TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 192/2018/DS-PT
Ngày 04-10-2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Ông Ngô Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Thu Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 04 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 177/2018/TLPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2018 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2018/DS-ST, ngày 13/6/2018 của TAND thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 184/2018/QĐ-PT ngày 04 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đinh Công P, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 1/24, khu phố B, phường C, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Ông Hồ Đặng L, sinh năm 1992, địa chỉ: Số 452 đường N, Phường M, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Văn bản ủy quyền ngày 24/4/2018. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thái S, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 461 đường I, Phường H, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông S: Ông Phạm Văn S2, sinh năm 1983; địa chỉ: Xã A, huyện B, tỉnh Nghệ An. Theo Văn bản ủy quyền ngày 19/01/2018. Có mặt.

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

1. Bà Vương Thị Ngọc A, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 77/56 đường N, tổ A, khu phố B, phường C, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

2. Anh Đinh Bá T, sinh năm 1986; vắng mặt.

3. Chị Đinh Thị Bích N, sinh năm 1990. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 01/24, khu phố B, phường C, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà A, anh T, chị N: Ông Hồ Đặng L, sinh năm 1992, địa chỉ: Số 452 đường N, Phường M, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Văn bản ủy quyền ngày 24/4/2018. Có mặt.

4. Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã C, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Hiện đang chấp hành án tại Trại giam K. Có yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 1 đường M, phường C, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị L – chức vụ: Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố D. Có yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

6. Phòng công chứng Q tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 469 đại lộ N, phường C, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Phương N – Chức vụ: Trưởng phòng. Có yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Đinh Công P.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng VKSND thành phố D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai có tại hồ sơ, nguyên đơn ông Đinh Công P và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hồ Đặng L trình bày: Đầu năm 2007, ông P có nhờ ông Nguyễn Thanh B đi vay vốn ngân hàng dùm. Lúc đó, ông P, vợ ông P là bà Vương Thị Ngọc A, các con của ông P là Đinh Bá T và Đinh Thị Bích N đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông B đi vay vốn. Trong thời gian ủy quyền mấy tháng đầu thì không vay được. Ngày 06/9/2008, ông B hẹn ông P đến Phòng công chứng số D tỉnh Bình Dương để ký tên vay vốn. Khi ông P lên đến Phòng công chứng thì ông P ký tên vào hợp

đồng mà không đọc rõ trong hợp đồng viết gì và ông P bỏ về trước. Đến nay, ông P chưa nhận được tiền từ ông B, hay ông S. Khoảng vài tháng sau có người đến nhà ông P đòi lấy nhà đất, nhưng gia đình ông P không đồng ý vì ông P chỉ vay tiền chứ không có chuyển nhượng nhà, đất. Khi ông S khởi kiện ông P ra Tòa án, do không am hiểu pháp luật nên ông P không có mặt, do đó Tòa án tuyên xử buộc ông P phải giao nhà đất cho ông S. Không đồng ý với kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm, ông P kháng cáo lên TAND tỉnh Bình Dương nhưng TAND tỉnh Bình Dương xử y án sơ thẩm. Khi biết sự việc, ông P đã đến Phòng công chứng xin trích lục được 02 bản hợp đồng ủy quyền gồm 01 bản ủy quyền từ các con ông P cho ông P, 01 bản ủy quyền từ vợ ông P cho ông P. Ông P xác định, ông P và vợ con ông P không có ký hai tờ ủy quyền này. Do ông P khiếu nại lên TAND tối cao nên TAND tối cao tuyên hủy bản án của TAND thành phố D và bản án của TAND tỉnh Bình Dương để giải quyết lại. Đến khi TAND thành phố D giải quyết lại thì ông S có đơn rút đơn khởi kiện nên TAND thành phố D ra quyết định đình chỉ. Nay, ông P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 06/9/2008 giữa ông P với ông S, hủy việc sang tên công nhận cho ông Nguyễn Thái S được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 3.611m^2, thuộc thửa 77 (814), tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố D, tỉnh Bình Dương, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa X 940919, số vào sổ 00411 QSDĐ/H. Ngoài ra, ông P yêu cầu ông S phải bồi thường thiệt hại đối với những tài sản mà ông S đã phá hủy gồm: 01 căn nhà cấp 4C diện tích 127m^2, 04 cây mai hoành 40, 500 cây tầm vông, 110m dây điện phi 30, 02 cây si hoành 60cm, toàn bộ sơn nước nhà cấp 4C, tiền thuê nhà trọ từ ngày 12/7/2011 đến nay là 29 tháng x 1.500.000 đồng/tháng = 43.500.000 đồng; tổng giá trị thiệt hại là 400.000.000 đồng.

