TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2024/DS-PT
Ngày: 28/02/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Châu

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Bà Nguyễn Thị Quang

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phan Thị Thùy Quyên - Cán bộ Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Vũ Duyên Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2024,tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 233/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 250/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 05/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lã Đức L, sinh năm 1983 và bà Đoàn Thị S, sinh năm 1988. Địa chỉ: phường M, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Ông L vắng mặt, bà S có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lã Đức L: Bà Đoàn Thị S, sinh năm 1988. Địa chỉ: phường M, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 04/01/2023 tại Văn phòng công chứng Đ) (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Ngô Nam D, sinh năm 1981 và bà Võ Thị H, sinh năm 1984. Địa chỉ: khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

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

- Bà Mai Đình Thục N, sinh năm 1980. Địa chỉ: phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Bà Nguyễn Hoàng Gia L1, sinh năm

1995. Địa chỉ: phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 22/9/2022 tại Văn phòng công chứng T) (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Phòng công chứng H, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Địa chỉ: Phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1987. Địa chỉ: phường M, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Bà Mai Đình Thục N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Đoàn Thị S trình bày:

Bà Đoàn Thị S và ông Lã Đức L là vợ chồng. Qua quen biết, vợ chồng bà S nhận chuyển nhượng đất của bà Mai Đình Thục N thửa đất số 187, Tờ bản đồ số 13, xã A, huyện L, diện tích 853,7m^2 với giá chuyển nhượng 2.735.000.000 đồng (hợp đồng chuyển nhượng ghi giá 50.000.000 đồng). Đất chuyển nhượng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 046765 ngày 06/02/2020 cho ông Ngô Nam D và bà Võ Thị H. Ông D, bà H đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho bà Mai Đình Thục N qua việc ký Hợp đồng ủy quyền cho bà Mai Đình Thục N có toàn quyền định đoạt đối với thửa đất nêu trên. Khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà S thì bà N chắc chắn thửa đất trên được chuyển mục đích sử dụng sang đất thổ cư, do thửa đất nằm giáp mặt tiền đường giao thông. Vì tin vào việc có thể chuyển mục đích sử dụng đất lên đất thổ cư nên vợ chồng bà S mới nhận chuyển nhượng đất của bà N. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, công chứng viên đưa cho vợ chồng bà S hợp đồng đã có sẵn chữ ký của vợ chồng ông D (vợ chồng bà S chưa gặp mặt vợ chồng ông D lần nào). Khi vợ chồng bà S ký hợp đồng xong thì công chứng viên thông báo thiếu giấy xác nhận sử dụng trực tiếp đất nông nghiệp nên chưa lấy được hồ sơ về. Sau đó, bà N tự hợp thức hóa mọi thủ tục để cung cấp cho Phòng công chứng nên ngày 04/01/2022, công chứng viên đã hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà vắng mặt vợ chồng bà S. Sau khi hoàn tất các thủ tục và thửa đất được sang tên thì bà N chỉ giao lại cho vợ chồng bà S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 046765 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/02/2020 cho ông Ngô Nam D và bà Võ Thị H, chỉnh lý trang 3 cho ông Lã Đức L và bà Đoàn Thị S ngày 14/01/2022.

Sau này qua tìm hiểu, vợ chồng bà S được biết hợp đồng công chứng nêu trên là trái quy định của pháp luật, đồng thời vợ chồng bà S không trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp (bà S là nhân viên ngân hàng, ông L công tác tại Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại và Kỹ thuật T), do đó vợ chồng bà S không thuộc đối tượng được nhận chuyển nhượng thửa đất trồng lúa nêu trên nên việc bà S, ông L nhận chuyển nhượng đất này là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Ông Lã Đức L và bà Đoàn Thị S yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lã Đức L và bà Đoàn Thị S với ông Ngô Nam D và bà Võ Thị H lập ngày 04/01/2022 là vô hiệu.

- Buộc bà Mai Đình Thục N trả lại cho ông Lã Đức L và bà Đoàn Thị S số tiền 2.735.000.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm ba mươi lăm triệu đồng).

2. Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Ngô Nam D và bà Võ Thị H trình bày:

Vợ chồng ông Ngô Nam D, bà Võ Thị H và vợ chồng bà S, ông L cũng như bà Mai Đình Thục N không quen biết nhau. Thửa đất số 187, Tờ bản đồ số 13, xã A, huyện L, diện tích 853,7m^2 thì ông D và bà H đã chuyển nhượng cho người khác (hình như là bà N, ông D không gặp mặt bà N mà mua bán và nhận tiền chuyển nhượng qua cò đất). Sau này cò đất có đưa công chứng viên tới nhà để ông D ký hợp đồng chuyển nhượng (hay vợ chồng ông D tới văn phòng công chứng ký thì ông D không nhớ, vì trong thời điểm này ông D cũng có bán 01 mảnh đất khác cho người khác, không phải cho bà N, cũng không phải bán cho vợ chồng bà S, ông L). Vợ chồng bà S và vợ chồng ông D chưa gặp mặt bao giờ, ông D cũng không nhận tiền của vợ chồng bà S, ông L đối với thửa đất nào.

Nay vợ chồng bà S yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022 giữa vợ chồng ông D, bà H với vợ chồng bà S, ông L là vô hiệu thì vợ chồng ông D, bà H đồng ý.

3. Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bà Nguyễn Hoàng Gia L1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Mai Đình Thục N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất số 187, Tờ bản đồ số 13, xã A, huyện L là do bà N nhận chuyển nhượng của ông Ngô Nam D, bà Võ Thị H bằng hợp đồng ủy quyền; sau đó bà N chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông L, bà S nhưng để thuận tiện cho việc đóng thuế thì vợ chồng bà S, ông L và vợ chồng ông D, bà H trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng mà không phải ký qua hợp đồng ủy quyền. Bà N chuyển nhượng đất cho bà S, ông L thửa đất số 187, Tờ bản đồ số 13, xã A, huyện L, giá chuyển nhượng là 2.735.000.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm ba mươi lăm triệu đồng), việc chuyển nhượng được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì tất cả các giấy tờ thực hiện thủ tục cho việc chuyển nhượng sang tên đều do vợ chồng ông L, bà S tự thực hiện. Bà N nghe được thông tin đất chuyển nhượng có quy hoạch lên đất ở và chỉ nói lại thông tin mà mình nghe được với ông L, bà S mà thôi.

Bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà S; vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và vợ chồng ông L, bà S được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà H với ông L, bà S vô hiệu thì bà N yêu cầu vợ chồng bà S trả lại đất cho bà N, còn hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà N không làm đơn yêu cầu độc lập về vấn đề trả đất này.

4. Trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà Đoàn Thị S là hàng xóm gần nhà bà T, còn bà N là khách hàng của Ngân hàng nơi bà T đang công tác. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và vợ chồng ông L, bà S đối với thửa đất số 187, Tờ bản đồ số 13, xã A, huyện L thì bà T được biết như sau: Do thấy bà N có đăng bán thửa đất số 187, Tờ bản đồ số 13, xã A và thửa đất số 401, Tờ bản đồ 02, xã T, huyện L (hai miếng đất này đối diện hơi chéo nhau). Cùng thời điểm này bà S có nhờ bà T thấy ai có đất chuyển nhượng thì giới thiệu dùm bà S. Bà T đi xem đất và nhận chuyển nhượng thửa đất 401; đồng thời gửi thông tin như bà N đăng chuyển nhượng thửa đất 187 cho bà S xem. Sau khi xem đất thì bà S có hỏi thông tin về việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất lúa lên đất thổ cư thì bà N có nói sang năm lên thổ cư được. Sau đó, bà S với bà N thỏa thuận được giá thì bà N, vợ chồng bà S, ông L và bà T ký hợp đồng đặt cọc. Bà T ký hợp đồng đặt cọc dùm cho vợ chồng bà S đối với thửa đất 187, Tờ bản đồ số 13, xã A, huyện L. Sau đó vợ chồng bà S chuẩn bị được tiền trước nên đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước bà T. Khi bà S, ông L với bà N đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T không đi cùng nên không biết việc công chứng và thỏa thuận làm thủ tục giấy tờ sang tên như thế nào.

5. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2023, Tòa án nhân dân huyện L quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lã Đức L, bà Đoàn Thị S, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022 giữa ông Lã Đức L và bà Đoàn Thị S với ông Ngô Nam D và bà Võ Thị H được ký ngày 04/01/2022 tại Phòng Công chứng H và ký ngoài trụ sở là Tổ 5, khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 71, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích 853,7m^2 thuộc thửa đất số 187, Tờ bản đồ số 13, xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vô hiệu.

Bà Mai Đình Thục N phải hoàn trả cho ông Lã Đức L và bà Đoàn Thị S số tiền 2.735.000.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm ba mươi lăm triệu đồng).

Ông Lã Đức L và bà Đoàn Thị S phải giao cho bà Mai Đình Thục N quyền sử dụng đất và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 046765 được Sở Tài nguyên và Môi trường huyện L cấp ngày 06/02/2020 cho ông Ngô Nam D và bà Võ Thị H, chỉnh lý trang 3 cho ông Lã Đức L và bà Đoàn Thị S ngày 14/01/2022 đối với thửa đất số 187, Tờ bản đồ số 13, xã A, huyện L.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật; mọi khoản thuế, phí, lệ phí và chi phí khác có liên quan do ông Lã Đức L, bà Đoàn Thị S và bà Mai Đình Thục N chịu theo quy định của pháp luật.

Giành quyền khởi kiện bằng vụ án khác khi ông Lã Đức L và bà Đoàn Thị S, bà Mai Đình Thục N có yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo.

6. Ngày 05/7/2023, Tòa án nhân dân huyện L nhận đơn kháng cáo đề ngày 04/7/2023 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mai Đình Thục N, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà N phải hoàn trả cho ông Lã Đức L, bà Đoàn Thị S số tiền 2.735.000.000 đồng;

- Trường hợp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà N phải hoàn trả cho ông Lã Đức L, bà Đoàn Thị S số tiền 2.735.000.000 đồng thì phải giải quyết triệt để hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật và buộc ông L, bà S phải bồi thường cho bà N số tiền 940.650.000 đồng.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Mai Đình Thục N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp.

8. Ý kiến của Kiểm sát viên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để làm rõ Giấy Xác nhận của UBND Phường M, thành phố V về việc bà S trực tiếp sản xuất trên đất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp (theo xác nhận của UBND xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 30/12/2021). Vì Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa thu thập giấy xác nhận của UBND xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 30/12/2021.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của bà Mai Đình Thục N nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bà N đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên đơn kháng cáo của bà N hợp lệ.

[2]. Ông Lã Đức L, bà Đoàn Thị S khởi kiện ông Ngô Nam D, bà Võ Thị H để yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà S với ông D, bà H ký kết ngày 04/01/2022 là vô hiệu và buộc bà Mai Đình Thục N trả lại cho ông L, bà S số tiền 2.735.000.000 đồng. Quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Ông D, bà H là bị đơn cư trú tại thị xã P nhưng đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là diện tích đất tọa lạc tại huyện L nên Tòa án nhân dân huyện L thụ lý vụ án để giải

quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Ông L, bà S khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022, số công chứng 71, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng H, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Việc giải quyết vụ án ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Phòng Công chứng H vì vậy cần phải đưa Phòng Công chứng H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Phòng Công chứng H vào tham gia tố tụng, không triệu tập lấy lời khai, thu thập tài liệu, chứng cứ từ Phòng Công chứng H là xác định thiếu người tham gia tố tụng. Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Tòa án đã có thông báo bổ sung Phòng Công chứng H tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Phòng Công chứng H đã có văn bản ý kiến và cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan. Ngày 17/11/2023, Phòng Công chứng H tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có văn bản số 108/PCC xin được xét xử vắng mặt và không có ý kiến gì về vụ án.

