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

Bản án số: 906/2019/DS-PT
Ngày: 15 - 10 - 2019
"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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Các Thẩm phán: 1. Bà Trần Thị Tuyết Loan
2. Bà Phạm Thị Kim

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Long Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh*:*
Ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 08 và ngày 15 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 334/DSPT ngày 15/7/2019 về việc "Tranh chấp và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", do Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Toà án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3992/2019/QĐXX-PT ngày 04 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 7579/QĐ-PT, ngày 23/9/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn A - Sinh năm: 1971.
Địa chỉ:ấp Q, xã L, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).
Cư trú: 71A đường M, ấp A, xã O, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Đỗ Tấn P (Có mặt).
Địa chỉ thường trú: Tổ 8, ấp S, xã M, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Nguyễn Chí O - Sinh năm: 1995.
Địa chỉ: Hẻm 11, đường N, ấp X, xã P, huyện C, tỉnh E.
Địa chỉ mới: 015/1A, tổ 1, ấp D, xã K, huyện C, tỉnh E (Có đơn xin vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:
Bà Võ Thiên I - Sinh năm: 1972.

Địa chỉ: Hẻm 11, đường N, ấp X, xã P, huyện C, tỉnh E (Có đơn xin vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thiên I - Sinh năm: 1972.

Địa chỉ: Hẻm 11, đường N, ấp X, xã P, huyện C, tỉnh E (Có đơn xin vắng mặt)

2. Văn phòng công chứng Q

Địa chỉ: 144A đườngB, Khu phố 2, thị trấn I, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Thái U (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/01/2015, và các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện X, nguyên đơn ông Đoàn Văn A trình bày:

Nguyên trước đây ông có tạo lập được phần đất diện tích 2437m^2, thuộc thửa số 59, tờ bản đồ số 23, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00025/01 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 21/01/2005. Đã đăng ký thay đổi ngày 05/7/2013, trên đất có căn nhà chưa cập nhật trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do quen biết bà Võ Thiên I có tên thường gọi là H, bà I biết gia cảnh ông vừa ly hôn vợ, lại là người trực tiếp nuôi con, không có thu nhập hàng tháng nên bà I bàn bạc với ông kế hoạch là nếu ông đồng ý cho người thân bà I đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông (không sang tên đăng bộ) thì bà I sẽ tiến hành thủ tục vay tiền vì bà quen biết ngân hàng. Ông nhận số tiền 150.000.000 đồng đưa bà I làm giải chấp, có tiền lãi hàng tháng để nuôi con. Tin lời bà I, ngày 14/10/2014 ông và ông Nguyễn Chí O (con ruột bà I) đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng X theo hợp đồng số: 021934/HĐ-CNQSDĐ, quyển số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD đối với tòan bộ thửa đất nêu trên, giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng (đây là số tiền dự kiến vay ngân hàng). Sau khi hợp đồng ký kết xong, ông O hẹn vài ngày sau vay ngân hàng đưa tiền cho ông. Thế nhưng ông O không thực hiện. Sau khi ký hợp đồng tại Phòng công chứng thì ông và bà I đến quán Đ, tại đây lợi dụng lúc ông say rượu bà I yêu cầu ông ký tên trên giấy trắng và ghi đã nhận hai trăm triệu đồng, thực chất ông không nhận tiền từ bà I và ông O.

Ông A yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng công chứng số: 021934/HĐ-CNQSDĐ, quyển số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2014 tại Văn phòng công chứng Q, đối với phần đất có diện tích 2437m^2 , thuộc thửa số 59, tờ bản đồ số 23, đo vẽ thực tế có diện tích 2512,7m^2, thuộc thửa số 59, tờ bản đồ số 23

(tài liệu 02/CT-UB), thuộc một phần các thửa 145, 152, 153, 154, 251, tờ bản đồ 70 (tài liệu đo năm 2003), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00025/01 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 21/01/2005, đã đăng ký thay đổi ngày 05/7/2013, giữa ông Đoàn Văn A và ông Nguyễn Chí O. Lý do: không có việc giao nhận tiền.