Theo các lời khai có tại hồ sơ, bị đơn ông Nguyễn Thái S và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phạm Văn S2 trình bày: Khoảng năm 2008, ông S biết được gia đình ông P có nhu cầu chuyển nhượng nhà và đất nên ông P và ông S đã thỏa thuận với nhau về giá cả chuyển nhượng đối với phần đất có diện tích 3.611m^2, thuộc thửa 77 (814), tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố D, tỉnh Bình Dương, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa X 940919, số vào sổ 00411 QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thành phố D cấp cho hộ ông Đinh Công P. Sau khi xem các giấy tờ về đất và toàn bộ tài sản trên đất thì hai bên thỏa thuận tổng giá trị chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng. Do tài sản trên đất là nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nên các bên chỉ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vào ngày 06/9/2008, được sự ủy quyền của các thành viên trong gia đình, ông P và ông S đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số D tỉnh Bình Dương. Sau khi xem các giấy tờ về đất và các giấy tờ liên quan thấy đủ điều kiện nên Phòng công chứng đã cho các bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông P là người biết đọc, biết viết và đã viết rõ ràng vào hợp đồng chuyển nhượng này là "tôi đã đọc và đồng ý" rồi tự nguyện ký tên lăn tay vào hợp đồng. Hợp đồng được Phòng công chứng chứng nhận cùng ngày 06/9/2008. Hợp đồng ghi nhận hai bên thanh toán tiền thành 2 đợt: Đợt 1 là

ngay khi ký hợp đồng ông S giao cho ông P số tiền 1.800.000.000 đồng xem như tiền đặt cọc, đợt 2: Sau 04 tháng thì ông S sẽ giao cho ông P số tiền 100.000.000 đồng còn lại. Ông P có nghĩa vụ giao cho ông S các tài sản đã chuyển nhượng. Khi ông S giao cho ông P số tiền 1.800.000.000 đồng thì ông P đã giao cho ông S các giấy tờ liên quan để ông S tiến hành thủ tục sang tên. Đến ngày 11/11/2008, thì ông S hoàn tất thủ tục sang tên, Ủy ban nhân dân thành phố D đã công nhận cho ông S quyền sử dụng đối với phần đất nói trên và ghi nhận vào trang phía sau của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong phần những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến 04 tháng sau, khi ông S yêu cầu ông P nhận tiền đợt 2 là 100.000.000 đồng và giao nhà đất cho ông S thì ông P không đồng ý nên ông S làm đơn khiếu nại ra Ủy ban nhân dân xã C. Sau đó, ông S khởi kiện ra TAND thị xã D về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất yêu cầu ông P giao nhà, đất và được TAND thị xã D chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S. Do ông P kháng cáo nên TAND tỉnh Bình Dương đã xét xử lại bản án với kết quả là chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, buộc ông P giao tài sản chuyển nhượng là nhà đất cho ông S, ông S phải thanh toán số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 100.000.000 đồng và giá trị tài sản gắn liền với đất là 331.311.500 đồng. Sau khi có bản án phúc thẩm thì ông S yêu cầu thi hành án. Ông S đã nộp toàn bộ số tiền theo bản án và phí thi hành án. Ông S được Cơ quan thi hành án thành phố D giao nhà, đất. Hiện nay ông S đang quản lý sử dụng nhà và đất nêu trên. Ông S đã xây dựng tường rào bao quanh đất, sửa lại nhà. Khi TAND tối cao hủy 02 bản án sơ thẩm, phúc thẩm và giao cho TAND thành phố D xét xử lại, tại thời điểm này ông S xét thấy các yêu cầu khởi kiện không còn do nhà và đất ông S đang quản lý sử dụng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ghi nhận quyền sử dụng cho ông S nên ông S rút đơn khởi kiện. Nay, ông P cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/9/2008 do ông P nhầm lẫn là không đúng, việc các giấy ủy quyền là do ông P cung cấp, ông S không biết vì ông S là người Thành phố Hồ Chí Minh nên việc cung cấp các giấy tờ có liên quan là do ông P cung cấp cho Phòng công chứng. Ông S không biết ông B là ai, ông S chỉ giao dịch với ông P, không có giao dịch gì với ông B. Việc ông P cho rằng không biết ông S là không đúng vì hai bên cùng trao đổi thỏa thuận đến Phòng công chứng để ký hợp đồng. Và ông P cho rằng không có nhận tiền của ông S là không đúng vì tại phiên hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án trước đây thì ông P đã thừa nhận là đã nhận số tiền 1.800.000.000 đồng từ ông S, thậm chí còn yêu cầu hòa giải để trả lại số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại cho ông S. Tài sản này là của riêng ông S chứ không liên quan đến vợ ông S, vì ông S nhận chuyển nhượng đất từ năm 2008 (thời điểm này ông S chưa có vợ), đến năm 2012 thì ông S mới cưới vợ là bà Vũ Lệ T. Do đó, ông S không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông P.