[4]. Ông Lã Đức L vắng mặt nhưng ông L đã ủy quyền cho bà S và bà S có mặt; ông Ngô Nam D, bà Võ Thị H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt; bà Mai Đình Thục N vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho bà Nguyễn Hoàng Gia L1 nhưng bà L1 vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Phòng Công chứng H vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, phiên tòa xét xử vắng mặt ông L, ông D, bà H, bà N, bà L1, Phòng Công chứng H là phù hợp với các quy định tại Điều 228 và Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[5]. Ngày 04/01/2022, vợ chồng ông Lã Đức L, bà Đoàn Thị S và vợ chồng ông Ngô Nam D, bà Võ Thị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 853,7m^2, thửa số 187, Tờ bản đồ số 13, xã A, huyện L. Hợp đồng này ký tại Phòng Công chứng H và tại Tổ 5, khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 71, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng ông Lã Đức L, bà Đoàn Thị S và bà Mai Đình Thục N thừa nhận giá chuyển nhượng thực tế là 2.735.000.000 đồng. Ngày 14/01/2022, bà S và ông L được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý sang tên cho ông L, bà S tại trang 3 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 046765 do Sở Tài nguyên và Môi trường huyện L cấp ngày 06/02/2020 cho ông Ngô Nam D, bà Võ Thị H.

Theo ông L, bà S thì diện tích đất nêu trên do ông D, bà H chuyển nhượng cho bà Mai Đình Thục N thông qua việc ký hợp đồng ủy quyền cho bà N có toàn quyền định đoạt. Vợ chồng ông L, bà S giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N chứ chưa gặp mặt ông D, bà H bao giờ. Khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà S thì bà N chắc chắn thửa đất trên được chuyển mục đích sử dụng sang đất thổ cư, do thửa đất nằm giáp mặt tiền đường giao thông. Vì tin vào việc có thể chuyển mục đích sử dụng đất lên đất thổ cư nên vợ chồng bà S, ông L mới nhận chuyển nhượng đất của bà N. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, công chứng viên đưa cho vợ chồng bà S hợp đồng đã có sẵn chữ ký của vợ chồng ông D, bà H. Vợ chồng bà

S, ông L không trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp nên không thuộc đối tượng nhận chuyển nhượng đất trồng lúa nhưng bà N tự hợp thức hóa mọi thủ tục để cung cấp cho Phòng công chứng. Theo ông L, bà S thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022, số công chứng 71, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng trái quy định pháp luật nên vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Theo ông D thì ông D, bà H không quen biết vợ chồng ông L, bà S và cũng không quen biết bà N. Ông D, bà H thừa nhận đã chuyển nhượng thửa đất số 187, Tờ bản đồ số 13, xã A, huyện L cho người khác nhưng không nhớ có phải là bà N hay không vì ông D, bà H thực hiện việc chuyển nhượng thông qua cò đất. Còn bà N trình bày nguồn gốc thửa đất số 187, Tờ bản đồ số 13, xã A nêu trên là do bà N nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông D, bà H rồi sau đó chuyển nhượng lại cho ông L, bà S. Để thuận tiện cho việc đóng thuế thì vợ chồng ông L, bà S trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D, bà H.

Theo lời trình bày của các đương sự và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì có căn cứ xác định diện tích đất 853,7m^2, thuộc thửa số 187, Tờ bản đồ số 13, xã A, huyện L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 046765 cho ông Ngô Nam D, bà Võ Thị H. Ông D, bà H chuyển nhượng cho bà Mai Đình Thục N và bà N chuyển nhượng lại cho ông Lã Đức L, bà Đoàn Thị S. Việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà H với bà N và giữa bà N với ông L, bà S không có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông D, bà H ký hợp đồng ủy quyền cho bà N diện tích đất 853,7m^2, thuộc thửa số 187, Tờ bản đồ số 13, xã A, huyện L. Sau đó thông qua bà N thì ông D, bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp với ông L, bà S đối với diện tích đất này. Ông D thừa nhận đã chuyển nhượng diện tích đất này và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ cò đất nhưng không phải chuyển nhượng cho ông L, bà S. Bà N là người đứng ra thỏa thuận chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông L, bà S và tiền chuyển nhượng được ông L, bà S trả cho bà N thông qua hình thức chuyển khoản. Vì vậy, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022 được ký kết trực tiếp giữa ông L, bà S với ông D, bà H (ông D, bà H ký hợp đồng ngoài trụ sở Phòng công chứng do ông D chân đau, đi lại khó khăn) nhưng ông D, bà H và ông L, bà S chưa từng gặp mặt nhau hay giao dịch với nhau. Tuy nhiên việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện, đúng ý chí của các bên không bị ép buộc, không trái pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên không ảnh hưởng đến tính hợp pháp của hợp đồng.

