

Bản án số: 62/2024/DS-PT

Ngày: 12 - 3 - 2024.

Về việc “Yêu cầu huỷ 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 Vũ Thế Phương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Quang

Ông Trần Phương Đông.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà
Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 80/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm
2024 về việc “Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của
Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 33/2024/QĐ-PT ngày 19
tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962.

Địa chỉ: 7xx, ấp 2, xã K, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T (Văn bản ủy quyền ngày
29/12/2022): ông Trần Thanh H, sinh năm 1972.

Địa chỉ: 2x (15x/5) Nguyễn Văn H, khu phố 3, phường N, thành phố H, tỉnh
Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Anh Đ, sinh năm 1976.

Địa chỉ: 2y/4 đường 24, khu phố 2, phường L, thành phố Đ, thành phố Hồ Chí
Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ (Văn bản ủy quyền ngày 27/02/2024):
ông Hoàng Long Ph, sinh năm 2000.

Địa chỉ: Số xy, đường 35, phường L, thành phố Đ, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1969.

Địa chỉ: 7xx, ấp 2, xã K, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L (Văn bản ủy quyền ngày 10/3/2023): ông Trần Thanh H, sinh năm 1972.

Địa chỉ: 2x (15x/5) Nguyễn Văn H, khu phố 3, phường N, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

2/ Ông Trần Thanh Th, sinh năm 1982.

3/ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Ấp Thanh M, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Văn bản ủy quyền ngày 29/5/2023: Ông Trần Thanh Th ủy quyền cho bà Nguyễn Thị M đại diện.

4/ Văn phòng công chứng Nguyễn Duy S.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Duy S - Trưởng Văn phòng công chứng.

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, các lời khai khác có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn T do ông Trần Thanh H đại diện, đồng thời ông H là đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Kim L trình bày:

Ngày 26/10/2022 vợ chồng ông T, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đ diện tích đất 1.608m² thửa 163, tờ bản đồ số 65 xã K với giá ghi trong hợp đồng 200.000.000 đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Duy S nhưng giá thực tế hai bên thỏa thuận là 850.000.000 đồng. Ngoài hợp đồng này thì giữa vợ chồng ông T và bà Đ không có ký bất gì thỏa thuận nào khác. Toàn bộ hồ sơ công chứng và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Đ nhận từ Văn phòng công chứng, bà Đ thông báo đã chuyển tiền cho ông T vào tài khoản 108869499xxx tại Ngân hàng công thương Việt Nam, tuy nhiên sau khi kiểm tra tài khoản thì ông T chưa thấy bà Đ chuyển tiền như cam kết. Ông T đã liên lạc với bà Đ nhưng không được nên đã liên hệ Luật sư để làm thủ tục khởi kiện bà Đ vào ngày 14/11/2022. Ông T chỉ chuyển nhượng phần đất này cho bà Đ, không biết việc bà Đ, ông Th thỏa thuận góp vốn cùng nhận chuyển nhượng phần đất này. Bà Đ và ông Th cũng không thông báo cho ông T biết việc hai ông bà góp vốn để nhận chuyển nhượng phần đất của ông. Do bà Đ vi phạm nghĩa vụ chưa thanh toán số tiền 850.000.000 đồng cho ông T nên ông T khởi kiện yêu cầu: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2022 được công chứng số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị L và bà Nguyễn Thị Anh Đ đối với diện tích đất 1.608m² thửa 163, tờ bản đồ số 65 xã K và yêu cầu bà Đ trả lại cho ông T, bà L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 012360 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 05/4/2022 cho ông Nguyễn Văn T.

Tuy nhiên, phần diện tích đất 1.608m² thửa 163, tờ bản đồ số 65 xã K đã được đăng ký biến động sang tên cho bà Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 097421 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/11/2022 cho bà Nguyễn Thị Anh Đ xuất phát từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy ông T yêu cầu

Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T và bà Đ liên quan đến phần đất này. Bà Đ có nghĩa vụ nộp lại cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 097421 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/11/2022 cho bà Đ. Ông T, bà L được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Anh Đ trình bày :

Bà và ông T không có quan hệ gì và trước đó không biết ông T là ai. Bà và ông Th có quan hệ quen biết khoảng 01 năm nay nhưng chưa làm ăn chung với nhau lần nào. Thông qua ông Th thì bà biết ông T bán diện tích đất 1.608m² thửa 163, tờ bản đồ số 65 xã K với giá 850.000.000đồng, ra công chứng ký mua bán và trả tiền một lần thì ông T mới bán giá này và không đặt cọc hay làm giấy tay gì trước đó.

