

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **104/2019/DS-PT**

Ngày: 22-7-2019

*V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu
hủy chỉnh lý trong giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thanh Liêm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Điền

Ông Võ Ngọc Thông

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Hải An – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 22 tháng 7 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 45/2018/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy chỉnh lý trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 24-7-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 773/2019/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông **Huỳnh Văn T**, sinh năm 1966 và bà **Bùi Thị H**, sinh năm 1968; Địa chỉ: Tổ 17, phường Q, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi; Bà H có mặt, ông T vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Huỳnh Ngọc A**, sinh năm 1975; Địa chỉ: số 301 đường Tr, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi (theo giấy ủy quyền ngày 20/01/2018); Có mặt.

* **Bị đơn:** Ông **Huỳnh Minh L**, sinh năm 1973; Địa chỉ: Tổ 12, phường L3, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

1. **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi**; Địa chỉ: số 163 đường HV, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đỗ Minh H1**- Giám đốc; Vắng mặt.

2. **Văn phòng công chứng T1**; Địa chỉ: số 17 đường PVĐ, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Lê Thị Thanh T2**, Trưởng văn phòng; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. **Văn phòng đăng ký đất tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh thành phố Q1**; Địa chỉ: số 135 đường Tr2, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Văn H2** - Giám đốc; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Ông **Huỳnh Ngọc T3**, sinh năm 1969 và bà **Đặng Thị E**; Địa chỉ: Tổ 17, phường Q, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi; Vắng mặt.

5. Bà **Huỳnh Thị Lan H3**, sinh năm 1960; Địa chỉ: số 176 đường L4, tổ 3, phường Ch, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Ông **Huỳnh Minh L1**, sinh năm 1958; Địa chỉ: Tổ 22, phường Q, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi; Vắng mặt.

7. Ông **Huỳnh Minh L2**, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ 22, phường Q, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi; Vắng mặt.

8. Ông **Huỳnh Văn N**, sinh năm 1967; Địa chỉ: phường Tr2, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi; Vắng mặt.

9. Bà **Huỳnh Thị Lan H4**, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số 56 đường H5, tổ 17, phường Q, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi; Vắng mặt.

10. Ông **Đặng Ngọc T4**; Địa chỉ: Tổ 17, phường Q, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi; Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 21/4/2016, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của ông Huỳnh Văn T, bà Bùi Thị H và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà H, ông **Huỳnh Ngọc A** trình bày:*

Vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Minh L thừa

đất số 5362, tờ bản đồ số 03, phường Q, thành phố Q1, diện tích 186,4m², hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng T1 với số công chứng 5995, quyền số 14/TP/CC-SC/HĐGD ngày 23/12/2015.

Thửa đất số 5362, tờ bản đồ số 03, diện tích 186,4m² tại phường Q, thành phố Q1 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Q1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 381987, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 08550 ngày 26/5/2014 cho ông Huỳnh Minh L và bà Huỳnh Thị Lan H3.

Ngày 05/8/2014, bà Huỳnh Thị Lan H3 đã làm thủ tục tặng cho ông Huỳnh Minh L theo hồ sơ số 000975 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh thành phố Q1. Ngày 20/12/2015, vợ chồng ông, bà cùng với ông L lập hợp đồng đặt cọc, theo hợp đồng hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng toàn bộ thửa đất là 750.000.000 đồng, tiền đặt cọc trước là 50.000.000 đồng và ông, bà đã giao tiền cọc cho ông L. Ngày 23/12/2015 hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong hợp đồng vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Minh L thửa đất số 5362, tờ bản đồ số 03, phường Q, diện tích 186,4m², giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng T1 với số công chứng 5995, quyền số 14/TP/CC-SC/HĐGD. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng là 550.000.000 đồng nhưng thực tế giá thỏa thuận chuyển nhượng là 750.000.000 đồng; Ông, bà đã giao cho ông L 600.000.000 đồng, còn lại 150.000.000 đồng hai bên thỏa thuận miệng khi nào ông L giao mặt bằng thì vợ chồng ông, bà sẽ giao đủ tiền cho ông L. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 20/01/2016 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thành phố Q1 chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất từ ông Huỳnh Minh L sang cho ông, bà thửa đất số 5362, tờ bản đồ số 03, phường Q, thành phố Q1. Ngày 01/3/2016 ông, bà được Ủy ban nhân dân thành phố Q1 cấp giấy phép xây dựng số 192/GPXD-UBND, sau khi được cấp phép xây dựng ông, bà tiến hành hợp đồng với đơn vị xây dựng và chuẩn bị vật liệu để xây dựng nhà ở nhưng ông L không tháo dỡ tài sản trên đất để giao mặt bằng cho ông, bà.