Khi nhận chuyển nhượng đất, ông L, bà S biết rõ đất mà ông L, bà S nhận chuyển nhượng là đất chuyên trồng lúa nước nhưng do thửa đất nằm giáp mặt tiền đường giao thông. Ông L, bà S cho rằng bà N chắc chắn thửa đất trên sẽ được phép chuyển mục đích sử dụng sang đất thổ cư nên vợ chồng bà S mới nhận chuyển nhượng đất của bà N. Tuy nhiên, chỉ là lời trình bày của ông L, bà S chứ ông L, bà S không đưa ra được chứng cứ gì thể hiện bà N cam kết việc đất chuyển nhượng chắc chắn sẽ được chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất thổ cư.

[6]. Ông L, bà S cho rằng ông L, bà S có công việc ổn định, bà S là nhân viên Ngân hàng TMCP S theo Hợp đồng lao động số 08/HĐLĐ-CNBRVT-2013 ngày 10/8/2013, loại hợp đồng không xác định thời hạn; ông L làm việc tại Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Kỹ thuật T theo Hợp đồng lao động thời vụ số 78/2019/TL-HĐLĐ ngày 26/8/2019, loại hợp đồng không thời hạn. Vì vậy, vợ chồng ông L, bà S không trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp nên không thuộc đối tượng được nhận chuyển nhượng thửa đất trồng lúa nêu trên. Khi ký hợp đồng xong thì công chứng thông báo thiếu giấy xác nhận sử dụng trực tiếp đất nông nghiệp nên chưa lấy được hồ sơ về. Sau đó, bà N tự hợp thức hóa mọi thủ tục cung cấp cho Phòng công chứng để hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng mà vắng mặt vợ chồng bà S, ông L nên việc chuyển nhượng này là vi phạm điều cấm của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm dựa vào lời trình bày của ông L, bà S để căn cứ vào điểm b, c khoản 3 Điều 3 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường để cho rằng ông L, bà S thuộc đối tượng hưởng lương thường xuyên để áp dụng các Điều 117, 122, 123 của Bộ luật Dân sự, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022 giữa ông D, bà H với ông L, bà S số công chứng 71, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng Công chứng H tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vô hiệu là không phù hợp bởi vì: Tại Đơn xin xác nhận về việc hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, người làm đơn chính là bà Đoàn Thị S ký và ghi rõ họ tên, bà S cũng không có ý kiến gì đối với chữ ký này. Đơn xin xác nhận cũng đã được Ủy ban nhân dân Phường M, thành phố V, nơi bà S cư trú xác nhận bà S trực tiếp sản xuất và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp (theo xác nhận của xã A, huyện L). Ngày Ủy ban nhân dân Phường M xác nhận vào đơn của bà S là ngày 04/01/2022, cũng là ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà S với ông D, bà H. Hướng dẫn tại điểm b, c khoản 3 Điều 3 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường nhằm làm cơ sở cho cơ quan quản lý đất đai hạn chế người không có nhu cầu sản xuất nông nghiệp mà nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp. Bà S, ông L làm việc theo chế độ hợp đồng, bà S đã được chính quyền địa phương xác nhận theo nguyện vọng của bà S là trực tiếp sản xuất nông nghiệp đồng thời cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền đã đồng ý cho bà S, ông D được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa. Việc lựa chọn nghề nghiệp, việc làm là quyền của ông L, bà S. Ông L, bà S đã trả đủ số tiền chuyển nhượng 2.735.000.000 đồng theo thỏa thuận cho bà N và ông L, bà S đã nhận đất. Ngày 14/01/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý sang tên tại trang 3 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 046765 cấp ngày 06/02/2020 đứng tên ông D, bà H sang tên bà S, ông L nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022, ký tại Phòng Công chứng H và tại Tổ 5, khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 71, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 853,7m^2 thuộc thửa đất số 187, Tờ bản đồ số 13, xã A, huyện L giữa ông Ngô Nam D, bà Võ Thị H với ông Lã Đức L, bà Đoàn Thị S đã hoàn thành.

