TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 168/2023/DS-PT
Ngày: 02-8-2023
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 ĐỒNG NAI

***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nhung
Các thẩm phán: Bà Trương Thị Thảo
Ông Trần Vĩnh Yên

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Lê Khang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 8 năm 2023 tại Tòa án nhân dân, tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 156/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2023 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2022/DS-ST ngày 05-12-2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 172/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Tiến Đ, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên hệ: Quán C1, đường N, ấp X, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2. *Bị đơn*:

2.1. Bà Trương Thị D, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Bà Trịnh Thị Thanh H, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3.3. Ông Thái Văn N, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3.4. Bà Trần Kim Y, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3.5. Bà Nguyễn Thị Thanh C, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

3.6. Ông Hồ Văn L, sinh năm 1962 (đã chết năm 2019);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L bao gồm:

3.6.1. Bà Trương Thị D, sinh năm 1964;

3.6.2. Ông Hồ Hoàng T1, sinh năm 1986;

3.6.3. Bà Hồ Ngọc Á, sinh năm 1986;

3.6.4. Ông Hồ Văn X, sinh năm 1984;

3.6.5. Ông Hồ Hoàng T2, sinh năm 1990;

Người đại diện theo ủy quyền của anh T1, chị Á, anh X, anh T2 là bà Trương Thị D, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

3.6.6. Bà Đặng Thị K, sinh năm 1935;

Địa chỉ: Ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

3.7. Văn phòng C2 - tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: B, Quốc lộ A, ấp T, xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3.8. Văn phòng Công chứng Khải Nguyên - tỉnh C2

Địa chỉ: Đường T, ấp B, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Tiến Đ.

(Các đương sự vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Tiến Đ trình bày:

Vào ngày 18/9/2016, ông ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với và bà Trương Thị D diện tích đất 2.612m2, thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai với giá 875.000.000 đồng, ông đặt cọc cho bà D số tiền 275.000.000 đồng. Ông biết diện tích đất này bà D nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T nhưng chưa sang tên cho bà D, bà D nói ông T là cháu ruột nên sau này khi làm thủ tục chuyển nhượng thì ông T sẽ ra ký

hợp đồng chuyển nhượng cho ông. Lý do thứ nhất sau khi ký hợp đồng ông và bà D, ông T không ký hợp đồng chuyển nhượng là vì lúc này diện tích đất này đang bị cấp nhầm thửa cho người khác, nên phía ông T và họ đang làm thủ tục tách thửa đất. Vì vậy, hai bên thỏa thuận sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng sau khi ông T tách thửa đất xong. Lý do thứ hai là khi ký hợp đồng đặt cọc thì hai bên có thỏa thuận là phía bà D sẽ chừa con đường 3m làm lối đi chung qua phần đất phía ngoài của ông T vào đất của bà D. Hai bên thỏa thuận khi nào ra công chứng sang tên qua người mua thì sẽ chồng đủ tiền. Đến ngày 23/01/2017 ông có giao tiếp cho bà D số tiền 100.000.000 đồng và thời gian sau có giao cho bà D 32.000.000 đồng để làm hàng rào. Tổng số tiền ông đã giao cho bà D là 407.000.000 đồng.

Ngày 02/11/2017 ông T được cấp giấy chứng nhận thửa đất trên, bà D có yêu cầu ông ký hợp đồng chuyển nhượng để trả đủ số tiền còn lại cho bà D. Tuy nhiên, ông không đồng ý ký hợp đồng vì ông muốn yêu cầu bà D và ông T phải có trách nhiệm tách con đường đi 03m qua đất ông T vào đất của bà D thành đường công cộng chứ không phải là lối đi chung. Sau đó, bà D có nói với ông là giao cho bà D tiếp 300.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng sẽ giao sau khi tách được con đường. Ông đồng ý nhưng khi giao tiền ông yêu cầu được giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà D không đồng ý mà nói chờ khi nào tách con đường đi xong bà D sẽ giao sổ rồi nhận tiền một lần. Để thực hiện việc tách con đường đi 03m thì hai bên có làm đơn gửi UBND xã P và đã được mời lên làm việc thì hai bên thống nhất là ông và bà D sẽ hỗ trợ ông T số tiền 30.000.000 đồng (ông 10.000.000 đồng, bà D 20.000.000 đồng) để ông T tách con đường đi 03m. Tuy nhiên, khi ông T làm đơn yêu cầu tách đường nộp cho UBND huyện nhưng không tách được thửa. Bà D có hai lần điện thoại cho ông để thực hiện hợp đồng nhưng do ông đang ở miền T nên ông có nói với bà D là đợi ông về làm thủ tục tách đường. Sau đó, ông được biết bà D chuyển nhượng đất này cho bà H và nhờ ông T ký chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà H mà không thông báo với ông.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Trương Thị D và ông Nguyễn Văn T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.612m2 thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai cho ông; ông sẽ giao hết số tiền còn lại là 500.000.000 đồng cho bà D; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị D, ông Nguyễn Văn T với bà Trịnh Thị Thanh H; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị Thanh H với ông Thái Văn N đối với diện tích đất 2.612m2 thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu. Ông xin rút yêu cầu hủy chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trịnh Thị Thanh H vào ngày 05/02/2018.