Trên thửa đất số 5362, tờ bản đồ số 03 có một lều quán và trại bằng tôn, trong quá trình mua bán chuyển nhượng thửa đất giữa vợ chồng ông, bà và ông L không có thỏa thuận gì về tài sản trên đất, vì những tài sản này đã lâu không sử dụng đã bị hư hỏng, ông L có cam kết qua tết âm lịch 2016 sẽ dỡ dọn toàn bộ để giao mặt bằng cho ông, bà xây dựng nhà nhưng đến ngày giao mặt bằng ông

L không dỡ dọn tài sản để giao đất cho ông, bà. Vợ chồng ông, bà có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường Q can thiệp để ông, bà được nhận đất; tại buổi hòa giải ngày 23/3/2016 giữa vợ chồng ông, bà với ông L có thỏa thuận ông, bà đồng ý nhận lại tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng đất lại cho ông L, về suy nghĩ lại thì thấy rằng ông, bà đã thực hiện đúng cam kết và đúng quy định pháp luật nên ông, bà không đồng ý nhận lại tiền. Ông bà yêu cầu ông Huỳnh Minh L phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5995, quyền số 14/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2015 của Văn phòng công chứng T1 là dỡ dọn toàn bộ lều quán và bàn giao toàn bộ thửa đất số 5362, tờ bản đồ số 03, diện tích 186,4m² phường Q, thành phố Q1 cho ông, bà; vợ chồng ông, bà có trách nhiệm giao tiếp cho ông Huỳnh Minh L số tiền 150.000.000 đồng còn thiếu.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Minh L: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5995, quyền số 14/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2015, ông L trả lại cho ông, bà số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng và yêu cầu hủy chỉnh lý trang tư sang cho ông Huỳnh Văn T và bà Bùi Thị H theo hồ sơ số 035187 CN 002 ngày 20/01/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thành phố Q1 ông, bà không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên cho ông, bà; ông, bà chỉ còn nghĩa vụ phải tiếp tục thanh toán 150.000.000 đồng cho ông L, sau khi ông L tháo dỡ tài sản trên đất giao toàn bộ thửa đất số 5362, tờ bản đồ số 03, diện tích 186,4m² phường Q, thành phố Q1 cho ông, bà.

Tại đơn khởi kiện phản tố ngày 10/7/2017, đơn yêu cầu ngày 02/8/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Huỳnh Minh L trình bày:

Ngày 20/12/2015 ông làm hợp đồng đặt cọc, đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 5362, tờ bản đồ số 03 tại phường Q, thành phố Q1, diện tích 186,4m² cho vợ chồng ông Huỳnh Văn T và bà Bùi Thị H, giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng. Ngày 23/12/2015, ông cùng với vợ chồng ông T, bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo hợp đồng ông đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H thửa đất 5362, tờ bản đồ số 03, phường Q, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng T1 với số công chứng 5995, quyền số 14/TP/CC-SC/HĐGD. Ngày 24/12/2015, ông cùng ông T, bà H nộp hồ sơ để chỉnh lý trang tư sang tên cho ông T, bà H, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh

Quảng Ngãi chi nhánh thành phố Q1 đã chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất sang tên ông T, bà H đối với thửa đất số 5362, tờ bản đồ số 03, phường Q, thành phố Q1. Quá trình mua bán ông không trao đổi với gia đình nên các anh, chị trong gia đình can thiệp không cho ông bán, vụ việc đã được Ủy ban nhân dân phường Q giải quyết tại buổi hòa giải ngày 23/3/2016, hai bên đã thống nhất bên gia đình ông trả lại tiền đã nhận và đền bù hợp đồng, phía vợ chồng ông T, bà H đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng lại đất cho ông nhưng sau đó ông T và bà H không đồng ý nhận lại tiền bán đất và khởi kiện ra Tòa án.