Tại tòa ông có yêu cầu bổ sung là yêu cầu hủy phần cập nhật trang 4 ngày 28/10/2014, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí O của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00025/01 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 21/01/2005, đã đăng ký thay đổi ngày 05/7/2013. Ông A không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí O.

Hiện phần đất đang tranh chấp ông A không cho thuê nữa mà ông là người trực tiếp canh tác trồng cây ổi, phần căn nhà và nhà tạm trên đất ông sử dụng ở để quản lý vườn ổi.

Bị đơn ông Nguyễn Chí O có đại diện theo ủy quyền bà Võ Thiên I trình bày (Bản tự khai ngày 20/7/2017, biên bản hòa giải ngày 23/4/2018, biên bản đối chất ngày 24/5/2018 và đơn yêu cầu xét xử vắng mặt ngày 07/5/2019):

Trước đây trong dịp tình cờ bà và ông Đoàn Văn A quen biết nhau. Ông A theo cò đất để kiếm tiền huê hồng, ông A nói với bà là ông đang cần bán đất do ông A làm chủ tại xã N, huyện X, diện tích 2437m^2 với giá 200.000.000 đồng. Sau khi trao đổi với ông Nguyễn Chí O là con bà thì ông O đồng ý mua phần diện tích trên, ông O giao quyền cho bà đi xem hiện trạng đất trước khi nhận chuyển nhượng. Khi bà đi xem đất thực tế, trên đất có trồng ổi, trái thưa thớt. Trên đất có 01 căn chòi giữ vườn, xây gạch không tô rất thấp, diện tích nhỏ, cửa không chắc chắn, nhìn rất đơn sơ và tạm bợ, do vậy ông A thỏa thuận không tính. Ông A còn thỏa thuận là cây ổi không còn năng suất thu hoạch cho nên sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì khoảng 3 tuần sau ông A sẽ giao đất và căn chòi trên đất vì người thuê cũng không còn ở trên đất nữa.

Ngày 14/10/2014, ông A và ông Nguyễn Chí O đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng X, hợp đồng công chứng số: 021934/HĐ-CNQSDĐ, quyển số: 04/TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích 2437m^2, thuộc thửa số 59, tờ bản đồ số 23, xã N, huyện X. Tại đây ông O cũng giao cho ông A số tiền 200.000.000 đồng và ông A đã ký giấy cam kết cho ông O, chính ông A là người trực tiếp ký phiếu yêu cầu công chứng. Trong hợp đồng công chứng ông A yêu cầu ghi số tiền giao dịch là 150.000.000 đồng là do ông A muốn giảm thuế thu nhập cá nhân. Nay ông O không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông A.

* Ngày 29/8/2017 và ngày 21/12/2017, ông Nguyễn Chí O có đơn yêu cầu phản tố và đơn bổ sung yêu cầu phản tố, nội dung yêu cầu tòa án giải quyết gồm:

+ Không chấp nhận yêu cầu của ông Đoàn Văn A;

+ Buộc ông A giao toàn bộ tài sản đã chuyển nhượng cho ông O sử dụng (cụ thể quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 021934 tại Văn phòng công chứng Q ngày 14/10/2014);

+ Ông A không giao căn chòi trên đất như đã hứa thì ông A tự tháo dỡ;

+ Buộc ông A bồi thường thiệt hại cho ông O số tiền là: 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) vì chậm giao đất.

