng An Bà Đinh Thị T tại Phòng công chứng số 1 tỉnh An Giang có số công chứng 1308, Quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2010.

1.2. Buộc bị đơn Bà Đinh Thị T phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 01/10/2010, được Phòng công chứng số 1 tỉnh An Giang công chứng số 1308, Quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2010.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là Bà Đinh Thị T. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 01/10/2010 giữa ông Trần Đức L, Bà Lê Thị Thu T với Bà Đinh Thị T tại Phòng công chứng số 1 tỉnh An Giang có số công chứng 1308, Quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2010.

Ông Trần Đức L, Bà Lê Thị Thu T có nghĩa vụ giao trả cho Bà Đinh Thị T bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số 00316 QSDĐ/kA, ngày 27/10/1990 của UBND thị xã Long Xuyên cấp ngày 27/10/1990 cho ông Lê Hồng Ân; được Phòng Tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang đính chính trang 4 ngày 27/4/2006 của Giấy chứng nhận với nội dung: "Đính chính tên và năm sinh người sử dụng đất như sau "Ông Lê Hồng Ân, sinh năm 1952 (sai) thành Ông Lê Hồng An, sinh năm 1950".

Ngày 07 tháng 10 năm 2022, ông Trần Đức L, Bà Lê Thị Thu T làm đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/10/2010, buộc bị đơn giao trả đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn vẫn giữ yêu cầu phản tố.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phát biểu của người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn:

Hợp đồng giữa các bên chưa phát sinh hiệu lực. Tuy nhiên, phía bị đơn có nhận tiền từ nguyên đơn giao. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi từ năm 2010 đến nay.

Phát biểu của bị đơn: Không đồng ý, vì không nhận số tiền 200.000.000 đồng.

Phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang về giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý và giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục luật định. Tại phiên tòa, những người tham gia tố tụng cũng đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết: Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới nên không có cở sơ xem xét, đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Trần Đức L, Bà Lê Thị Thu T. Giữ y Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2022/DS-ST, ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận xét về vụ án.

[1] Về thủ tục kháng cáo và thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Trần Đức L, Bà Lê Thị Thu T làm trong hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

[1.2] Đương sự vắng mặt, đã được tống đạt hợp lệ, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp, đối tượng và thẩm quyền giải quyết:

[2.1] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, xác định quan hệ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 167, 188 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Các Điều 124 và Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015;

[2.2] Đối tượng tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nông nghiệp và nghĩa địa là 3.887m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00316 QSDĐ/kA, ngày 27/10/1990 do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 27/10/1990 cho ông Lê Hồng Ân.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp, đối tượng và thẩm quyền giải quyết theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung giải quyết yêu cầu của đương sự:

[3.1] Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữa yêu cầu khởi kiện về công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/10/2010 giữa các bên.

Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1308, ngày 01/10/2010 ký giữa ông Lê Hồng An, Bà Đinh Thị T với ông Trần Đức L, Bà Lê Thị Thu T tại Phòng công chứng số 1 tỉnh An Giang công chứng ngày 04/10/2010, mặt dù đảm

bảo về hình thức theo quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Nhưng trên thực tế, đất chuyển nhượng theo hợp đồng là diện tích đất 3.887m^2 và số tiền nhận chuyển nhượng chưa được giao.

Vì vậy, cấp sơ thẩm xử khôngyêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3.2] Tại phiên tòa, người đại diện cho nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi từ năm 2010 đến nay. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý.

Xét, yêu cầu này là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu. Căn cứ Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Từ những nhận định trên, có cơ sở xác định, đơn kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở để xem xét, cần giữ y bản án sơ thẩm như đề xuất của vị đại diện Viện Kiểm sát.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm đã phát sinh hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 2 Điều 284 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án.

Không Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Đức L và Bà Lê Thị Thu T.

Giữ y Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Trần Đức L và Bà Lê Thị Thu T đối với bị đơn, Bà Đinh Thị T, về việc:

1.1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 01/10/2010 ký giữa ông Trần Đức L Bà Lê Thị Thu T với ông Lê Hồng An Bà Đinh Thị T tại Phòng công chứng số 1 tỉnh An Giang có số công chứng 1308, Quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2010.

1.2. Buộc bị đơn Bà Đinh Thị T phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 01/10/2010, được Phòng công chứng số 1 tỉnh An Giang công chứng số 1308, Quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2010.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là Bà Đinh Thị T. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ký ngày 01/10/2010 giữa ông Trần

Đức L Bà Lê Thị Thu T với Bà Đinh Thị T tại Phòng công chứng số 1 tỉnh An Giang có số công chứng 1308, Quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2010.

Ông Trần Đức L, Bà Lê Thị Thu T có nghĩa vụ giao trả cho Bà Đinh Thị T bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00316 QSDĐ/kA, ngày 27/10/1990 của UBND thị xã Long Xuyên cấp ngày 27/10/1990 cho ông Lê Hồng Ân; được Phòng Tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang đính chính trang 4 ngày 27/4/2006 của Giấy chứng nhận với nội dung: "Đính chính tên và năm sinh người sử dụng đất như sau "Ông Lê Hồng Ân, sinh năm 1952 (sai) thành Ông Lê Hồng An, sinh năm 1950".

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần Đức L và Bà Lê Thị Thu T phải chịu 300.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0001044 ngày 18/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

4. Các phần Quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực.

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 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 19/6/2023./.

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện;
- Chi cục THA dân sự huyện;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Phòng KTNV&THA;
- Tòa Dân Sự.

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

Trương Văn Hai