Ngoài ra ông không yêu cầu gì thêm và không còn tài liệu, chứng cứ gì khác để nộp cho Tòa án.

** Bị đơn bà Trương Thị D đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L trình bày:*

Vào năm 2008 bà có mua của ông Nguyễn Văn T (cháu ruột bà) diện tích đất 2.612m2 thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, xã P, huyện L. Khi mua hai bên thỏa

thuận miệng là để con đường 03m làm lối đi chung qua đất nhà ông T vào đất của bà. Do lúc đó diện tích đất trên bị cấp nhầm sổ nên bà và ông T chưa có làm thủ tục sang tên được. Đến ngày 18/9/2016 bà chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Lê Tiến Đ với giá 875.000.000 đồng, ông Đ đặt cọc cho bà 275.000.000 đồng. Khi làm hợp đồng thì hai bên có thỏa thuận khi nào ông T làm giấy chứng nhận xong và ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ thì ông phải trả đủ số tiền còn lại. Đến đầu năm 2017, bà thấy thời gian chờ đợi lâu quá mà không thấy ông Đ giao tiền tiếp, bà có đến hỏi ông Đ thì ông Đ nói chờ cho ông T cấp đổi sổ cho xong đi thì mới giao đủ tiền. Sau đó, ngày 23/01/2017 ông Đ giao tiếp cho bà 100.000.000 đồng. Thời gian sau thì ông Đ đưa cho bà 32.000.000 đồng làm hàng rào, như vậy tổng số tiền mà bà nhận của ông Đ là 407.000.000 đồng.

Đến ngày 02/11/2017 ông T được cấp giấy chứng nhận thì bà có đến nói ông Đ ký hợp đồng sang tên và giao đủ tiền cho bà thì ông Đ không đồng ý mà yêu cầu bà D phải đến gặp ông T yêu cầu ông T viết giấy thỏa thuận chừa con đường 03m làm lối đi chung vào đất của bà thì ông Đ mới chịu giao tiền. Sau đó, bà gặp ông T để nói thì ông T đồng ý nhưng ông Đ lại không chịu giao tiền tiếp mà lại yêu cầu bà phải mua lại con đường 03m của ông T để cắt ra khỏi sổ thì ông Đ mới đồng ý. Do muốn giao đất, nhận đủ tiền nên tháng 5/2017 bà làm đơn khiếu nại đường đi vào đất để UBND xã P giải quyết. Ngày 29/5/2017 UBND xã mời bà, ông T và ông Đ đến để làm việc các bên đồng ý thống nhất là bà và ông Đ sẽ mua con đường của ông T với giá 30.000.000 đồng (bà phải chịu 20.000.000 đồng, ông Đ chịu 10.000.000 đồng). Sau đó, giao giấy tờ cho ông Đ đi làm thủ tục tách đường, nhưng chờ đợi mãi vẫn không thấy ông Đ nói gì nên bà đã lấy về đưa cho ông T và vợ ông T đi nộp làm thủ tục tách con đường đi. Sau hơn một tuần nộp hồ sơ thì hồ sơ bị trả lại lý do không đủ diện tích để tách đường. Bà mang hồ sơ về gọi ông Đ thì ông Đ cho người của ông Đ lên nhận về làm và nói một tuần sẽ làm xong. Sau một tuần bà điện thoại ông Đ đồng thời bảo giao tiếp số tiền để bà lo công việc thì ông Đ nói bà đừng gọi cho ông Đ nữa, khi nào ông Đ cần thì ông Đ gọi, còn chuyện mua bán đất thì nếu bà đồng ý nhận thêm 300.000.000 đồng, cho ông thiếu lại 200.000.000 đồng đến khi nào ông Đ tách được đường sẽ đưa tiếp còn không thì thôi. Khi bà nói với ông Đ là nếu ông không giao tiền cho bà thì bà sẽ bán cho người khác thì ông Đ thách thức bà. Do chờ đợi quá lâu, hơn nữa khi bà ký hợp đồng đặt cọc với ông Đ thì bà không có thỏa thuận về việc mua đường của ông T hay tách đường nên bà không đồng ý với việc ông Đ cố tìm cách kéo dài thời gian chuyển nhượng và giao tiền. Bà đã rất nhiều lần thông báo cho ông Đ về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng giao đủ tiền cho bà nhưng ông Đ không thực hiện nên đầu tháng 02/2018 bà đã chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho bà Trịnh Thị Thanh H với giá 1.360.000.000 đồng. Hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng xong. Khi chuyển nhượng cho bà H thì hai bên cũng chỉ thỏa thuận miệng con đường đi chung qua đất ông T là 03m chứ không có cam kết gì khác.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà không đồng ý. Đối với số tiền 407.000.000 đồng mà bà đã nhận, bà không đồng ý trả lại cho ông Đ vì ông Đ là người có lỗi.