Nguồn gốc thửa đất số 5362, tờ bản đồ số 03 tại phường Q, thành phố Q1 là của ông bà để lại cho cha, mẹ ông; cha, mẹ ông chết không để lại di chúc, năm 2010 các anh chị của ông thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của cha mẹ, mỗi người đều được nhận một phần di sản. Căn cứ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/6/2014 các anh, chị của ông thống nhất tặng cho ông thửa đất số 5362, tờ bản đồ số 03 tại phường Q, hợp đồng tặng cho không thể hiện việc tặng cho có điều kiện (không được mua bán chuyển nhượng). Trên thửa đất số 5362, tờ bản đồ số 03 có một lều quán lúc còn sống mẹ ông sinh sống và buôn bán, sau khi mẹ ông qua đời gia đình giao lại cho ông T3 sử dụng, ngoài ra còn một trại che tôn, nhà cũ của ông, bà để lại đã sụp đổ không còn giá trị sử dụng. Khi chuyển nhượng thửa đất số 5362, tờ bản đồ số 03 tại phường Q giữa ông với ông T, bà H không có thỏa thuận về tài sản trên đất vì những tài sản này đã bị hư hỏng không còn giá trị sử dụng.

Ông đã làm thủ tục chỉnh lý sang tên cho ông T, bà H trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà H nhưng đến thời điểm hiện tại ông chỉ nhận của ông T, bà H số tiền 600.000.000 đồng, theo hợp đồng thì ông T, bà H còn thiếu ông 150.000.000 đồng nên ông T, bà H đã vi phạm Điều 3 của hợp đồng. Do đó, Ông Huỳnh Minh L yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5995, quyển số 14/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2015, ông L trả lại cho ông T và bà H số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng và yêu cầu hủy chỉnh lý trang tư cho ông Huỳnh Văn T và bà Bùi Thị H theo hồ sơ số 035187 CN 002 ngày 20/01/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- Chi nhánh thành phố Q1.

Tiền chuyển nhượng đất ông T, bà H trả cho ông 600.000.000 đồng, ông đã sử dụng vào việc mua nhà, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông thì ông sẽ bán nhà hoặc chuyển nhượng lại thửa đất 5362, tờ bản đồ số 3, phường Q

cho người khác, ông sẽ trả lại tiền cho ông T, bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Lan H3 trình bày:

Bà được nhận thừa kế của cha mẹ để lại thửa đất số 5392, ông L được nhận thừa kế đối với thửa đất số 5362, cùng tờ bản đồ số 03, phường Q, thành phố Q1; ông L và bà đều được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà mình được nhận. Thửa đất 5362 và thửa đất 5392 cùng tờ bản đồ 03 giáp ranh với nhau và trên hai thửa đất có 01 lều quán, lều quán do bà xây dựng nên không ai được tháo dỡ, bà sẽ cung cấp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ về việc bà xây dựng lều quán trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 13/11/2017. Tại đơn cam kết ngày 13/6/2014, các anh, em của bà là ông Huỳnh Minh L1, ông Huỳnh Ngọc T3, ông Huỳnh Minh L2, ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị Lan H4, ông Huỳnh Minh L và bà đều thống nhất lều quán này hiện nay đã xuống cấp không còn giá trị sử dụng. Đối với việc tặng cho ông Huỳnh Minh L thửa đất số 5362, tờ bản đồ số 03, phường Q theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/6/2014, các anh, chị, em của bà là ông Huỳnh Minh L1, ông Huỳnh Ngọc T3, ông Huỳnh Minh L2, ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị Lan H4 và bà thống nhất tặng cho ông Huỳnh Minh L thửa đất số 5362, tờ bản đồ số 03, phường Q, thành phố Q1, diện tích 186,4m². Trong hợp đồng tặng cho không thể hiện việc tặng cho ông L thửa đất, có kèm theo điều kiện (không được mua bán chuyển nhượng); việc thỏa thuận không được mua bán, chuyển nhượng được thể hiện tại một văn bản riêng, bà sẽ cung cấp cho Tòa án. Hiện nay việc thờ cúng ông bà nội của bà, tại nhà ông Huỳnh Ngọc T3 và bà Đặng Thị E, còn cha mẹ của bà được thờ cúng tại một ngôi nhà khác, trên một thửa đất khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc T3, bà Đặng Thị E, bà Huỳnh Thị Lan H4, ông Huỳnh Minh L2, ông Huỳnh Minh L1 và ông Huỳnh Văn N đã được Tòa án triệu tập họp lệ rất nhiều lần nhưng không đến Tòa án để có ý kiến, cũng như không gửi văn bản trình bày ý kiến cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng T1, đại diện bà Lê Thị Thanh T2 trình bày:

Ngày 23/12/2015, Văn phòng công chứng T1 có ký chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5995, quyển số 14/TP/CC- SCC/HĐGD giữa ông Huỳnh Minh L chuyển nhượng cho vợ chồng ông Huỳnh Văn T, bà Bùi Thị H thửa đất số 5362, tờ bản đồ số 03, diện tích 186,4m² tại phường Q, thành phố Q1. Tại thời điểm ký chứng thực hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Văn phòng công chứng T1 đã xem xét hồ sơ là hoàn toàn hợp pháp, tài sản không bị kê biên, bảo thủ, tranh chấp hay bị ngăn chặn. Do đó, Văn phòng công chứng T1 ký chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Quảng Ngãi và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thành phố Q1, đại diện là ông Lê Văn H2 trình bày:

Ngày 23/12/2015, ông Huỳnh Minh L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn T và bà Bùi Thị H thửa đất số 5362, tờ bản đồ số 03 tại phường Q, diện tích 186,4m², loại đất ODT; hợp đồng được Văn phòng công chứng T1 chứng nhận ngày 23/12/2015, số công chứng 5995, quyền số 14/TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 23/12/2015, ông Huỳnh Văn T và bà Bùi Thị H nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại bộ phận tiếp nhận và giao trả kết quả hồ sơ Một cửa thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Q1. Ngày 31/12/2015, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi chi nhánh thành phố Q1 thẩm định hồ sơ đủ điều kiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ ông Huỳnh Minh L cho ông Huỳnh Văn T, bà Bùi Thị H theo quy định tại Điều 79, khoản 3 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 1 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 20/01/2016, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi chi nhánh thành phố Q1 chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn T và bà Bùi Thị H thửa đất số 5362, tờ bản đồ số 03, diện tích 186,4m² tại phường Q, thành phố Q1.

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi chi nhánh thành phố Quảng Ngãi thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn T và bà Bùi Thị H là đảm bảo theo đúng quy định pháp luật.

Ý kiến trình bày của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Ngọc Trung, tại Biên bản làm việc ngày 06/6/2018: Ông mượn lều quán trên thửa đất số 5362, tờ bản đồ số 03, phường Q để phụ tùng sửa xe mô tô, ông không ký hợp đồng thuê nhà và không trả tiền thuê nhà cho ông L, hay ông T3.

Trường hợp ông L, ông T3 có yêu cầu trả lại nhà (lều quán) thì ông trả lại và không yêu cầu bồi hoàn tiền bạc. Ông đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng, không triệu tập ông đến Tòa án vì công việc của ông không liên quan đến việc tranh chấp giữa ông T, bà H với ông L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 24-7-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:

Căn cứ vào: Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 147, 200, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 280, 281, 425, 465, 467, 688, 691, 692, 697, 700, 702, 722, 723, 724, 725, 726 Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về Án phí, Lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T và bà Bùi Thị H.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Minh L về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5995, quyền số 14/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2015, ông L trả lại cho ông T và bà H số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng và yêu cầu hủy chỉnh lý trang tư cho ông Huỳnh Văn T và bà Bùi Thị H theo hồ sơ số 035187 CN 002 ngày 20/01/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi chi nhánh thành phố Q1.