- Bản tự khai 19/7/2017 và Biên bản hòa giải ngày 23/4/2018 bị đơn ông Nguyễn Chí O có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Tấn Y trình bày:

Vào ngày 14/10/2014, ông Nguyễn Chí O có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn A, diện tích 2437m^2 , thuộc thửa số 59, tờ bản đồ số 23, xã N, huyện X, với giá 200.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được xác lập tại Văn phòng công chứng Q theo hợp đồng số: 021934/HĐ-CNQSDĐ, quyển số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2014. Tại đây ông O cũng giao cho ông A nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng như thỏa thuận ban đầu. Vì vậy, căn cứ điều 42 của Luật công chứng và theo điều 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 của hợp đồng công chứng thì hoàn toàn giữa ông A và ông O đã thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật khi tiến hành xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bản thân ông Nguyễn Chí O đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh biến động nhận chuyển nhượng của ông A vào ngày 28/10/2014, theo luật định. Cho nên không có căn cứ nào để chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn A. Bởi lẽ: Trên tinh thần ý chí tự nguyện không bị ép buộc hoặc trái pháp luật của ông Đoàn Văn A khi định đoạt tài sản của mình và đồng ý chuyển nhượng cho Nguyễn Chí O và sau khi ông A nhận đủ số tiền từ ông O nhưng ông A lại cố tình không thực hiện đầy đủ trách nhiệm của mình.

Trong hợp đồng công chứng với giá trị chuyển nhượng là 150.000.000 đồng là hoàn toàn do yêu cầu của ông A, với trách nhiệm của ông khi chuyển nhượng thì phải đóng thuế thu nhập cá nhân. Vì vậy, ông A yêu cầu trong hợp đồng công chứng ghi số tiền 150.000.000 đồng để giảm đóng tiền thuế thu nhập cá nhân cho ông và lúc tiến hành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giữa hai bên có tự nguyện là không đề cập đến tài sản trên đất. Bởi vì tài sản hiện hữu trên đất có 01 căn nhà tạm, hư hỏng và tất cả cây trồng trên đất là loại cây tạp và cây ăn quả lâu năm không còn cho hoa lợi nên giữa hai bên có thỏa thuận là không đề cập đến giá trị tài sản gắn liền với đất và căn nhà tạm chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất có mục đích sử dụng trồng cây hàng năm khác. Do vậy ông O không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông A.

Ngày 10/5/2019 Tòa án nhân dân huyện X nhận được "Đơn xin rút đơn khởi kiện" ghi ngày 7/5/2019 của ông Nguyễn Chí O do bà Võ Thiên I nộp, nội

dung ông O "xin rút một phần đơn khởi kiện phản tố là không yêu cầu ông Đoàn Văn A bồi thường thiệt hại cho tôi số tiền là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Các yêu cầu khác tôi vẫn giữ nguyên đối với ông Đoàn Văn A".

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thiên I trình bày (Bản tự khai ngày 20/7/2017):

Bà thống nhất với lời khai bà đã trình bày với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông O.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Q có ông Dương Thái U trình bày (Bản tự khai ngày 10/3/2015):

Vào ngày 14/10/2014, ông Đoàn Văn A đã yêu cầu công chứng viên Văn phòng công chứng Q chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 2437m^2, thuộc thửa số 59, tờ bản đồ số 23, xã N, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Chí O, sinh năm: 1995. Công chứng viên Văn phòng công chứng Q đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên số công chứng: 021934 ngày 14/10/2014. Tại thời điểm công chứng, ông A và ông O đã xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý liên quan, đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tinh thần hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt. Ông A, ông O hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận và giao kết hợp đồng chuyển nhượng, đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên Văn phòng công chứng Q. Công chứng viên Văn phòng công chứng Q đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo đúng trình tự thủ tục luật định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 153/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Toà án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 228, Điều 273 và Điều 280 của của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 4, Điều 256, Điều 388, Điều 389, Điều 401, Điều 402, Điều 405, Điều 412, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ vào Điều 2, Điều 40, Điều 41, Điều 42, Điều 47, Điều 48 Luật công chứng năm 2014.

