

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 272/2019/DS-PT

Ngày: 03/7/2019

V/v “*T/C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ, hủy giấy chứng nhận
QSDĐ, trả lại QSDĐ và tài sản trên đất*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 7 năm 2019, tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 47/2019/DS-PT ngày 21/01/2019, về việc: “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trả quyền sử dụng đất và tài sản trên đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2018/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 557/2019/QĐPT, ngày 18 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Minh C, sinh năm 1959 (có mặt); bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 140B/8, ấp 8, xã V, huyện C, tỉnh L.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, bà M: Luật sư Nguyễn Tấn Thi, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1973 (có mặt); bà Nguyễn Phạm Mộng L, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 177/6, ấp 6, xã V, huyện C, tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông K, bà L: Ông Châu Minh T, sinh năm 1994 (có mặt); ông Huỳnh Minh P, sinh năm 1992 (có mặt).

Địa chỉ: 12 đường N, Phường 5, Quận 3, Thành phố H (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/02/2019).

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

3.1. Bà Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1988 (vắng mặt);

3.2. Bà Trần Thị Mỹ H, sinh năm 1994 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 140B/8, ấp 8, xã V, huyện C, tỉnh L.

3.3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Nhân D – Giám đốc (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 137 quốc lộ 1, phường 4, thành phố T, tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu Gương, phó Giám đốc (có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3.4. Ủy ban nhân dân xã V, huyện C, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Thanh H - Chủ tịch (có mặt)

Người kháng cáo: Ông Trần Minh C, bà Nguyễn Thị M

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/9/2017, khởi kiện bổ sung ngày 27/3/2018, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Minh C, bà Nguyễn Thị M trình bày:

Ngày 12/9/2017, vợ chồng ông Trần Minh C, bà Nguyễn Thị M và vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Phạm Mộng L có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 184, tờ bản đồ số 15, diện tích 4.435,7m² tọa lạc tại ấp 7, xã V, huyện C tỉnh L. Giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 443.570.000 đồng, giá chuyển nhượng thực tế là 2.500.000.000 đồng. Bà L, ông K đã đặt cọc trước cho ông C, bà M 200.000.000 đồng, do bà L trực tiếp giao tiền. Ngày 16/9/2017, hai bên có lập biên nhận tiền. Còn lại 2.300.000.000 đồng thỏa thuận khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía bà L, ông K sẽ thanh toán đủ.

Ngày 14/9/2017, ông K, bà L nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại UBND huyện C. Khoảng ngày 17-18/9/2017, ông C, bà M có gọi điện thoại cho bà L không đồng ý bán đất nữa, trả lại tiền cọc và bồi thường 50.000.000 đồng nhưng bà L không đồng ý. Ngày 21/9/2017, ông C nộp đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân huyện C thì được Ủy ban nhân dân huyện C hướng dẫn nộp đơn khởi kiện

bằng đường bưu điện. Tuy nhiên, đến ngày 22/9/2017, ông K và bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp. Cùng ngày 22/9/2017, bà L có đến gặp ông C, bà M để thanh toán đủ số tiền 2.300.000.000 đồng còn lại nhưng phía ông C, bà M không đồng ý nhận và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Yêu cầu ông K, bà L trả lại quyền sử dụng đất và thanh long trên đất nhưng không được phía ông K, bà L đồng ý.