Ngày 26/10/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Duy S bà và ông Th có lập Hợp đồng góp vốn hợp tác kinh doanh với nội dung nhận chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa 163, tờ bản đồ số 65 xã K, trong đó bà góp vốn 550.000.000 đồng và ông Th góp vốn 300.000.000 đồng, ngoài ra không ghi nhận thỏa thuận ai đứng tên sổ đỏ và ai giữ sổ đỏ, nhưng giữa bà và ông Th thỏa thuận miệng với nhau bà góp nhiều hơn thì bà đứng tên trong sổ đỏ và Th là người giữ sổ.

Cùng ngày 26/10/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Duy S bà và vợ chồng ông T, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 1.608m² thửa 163, tờ bản đồ số 65 xã K; giá ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng, nhưng thực tế thỏa thuận là 850.000.000 đồng.

Vào lúc 09 giờ 05 phút ngày 26/10/2022 tại Quán cà phê sát Văn phòng công chứng Nguyễn Duy S (thời điểm giao tiền quán vắng, không có người), bà đã giao cho ông T số tiền mặt là 530.000.000 đồng, do ông T vội vàng đi công việc và chưa ký giấy nhận tiền cho bà. Bà không có tiền mặt nên đã chuyển khoản số tiền 20.000.000 đồng vào tài khoản của ông Th tại ngay lúc đó để ông Th trả tiếp cho ông T.

Ông Th là người môi giới cho bà mua đất của ông T và nhận số tiền hoa hồng, phí, thuê và thủ tục làm sổ đỏ là 30.000.000 đồng, sau đó ông Th có đưa lại cho bà tiền hoa hồng là 10.000.000 đồng.

Bà xác nhận bà đã thanh toán đủ cho ông T số tiền 550.000.000 đồng nhưng cho đến thời điểm này ông T chưa ghi giấy nhận tiền cho bà.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2022 được công chứng số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị L và bà đối với diện tích đất 1.608m² thửa 163, tờ bản đồ số 65 xã K. Buộc bà có nghĩa vụ nộp lại cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 097421 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/11/2022 cho bà, để ông T liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh Th, bà Nguyễn Thị M do bà M đại diện theo ủy quyền của ông Th trình bày :

Ông Th và ông T, bà Đ có quan hệ quen biết nhau từ trước. Ông Th là người môi giới cho ông T bán đất cho bà Đ, ông T chỉ đồng ý chuyển nhượng diện tích 1.608m² thửa 163, tờ bản đồ số 65 xã K với giá 850.000.000 đồng, ra công chứng ký mua bán và trả tiền một lần thì ông T mới bán giá này và không đặt cọc hay làm giấy tay gì trước đó.

Ông Th và bà Đ góp tiền mua chung diện tích đất này của ông T, trong đó ông góp 300.000.000 đồng, bà Đ góp 550.000.000 đồng. Hai bên đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh vào ngày 26/10/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Duy S. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận miệng về việc bà Đ sẽ đứng chủ quyền, còn ông Th thì giữ sổ.

Ông Th là người góp tiền với bà Đ để mua đất của ông T, đồng thời ông cũng là người môi giới giới thiệu cho ông T bán đất cho bà Đ và hưởng hoa hồng 30.000.000 đồng trong đó cho lại bà Đ số tiền 10.000.000 đồng.

Vào lúc 09 giờ 05 phút ngày 26/10/2022 tại Quán cà phê sát Văn phòng công chứng Nguyễn Duy S, bà Đ đã thanh toán tiền mặt cho ông T là 530.000.000 đồng, giao tiền trước mặt ông Th. Đồng thời bà Đ chuyển khoản cho ông Th số tiền 20.000.000 đồng để ông trả tiếp cho ông T. Ông Th có trách nhiệm thanh toán cho ông T là 320.000.000 đồng trong đó 300.000.000 đồng là của ông và 20.000.000 đồng là của bà Đ nhưng sau khi cân trừ tiền hoa hồng, thuế, phí 30.000.000 đồng thì ông Th giao cho ông T số tiền 290.000.000 đồng tại hẻm nhà ông vào khoảng 10 giờ cùng ngày 26/10/2022, thời điểm ông Th giao tiền thì không có ai chứng kiến, ông T vội vàng đi công việc nên nói với ông Th là sau ông T ký giấy nhận tiền cho ông. Sau đó ông Th không liên lạc được với ông T và đến nay ông Th có tìm gặp ông T nhiều lần nhưng không gặp được ông. Số tiền ông Th thanh toán cho ông T là tiền chung vợ chồng giữa ông và bà M. Ông Th xác nhận ông có chứng kiến bà Đ giao số tiền 530.000.000 đồng cho ông T nhưng do vội vàng đi công việc nên ông T chưa ký giấy nhận tiền cho bà Đ.

