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: 144/2018/DS-PT
Ngày 19 – 6 – 2018
V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu hủy nội dung cập nhật liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng 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 Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Ức Minh Thanh Thúy – Thư ký Toà 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 toà*:** Ông Vũ Hồng Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 115/2018/TLPT-HC ngày 20 tháng 4 năm 2018 về tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu hủy nội dung cập nhật liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 665/2018/QĐ-PT ngày 28/5/2018; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị Ng, sinh năm 1930; cư trú tại: Thôn ĐM 01, xã TX, huyện HT, tỉnh Bình Thuận; *(vắng mặt).*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền bổ sung số No 05763 ngày 17/11/2017): Ông Phạm Quang Đ, sinh năm 1948; nơi cư trú: Khu phố 1, phường ĐN, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận; *(có mặt).*

- *Bị đơn*: Ông Lê Tấn B, sinh năm 1965; cư trú tại: 1090 quốc lộ 55, thôn ĐM 01, xã TX, huyện HT, tỉnh Bình Thuận; *(có mặt).*

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (được ủy quyền theo văn bản số No 03810 ngày 14/8/2017): Ông Trần Đức Th, sinh năm 1968; nơi cư trú: Thôn TL 02, xã TB, thị xã LG, tỉnh Bình Thuận; *(có mặt).*

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

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965; cư trú tại: 1090 quốc lộ 55, thôn ĐM 01, xã TX, huyện HT, tỉnh Bình Thuận; *(có mặt).*

Người đại diện theo ủy quyền của bà L (được ủy quyền theo văn bản số No 03810 ngày 14/8/2017): Ông Trần Đức Th, sinh năm 1968. Nơi cư trú: Thôn TL 02, xã TB, thị xã LG, tỉnh Bình Thuận; *(có mặt).*

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ L1 - Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, *(vắng mặt).*

Địa chỉ: Số 15 đường NTT, phường BH, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (được ủy quyền theo văn bản số 6284/STNMT-TTr ngày 13/12/2017): Ông Phạm Văn Qu - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B; *(có mặt).*

3. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện HT.

Người diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Như L2 - Phó Giám đốc phụ trách Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện HT, *(có mặt).*

- *Người kháng cáo:*

1. Bị đơn ông Lê Tấn B;

2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 18/01/2017 của bà Hồ Thị Ng và quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bà Ng là ông Phạm Quang Đ trình bày:

Bà Hồ Thị Ng là người đang sở hữu nhà và 5.940m^2 đất tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/4/2016. Đất này bà Ng đã hiến tặng cho Tịnh Thất Bổn H nhưng chưa làm thủ tục sang tên.

Khoảng tháng 4/2016 bà Hồ Thị Ng bị bệnh, ông Lê Tấn B (cháu bà Ng) đến chăm sóc và có thái độ gây khó khăn cho các phật tử đang quy y tại Tịnh Thất nên không ai đến, không ai chăm sóc. Mặc dù bà Hồ Thị Ng đã hiến đất cho Tịnh Thất Bổn H nhưng bà vẫn chấp nhận cho ông Lê Tấn B 20m bề ngang mặt đường dài đến hết đất tương đương 2.000 m^2 đất trong tổng diện tích 5.940m^2 đất của bà Hồ Thị Ng. Ông Lê Tấn B yêu cầu bà Hồ Thị Ng đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách thửa, tuy nhiên ông Lê Tấn B không tách thửa mà lập Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất toàn bộ diện tích 5.940m^2 đất trên đó có nhà ở, cây ăn trái, mộ của ông Bổn H...và một phần diện tích đất bà Hồ Thị Ng đã sang nhượng cho ông Nguyễn Anh D vào ngày 17/4/1998.