Theo nguyên đơn, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự nhầm lẫn và giả tạo. Việc nhầm lẫn do trên phần đất chuyển nhượng có trồng thanh long nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng đất không có ghi chuyển nhượng thanh long. Thanh long là tài sản chung của hộ gia đình bao gồm vợ chồng ông C, bà M và 02 người con là bà Trần Thị Mỹ L và bà Trần Thị Mỹ H. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì gia đình có bàn bạc lại, bà Liên và bà Hằng không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà M, ông C và 02 người con là bà Trần Thị Mỹ L và bà Trần Thị Mỹ H không yêu cầu xác định phần tài sản của mỗi cá nhân trong khối tài sản chung đang tranh chấp của hộ gia đình là bao nhiêu. Việc giả tạo trong hợp đồng chuyển nhượng đất ghi giá trị của hợp đồng là 443.570.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 87, quyền số 01-SCT/HĐ,GD đối với thửa đất 184, tờ bản đồ số 15, diện tích 4435,7m² tọa lạc tại ấp 7, xã V, huyện C, tỉnh L giữa ông Trần Minh C và bà Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Phạm Mộng L được Ủy ban nhân dân xã V, huyện C, tỉnh L chứng thực ngày 13/9/2017.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 158752 đối với thửa đất 184, tờ bản đồ số 15, diện tích 4435,7m² tọa lạc tại ấp 7, xã V, huyện C, tỉnh L do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Phạm Mộng L ngày 22/9/2017.

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Phạm Mộng L trả lại quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất là 633 trụ trồng thanh long đối với thửa đất 184, tờ bản đồ số 15, diện tích 4435,7m² tọa lạc tại ấp 7, xã V, huyện C, tỉnh L.

Ông C, bà M đồng ý bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận, tổng cộng là 400.000.000 đồng cho bà L, ông K.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Phạm Mộng L, ông Nguyễn Văn K, ông K do bà L đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 12/9/2017, bà và ông K thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất số 184, tờ bản đồ số 15, diện tích 4435,7m² tọa lạc tại ấp 7, xã V, huyện C, tỉnh L với vợ chồng ông C, bà M. Giá chuyển nhượng thực tế là 2.500.000.000 đồng, thỏa thuận đặt cọc trước 200.000.000 đồng, còn lại 2.300.000.000 đồng khi ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ thanh toán đủ, toàn bộ thuế do ông K, bà L là người chịu. Tuy nhiên, giá thỏa thuận ghi trong hợp đồng là 443.570.000 đồng vì giá này là theo giá đất nhà nước quy định. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 16/9/2017, bà M tự lập giấy tay đã nhận 200.000.00 đồng, còn lại 2.300.000.000 đồng bà L sẽ thanh toán khi ra giấy, trong đó có thỏa thuận bán đất và thanh long trồng trên đất.

Khoảng ngày 15-16/9/2017, do mưa lớn ngập ruộng nên bà L có báo cho ông C, bà M và ông C, bà M đồng ý giao quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà L bơm nước ra, trực tiếp canh tác, sử dụng từ thời điểm đó đến nay. Vợ chồng bà L đã mua phân bón, thuốc trừ sâu và thuê công chăm sóc, thu hoạch thanh long. Ngày 22/9/2017, bà L và ông K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng ngày, bà L có đến gặp ông C, bà M để thanh toán đủ số tiền 2.300.000.000 đồng còn lại nhưng phía ông C, bà M không đồng ý nhận và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc ông C, bà M không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng là do sau khi đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh long cho bà L, ông K là do có người đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất này với giá cao hơn 1.000.000.000 đồng. Vợ chồng bà không vi phạm hợp đồng nên bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà L và ông K đồng ý thanh toán số tiền còn lại là 2.300.000.000 đồng.

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà L, ông K yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ L, bà Trần Thị Mỹ H do ông Nguyễn Tấn Thi đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông thống nhất toàn bộ phần trình bày của nguyên đơn. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự nhầm lẫn và giả tạo. Việc nhầm lẫn do trên phần đất chuyển nhượng có trồng thanh long nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng đất không có ghi chuyển nhượng thanh long. Thanh long là tài sản

chung của hộ gia đình bao gồm vợ chồng ông C, bà M và 02 người con là bà Trần Thị Mỹ L và bà Trần Thị Mỹ H. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì gia đình có bàn bạc lại, bà Liên và bà Hằng không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà M, ông C và 02 người con là bà L và bà H không yêu cầu xác định phần tài sản của mỗi cá nhân trong khối tài sản chung đang tranh chấp của hộ gia đình là bao nhiêu. Việc giả tạo trong hợp đồng chuyển nhượng đất ghi giá trị của hợp đồng chỉ là 443.570.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng. Do đó, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L trình bày tại Công văn số 902/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 09/4/2018 như sau:

Ngày 12/9/2017, ông Trần Minh C và bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Phạm Mộng L thửa 184, tờ bản đồ số 15, diện tích 4.435,7m² tọa lạc tại ấp 7, xã V, huyện C tỉnh L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 87, quyền số 01-SCT/HĐ,GD đã được Ủy ban nhân dân xã V, huyện C, tỉnh L chứng thực. Hồ sơ đầy đủ, hợp lệ theo quy định Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đã thụ lý, giải quyết hồ sơ và trình Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 158752 đối với thửa đất 184, tờ bản đồ số 15, diện tích 4435,7m² tọa lạc tại ấp 7, xã V, huyện C, tỉnh L do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Phạm Mộng L ngày 22/9/2017 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật đất đai. Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh L không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã V, huyện C, tỉnh L trình bày tại Công văn số 16/CV-UBND ngày 02/4/2018 như sau:

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 87, quyền số 01-SCT/HĐ,GD đối với thửa đất 184, tờ bản đồ số 15, diện tích 4435,7m² tọa lạc tại ấp 7, xã V, huyện C, tỉnh L giữa ông Trần Minh C và bà Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Phạm Mộng L được Ủy ban nhân dân xã V, huyện C, tỉnh L chứng thực ngày 13/9/2017 là không phù hợp. Bởi vì trong quá trình thực hiện chứng thực thì các bên đã đọc lại hợp đồng, thống nhất nội dung và ký vào hợp đồng trước mặt công chức tiếp nhận hồ sơ.

Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 158752 đối với thửa đất 184, tờ bản đồ số 15, diện tích 4435,7m² tọa lạc tại ấp 7, xã V, huyện C, tỉnh L do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Phạm Mộng L ngày 22/9/2017 thì Ủy ban xã không có ý kiến.

Tại bản án dân sự số 71/2018/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh L quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, 35, 37, 38, 39, 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 32 Luật tố tụng hành chính 2015; các Điều 423, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh C, bà Nguyễn Thị M đối với tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu trả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 184, tờ bản đồ số 15, diện tích 4435,7m² tọa lạc tại ấp 7, xã V, huyện C, tỉnh L giữa ông Trần Minh C và bà Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Phạm Mộng L được Ủy ban nhân dân xã V, huyện C, tỉnh L chứng thực ngày 13/9/2017, số 87, quyền số 01-SCT/HĐ,GD.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh C, bà Nguyễn Thị M đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 158752 đối với thửa đất 184, tờ bản đồ số 15, diện tích 4435,7m² tọa lạc tại ấp 7, xã V, huyện C, tỉnh L do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Phạm Mộng L ngày 22/9/2017.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Phạm Mộng L về việc thanh toán cho ông Trần Minh C, bà Nguyễn Thị M số tiền 2.300.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/11/2018, ông C và bà M kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc ông K và bà L trả lại đất và cây trồng trên đất cho ông C và bà M.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C bà M cho rằng hợp đồng CNQSDĐ giữa hai bên không đúng pháp luật, giá trị thửa đất không đúng thực tế; ông C bà M chưa giao đất nhưng ngày 12/10/2017 UBND xã V buộc ông C bà M giao đất cho ông K bà L; Sở Tài nguyên và Môi trường giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông K bà L không thông báo cho ông C bà M là vi phạm; ông K đã khai thác 6 mùa thanh long nhưng mới giao cho ông C bà M 200.000.000 đồng là chưa đúng quy định. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên có dấu hiệu không đúng pháp luật, nay ông C bà M đơn phương chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên và chấp nhận bồi thường gấp đôi tiền đặt cọc là đúng theo quy định tại Điều 401, Điều 422, Điều 503 Bộ luật dân sự, sửa bản án sơ thẩm, hủy hợp đồng CNQSDĐ, hủy giấy CNQSDĐ, trả lại đất và cây trồng trên đất cho ông C bà M.