Tuyên xử:

1. Buộc ông Huỳnh Minh L1, ông Huỳnh Minh L2, ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Ngọc T3, bà Huỳnh Thị Lan H3, bà Huỳnh Thị Lan H4, ông Huỳnh Minh L phải tháo, dỡ, dọn toàn bộ lều quán, trại lợp tôn, khung nhà cũ và chặt, dỡ dọn toàn bộ các cây có trên diện tích 186,4m² đất, tại thửa đất số 5362, tờ bản đồ số 03, phường Q, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi để ông Huỳnh Minh L phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5995, quyền số 14/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2015 của Văn phòng công chứng T1, giao thửa đất số 5362, tờ bản đồ số 03, diện tích 186,4m² phường Q, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi cho ông Huỳnh Văn T, bà Bùi Thị H.

2. Ông Huỳnh Văn T, bà Bùi Thị Hồng phải trả tiếp cho ông Huỳnh Minh L 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

3. Buộc ông Đặng Ngọc T4 phải di chuyển toàn bộ tài sản của ông ra ngoài lều quán, trên thửa đất 5362, tờ bản đồ số 03, diện tích 186,4m² phường Q, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 07/8/2018, bị đơn ông Huỳnh Minh L có đơn kháng cáo đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền cả gốc và lãi theo lãi suất ngân hàng hiện hành cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Huỳnh Văn T và bà Bùi Thị H do ông **Huỳnh Ngọc A** đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn ông Huỳnh Minh L tại đơn xin xét xử vắng mặt ngày 19/7/2019 không rút yêu cầu kháng cáo. Ông Huỳnh Minh L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Minh L với ông Huỳnh Văn T, bà Bùi Thị H; Ông L hoàn trả lại toàn bộ số tiền gốc 600.000.000 đồng và tiền lãi suất ngân hàng cho vợ chồng ông T, bà H.

Ông **Huỳnh Ngọc A** là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông T, bà H không đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Minh L và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Minh L và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về phần thủ tục tố tụng: Sau khi xử sơ thẩm, bị đơn ông Huỳnh Minh L có đơn kháng cáo, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay có đơn xin xét xử vắng mặt. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Nhưng xét, phiên tòa phúc thẩm mở lần này là lần thứ 3, các đương sự đã được triệu tập hợp lệ. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử xử vắng mặt các đương sự. Căn cứ khoản 3 Điều 296 BLTTDS Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về phần nội dung: Thửa đất số 5362, tờ bản đồ số 03, diện tích 186,4m² tại phường Q, thành phố Q1 ông Huỳnh Minh L được nhận thừa kế từ di sản của cha mẹ ông là cụ Huỳnh Luân, cụ Bùi Thị Phượng trên cơ sở Văn bản thỏa thuận khai nhận di sản được Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi chứng nhận ngày 22/11/2010 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi chứng nhận ngày 07/6/2014. Ngày 05/8/2014 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh thành phố Q1 sang tên ông L trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 381987 do UBND thành phố Q1 cấp ngày 26/5/2014.

Ngày 23/12/2015, ông L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà H được Văn phòng công chứng T1 chứng thực. Tại hợp đồng hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng, nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng. Vợ chồng ông T, bà H đã giao

cho ông L 600.000.000 đồng, còn lại 150.000.000 đồng. Số tiền nhận được ông L sử dụng vào việc mua nhà để ở. Ngày 20/01/2016 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – chi nhánh thành phố Q1 chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất cho ông T, bà H. Tại Điều 3 của Hợp đồng quy định: Bên A có nghĩa vụ chuyển giao thửa đất và toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất nêu tại Điều 1 cho bên B vào thời điểm thanh toán đủ tiền cho bên A. Nhưng ông L không thực hiện việc giao đất cho vợ chồng ông T, bà H, lỗi hoàn toàn thuộc về ông L. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H buộc ông L phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn có căn cứ. Việc ông L xin được hủy hợp đồng chuyển nhượng, trả lại tiền gốc và tiền lãi nhưng không được phía nguyên đơn chấp nhận. Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Minh L và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Huỳnh Minh L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4]. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Minh L và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 26, 34, khoản 1 Điều 147, 200, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 280, 281, 425, 465, 467, 688, 691, 692, 697, 700, 702, 722, 723, 724, 725, 726 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTV QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T và bà Bùi Thị H.

