TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 626/2020/DSPT
Ngày 19 tháng 11 năm 2020

V/v "Tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấychứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Đặng Văn Thành**

Các thẩm phán: Ông **Võ Văn Khoa**

Bà **Đinh Ngọc Thu Hương**

Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Văn Duẩn**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh,

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

Ngày 19 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 54/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DSST ngày 05 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3903/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Kiều O, sinh năm 1963

Cư trú tại: số 34, Đường số 28, Tổ 7, Khu 2 (ấp C T cũ), phường X T, thành phố L K, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố C T, phường X T, thành phố L K, tỉnh Đồng Nai.

(văn bản ủy quyền ngày 17 tháng 11 năm 2020)

Bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Minh V, sinh năm 1975 (có mặt)

Cư trú tại: số 229, đường 21/4 (Quốc lộ 1A), Khu 2 (ấp C T cũ), phường X T, thành phố L K, tỉnh Đồng Nai.

2/ Bà Mai Phương Hiền, sinh năm 1984

Cư trú tại: số 19, Ấp 1, xã An Th Tr, huyện C B, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh V, sinh năm 1975 (có mặt)

Cư trú tại: số 229, đường 21/4 (Quốc lộ 1A), ấp C T (cũ), phường X T, thành phố L K, tỉnh Đồng Nai.

(văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 9 năm 2017)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị Ng, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai

Địa chỉ: số 520 Đồng Khởi, phường T H, thành phố B H, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Ngọc H, chức vụ: Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L K

Địa chỉ: Đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Xuân Hòa, thành phố L K, tỉnh Đồng Nai

(văn bản ủy quyền số: 4374/STNMT-VP ngày 20/9/2016)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Kiều O trình bày:

Bà không lập gia đình, là chị ruột của ông Nguyễn Minh V và là chủ sử dụng của thửa số 883 (thửa mới số 22), tờ bản đồ số 09 (nay là số 05), diện tích 561m^2 đất (đo chỉnh lý lại là 550.8m^2), tọa lạc tại ấp C T, xã X T (nay là phường), thị xã L K (nay là thành phố), tỉnh Đồng Nai; đã được ủy ban nhân dân (UBND) thị xã L K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận) số: AB 245694 ngày 25/4/2005.

Về nguồn gốc đất: Năm 1977, mẹ bà là cụ Nguyễn Thị Tươi đã khai phá diện tích đất trên; năm 1994, cụ Tươi để cho con dâu thứ hai là bà Nguyễn Thị Nhuần đứng tên kê khai cấp giấy chứng nhận. Ngoài ra, năm 1999, cụ Tươi còn nhận chuyển nhượng 10ha đất rẫy ở tỉnh Bình Phước để con trai là ông Nguyễn Văn Bảnh đứng tên trên giấy chứng nhận. Năm 2005, cụ Tươi họp gia đình và đồng ý cho bà diện tích đất 561m^2 nêu trên, bà Nhuần sau đó làm thủ tục sang tên và bà đã được cấp giấy chứng nhận. Ông V cũng được cụ Tươi cho đất ở Bình Phước, và ông Bảnh cũng đã làm thủ tục sang tên cho ông V.

Ngày 06/12/2014, bà thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ

chồng ông Nguyễn Minh V và bà Mai Phương Hiền với giá 200.000.000 đồng. Hợp đồng được UBND xã X T chứng thực, ông V và bà Hiền chịu trách nhiệm sang tên ngay sau khi ký hợp đồng và bà đã giao bản chính giấy chứng nhận. Tuy nhiên, ông V và bà Hiền hẹn lại đến khi nào sang tên xong thì trả tiền; do chỗ chị em trong gia đình, nên bà chấp nhận. Cho đến nay, ông V và bà Hiền vẫn chưa thanh toán khoản tiền nhận chuyển nhượng theo hợp đồng, vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Ngoài ra, trước ngày giao kết hợp đồng, bà có mượn của ông V 30.000.000 đồng, cam kết sẽ trừ số tiền này vào tiền chuyển nhượng; trong thời gian này, ông V cũng có cho bà 18.000.000 đồng để tiêu xài, mục đích để bà ký giấy ủy quyền di sản thừa kế của mẹ bà.

Ngày 06/5/2015, bà nộp đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, bà đồng ý trả lại 30.000.000 đồng.

Ngày 22/8/2016 và ngày 06/10/2016, bà khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận số BY 504095 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông V và bà Hiền đối với thửa đất tranh chấp nêu trên.

Đất giao dịch là đất trống, đất không ai quản lý, bà O đã về Long An sinh sống từ năm 2018 cho đến nay. Trên đất không có nhà, nên bà O cũng không sinh sống trên đất.