Đến tháng 11/2016, bà Hồ Thị Ng cần sang tên phần đất còn lại cho Tịnh Thật Bổn H nên yêu cầu ông Lê Tấn B giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên thì phát hiện toàn bộ diện tích 5.940m^2 đất trên đã sang nhượng cho ông B. Bà Hồ Thị Ng xác định chỉ cho ông B 20m bề ngang mặt đường, dài đến hết đất, tương đương 2.000m^2 đất chứ không lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 5.940m^2, giữa bà Hồ Thị Ng và ông Lê Tấn B không có bất cứ thỏa thuận chuyển nhượng nào. Ông Lê Tấn B đã lừa dối bà Hồ Thị Ng để bà điểm chỉ trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi sự việc xảy ra, bà Hồ Thị Ng có nhờ địa phương can thiệp, tại Biên bản làm việc ngày 08/12/2016, bà Hồ Thị Ng và ông Lê Tấn B thống nhất, bà Hồ Thị Ng cắt cho ông Lê Tấn B diện tích khoảng 2.600m^2 có tứ cận: Đông giáp đất ông T, ông S, ông M; Tây giáp đường vào phi trường cũ; Nam giáp đất bà Hồ Thị Ng; Bắc giáp đất ông M nhưng ông Lê Tấn B không thực hiện.

Bà Hồ Thị Ng yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 giữa bà và ông Lê Tấn B vô hiệu; Hủy bỏ nội dung cập nhật thay đổi ngày 11/10/2016 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016.

Bị đơn ông Lê Tấn B và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Đức Th trình bày:

Ông Lê Tấn B là cháu gọi bà Hồ Thị Ng bằng Dì ruột, ông Lê Tấn B ở với bà Hồ Thị Ng từ nhỏ. Đầu năm 2015, bà Hồ Thị Ng nói với ông Lê Tấn B là bà đã tuổi cao sức yếu không biết sống chết ngày nào nên bà sẽ nhượng lại số đất rẫy của bà cho ông Lê Tấn B với giá rẻ để có thêm tiền lo thuốc thang cho bà lúc tuổi già, ông Lê TB thì có thêm đất để canh tác kiếm thêm thu nhập nuôi con. Khi đi làm thủ tục tách thửa có ông B và bà Hồ Thị Ng, bà Ng vẫn minh mẫn, nhận thức được hành vi của mình. Ông Lê Tấn B không lừa dối, ép buộc bà Hồ Thị Ng làm thủ tục sang tên cho ông Lê Tấn B. Tại hợp đồng

chuyển nhượng ngày 29/8/2016 ghi giá chuyển nhượng là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) nhưng thực tế ông Lê Tấn B đã đưa cho bà Hồ Thị Ng 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng). Tại Biên bản làm việc ngày 08/12/2016, ông Lê Tấn B và bà Hồ Thị Ng có thống nhất với nhau về việc bà Hồ Thị Ng cho ông Lê Tấn B 2.600m^2 đất nhưng sau đó ông không đồng ý theo thỏa thuận. Bà Hồ Thị Ng khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 giữa bà và ông Lê Tấn B vô hiệu; Hủy bỏ nội dung cập nhật thay đổi ngày 11/10/2016 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016, ông B không đồng ý với các yêu cầu trên của bà Hồ Thị Ng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông Lê Tấn B và bà L là ông Thường cho rằng: Văn bản ngày 24/11/2016 và Văn bản ngày 08/12/2016 do UBND xã TX, huyện HT lập không đúng quy định của pháp luật: Giấy ủy quyền ngày 18/01/2017 giữa bà Hồ Thị Ng với ông Đ không đúng quy định của pháp luật; không đưa UBND xã TX, huyện HT vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của ông B là chồng bà và người đại diện là ông Trần Đức Th.

Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện HT trình bày: Ngày 01/9/2016, Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện HT có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà Hồ Thị Ng chuyển nhượng cho ông Lê Tấn B có đất tại thôn ĐM 01, xã TX, huyện HT, tỉnh Bình Thuận do bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của huyện chuyển đến. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã TX ký chứng thực ngày 29/8/2016. Hồ sơ chuyển nhượng của bà Hồ Thị Ng và ông Lê Tấn B có địa chỉ thửa đất tại thôn ĐM 01, xã TX, huyện HT (hồ sơ chuyển nhượng đầy đủ thủ tục nên giải quyết theo đúng quy trình). Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện HT đã tiến hành ký xác nhận nội dung thay đổi tên chủ sử dụng đất tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 đứng tên hộ bà Hồ Thị Ng có nội dung: Chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Tấn B, sinh năm 1965, Chứng minh nhân dân số 261153945, địa chỉ thường trú: Thôn ĐM 01, xã TX, huyện HT theo hồ sơ số 004600 theo quy định tại Điều 14, Điều 17 và khoản 1 Điều 28 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B trình bày: Thống nhất theo trình bày của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện HT, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2018/DS-ST ngày 12/01/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điều 34, Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 38; khoản 1. Điều 147; khoản 4 Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 122, 127, 132, 137 Bộ Luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Ng; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 giữa bà Hồ Thị Ng với ông Lê Tấn B đối với diện tích 5.940m^2 đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016 đứng tên hộ bà Hồ Thị Ng là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hủy cập nhật biến động ngày 11/10/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện HT từ tên hộ bà Hồ Thị Ng sang tên ông Lê Tấn B tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016.

