**TÒA ÁN NHÂN DÂN**
**TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 59/2024/DS-PT
Ngày: 30-01-2024.
V/v: "Tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ".

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: ông Phạm Văn Tâm.

*Các Thẩm phán:* ông Trần Quốc Vũ; bà Nguyễn Thanh Minh Châu.

***Thư ký phiên tòa***: bà Nguyễn Thị Lan – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa***: bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 552/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023, về tranh chấp "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2023/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 45/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* anh Huỳnh Anh T, sinh năm 1981, chị Mai Ngọc H, sinh năm 1985; địa chỉ: Số A, ấp B, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn*: ông Phạm Thanh Đ, sinh năm 1964; địa chỉ: Khu phố T, phường G, thị xã T, tỉnh tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 08/01/2024); có mặt.

*2. Bị đơn:* anh Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1982; địa chỉ: Số C, đường số F, khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* anh Lê Việt H1, sinh năm 1970; địa chỉ: Số I, Hẻm A, đường T hai, Khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (*theo văn bản ủy quyền ngày 28/11/2023*); có mặt.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng C; địa chỉ: Số A,

Đường H, khu phố D, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh – Đại diện Văn phòng: ông Nguyễn Gia T1 – Trưởng Văn phòng; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

*4. Người kháng cáo:* anh Huỳnh Anh T, chị Mai Ngọc H – nguyên đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn anh T trình bày:*

Ngày 31/05/2022, vợ chồng anh T và anh D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) diện tích 1078,8 $m^2$, thuộc thửa đất số 1141, tờ bản đồ số 14, toạ lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, giá 2.250.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại văn Phòng công chứng Nguyễn Gia T1, anh D đã yêu cầu vợ chồng anh T ký hợp đồng với giá thấp hơn giá đất chuyển nhượng thực tế để bên anh D được giảm thuế và phí phải nộp cho nhà nước. Vì vậy, giá mua bán theo hợp đồng chỉ 300.000.000 đồng. Sau khi trả đủ số tiền 2.250.000.000 đồng, ngày 02/06/2022 anh T có nộp hồ sơ đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh Thị xã H, theo giấy hẹn là 14 ngày nhưng đến ngày 07/07/2023, anh T nhận được điện thoại lên ngay Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh Thị xã H để nhận hồ sơ trả về và được cán bộ của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả lời: HĐCNQSDĐ giữa anh D với vợ chồng anh T có dấu hiệu giả tạo và có hành vi trốn thuế nên không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận mới. Nhận thấy đã 12 tháng trôi qua, nhưng vợ chồng anh T vẫn không được sang tên và cấp GCNQSDĐ là lỗi hoàn toàn thuộc về bên bán là anh D. Từ tháng 02 đến tháng 4 năm 2023, vợ chồng anh T đã nhiều lần liên hệ và gặp anh D đề nghị làm thủ tục chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng và hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, anh D đồng ý và xin hẹn thêm đến giữa tháng 6/2023, nếu không sang tên được thì anh D cùng vợ chồng anh T sẽ ra phòng công chứng hủy hợp đồng mua bán và hoàn tiền lại cho vợ chồng anh T. Sau đó, vợ chồng anh T đã nhiều lần gọi điện thoại, gửi thông báo bằng văn bản qua đường bưu điện và lên nhà anh D nhưng không gặp được, anh D đã cố tình trốn tránh. Ngoài ra, khi dẫn vợ chồng anh T đi xem đất anh D cam kết đất là quy hoạch thổ vườn và có thể lên thổ cư. Tuy nhiên, thời gian sau khi công chứng, khi giấy tờ có trục trặc, chờ đợi quá lâu, anh T có kiểm tra lại thì đất này quy hoạch khu vui chơi công trình công cộng, không đúng với thỏa thuận ban đầu của anh D. Nhận thấy, hợp đồng trên đã vi phạm điều cấm của pháp luật là giả tạo mà lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn. Đồng thời bên bán là anh D đã vi phạm điều 3 của hợp đồng về thời hạn được cấp GCNQSDĐ.

Nay anh T, chị H khởi kiện anh D yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

Tuyên bố HĐCNQSDĐ số công chứng 3764 ngày 31/5/2022, quyển số 07/022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2022 tại Phòng C1 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và giả tạo.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hai bên ký kết ngày 25/4/2022 chấm dứt.