Người đại diện theo ủy quyền và ông K cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất và cây thanh long trên đất giữa hai bên đúng quy định pháp luật, ông K bà L đã nhận đất sử dụng, đất đã đăng ký sang tên ông K bà L, nên bác đơn kháng cáo của ông C bà M.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về thủ tục tố tụng Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định. Về nội dung vụ án, hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên đúng quy định, đất và tài sản trên đất đã giao cho ông K bà L sử dụng, giá trị tài sản chuyển nhượng 2.500.000.000 đồng đúng với giá trị thực tế, tài sản chuyển nhượng không có liên quan đến quyền lợi của cô Liên và cô Hằng và đất đã sang tên ông K bà L nên không có căn cứ để hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên; đề nghị hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông C bà L 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 xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

- Đơn kháng cáo của ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị M đúng theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1]. Theo đơn khởi kiện của ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị M, cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ dân sự về: “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” là đúng quan hệ tranh chấp;

thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh L, được quy định khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Tòa đã triệu tập các đương sự trong vụ án đúng quy định pháp luật, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm lần hai, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Phạm Mộng L, Trần Thị Mỹ L, Trần Thị Mỹ H, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3]. Xét đơn kháng cáo của ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị M thì thấy: Ngày 12/9/2017, vợ chồng ông Trần Minh C, bà Nguyễn Thị M ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Phạm Mộng L diện tích 4435,7m² thuộc thửa đất 184, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp 7, xã V, huyện C, tỉnh L. Giá chuyển nhượng thực tế là 2.500.000.000 đồng; thực hiện hợp đồng ngày 16/9/2017, vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Phạm Mộng L đặt cọc trước 200.000.000 đồng, nhận đất và cây thanh long trên đất, còn lại 2.300.000.000 đồng khi ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Phạm Mộng L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ thanh toán đủ; ngày 22/9/2017, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Phạm Mộng L đứng tên quyền sử dụng đất và giao tiền nhưng ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị M không nhận.

[4]. Theo nội dung Biên nhận ngày 16/9/2017, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 4.435,7 m² đang trồng thanh long với giá 2.500.000.000 đồng (bl: 28); hơn nữa thực tế khi ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Phạm Mộng L nhận đất sử dụng, trên đất có cây thanh long, nên có căn cứ ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị M đã chuyển nhượng đất và cây thanh long đang trồng trên đất cho ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Phạm Mộng L.

[5]. Ông Trần Minh C, bà Nguyễn Thị M cho rằng toàn bộ cây thanh long trên đất là tài sản của hộ gia đình, trong đó có công sức của hai người con là Trần Thị Mỹ L và Trần Thị Mỹ H. Tuy nhiên, theo hồ sơ thể hiện quyền sử dụng đất nói trên là cấp cho cá nhân bà Nguyễn Thị M; Trần Thị Mỹ L học đại học từ năm 2006, sau khi ra trường làm việc tại Thành phố Hồ Chí Minh đến nay; Trần Thị Mỹ H học đại học từ năm 2012, hiện nay là du học sinh đang học tập, sinh sống tại Trung Quốc. Do đó, 633 trụ trồng cây thanh long trên đất không có liên quan đến tài sản, công sức của Trần Thị Mỹ L và Trần Thị Mỹ H, nên vợ chồng ông Trần Minh C, bà Nguyễn Thị M nại ra việc khi chuyển nhượng đất và tài sản trên đất chưa được sự đồng ý của Trần Thị Mỹ L và Trần Thị Mỹ H để hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là chưa đủ căn cứ.