Ngoài ra bà không trình bày gì thêm và không còn tài liệu, chứng cứ nào khác để nộp cho Tòa án.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Vào năm 2008, ông có chuyển nhượng cho bà Trương Thị D (dì ruột của ông) diện tích đất 2.612m2 thửa đất số 61, tờ bản đồ 94, xã P, huyện L. Khi mua hai bên thỏa thuận miệng là chừa con đường 3m làm lối đi chung vào đất của bà D. Do lúc đó diện tích đất trên bị cấp nhầm sổ nên ông và bà D chưa có làm thủ tục sang tên được. Ông và bà D có thỏa thuận để ông đi cấp đổi lại giấy chứng nhận, nếu bà có chuyển nhượng lại cho ai thì ông sẽ ký thủ tục để bà D chuyển cho người đó. Đến năm 2016 ông có nghe bà D nói là bà chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông Đ với giá 875.000.000 đồng, hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc và chờ khi nào ông T cấp đổi lại giấy chứng nhận xong thì sẽ ký sang tên cho ông Đ, ông đồng ý.

Đến ngày 02/11/2017, ông được cấp giấy chứng nhận. Sau đó, ông nghe bà D nói ông phải bán cho ông Đ 03m đường đi để tách ra khỏi sổ thì ông Đ mới giao đủ tiền cho bà D, nghe vậy ông cũng đồng ý. Ngày 29/5/2017 UBND xã lập biên bản các bên đồng ý thống nhất là bà D và ông Đ sẽ mua con đường của ông với giá 30.000.000 đồng (bà D chịu 20.000.000 đồng, ông Đ chịu 10.000.000 đồng). Toàn bộ thủ tục tách đường giao cho ông Đ làm vì ông và bà D không rõ về thủ tục. Một thời gian sau thì bà D nói ông Đ không làm được nên đã lấy về đưa cho ông đi làm, ông đưa cho vợ ông là Nguyễn Thị H1 đi nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện N. Hơn một tuần nộp hồ sơ thì họ trả lại vì không đủ diện tích đất để tách đường vì theo quy định thì phải 6m mới tách đường được. Vợ ông mang hồ sơ về điện thoại cho bà D đến lấy hồ sơ lại đưa cho ông Đ làm tiếp. Đến đầu tháng 02/2018 ông có nghe bà D nói bà chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho bà Trịnh Thị Thanh H với giá 1.360.000.000 đồng và nói ông ký vào hợp đồng để sang tên cho bà H thì ông ký. Khi chuyển nhượng cho bà H thì bà H cũng thỏa thuận miệng với ông và bà D là chừa con đường đi chung qua đất của ông là 3m chứ không có cam kết gì khác.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày:*

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn T, bà thống nhất với lời khai của ông T nên không trình bày gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Thanh H trình bày:*