Cho đến thời điểm này ông Th không còn tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc ông đã thanh toán tiền mặt cho ông T số tiền 290.000.000 đồng để cung cấp cho Tòa án. Hiện nay ông Th đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 097421 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/11/2022 cho bà Nguyễn Thị Anh Đ.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2022 được công chứng số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị L và bà Nguyễn Thị Anh Đ đối với diện tích đất 1.608m² thửa 163, tờ bản đồ số 65 xã K. Buộc bà Đ có nghĩa vụ nộp lại cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 097421 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/11/2022 cho bà Đ, để ông T liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà M, ông Th không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Như S (Tại Văn bản số 13/2023/CV-DNS ngày 11/3/202, Văn bản số 21/2023/CV-DSN ngày 11/4/2023, Văn bản số 41/2023/CV-DSN ngày 18/8/2023) trình bày :

Trước đây, Văn phòng công chứng Nguyễn Duy S, tỉnh Đồng Nai đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 163, tờ bản đồ số 65 xã K, huyện T theo văn bản công chứng số 007188, quyền số 01/202.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2022 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Kim L và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Anh Đ. Tại thời điểm công chứng các giấy tờ tùy thân, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, sử dụng tài sản và các giấy tờ khác do người yêu cầu công chứng xuất trình là phù hợp với quy định tại Điều 40, 41 Luật công chứng 2014. Căn cứ vào yêu cầu công chứng hợp pháp và sự tự nguyện của các bên công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện yêu cầu công chứng văn bản trên theo đúng trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật.

Tại khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có ghi “Việc thanh toán số tiền nêu trên tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật ngoài sự chứng kiến của công chứng viên”. Văn phòng chúng tôi không chứng kiến việc bà Đào thanh toán tiền mặt cho ông T tại Văn phòng công chứng Nguyễn Duy S vào ngày 26/10/2022 và cũng không biết thanh toán số tiền bao nhiêu. Văn phòng tiến hành kiểm tra Camera tại Văn phòng vào thời điểm ngày 26/10/2022 thì không cho kết quả (camera lưu trữ tối đa video trong vòng 06 ngày từ ngày trích xuất - ngày nhận được thông báo của quý tòa). Do không sắp xếp được nhân sự tham gia nên Văn phòng công chứng Nguyễn Duy S xin vắng mặt trong các buổi hòa giải, xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 184, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 275, 280, 423, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 105, 188, 195 Luật đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ- CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về “Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Nguyễn Thị Anh Đ.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2022 được công chứng số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị L và bà Nguyễn Thị Anh Đ đối với diện tích đất 1.608m² thửa 163, tờ bản đồ số 65 xã K.

Bà Nguyễn Thị Anh Đ, ông Trần Thanh Th có nghĩa vụ giao nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 097421 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/11/2022 cho bà Nguyễn Thị Anh Đ.

Ông T, bà L có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.608m² thửa 163, tờ bản đồ số 65 xã K theo quy định của pháp luật. Văn phòng đăng ký đất đai,

cơ quan Tài nguyên môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị L phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Anh Đ phải chịu 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng), đã nộp xong và 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) nộp trả lại cho ông T.

3. Về án phí: Bà Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Kháng cáo:

Ngày 08/9/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị Anh Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phản phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện việc thụ lý, phân công Thẩm phán làm chủ tọa giải quyết vụ án, đảm bảo quyền kháng cáo. Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng; đồng thời, thủ tục phiên tòa được thực hiện đầy đủ và đúng quy định.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Ý kiến phát biểu của kiểm sát viên thể hiện trong bài phát biểu đã được nêu công khai tại phiên tòa. Tóm lại, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Anh Đ có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn, đại diện bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M (đại diện luôn cho ông Th) có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Duy S có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ theo quy định của tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng và quan hệ pháp luật:

Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn và bị đơn đều khai thống nhất là giữa hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.608m² thửa 163, tờ bản đồ số 65 xã Phước Khánh và được Văn phòng công chứng Nguyễn Duy S công chứng số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2022. Tại Điều 2 của hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, nhưng giá thực tế thoả thuận là 850.000.000 đồng, phương thức thanh toán do các bên tự thoả thuận, việc thanh toán do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên. Điều 3 thoả thuận bên A (Bên chuyển nhượng) có nghĩa vụ giao thửa đất cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B (Bên nhận chuyển nhượng) vào thời điểm do hai bên tự thoả thuận thực hiện, ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên. Ngoài hợp đồng công chứng nêu trên thì giữa hai bên không xác lập hợp đồng đặt cọc hay thoả thuận chuyển nhượng gì trước đó. Nguyên đơn đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn để làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 097421 ngày 07/11/2022 cho bị đơn.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ chưa thanh toán số tiền 850.000.000 đồng, nên khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu bị đơn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 012360 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 05/4/2022.