Do đó, việc vợ chồng ông L, bà S cho rằng bà N tự ý hợp thức hóa thủ tục xác nhận bà S trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng vắng mặt ông L, bà S là không có căn cứ, không phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong

hồ sơ vụ án. Về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà H với ông L, bà S đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự và các Điều 167, 168, 169, 179 của Luật đất đai. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022 giữa ông Lã Đức L và bà Đoàn Thị S với ông Ngô Nam D và bà Võ Thị H được ký ngày 04/01/2022 tại Phòng Công chứng H và ký ngoài trụ sở là Tổ 5, khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 71, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 853,7m^2 thuộc thửa đất số 187, Tờ bản đồ số 13, xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vô hiệu là không có căn cứ.

[7]. Xác nhận của UBND Phường M, thành phố V về việc bà S trực tiếp sản xuất trên đất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp (theo xác nhận của UBND xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 30/12/2021) để bổ sung vào hồ sơ đất đai theo quy định. Xác nhận này do Chủ tịch UBND Phường M, thành phố V chứng thực vào Đơn xin xác nhận của bà S nên đây là chứng cứ không cần phải chứng minh. Vì vậy, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị tạm ngừng phiên tòa để xác minh là không có căn cứ để chấp nhận.

[8]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Mai Đình Thục N; sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 22/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện L theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lã Đức L, bà Đoàn Thị S.

[9]. Về Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và thu thập tài liệu chứng cứ là 3.000.000 đồng, bà S tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

[10]. Về án phí dân sự:

[10.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông Lã Đức L và bà Đoàn Thị S về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022 vô hiệu không được chấp nhận nên ông L, bà S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[10.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bà Mai Đình Thục N được chấp nhận một phần nên bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148; các Điều 26, 35, 39, 227, 228, 271, 272, 273, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự và các Điều 167, 168, 169, 179 của Luật đất đai; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Mai Đình Thục N. Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lã Đức L, bà Đoàn Thị S về việc tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lã Đức L, bà Đoàn Thị S với ông Ngô Nam D, bà Võ Thị H được ký ngày 04/01/2022 tại Phòng Công chứng H và ký ngoài trụ sở là Tổ 5, khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 71, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 853,7m^2 thuộc thửa số 187, Tờ bản đồ số 13, xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Bà Mai Đình Thục N không phải hoàn trả cho ông Lã Đức L, bà Đoàn Thị S số tiền 2.735.000.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm ba mươi lăm triệu đồng).

- Diện tích đất 853,7m^2 thuộc thửa số 187, Tờ bản đồ số 13, xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của ông Lã Đức L, bà Đoàn Thị S. Đất này đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý sang tên cho ông L, bà S tại trang 3 vào ngày 14/01/2022, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp số CU 046765 ngày 06/02/2020 đứng tên ông Ngô Nam D, bà Võ Thị H.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và thu thập tài liệu chứng cứ là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng), bà Đoàn Thị S tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lã Đức L và bà Đoàn Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 43.650.000 đồng mà ông L, bà S đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009046 ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Hoàn trả cho ông L, bà S số tiền tạm ứng án phí chênh lệch là 43.350.000 đồng (Bốn mươi ba triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng).

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai Đình Thục N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà N tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) mà bà N đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001885 ngày 06 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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 thoả 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 (28/02/2024).

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKS nhân dân huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;

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

- TAND huyện L;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ

Nguyễn Minh Châu