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Pháp Lệnh án phí, lệ phí Tòa Án số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội có hiệu lực ngày 01/7/2009;

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Đoàn Văn A về việc yêu cầu xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng số: 021934/HĐ-CNQSDĐ, quyển số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2014, tại Văn phòng công chứng Q, đối với phần đất có diện tích 2437m^2, đo vẽ thực

tế có diện tích 2512,7m^2, thuộc thửa số 59, tờ bản đồ số 23 (tài liệu 02/CT-UB), thuộc một phần các thửa 145, 152, 153, 154, 251, tờ bản đồ 70 (tài liệu đo năm 2003) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00025/01 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 21/01/2005. Đã đăng ký thay đổi ngày 05/7/2013.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Chí O.

Buộc ông Đoàn Văn A phải thu hoạch vườn ổi, tháo dỡ và di dời 01 (một) căn nhà kết cấu: Tường xây gạch (có tô xi măng), nền lát gạch tàu, mái lợp tole và 01 (một) căn nhà tạm kết cấu mái lợp tole, nền xi măng, không vách để giao cho ông Nguyễn Chí O phần đất có diện tích 2512,7m^2, thuộc thửa số 59, tờ bản đồ số 23 (Theo tài liệu 02/CT-UB), thuộc một phần các thửa 145, 152, 153, 154, 251, tờ bản đồ 70 (Theo tài liệu đo năm 2003), Bản vẽ sơ đồ nhà đất có số hợp đồng: 03-T8/ĐĐ-2016 ngày 11/8/2016, của Công ty TNHH E, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X kiểm tra ngày 23/11/2016, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00025/01 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 21/01/2005. Đã đăng ký thay đổi ngày 05/7/2013, cập nhật trang 4 ngày 28/10/2014 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí O.

Ông Nguyễn Chí O có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan chức năng để điều chỉnh phần diện tích đất chênh lệch khi đo đạc thực tế có diện tích 2512,7m^2.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Nguyễn Chí O về việc yêu cầu ông Đoàn Văn A bồi thường thiệt hại cho ông O số tiền là: 100.000.000 đ (Một trăm triệu đồng) vì chậm giao đất, do ông O rút yêu cầu.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 02/2018/QĐ-BPKCTT ngày 19/01/2018 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 02/2018/QĐ-BPBĐ ngày 18/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi thi hành án xong.

5. Án phí Dân sự sơ thẩm 34.152.400 đ (Ba mươi bốn triệu một trăm năm mươi hai nghìn bốn trăm đồng) buộc ông Đoàn Văn A phải chịu nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.750.000 đ (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số: AA/2014/0000511 ngày 03/02/2015, của Chi cục thi hành án Dân sự huyện X, ông A phải nộp 30.402.400 đ (Ba mươi triệu bốn trăm lẻ hai nghìn bốn trăm đồng).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Chí O số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.250.000đ (Sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số: AA/2016/0008093 ngày 21/12/2017 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện X.

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

Sau khi xử sơ thẩm, ngày 11/6/2019, Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo ghi cùng ngày 11/6/2019 của nguyên đơn ông Đoàn Văn A, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 153/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 nhưng không nêu yêu cầu và lý do kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Đoàn Văn A và đại diện ủy quyền của ông A xác định không rút đơn khởi kiện và không rút kháng cáo. Ông A kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy "Hợp đồng đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất" Công chứng số 021934, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 14/10/2014 tại VPCC X giữa ông A với bị đơn ông Nguyễn Chí O đối với diện tích đất 2.437 m^2 thuộc thửa số 59, tờ bản đồ số 23 (tài liệu 02/CT-UB), thuộc một phần các thửa 145, 152, 153, 154, 251, tờ bản đồ số 70 (tài liệu đo năm 2003) theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số: AB551821, vào sổ cấp: H00025/01 của Uỷ ban nhân dân huyện X ngày 21/01/2005 cho Đoàn Văn A, đã đăng ký thay đổi ngày 05/7/2013 và đã cập nhật sang tên ông Nguyễn Chí O ngày 28/10/2014 do không có việc chuyển nhượng và ông A không có nhận tiền của ông O hay bà I mẹ ruột ông O theo các giấy tờ và hợp đồng đã ký. Ông A bổ sung tại cấp phúc thẩm "Đơn xin xác nhận tạm trú" ngày 14/6/2019, có xác nhận của Công an xã N, huyện X ngày 17/6/2019 để chứng minh đã tạm trú tại nhà số 4/6 đường 754, ấp C, xã N, huyện X từ 30/6/2003 đến nay cùng với hai con là Đoàn Thanh T và Đoàn Văn R.