Bị đơn cho rằng đã hùn tiền với ông Trần Thanh Th mua đất của nguyên đơn, trong đó nguyên đơn hùn 550.000.000 đồng, ông Th hùn 300.000.000 đồng, do bị đơn hùn nhiều hơn nên bị đơn đứng tên trên giấy tờ. Cụ thể bị đơn đã giao tiền mặt 530.000.000 đồng cho nguyên đơn tại quán cà phê sát Văn phòng công chứng Nguyễn Duy S vào lúc 09 giờ 05 phút ngày 26/10/2022, do nguyên đơn vội đi công việc nên chưa ký giấy nhận tiền, còn 20.000.000 đồng do bị đơn không có tiền mặt nên đã chuyển khoản cho ông Th ngay lúc đó để ông Th trả tiếp cho nguyên đơn. Sau đó ông Th giao tiếp cho nguyên đơn 320.000.000 đồng (Trong đó có 20.000.000 đồng của bị đơn; 270.000.000 đồng của ông Th, còn 30.000.000 đồng trừ tiền hoa hồng, thuế, phí làm sổ đỏ). Việc ông Th giao tiền cho nguyên đơn là giao tại hẻm nhà ông Th vào lúc 10 giờ ngày 26/10/2022, do nguyên đơn vội đi công việc nên nói sẽ ký nhận tiền sau.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, nhận thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đối với diện tích đất 1.608m² thửa 163, tờ bản đồ số 65 xã K được Văn phòng công chứng Nguyễn Duy S công chứng số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2022 là hợp đồng hợp pháp.

Thực hiện hợp đồng, nguyên đơn (Bên chuyển nhượng) đã thực hiện nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn (Bên nhận chuyển nhượng) để bị đơn thực hiện xong thủ tục sang tên.

Tại Điều 2 của hợp đồng ghi phương thức thanh toán do các bên tự thoả thuận, việc thanh toán do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên.

Nguyên đơn và bị đơn đều xác định là bị đơn có trách nhiệm thanh toán giá trị chuyển nhượng đất là 850.000.000 đồng. Bị đơn khai nại bị đơn và ông Th (Theo

bị đơn là người cùng thoả thuận hùn chuyên nhượng đất với bị đơn) đã thanh toán đủ cho nguyên đơn, cụ thể như đã nêu ở phần trên (Phần nội dung tranh chấp). Tuy nhiên, lời khai nại của bị đơn và người liên quan ông Th không được nguyên đơn thừa nhận, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh đã giao tiền cho nguyên đơn.

Thận trọng, Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh camera tại Văn phòng công chứng Nguyễn Duy S nhưng không thu được kết quả.

Từ những dẫn chứng, phân tích nêu trên. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015. Bị đơn kháng cáo, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bị đơn đã nộp được tính trừ vào án phí phải chịu.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tại phiên tòa là phù hợp nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Anh Đ. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 275, 280, 423, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 105, 188, 195 của Luật đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 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 nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về “Tranh chấp hủy hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Nguyễn Thị Anh Đ.

Tuyên hủy hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2022 được công chứng số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị L và bà Nguyễn Thị Anh Đ đối với diện tích đất 1.608m² thuộc thửa 163, tờ bản đồ số 65 xã K.

Bà Nguyễn Thị Anh Đ, ông Trần Thanh Th có nghĩa vụ giao nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 097421 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/11/2022 cho bà Nguyễn Thị Anh Đ.

Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị L có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với

diện tích 1.608m² thuộc thửa 163, tờ bản đồ số 65 xã K theo quy định của pháp luật. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị L phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Anh Đ phải chịu 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng), đã nộp xong và 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) nộp trả lại cho ông Nguyễn Văn T.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Anh Đ phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm bà Đ đã nộp (Theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0001874 ngày 08/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T) sẽ được tính trừ vào án phí bà Đ phải chịu.

4. 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện T;
- Tòa án nhân dân huyện T;
- Đương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Vũ Thế Phương