Vào ngày 29/01/2018 bà nhận chuyển nhượng của bà D và ông T diện tích đất 2.612m2 thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, xã P với số tiền 1.700.000.000 đồng, bà đã thanh toán hết số tiền trên và ông T đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà. Bà không có liên quan gì đến việc giao dịch mua bán của ông Đ, bà D và ông T; đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bà đối với diện tích đất trên và làm rõ việc mua bán của ông Đ, bà D, ông T là một vụ việc giao dịch hoàn

toàn độc lập, riêng biệt với giao dịch được pháp luật công nhận giữa bà H và ông T. Bà xin được vắng mặt tại phiên tòa.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Văn N trình bày:*

Ngày 21/7/2018 ông có nhận chuyển nhượng của bà Trịnh Thị Thanh H diện tích đất 2.612m2, thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, xã P, huyện N và cùng ngày ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông nộp hồ sơ đăng ký đất đai vào bộ phận một cửa và có giấy biên nhận hẹn ngày 26/12/2018 lấy giấy chứng nhận. Đến ngày 26/12/2018 ông đến thì được thông báo phần đất ông N nhận chuyển nhượng của bà H đang bị tranh chấp tại Tòa án huyện N nên không giải quyết hồ sơ.

Nay ông không có ý kiến tranh chấp gì, chỉ đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án để ông được thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định. Ông xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và khi xét xử vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh C trình bày:*

Bà là vợ của ông Lê Tiến Đ, bà thống nhất lời khai của ông Đ. Bà xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc, xét xử tại Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim Y trình bày:*

Bà là vợ của ông Thái Minh N1, bà thống nhất lời khai của ông N1.

Bà đề nghị Tòa án xử vắng mặt bà, bà cam đoan sẽ không thắc mắc hay khiếu nại gì về sau.

***** *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Văn L gồm bà Trương Thị D, anh Hồ Hoàng T1, chị Hồ Ngọc Á, anh Hồ Văn X và anh Hồ Hoàng T2 có bà Trương Thị D đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Các con của bà biết vệc bà ký hợp đồng đặt cọc ngày 18/9/2016 với ông Lê Tiến Đ để chuyển nhượng diện tích đất 2.612m2 thửa đất số 61, tờ bản đồ 94, xã P. Nội dung diễn biến sự việc chuyển nhượng sau này như bà đã trình bày ở trên nên bà không bổ sung gì thêm.

** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Văn L là bà Đặng Thị K (mẹ ông L) đã được tống đạt các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 – tỉnh Đồng Nai trình bày*: Theo Văn bản số 18/VB-KN ngày 21/10/2022, Văn phòng thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị Thanh H và ông Thái Văn N, công chứng số 010742, quyển số 01 ngày 21/7/2018 là đúng trình tự thủ tục, đúng ý chí của người tham gia giao dịch. Văn phòng không có ý kiến gì thêm, đề nghị xét xử vụ án theo quy định của pháp luật. Văn phòng đề nghị được vắng mặt trong các buổi hòa giải, các phiên tòa xét xử sơ thẩm và phúc thẩm vụ án nêu trên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Hố Nai - tỉnh C2 đã được tống đạt các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

Tại Bản án số: 58/2022/DS-ST ngày 05-12-2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã căn cứ các Điều 697,698 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 119, 122, 123, 131, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Đình chỉ yêu cầu hủy chỉnh lý trang 4 cho bà Trịnh Thị Thanh H trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 02/11/2017.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tiến Đ về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" diện tích 2.612m2 thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai với bị đơn bà Trương Thị D và ông Nguyễn Văn T.

Không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H1 với bà Trịnh Thị Thanh H đối với diện tích đất 2.612m2 thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2018 giữa bà Trịnh Thị Thanh H với ông Thái Văn N đối với diện tích đất 2.612m2 thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/12/2022, nguyên đơn ông Lê Tiến Đ kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Diện tích đất 2.612m2 thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai là thuộc quyền sử