Bị đơn ông Nguyễn Chí O do bà Võ Thiên I đại diện ủy quyền có bản tự khai và xin vắng mặt.

Ngoài ra các bên không có yêu cầu và tài liệu, chứng mới nào khác nộp cho Tòa án tại cấp phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng tại cấp phúc thẩm: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đảm bảo đúng quyền và nghĩa vụ được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung và yêu cầu kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đoàn Văn A làm và nộp là đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nặm 2015 nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét. Ông Đoàn Văn A kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liến với đất, Công chứng số 021934, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2014 tại VPCC X được ký giữa ông A với bị đơn ông Nguyễn Chí O, đối với diện tích đất 2.437

m^2 thuộc thửa số 59, tờ bản đồ số 23 (tài liệu 02/CT-UB), thuộc một phần các thửa 145, 152, 153, 154, 251 tờ bản đồ số 70 (tài liệu đo năm 2003) theo GCNQSDDĐ vào sổ cấp H00025/01 do UBND huyện X cấp ngày 21/01/2005 cho Đoàn Văn A, đã đăng ký thay đổi ngày 05/7/2013; cập nhật sang tên ông Nguyễn Chí O ngày 28/10/2014. Xét hợp đồng chuyển nhượng này giữa các bên có nội dung thể hiện không đúng hiện trạng về tài sản gắn liền với đất. Cụ thể, theo "Biên bản thẩm định giá" ngày 25/01/2019 và "Biên bản thẩm định tại chỗ" ngày 25/01/2019 thể hiện trên đất có hai căn nhà và vườn cây trái. Bị đơn ông O và bà Võ Thiên I người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng các tài sản trên đất này các bên đã thống nhất bán, mua nhưng không ghi vào hợp đồng chuyển nhượng - nhưng không được ông A thừa nhận và bà I, ông O không có giấy tờ thỏa thuận nào chứng minh cho thỏa thuận như trình bày. Do đó hợp đồng công chứng chuyển nhượng mà các bên tranh chấp đã vi phạm khoản 2 Điều 12 Luật Công chứng năm 2006 về "cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật"; vì vậy vô hiệu theo quy định tại Điều 122,127, 129, 132 Bộ luật dân sự năm 2005 và các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn lại cho nhau những gì đã nhận. Xét lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu này là do cả hai bên, nên chênh lệch giá trị theo biên bản định giá sau khi hoàn lại cho nhau 200.000.000 đồng đã nhận thì mỗi bên phải chịu là ½. Từ đó đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng – tuyên Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất số 021934/HĐ-CNQSDĐ quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2014 tại Văn phòng công chứng Q giữa ông Đoàn Văn A và ông Nguyễn Chí O là vô hiệu. Ông A được quyền liên hệ với cơ quan chức năng xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đối với diện tích đất thuộc thửa số 59, tờ bản đồ số 23 (tài liệu 02/CT-UB), thuộc một phần các thửa 145, 152, 153, 154, 251 tờ bản đồ số 70 (tài liệu đo năm 2003). Ông Đoàn Văn A có trách nhiệm trả lại ông Nguyễn Chí O số tiền đã nhận và chịu ½ thiệt hại căn cứ theo biên bản định giá và được tiếp tục sử dụng phần nhà đất tranh chấp. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào trình bày của các đương sự và kết quả tranh luận tại phiên tòa - Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: "Đơn kháng cáo" của nguyên đơn ông Đoàn Văn A là trong thời hạn thời hạn luật định, thủ tục kháng cáo đúng quy định pháp luật nên được chấp nhận để xem xét về nội dung.