Buộc anh Nguyễn Hoàng D phải trả lại cho vợ chồng anh T, chị H số tiền 2.250.000.000 đồng mà anh D đã nhận theo hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2022. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh D bản chính vợ chồng anh T đang giữ, không thế chấp, cầm cố, chuyển nhượng cho tổ chức, cá nhân nào.

*Nguyên đơn chị Mai Ngọc H trình bày:* thống nhất với lời trình bày của anh Huỳnh Anh T. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng chị H.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Thừa nhận anh D có ký HĐCNQSDĐ như lời trình bày của nguyên đơn là đúng, việc chuyển nhượng là hợp pháp, đất được phép chuyển nhượng, không bị vi phạm gì. Sau khi ký hợp đồng, anh D đã đưa toàn bộ hồ sơ, bản chính giấy tờ đất của anh D cho anh T, chị H để đi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Được biết trong thời gian anh T, chị H đã nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa để làm hồ sơ cấp giấy đất, đã có phiếu hẹn trả lời kết quả nhưng do tỉnh Tây Ninh có đợt thanh tra toàn diện đất đai nên chưa cấp giấy đất cho anh T, chị H được. Do thời gian trả kết quả lâu nên anh T, chị H đã tự rút hồ sơ sang tên quyền sử dụng đất và không thông báo cho anh D dẫn đến việc sang tên bị chậm trễ, vấn đề này không phải trách nhiệm của anh D. Việc ký kết hợp đồng giữa anh D với vợ chồng anh T, chị H là hoàn toàn tự nguyện, không che giấu một hành vi nào khác, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội là hoàn toàn phù hợp với Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Mặt khác, việc tính thuế chuyển nhượng bất động sản do cơ quan thuế có thẩm quyền quyết định theo giá Nhà nước. Do đó, anh D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – văn phòng Công chứng Nguyễn Gia T1 – Ông Nguyễn Gia T1 trưởng Văn phòng trình bày:*

Ngày 31/5/2022, Văn phòng C có công chứng Hợp đồng số 3764 ngày 31/5/2022, quyển số 07/022TP/CC-SCC/HĐGD. Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan, trên cơ sở sự tự nguyện, yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ nhân thân, tài sản của người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật. Công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện việc công chứng việc chứng nhận HĐCNQSDĐ nêu trên. Do đó,việc công chứng là phù hợp với các quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

** Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 126/2023/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, đã quyết định*;

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Anh T, chị Mai Ngọc H về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với anh Nguyễn Hoàng D.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Huỳnh Anh T, chị Mai Ngọc H và anh Nguyễn Hoàng D đã được công chứng tại Phòng C1, công chứng 3764 ngày 31/5/2022, quyển số 07/022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2022, với diện tích 1078,8 $m^2$, thuộc thửa đất số 1141, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp T, xã T, Thị xã H, tỉnh Tây Ninh được tiếp tục lưu thông.

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

- Ngày 24/10/2023, anh Huỳnh Anh T, chị Mai Ngọc H kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: ông Đ (đại diện nguyên đơn) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

* Phần tranh luận.

- *Ông Đ trình bày:*

+Thửa đất số 1141 Nhà nước quy hoạch khu vui chơi công trình công cộng, không đúng với thỏa thuận ban đầu của anh D theo Quyết định số 3739/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh T nên đất chuyển nhượng (đối tượng giao dịch) không được cấp GCNQSDĐ, việc Văn phòng công chứng ký chứng thực là sai.

+ Bị đơn chưa giao đất cho nguyên đơn nên hợp đồng này chưa được thực hiện, việc chuyển nhượng chưa hoàn thành.

+ Văn phòng đăng ký đất đai có văn bản ngừng xem xét cấp GCNQSDĐ do đất nằm trong quy hoạch nên hợp đồng này vi phạm điều cấm của pháp luật.

+ Bên bán biết đất không có đường đi nhưng không thông báo cho bên mua biết.

+ Khi phát hiện đất này không cấp GCNQSDĐ được hai bên đã thoả thuận miệng huỷ hợp đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- *Ông H1 trình bày:*

+ Bên bán không biết đất này bị quy hoạch; bên mua đã xem đất rất kỹ nên mới quyết định mua.

+ Bên bán đã giao đất cho bên mua sử dụng sau khi công chứng.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

**Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh*:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện Kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng: đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: anh T, chị H khởi kiện yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ ký giữa vợ chồng anh T với anh D vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và giả tạo, hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2022 chấm dứt. Buộc anh Nguyễn Hoàng D phải trả lại cho vợ chồng anh T, chị H số tiền 2.250.000.000 đồng. Anh D không đồng ý.