dụng của ông Nguyễn Văn T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T ngày 02/11/2017. Như vậy, tại thời điểm bà D ký giấy tay đặt cọc chuyển nhượng đất trên cho ông Đ (18/9/2016) thì bà D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà D không có quyền đặt cọc chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Về hình thức chỉ làm giấy tay, chưa được công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 697, 698, 699 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do vi phạm về hình thức lẫn nội dung nên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất giữa bà D và ông Đ vô hiệu theo quy định tại Điều 124, 127, 128 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Bà D và ông Đ đều thừa nhận là ông Đ đã giao cho bà D số tiền 407.000.000đ, số tiền còn lại 500.000.000đ hẹn khi nào ra công chứng hợp đồng sẽ trả đủ. Tuy nhiên đến ngày 02/11/2017 thì ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 05), bà D yêu cầu ông Đ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất và trả số tiền còn lại, nhưng ông Đ không đồng ý và nói là phải chờ ông Đ làm xong thủ tục tách đường, như vậy việc ông Đ không thực hiện theo yêu cầu của bà D là đã vi phạm thỏa thuận của các bên. Bởi vì cuối hợp đồng có ghi bà D cam kết mở đường đi chung 3m vào đất ông Đ (BL 78) chứ không ghi phải làm được thủ tục tách thửa con đường đi chung 3m mới công chứng hợp đồng. Vì vậy, ông Đ là người có lỗi dẫn đến việc hợp đồng không thể ký kết. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tiếp tục thực hiện hợp đồng của ông Đ là có căn cứ pháp luật.

Đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa ông Đ và bà D, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích cho đương sự về việc có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không, nhưng không ai có yêu cầu giải quyết nên các đương sự được quyền khởi kiện bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

Yêu cầu khởi kiện của ông Đ về việc hủy hợp đồng giữa bà D, ông T với bà H; hủy hợp đồng giữa bà H với ông N:

Ngày 30/01/2018, tại Văn phòng C2, tỉnh Đồng Nai, vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H1 đã ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.612m2 thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, xã P cho bà Trịnh Thị Thanh H. Đến ngày 05/02/2018 bà H được Văn phòng đăng ký Đất đai – Chi nhánh N3 chỉnh lý trang 4. Sau đó ngày 21/7/2018 tại Văn phòng C2, bà H chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên cho ông Thái Văn N và hồ sơ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị Thanh H – ông Thái Văn N đã được nộp tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả ngày 05/12/2018. Như vậy, xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H1 cho bà H và giữa bà H cho ông N đã được các bên thực hiện trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng đã được công chứng, chứng thực đúng theo quy định tại Điều 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hiện nay, ông N là người đang quản lý sử dụng đất, các bên đã thực hiện xong các quyền và nghĩa vụ của mình. Do đó, yêu cầu này của ông Đ là không có cơ sở chấp nhận.

Riêng yêu cầu hủy chỉnh lý trang 4 sang tên cho bà H trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đ đã rút yêu cầu này tại phiên tòa sơ thẩm nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết là đúng quy định.

Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Đ, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 58/2022/DS-ST ngày 05/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của đơn ông Lê Tiến Đ làm trong thời hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Lê Tiến Đ nhận thấy:

[2.1] Về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Tiến Đ với bà Trương Thị D.

Ngày 18/9/2016 ông Lê Tiến Đ với bà Trương Thị D ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đối với diện tích đất 2.612m2 thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, xã P, huyện N. Giá chuyển nhượng thửa đất là 875.000.000 đồng; ông Đ đã đặt cọc số tiền 275.000.000 đồng. Đến ngày 23/01/2017 ông Đ giao thêm cho bà D 100.000.000 đồng, tổng cộng ông Đ đã giao cho bà D số tiền là 375.000.000 đồng. Số tiền còn lại khi nào ra công chứng sang tên qua người mua sẽ giao tiền đủ.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm bà D chuyển nhượng cho ông Đ, thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, xã P, huyện N thì bà D mới nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay từ ông Nguyễn Văn T, ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên việc chuyển nhượng đất trên đã vi phạm điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Xét thấy, việc chuyển nhượng đất giữa ông Đ và bà D chỉ làm giấy tay, chưa được công chứng. Do vậy, về hình thức và nội dung của hợp đồng trên đã vi phạm nên Tòa án cấp sơ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về công nhận hợp đồng là có căn cứ.