Bị đơn ông Nguyễn Chí O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thiên I, Văn phòng công chứng Q không có kháng cáo, đã dược Tòa án triệu tập hợp lê và có đơn xin vắng mặt. Do đó căn cứ Điều 228 và Điều 296 Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

Xét nội dung yêu cầu kháng cáo:

[1] Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng các bên tranh chấp, nguyên đơn yêu cầu hủy được ký giữa ông Đoàn Văn A và ông Nguyễn Chí O có nội dung thể hiện là:

- "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất - Không có tài sản gắn liền với đất" ký giữa nguyên đơn ông Đoàn Văn A với bị đơn ông Nguyễn Chí O được công chứng số 021934, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2014 tại Văn phòng công chứng Q, với diện tích đất là 2.437 m^2 thuộc thửa số 59, tờ bản đồ số 23 (tài liệu do năm 02/CT-UB), thuộc một phần các thửa 145, 152, 153, 154, 251, tờ bản đồ số 70 (tài liệu đo năm 2003) theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số: AB551821 vào sổ cấp H00025/01 của Uỷ ban nhân dân huyện X cấp ngày 21/01/2005 đăng ký thay đổi ngày 05/7/2013 cho nguyên đơn ông Đoàn Văn A, cập nhật sang tên ông Nguyễn Chí O ngày 28/10/2014 (BL234-239). Tuy nhiên thực tế:

- "Biên bản định giá tài sản" ngày 25/01/2019 thể hiện: trên đất có 02 căn nhà, gồm 01 căn nhà kết cấu tường gạch có tô nền lát gạch tàu mái tole và 01 căn nhà tạm mái tole nền xi măng không có vách che ngoài ra còn có vườn cây ăn trái (BL307-308). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đoàn Văn A cung cấp "Đơn xin xác nhận tạm trú" nội dung thể hiện ông Đoàn Văn A cùng 02 con là Đoàn Thanh T và Đoàn Văn R đang tạm trú tại căn nhà số 4/6 đường 754, ấp C, xã N, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh, có xác nhận của Công an xã N, huyện X ngày 17/6/2019 - là một trong hai căn nhà trên diện tích đất tại hợp đồng các bên chuyển nhượng đang tranh chấp. Nhưng bản vẽ vị trí hiện trạng theo hợp đồng đo vẽ ngày 11/8/2016 được kiểm tra nội nghiệp số 12649, ngày 23/11/2016 lại không thể hiện các căn nhà và vườn cây (BL297-298).

- "Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ" ngày 25/01/2019 ghi nhận: trên đất có 02 căn nhà và"vườn ổi đang cho trái" (BL306).

- Tại "Giấy cam kết" viết tay ngày 14/10/2014 mà ông O, bà I xuất trình để chứng minh việc đã giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng công chứng nêu trên cho ông A, nội dung cũng không thể hiện là có các nhà và vườn cây ăn trái mà các bên đồng ý chuyển nhượng cho nhau và diện tích đất tại giấy cam kết này cũng thể hiện là 2437m^2, nhưng giá chuyển nhượng lại là 200.000.000 đồng (BL210).

- "Bản vẽ sơ đồ nhà đất" theo hiện trạng tại hợp đồng đo vẽ do Công ty TNHH E lập ngày 11/8/2016 được kiểm tra nội nghiệp số 12649 ngày 23/11/2016 ghi nhận thì diện tích đất thuộc thửa số 59, tờ bản đồ số 23 (02/CT-UB) thuộc một phần các thửa 145, 152, 153, 154, 251, tờ bản đồ số 70 (tài liệu đo năm 2003) mà ông A và ông O chuyển nhượng theo GCNQSDDĐ vào sổ cấp H00025/01 do UBND huyện X cấp ngày 21/01/2005 đăng ký thay đổi ngày 05/7/2013 cho ông Đoàn Văn A, hiện đang tranh chấp diện tích là 2512,7m^2 - thừa 284,3m^2 so với diện tích tại Hợp đồng chuyển nhượng và tại Giấy thỏa thuận của các bên (BL 297-298).