[3] Xét kháng cáo của anh T, chị H thấy rằng:

[3.1] Về chứng cứ: HĐCNQSDĐ giữa anh D với anh T, chị H đối với phần đất diện tích 1078,8 $m^2$, thuộc thửa đất số 1141, tờ bản đồ số 14, thuộc ấp T, xã T, Thị xã H, tỉnh Tây Ninh đúng trình tự pháp luật. Mặt khác, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng anh T, chị H đã đăng ký thủ tục sang tên, có phiếu hẹn và trả kết quả. Nên HĐCNQSDĐ có hiệu lực kể từ ngày đăng ký phù hợp theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai. Theo kết quả trả lời tại Công văn số 805/VPĐKYĐĐ-CNHT ngày 25/8/2023 của Văn phòng đăng ký Đất đai tỉnh T - Chi nhánh thị xã H Nguyên nhân anh T, chị H chưa được cấp GCNQSDĐ vì chờ kết luận của Thanh tra con đường theo Quyết định số 691/QĐ-UBND ngày 20/3/2023 của UBND tỉnh T. Việc thanh tra con đường không liên quan đến việc chuyển nhượng đất, phần đất này được phép chuyển nhượng và được cấp GCNQSDĐ mới theo quy định của pháp luật khi có kết luận của thanh tra. Việc thanh tra là thanh tra toàn diện vấn đề mở đường của người dân ở trên địa bàn thị xã H, không phải thanh tra riêng phần đất được cấp cho anh D". Không có văn bản nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho rằng đất tranh chấp này không được phép chuyển nhượng nên trường hợp này không phải lỗi của anh D.

[3.2] Về tính thuế trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khoản 11 Điều 2 của Nghị định số 12/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định về thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng bất động sản như sau "*Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá đất hoặc giá đất trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng là giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai*" nên HĐCNQSDĐ giữa anh T, chị H với anh D không coi là vi phạm điều cấm của luật. Hợp đồng chuyển nhượng này không che dấu giao dịch khác nên không phải là giả tạo và không bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123, 124 của Bộ luật Dân sự.

[3.3] Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2022 là hợp đồng phụ để đảm bảo giao kết hợp đồng chính là HĐCNQSDĐ. Khi hợp đồng chính có hiệu lực sẽ làm chấm dứt hợp đồng phụ. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2022 chấm dứt kể từ thời điểm HĐCNQSDĐ có hiệu lực.

Từ nhận định, nhận thấy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T, chị H là có căn cứ. Anh Tú, chị H kháng cáo nhưng không có chứng cứ mới chứng minh nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên anh T, chị H phải chịu án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14.

[5] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận kháng cáo của anh Huỳnh Anh T, chị Mai Ngọc H;

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 126/2023/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các điều 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 188 của Luật Đất đai.

**1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Anh T, chị Mai Ngọc H về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với anh Nguyễn Hoàng D.

**2.** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Huỳnh Anh T, chị Mai Ngọc H và anh Nguyễn Hoàng D đã được công chứng tại Phòng công chứng Nguyễn Gia T1, số công chứng 3764 ngày 31/5/2022, quyển số 07/022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2022, với diện tích 1078,8 $m^2$, thuộc thửa đất số 1141, tờ bản đồ số 14, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 12909 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 08/11/2021 cho anh Nguyễn Hoàng D đứng tên, tọa lạc tại ấp T, xã T, Thị xã H, tỉnh Tây Ninh có hiệu lực và được lưu thông.

*Anh Huỳnh Anh T, chị Mai Ngọc H liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.*

**3.** Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ theo giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 2.250.000.000 (hai tỷ hai trăm năm mươi triệu) đồng để xem xét, tính thuế cho các bên khi làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**4.** Án phí dân sự sơ thẩm: anh Huỳnh Anh T, chị Mai Ngọc H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, khấu trừ vào số tiền anh T, chị H đã nộp 22.250.000 đồng theo Biên lai thu số 0021747 ngày 28/7/2023 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Hòa Thành. Hoàn trả cho anh T, chị H 21.950.000 đồng (hai mươi mốt triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).

**5.** Về án phí phúc thẩm dân sự: anh Huỳnh Anh T, chị Mai Ngọc H phải chịu số tiền 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số 0022021 ngày 24/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; (anh T, chị H đã nộp đủ án phí).

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

***Nơi nhận:***
- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND TX Hòa Thành;
- CCTHADS TX Hòa Thành;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

***(Đã ký)***

**Phạm Văn Tâm**