Buộc ông Lê Tấn B phải giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016 đứng tên hộ bà Hồ Thị Ng cho bà Ng.

Bà Hồ Thị Ng liên hệ với cơ quan quản lý đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B để hủy cập nhật biến động ngày 11/102016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận - Chi nhánh huyện HT từ tên hộ bà Hồ Thị Ng sang tên ông Lê Tấn B tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm, thông báo về quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 23/01/2018 bị đơn ông Lê Tấn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 12/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận với lý do: Ủy ban nhân dân xã TX lập Biên bản làm việc lúc 08 giờ ngày 08/12/2016 không có đại diện Mặt trận Tổ quốc xã, không có Trưởng thôn, không có đại diện của một số hộ dân sinh sống lâu đời tại xã và không có đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã, là vi phạm về thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai quy định tại

điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 88 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đình chỉ phiên tòa sơ thẩm của người đại diện theo ủy quyền của ông B và bà L. Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không đưa Ủy ban nhân dân xã TX vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 và Biên bản làm việc lúc 08 giờ ngày 08/12/2016 của Ủy ban nhân dân xã TX.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Lê Tấn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L sửa đổi, bổ sung kháng cáo: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 giữa bà Hồ Thị Ng với ông Lê Tấn B là đúng quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ng với ông B nêu trên và hủy cập nhật biến động ngày 11/10/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận - Chi nhánh huyện HT từ tên hộ bà Hồ Thị Ng sang tên ông Lê Tấn B tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016, là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của bà Hồ Thị Ng.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng giải quyết vụ án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự và người đại diện theo ủy quyền của các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của bị đơn ông Lê Tấn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Ng là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của bị đơn ông Lê Tấn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo bị đơn ông Lê Tấn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên hợp lệ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Lê Tấn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L thay đổi, bổ sung kháng cáo, nhưng không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu, phù hợp với

quy định tại khoản 2 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm:

[1] Về tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, đầy đủ thành phần những người tham gia tố tụng, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các đương sự cùng thống nhất thừa nhận 5.940m^2 đất thuộc thửa 123, tờ bản đồ số 23, tại thôn ĐM 01, xã TX, huyện HT, tỉnh Bình Thuận, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Hồ Thị Ng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Ng ngày 25/4/2016.

[2.2] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 thì bà Ng có chuyển nhượng diện tích 5.940m^2 nêu trên cho ông Lê Tấn B với giá 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Hợp đồng này được UBND xã TX, huyện HT chứng thực cùng ngày 29/8/2016, trong đó bà Ng có lăn tay ở mục Bên chuyển nhượng và ông B có ký vào mục Bên nhận chuyển nhượng. Sau đó, hồ sơ chuyển nhượng đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện HT tiến hành ký xác nhận nội dung thay đổi tên người sử dụng từ hộ bà Ng sang ông B.

[2.3] Tuy nhiên, ngay sau khi biết việc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện HT tiến hành ký xác nhận nội dung thay đổi tên người sử dụng từ hộ bà Ng sang ông B như trên, bà Ng đã có đơn yêu cầu chính quyền địa phương can thiệp. Bà Ng cho rằng bà bị ông B lừa dối lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 5.940m^2 đất cho ông B, theo thỏa thuận thì bà chỉ cho ông B khoảng 2.000m^2 đất (20m ngang mặt đường) do đất này bà Ng đã sang nhượng một phần cho người khác, trên đất còn có mộ Thầy Bổn H, Tịnh Thất để bà Ng và tăng ni, phật tử đến viếng và ở. Bà Ng không mua bán, sang nhượng và không nhận tiền của ông B. Ông B không chấp nhận yêu cầu của bà Ng và xác định bà Ng có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 đối với diện tích 5.940m^2 đất. Ông B không chấp nhận yêu cầu của bà Ng vì cho rằng, bà Ng đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 5.940m^2 cho ông B với giá 150.000.000 đồng, bà Ng đã nhận của vợ chồng ông B đủ số tiền 150.000.000 đồng và hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016.