- Bà Võ Thiên I đại diện ủy quyền cho bị đơn và cũng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, quá trình giải quyết tranh chấp cũng xác nhận rằng trước khi đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông A , bà I ông O có đến xem và thấy trên đất có 01 căn nhà tường gạch chưa tô đã xuống cấp và diện tích nhỏ, nên các bên thống nhất không ghi vào hợp đồng chuyển nhượng (BL146). Tuy nhiên lời trình bày này của bà I không được phía ông A thừa nhận và bà I, ông O không có giấy tờ gì để chứng minh lời trình bày này.

- Về giá chuyển nhượng: bà I cho rằng do ông A yêu cầu ghi giá thấp tại Hợp đồng công chứng (150 triệu) là nhằm để giám thuế thu nhập cá nhân, nhưng lời trình bày này cũng không được ông A thừa nhận và tại phiên tòa ông A và đại diện ủy quyền của ông A cho rằng toàn bộ quá trình trước bạ, cập nhật sang tên cho ông O đều do bà I và ông O tiến hành, ông A hoàn toàn không hay biết - phù hợp với Giấy nộp tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản ghi tên người nộp là Đoàn Văn A nhưng do ông Nguyễn Chí O nộp và ký tên (BL244). Chỉ đến khi bà I và ông O chuyển nhượng đất cho người khác thì ông mới hay biết và ngăn chặn tại Văn phòng công chứng Q, quá trình ngăn chặn này xảy ra sự giành giật lại giấy chứng nhận, do đó giấy chứng nhận mới bị rách mất một góc và ông A đang giữ phần góc bị rách này - phù hợp với trình bày của bà I về "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" bị rách mất một góc (BL146).

[2] Từ những chứng cứ phân tích trên, có căn cứ xác định giữa Hợp đồng Công chứng chứng nhận quyền sử dụng đất và "Giấy cam kết" ngày 14/10/2014 mà các bên ký với tài sản thực tế trên đất mà ông O và bà I phản tố yêu cầu ông A thực hiện là khác biệt không đúng với hiện trạng về tài sản, về diện tích đất, về giá chuyển nhượng kể từ lúc giao dịch chuyển nhượng cho đến nay. Do đó xét các bên đã vi phạm khoản 2 Điều 12 Luật công chứng năm 2016 về việc đã "Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật"; nên có căn cứ xác định đây là giao dịch dân sự giả tạo giữa các bên, để nhằm mục đích che giấu một giao dịch dân sự khác theo quy định tại Điều 124 BLDS 2015. Vì vậy nguyên đơn ông Đoàn Văn A khởi kiện và kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất đã được công chứng giữa ông Đoàn Văn A đối với bị đơn ông Nguyễn Chí O là có căn cứ chấp nhận. Ông Nguyễn Chí O yêu cầu phản tố buộc ông A phải giao đất và toàn bộ tài sản đã chuyển nhượng theo "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" Công chứng số 021934 tại Văn phòng công chứng Q ngày 14/10/2014 là không thể thực hiện bởi các lý do như đã phân tích, do đó không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Trong vụ án này xét mặc dù ông A cho rằng không có việc nhận tiền từ ông O hay bà I, nhưng căn cứ nội dung tại "Giấy cam kết" viết tay ngày 14/10/2014 mà ông A thừa nhận có ký tên, thể hiện ông A nhận của ông O là 200.000.000 đồng; do đó ông A phải chịu trách nhiệm trả lại cho ông O đối với số tiền này. Và - xét cả ông A, ông O đều thừa nhận, biết trên đất theo hợp đồng mà các bên ký chuyển nhượng là có nhà, có cây ăn trái nhưng các bên đều không thể hiện ghi tại hợp đồng công chứng hay tại "Giấy cam kết" viết tay ngày 14/10/2014 giữa các bên khi ký, nên lỗi mỗi bên là ngang nhau. Do đó ông A và ông O mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại.