Bị đơn, ông Nguyễn Minh V và bà Mai Phương Hiền trình bày:

Năm 2004, mẹ ông là cụ Nguyễn Thị Tươi (chết năm 2013) có cho ông 5,3ha đất ở tỉnh Bình Phước; cũng vào năm này, ông Nguyễn Văn Bảnh có ý định chuyển nhượng thửa đất 883 (đang tranh chấp) do bà Nhuần vợ ông Bảnh đứng tên. Ông đã thỏa thuận với mẹ và ông Bảnh, thống nhất đổi 2ha đất ở Bình Phước, bù thêm 46.000.000 đồng và ông lấy thửa 883. Khi làm thủ tục, ông thấy chị O không có gia đình, nên đã để chị O đứng tên giùm trên giấy chứng nhận, để không liên quan đến tài sản chung vợ chồng. Vợ chồng ông đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn của các đương sự số 254/2017/QĐST-HNGĐ ngày 29/5/2017.

Năm 2014, bà O bỏ đi khỏi địa phương, ông không biết đi đâu nhưng thường xuyên xin tiền ông để lấy vốn làm ăn. Ông có thỏa thuận với bà O là sang tên lại thửa đất trên cho ông, ông sẽ cho 200.000.000 đồng để bà O có vốn làm ăn và bà O đồng ý; ngay lúc đó, ông đưa cho bà O 30.000.000 đồng; khoảng 01 tháng sau, ông đưa 100.000.000 đồng; đến tháng 12/2014, khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông đã giao đủ số tiền còn lại 70.000.000 đồng. Cả 03 lần giao tiền đều thực hiện ở nhà vợ chồng ông, không lập văn bản và không có ai chứng kiến; thực chất, số tiền 200.000.000 đồng này là tiền gia đình cho bà O có vốn làm ăn, không phải tiền chuyển nhượng.

Từ năm 2004 đến nay, ông là người trực tiếp canh tác đất và đóng thuế cho

Nhà nước; ông trồng cây chôm chôm; đến năm 2012, ông trồng 34 cây mít Thái (khoảng 04 năm tuổi); hiện nay, còn khoảng 10 cây; ngoài ra, trên đất không còn tài sản nào khác và cũng không có ai sinh sống trên đất.

Ngày 31/5/2017, tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai, vợ chồng ông đã thỏa thuận, vợ ông tặng cho ông phần đất đang có tranh chấp.

Việc bà Nguyễn Thị Kiều O khởi kiện với các yêu cầu nêu trên, ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai do đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thửa đất số 883 (thửa mới số 22), tờ bản đồ số 09 (thửa mới số 05), xã X T, có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị Nhuần và ông Nguyễn Văn Bảnh. Năm 2005, bà Nhuần - ông Bảnh chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Kiều O, bà O đã được UBND thị xã L K cấp Giấy chứng nhận số AB 245694 ngày 25/4/2005.

Ngày 06/12/2014, bà O chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Nguyễn Minh V và bà Mai Phương Hiền, hợp đồng được UBND xã X T chứng thực. Sau khi tiến hành các thủ tục theo quy định, ngày 05/3/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã cấp giấy chứng nhận số BY 504095 cho ông V và bà Hiền, thửa đất số 22, diện tích 550.8m^2, tờ bản đồ số 5, xã X T, thị xã L K.

Căn cứ các quy định của pháp luật về đất đai, trường hợp của ông V và bà Hiền đủ điều kiện để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận là đúng pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DSST ngày 05 tháng 11 năm 2019, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 504095 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 05/3/2015 cho ông Nguyễn Minh V và bà Mai Phương Hiền.

- Đương sự không được quyền yêu cầu khởi kiện lại nội dung đã được đình chỉ nêu trên trong vụ án dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kiều O.

- Hủy "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", giao kết giữa bà Nguyễn Thị Kiều O với ông Nguyễn Minh V và bà Mai Phương Hiền; chuyển nhượng thửa đất số 883 (thửa mới số 22), tờ bản đồ số 09 (thửa mới số 05), diện tích 561m^2 (đo chỉnh lý lại là 550.8m^2), ấp C T, xã X T (nay là phường X T), thị xã L K (nay là thành phố L K), tỉnh Đồng Nai. Hợp đồng được ủy ban nhân dân xã X T chứng thực số: 04, Quyển số: 01/2014 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 06/12/2014.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/11/2019 nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Kiều O kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Minh V và bà Mai Phương Hiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Kiều O do đại diện theo ủy quyền giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm như sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 504095 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 05/3/2015 cho ông Nguyễn Minh V và bà Mai Phương Hiền.

- Bà Nguyễn Thị Kiều O được liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để đăng ký lại quyền sử dụng đất.