[2.4] Xét thấy, mặc dù bà Hồ Thị Ng có lăn tay ở mục Bên chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016. Song, tại thời điểm lăn tay thì Ngạt đã được 86 tuổi (bà Hồ Thị Ng sinh năm 1930)

nhưng hồ sơ chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không xác định và thể hiện bà Ng có đủ sức khỏe để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, việc lập hợp đồng không có người làm chứng, trong khi bà Ng chỉ biết lăn tay. Mặt khác, tại hợp đồng chuyển nhượng có thể hiện hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng); trong khi đó, ông B khai giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng và vợ chồng ông đã giao đủ số tiền này cho bà Ng, nhưng ông B không đưa ra được chứng cứ để chứng minh. Ngoài ra, trên diện tích 5.940m^2 đất bà Hồ Thị Ng đang quản lý, sử dụng còn có mộ của Thầy Bổn H và một phần diện tích bà Ng đã chuyển nhượng cho ông Anh D vào năm 1998, việc chuyển nhượng này ông B cũng biết, trên diện tích đất còn lại còn có Tịnh Thất mà bà Ng đang sử dụng làm nơi ở và dành cho tăng ni, phật tử đến ở. Như vậy đã có đủ cơ sở xác định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 5.940m^2 lập ngày 29/8/2016 như trên là không phù hợp với thực tế, trái với ý chí mong muốn của bà Ng, bà Ng đã bị ông B lừa dối để lập hợp đồng này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 giữa bà Ng với ông B đối với diện tích 5.940m^2 đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016 đứng tên hộ bà Hồ Thị Ng là giao dịch dân sự vô hiệu, là có căn cứ, đúng theo quy định tại các Điều 122, 127, 132 của Bộ Luật dân sự năm 2005.

[2.5] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên nội dung cập nhật ngày 11/10/2016 từ tên hộ bà Hồ Thị Ng sang tên ông Lê Tấn B tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện HT xác nhận là không có giá trị pháp lý. Do ông Lê Tấn B đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016 của bà Hồ Thị Ng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông B phải có trách nhiệm giao trả lại cho bà Ng; bà Hồ Thị Ng có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để hủy bỏ cập nhật ngày 11/10/2016 từ tên hộ bà Hồ Thị Ng sang tên ông Lê Tấn B tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016, là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 137 của Bộ Luật dân sự năm 2005.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Ng là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Tấn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Người kháng cáo là ông Lê Tấn B và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Lê Tấn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 12/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, khoản 1 Điều 147, khoản 4 Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 122, 127, 132, 137 của Bộ Luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Ng;

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 giữa bà Hồ Thị Ng với ông Lê Tấn B đối với diện tích 5.940m^2 đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016 đứng tên hộ bà Hồ Thị Ng là giao dịch dân sự vô hiệu.

+ Hủy cập nhật biến động ngày 11/10/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận - Chi nhánh huyện HT từ tên hộ bà Hồ Thị Ng sang tên ông Lê Tấn B tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016.

+ Buộc ông Lê Tấn B phải giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016 đứng tên hộ bà Hồ Thị Ng cho bà Hồ Thị Ng.

+ Bà Hồ Thị Ng liên hệ với cơ quan quản lý đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B để hủy cập nhật biến động ngày 11/10/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận - Chi nhánh huyện HT từ tên hộ bà Hồ Thị Ng

sang tên ông Lê Tấn B tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016.

+ Bà Hồ Thị Ng thỏa thuận chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản số tiền là 7.000.000 đồng, bà Ng đã nộp đủ.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hồ Thị Ng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho bà Ng 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do ông Phạm Quang Đ là người đại diện theo ủy quyền của bà Ng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0012756 ngày 23/01/2017 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

Ông Lê Tấn B phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Tấn B và bà Nguyễn Thị L, mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông B đã nộp (do bà L nộp thay) theo biên lai thu số 0020987 và số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà L đã nộp theo biên lai thu số 0020988, cùng ngày 31/01/2018; ông B và bà L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án là ngày 19 tháng 6 năm 2018./.

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

Đỗ Đình Thanh

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Các đương sự ;
- Lưu(3), 15b (Án08).