[4] Căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 25/01/2019 thể hiện giá trị đất tổng cộng nay là 753.810.000 đồng. Vì vậy sau khi ông A trả lại cho ông Nguyễn Chí O số tiền đã nhận theo "Giấy cam kết ngày 14/10/2014" là 200.000.000 đồng thì số tiền chênh lệch còn lại là 553.810.000 đồng, số tiền này ông A phải giao thêm cho ông O là 276.905.000 đồng là ½ thiệt hại của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 BLDS 2015.

[5] Từ những căn cứ như đã nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét nên chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đoàn Văn A, sửa bản án sơ thẩm; giữ nguyên các quyết định khác bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị như ý kiến phát biểu đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên án phí dân sự phúc thẩm ông Đoàn Văn A không phải chịu, nhưng ông A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Chí O.

Ông O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị - có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xét.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 - Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định hướng dẫn về án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Văn A.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 153/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn A.

1. "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất)" Công chứng số 021934/HĐ-CNQSDĐ quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2014 tại Văn phòng công chứng Q ký giữa ông Đoàn Văn A và ông Nguyễn Chí O đối với diện tích đất 2.437 m^2 thuộc thửa số 59, tờ bản đồ số 23 (tài liệu 02/CT-UB), thuộc một phần các thửa 145, 152, 153, 154, 251 tờ bản đồ số 70 (tài liệu đo năm 2003) theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số AB 551821vào sổ cấp H00025/01 do Uỷ ban nhân dân huyện X cấp ngày 21/01/2005 cho Đoàn Văn A, đã đăng ký thay đổi ngày 05/7/2013; cập nhật sang tên ông Nguyễn Chí O ngày 28/10/2014 là vô hiệu.

2. Buộc ông Đoàn Văn A phải trả và giao cho ông Nguyễn Chí O số tiền 200.000.000 đồng đã nhận và 276.905.000 đồng bồi thường thiệt hại; tổng cộng là 476.905.000 đồng (bốn trăm bảy mươi sáu triệu chín trăm lẻ năm ngàn đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Ông Nguyễn Chí O có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông A chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng ông A còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Buộc ông Nguyễn Chí O phải giao lại cho Ông Đoàn Văn A "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số AB 551821vào sổ cấp H00025/01 do Uỷ ban nhân dân huyện X cấp ngày 21/01/2005 cho Đoàn Văn A, đã đăng ký thay đổi ngày 05/7/2013; cập nhật sang tên ông Nguyễn Chí O ngày 28/10/2014 ngay sau khi ông A đã trả, giao đủ số tiền trên cho ông O.

Ông Đoàn Văn A được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để xin điều chỉnh, cập nhật lại "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số AB 551821 số vào sổ cấp H00025/01 do Uỷ ban nhân dân huyện X cấp ngày 21/01/2005 cho

Đoàn Văn A, đã đăng ký thay đổi ngày 05/7/2013; cập nhật sang tên ông Nguyễn Chí O ngày 28/10/2014 để sang lại tên cho ông Đoàn Văn A.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 02/2018/QĐ-BPKCTT ngày 19/01/2018 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 02/2018/QĐ-BPBĐ ngày 18/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đoàn Văn A phải chịu 23.076.200 đồng nhưng được khấu trừ 3.750.000 đồng vào số tiền tạm ứng án phí lệ phí tòa án theo biên lai số AA/2014/0000511, ngày 03 /01/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, ông A còn phải nộp 19.326.200 đồng.

Ông Nguyễn Chí O phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng khấu trừ 6.250.000 đồng vào số tiền tạm ứng án phí lệ phí tòa án theo biên lai số AA/2016/0008093, ngày 21/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, ông O được nhận lại 5.950.000 đồng.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đoàn Văn A không phải chịu, ông A được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0022183, ngày 13/6/2019.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền được 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 khởi kiện 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.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Chi cục THADS huyện X;
- TAND huyện X;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu (20).

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

Nguyễn Bá Thịnh