Về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích cho các đương sự về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng không ai có yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết là phù hợp. Các đương sự được quyền khởi kiện bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

[2.2] Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn T chuyển cho bà Trịnh Thị Thanh H và hợp đồng từ bà Trịnh Thị Thanh H chuyển cho ông Thái Văn N vô hiệu:

Nhận thấy, ngày 30/01/2018, tại Văn phòng C2, tỉnh Đồng Nai ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện

tích 2.612m2 thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, xã P, huyện N cho bà Trịnh Thị Thanh H đã được Văn phòng C2 - tỉnh Đồng Nai công chứng. Đến ngày 05/02/2018 bà H được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C2 – Chi nhánh N3 chỉnh lý trang 4 cho bà H đứng tên thửa đất trên. Sau đó, ngày 21/7/2018 bà H ký hợp đồng chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất trên cho ông Thái Văn N đã được Văn phòng C2 - tỉnh Đồng Nai công chứng, ông N đã nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả nhưng chưa được sang tên vì thửa đất đang bị tranh chấp. Như vậy, xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H1 với bà H và giữa bà H với ông N đã được các bên thực hiện trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng đã được công chứng đúng theo quy định tại Điều 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên việc ông Đ yêu cầu hủy các hợp đồng trên là không được chấp nhận.

Ông Đ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông N được ký kết trong thời điểm tranh chấp. Tuy nhiên, như đã nhận định ở trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa đất ông Đ với bà D đã vô hiệu, bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà D, ông T là ngay tình nên không cần thiết phải hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2018 giữa bà Trịnh Thị Thanh H với ông Thái Văn N là phù hợp.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp cũng như áp dụng pháp luật để giải quyết vụ án là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng khi nhận định, Tòa sơ cấp thẩm lại xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng đặt cọc để nhận định giải quyết hậu quả hợp đồng của hợp đồng đặt cọc là không chính xác. Bởi lẽ, tại Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc ngày 18/9/2016 thể hiện tiền đặt cọc là 275.000.000 đồng; đến ngày 23/01/2017 ông Đ giao thêm cho bà D số tiền là 100.000.000 đồng; tháng 5/2017 ông Đ giao thêm cho bà D 32.000.000 đồng để làm hàng rào mở lối đi. Như vậy, việc chuyển nhượng diện tích đất 2.612m2 thửa số 61, tờ bản đồ số 94, xã P, huyện N giữa hai bên đã không còn là đặt cọc mà xác định là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới đúng quy định, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Đối với yêu cầu của ông Đ về đề nghị hủy chỉnh lý trang 4 đối với việc cấp giấy chứng nhận cho bà Trịnh Thị H. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Đ đã rút yêu cầu này nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử yêu cầu của này của ông Đ là phù hợp.

[4] Từ những nhận định trên, không chấp kháng cáo của ông Lê Tiến Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng bao gồm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; thẩm định giá; thu thập tài liệu chứng cứ số tiền 18.902.677 đồng là đúng quy định.

[6] Về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm buộc các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là đúng quy định.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Tiến Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí do ông Đ đã nộp theo

biên lai số 0009691 ngày 26/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Tiến Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 58/2022/DS-ST ngày 05-12-2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ các Điều 697, 698 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 119, 122, 123, 131, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tiến Đ về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.612m2 thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai với bị đơn bà Trương Thị D và ông Nguyễn Văn T.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tiến Đ về tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2018 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H1 với bà Trịnh Thị Thanh H đối với diện tích đất 2.612m2 thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2018 giữa bà Trịnh Thị Thanh H với ông Thái Văn N đối với diện tích đất 2.612m2 thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu hủy chỉnh lý trang 4 cho bà Trịnh Thị Thanh H trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 02/11/2017.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Tiến Đ phải chịu 18.902.677 đồng (ông Đ đã nộp xong).

5.Về án phí: Ông Lê Tiến Đ phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Đ đã nộp 19.425.000 đồng theo biên lai thu số 007839 ngày 02/02/2018 và biên lai thu số 007926 ngày 08/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch; hoàn trả lại cho ông Lê Tiến Đ số tiền chênh lệch là 18.825.000 đồng (mười tám triệu, tám trăm hai mươi lăm nghìn); ông Lê Tiến Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào tiền tạm ứng án phí do ông Đ đã nộp theo biên lai số 0009691 ngày 26/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

6. 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 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, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Nhơn Trạch;
- Chi cục THADS huyện Nhơn Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nhung