[6]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên ghi trị giá chuyển nhượng là 443.570.000 đồng là không đúng với giá trị thực tế, nhưng theo biên nhận ngày 16/9/2017, giá trị thực tế hai bên chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Phạm Mộng L đặt cọc trước 200.000.000 đồng, nay thanh toán tiếp số tiền 2.300.000.000 đồng cho vợ chồng ông Trần Minh C, bà Nguyễn Thị M là đúng giá trị thực tế chuyển nhượng, không bị nhầm lẫn, giả tạo thuộc trường hợp quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên, không gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Minh C, bà Nguyễn Thị M.

Ngày 22/9/2017, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Phạm Mộng L đã được sang tên quyền sử dụng đất; đến ngày 12/10/2017, ông Trần Minh C và bà Nguyễn Thị M không đồng ý chuyển nhượng nên làm đơn gửi đến UBND xã V; UBND xã V chỉ hòa giải tranh chấp giữa hai bên, không có việc UBND xã V buộc ông Trần Minh C, bà Nguyễn Thị M giao đất cho ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Phạm Mộng L (bl: 101, 102, 103) như lời trình bày của luật sư tại phiên tòa. Do đó, Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Trần Minh C, bà Nguyễn Thị M cho rằng ông Trần Minh C, bà Nguyễn Thị M được quyền đơn phương hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường tiền đặt cọc theo quy định tại Điều 401, Điều 422 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 là trái với quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; nội dung trình bày khác của Luật sư không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[7]. Từ phân tích trên, cấp sơ thẩm đã bác toàn bộ đơn khởi kiện của ông Trần Minh C, bà Nguyễn Thị M là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ kiện, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị Cơ quan thuế có thẩm quyền truy thu thuế giá trị thực chuyển nhượng đất giữa hai bên là 2,5 tỷ đồng (chứ không phải giá trị 443.570.000 đồng), bác đơn kháng cáo của người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Do đó, ông Trần Minh C, bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Minh C, bà Nguyễn Thị M; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh C, bà Nguyễn Thị M đối với tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu trả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 184, tờ bản đồ số 15, diện tích 4435,7m² tọa lạc tại ấp 7, xã V, huyện C, tỉnh L giữa ông Trần Minh C và bà Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Phạm Mộng L được Ủy ban nhân dân xã V, huyện C, tỉnh L chứng thực ngày 13/9/2017, số 87, quyền số 01-SCT/HĐ,GD.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh C, bà Nguyễn Thị M đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 158752 đối với thửa đất 184, tờ bản đồ số 15, diện tích 4435,7m² tọa lạc tại ấp 7, xã V, huyện C, tỉnh L do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Phạm Mộng L ngày 22/9/2017.

Ghi nhận ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Phạm Mộng L thanh toán cho ông Trần Minh C, bà Nguyễn Thị M số tiền 2.300.000.000đ (hai tỷ, ba trăm triệu đồng).

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

Kiến nghị Chi cục thuế huyện C, tỉnh L truy thu thuế theo quy định đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 4435,7 m² đất, thuộc thửa 184, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp 7, xã V, huyện C, tỉnh L, giữa ông Trần Minh C, bà Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Phạm Mộng L giá chuyển nhượng thực tế là 2.500.000.000 đồng;

Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc: Ông Trần Minh C, bà Nguyễn Thị M phải chịu 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng) đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Minh C, bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); khấu trừ 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng)

theo biên lai thu số 0007923 ngày 08/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh L.

Hoàn trả cho ông Trần Minh C, bà Nguyễn Thị M 41.000.000 đồng (bốn mươi một triệu đồng) theo biên lai thu số 0001262 ngày 28/3/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh L.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Minh C, bà Nguyễn Thị M mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0000185 và 0000186 ngày 28/11/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh L. Như vậy, ông Trần Minh C, bà Nguyễn Thị M đã nộp xong án phí.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, 7b 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.

4. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 03/7/2019.

Nơi nhận:

- TANDTC (1)
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh L (1);
- VKSND tỉnh L (1);
- Cục THADS tỉnh L (1);
- Đường sự (9)
- Lưu VP (3), HS (2), (20b)

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

Đặng Văn Ý