- Buộc ông Huỳnh Minh L1, ông Huỳnh Minh L2, ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Ngọc T3, bà Huỳnh Thị Lan H3, bà Huỳnh Thị Lan H4, ông Huỳnh Minh L phải tháo, dỡ, dọn toàn bộ lều quán, trại lợp tôn, khung nhà cũ và chặt, dỡ dọn toàn bộ các cây có trên diện tích 186,4m² đất, tại thửa đất số 5362, tờ bản đồ số 03, phường Q, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi để ông Huỳnh Minh L phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5995, quyền số 14/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2015 của Văn phòng công

chứng T1, giao thửa đất số 5362, tờ bản đồ số 03, diện tích 186,4m² phường Q, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi cho ông Huỳnh Văn T, bà Bùi Thị H.

- Ông Huỳnh Văn T, bà Bùi Thị H phải trả tiếp cho ông Huỳnh Minh L 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

- Buộc ông Đặng Ngọc T4 phải di chuyển toàn bộ tài sản của ông ra ngoài lều quán, trên thửa đất 5362, tờ bản đồ số 03, diện tích 186,4m² phường Q, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Minh L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5995, quyển số 14/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 23/12/2015, ông L trả lại cho ông T và bà H số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng và yêu cầu hủy chỉnh lý trang tư cho ông Huỳnh Văn T và bà Bùi Thị H theo hồ sơ số 035187 CN 002 ngày 20/01/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi chi nhánh thành phố Q1.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí: Ông Huỳnh Minh L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ 300.000 đồng ông Huỳnh Minh L đã nộp tại biên lai thu tiền số 0003683 ngày 17 tháng 8 năm 2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

3. Các phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TOạ PHIÊN TOạ

[3]. Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Huỳnh Minh L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4]. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Minh L và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 26, 34, khoản 1 Điều 147, 200, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 280, 281, 425, 465, 467, 688, 691, 692, 697, 700, 702, 722, 723, 724, 725, 726 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTV QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T và bà Bùi Thị H.

- Buộc ông Huỳnh Minh L1, ông Huỳnh Minh L2, ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Ngọc T3, bà Huỳnh Thị Lan H3, bà Huỳnh Thị Lan H4, ông Huỳnh Minh L phải tháo, dỡ, dọn toàn bộ lều quán, trại lợp tôn, khung nhà cũ và chặt, dỡ dọn toàn bộ các cây có trên diện tích 186,4m² đất, tại thửa đất số 5362, tờ bản đồ số 03, phường Q, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi để ông Huỳnh Minh L phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5995, quyển số 14/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2015 của Văn phòng công chứng T1, giao thửa đất số 5362, tờ bản đồ số 03, diện tích 186,4m² phường Q, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi cho ông Huỳnh Văn T, bà Bùi Thị H.

- Ông Huỳnh Văn T, bà Bùi Thị H phải trả tiếp cho ông Huỳnh Minh L 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

- Buộc ông Đặng Ngọc T4 phải di chuyển toàn bộ tài sản của ông ra ngoài lều quán, trên thửa đất 5362, tờ bản đồ số 03, diện tích 186,4m² phường Q, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Minh L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5995, quyền số 14/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 23/12/2015, ông L trả lại cho ông T và bà H số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng và yêu cầu hủy chỉnh lý trang tư cho ông Huỳnh Văn T và bà Bùi Thị H theo hồ sơ số 035187 CN 002 ngày 20/01/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi chi nhánh thành phố Q1.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí: Ông Huỳnh Minh L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ 300.000 đồng ông Huỳnh Minh L đã nộp tại biên lai thu tiền số 0003683 ngày 17 tháng 8 năm 2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

3. Các phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; P.HCTP; LT.

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

(Đã ký)

Vũ Thanh Liêm