Với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng vì đây quyết định cá biệt nên phải hủy.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, ông Nguyễn Minh V trình bày, sau khi xét xử sơ thẩm ông V không kháng cáo do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo, vì đất của ông V trực tiếp sử dụng và có cây trồng trên đất nên ông V sẽ tiếp tục tranh chấp quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng đất hai bên đã thanh toán đầy đủ nhưng bà O và ông V là chị em nên không làm chứng từ. Ông V đồng ý hỗ trợ thêm cho bà O 200.000.000 đồng, nếu không thống nhất thì Tòa án tiếp tục giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu: Về tố tụng, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Bà O kháng cáo yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp của ông V và bà Hiền là không đúng vì sau khi bà O lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông V đăng ký cập nhật biến động, thay đổi chủ sử dụng và được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong trường hợp này việc cập nhật biến động và cấp đổi giấy chứng nhận là thủ tục hành chính, không được xem là quyết định cá biệt. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận kháng cáo của bà O, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã X T chứng thực ngày 06/12/2014 (BL 143 và 144) thì bà Nguyễn Thị Kiều O chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh V và bà Mai Phương Hiền diện tích 561m^2 đất (đo chỉnh lý lại là 550.8m^2) thuộc thửa số 883 tờ bản đồ số 09 (nay là thửa 22 tờ bản đồ số 05) tọa lạc tại ấp C T, xã X T, thị xã L K (nay là phường X T, thành phố L K), tỉnh Đồng Nai với giá 200.000.000 đồng.

[2] Các bên đã thực hiện hợp đồng và ông V, bà Hiền đã cập nhật đăng ký biến động, làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận số BY 504095 ngày 05/3/2015 cho ông

V và bà Hiền, thửa đất số 22, diện tích 550.8m^2 đất, tờ bản đồ số 5, xã X T, thị xã L K.

Tuy nhiên bà O cho rằng ông V và bà Hiền chưa thanh toán tiền theo hợp đồng nên phát sinh tranh chấp.

Theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng, giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng và các bên tự thực hiện việc thanh toán.

Bị đơn cho rằng đã thanh toán xong số tiền trên nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh và nguyên đơn không thừa nhận; do đó, bị đơn vi phạm hợp đồng, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng.

Hợp đồng được ký kết phù hợp về hình thức và bảo đảm các điều kiện của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phù hợp quy định của pháp luật.

Do ông V và bà Hiền vi phạm hợp đồng, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng nên bà O có quyền yêu cầu hủy hợp đồng theo quy định tại Điều 424 Bộ luật dân sự 2015.

Trên thực tế, mặc dù bà O là người đứng tên trên giấy chứng nhận, ông Nguyễn Minh V là người trực tiếp sử dụng và canh tác trên đất. Trong quá trình giải quyết tranh chấp, các bên không chứng minh việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giả tạo và bị đơn cũng không có yêu cầu phản tố tranh chấp về quyền sử dụng đất.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà O, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã X T chứng thực ngày 06/12/2014 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi sau khi đăng ký biến động:

Theo hướng dẫn của mục 2 Phần II Giải đáp số 64/GĐ-TANDTC ngày 03/4/2018 của Tòa án nhân dân tối cao, việc giải quyết, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án thuộc thẩm quyền của Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường.

Trước khi ký kết hợp đồng, bà O đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB245694, số vào sổ H00069 ngày 15/4/2005 của UBND huyên L K tỉnh Đồng Nai, là giấy chứng nhận lần đầu; sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông V, bà Hiền đăng ký biến động và được cấp đổi Giấy chứng nhận số BY 504095 ngày 05/3/2015 cho ông V và bà Hiền.

Do đó, giấy chứng nhận được cấp đổi sang tên ông V bà Hiền theo hợp đồng, là cập nhật biến động và cấp đổi nên giấy chứng nhận của ông V, bà Hiền không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử vì không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo điểm đ khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà

Hiền thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà O đã bị thu hồi. Do đó, việc giải quyết, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận cho bà O cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án thì cần bổ sung nội dung, bà O có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để, cập nhật biến động, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà O, sửa bản án sơ thẩm. Bà O không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận môt phần kháng cáo của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Kiều O, sửa bản án sơ thẩm.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 504095 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 05/3/2015 cho ông Nguyễn Minh V và bà Mai Phương Hiền.

- Đương sự không được quyền yêu cầu khởi kiện lại nội dung đã được đình chỉ nêu trên trong vụ án dân sự.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Kiều O.

- Hủy "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", giao kết giữa bà Nguyễn Thị Kiều O với ông Nguyễn Minh V và bà Mai Phương Hiền; chuyển nhượng thửa đất số 883 (thửa mới số 22), tờ bản đồ số 09 (thửa mới số 05), diện tích 561m^2 đất (đo chỉnh lý lại là 550.8m^2), ấp C T, xã X T (nay là phường X T), thị xã L K (nay là thành phố L K), tỉnh Đồng Nai. Hợp đồng được ủy ban nhân dân xã X T chứng thực số: 04, Quyển số: 01/2014 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 06/12/2014.

- Bà O có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để, cập nhật biến động, đăng ký quyền sử dụng thửa đất số 883 (thửa mới số 22), tờ bản đồ số 09 (thửa mới số 05), diện tích 561m^2 (đo chỉnh lý lại là 550.8m^2), ấp C T, xã X T (nay là phường X T), thị xã L K (nay là thành phố L K), tỉnh Đồng Nai theo quy định của pháp luật.

- Hoàn lại cho bà NguyễnThị Kiều O 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003626 ngày 05/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng nai.

- Các phần quyết định khác 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.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đặng Văn Thành