Theo các lời khai có tại hồ sơ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Thị Ngọc A trình bày: Bà A thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông P. Bà A chỉ ủy quyền cho ông B 01 lần để ông B vay tiền ngân hàng. Bà A không có ủy quyền cho ông P để ông P bán nhà, đất.

Theo các lời khai có tại hồ sơ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đinh Bá T trình bày: Anh T thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông Đinh Công P. Anh T chỉ ủy quyền cho ông B 01 lần để ông B vay tiền ngân hàng, không có ủy quyền cho ông P bán nhà, đất.

Theo các lời khai có tại hồ sơ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đinh Thị Bích N trình bày: Chị N thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông Đinh Công P. Chị N chỉ ủy quyền cho ông B 01 lần để ông B vay tiền ngân hàng, không có ủy quyền cho ông P bán nhà đất.

Theo các lời khai có tại hồ sơ, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố D là bà Võ Thị L trình bày: Thửa đất số 77 (814), tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố D, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc là 01 phần của phần đất diện tích 7.850m^2 của ông Đinh Văn Đ, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 00481 ngày 21/11/2000. Ngày 07/7/2003, ông Đinh Văn Đ lập hợp đồng tặng cho con là ông Đinh Công P phần đất diện tích 3.611m^2 (trong đó có 100m^2 đất thổ cư và 3.511m^2 đất trồng cây lâu năm). Hợp đồng được UBND phường C chứng thực. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất, ông Đinh Công P được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số X 940919, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 0411 QSDĐ/H ngày 07/8/2003 mang tên hộ ông (bà) Đinh Công P. Do nguồn gốc thửa đất là cha cho con nên phần đất diện tích 3.611m^2, thửa đất số 77 (814), tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố D, tỉnh Bình Dương là thuộc quyền sử của ông Đinh Công P, việc giấy chứng nhận QSDĐ ghi hộ ông Đinh Công P là không chính xác.

Theo các lời khai có tại hồ sơ, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số D, tỉnh Bình Dương trình bày: Ngày 06/9/2008, ông Đinh Công P có đến Phòng công chứng số D, tỉnh Bình Dương yêu cầu chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên chuyển nhượng là ông Đinh Công P (ông P nhân danh cá nhân mình và đại diện cho các thành viên hộ gia đình là bà Vương Thị Ngọc A, anh Đinh Bá T và chị Đinh Thị Bích N, theo hợp đồng ủy quyền được UBND phường C chứng thực), bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thái S. Tài sản chuyển nhượng là toàn bộ thửa đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số X 940919, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 0411 QSDĐ/H do UBND thị xã D cấp ngày 07/8/2003 mang tên hộ ông (bà) Đinh Công P. Ông Đinh Công P và ông Nguyễn Thái S đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Phòng công chứng số D tỉnh Bình Dương. Phòng công chứng số D, tỉnh Bình Dương đã thực hiện trình tự thủ tục công chứng theo đúng qui định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2018/DS-ST, ngày 13/6/2018 của TAND thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Công P đối với bị đơn ông Nguyễn Thái S về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Công P đối với bị đơn ông Nguyễn Thái S về việc yêu

cầu bồi thường thiệt hại về tài sản. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, định giá tài sản, chi phí giám định, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/6/2018, ông Đinh Công P là nguyên đơn có đơn kháng cáo, cho rằng: Quyền sử dụng đất được cấp cho hộ gia đình. Các thành viên trong hộ không có ủy quyền cho ông P chuyển nhượng đất cho ông S. Ông P chỉ vay tiền, chứ không có chuyển nhượng đất, không nhận tiền của ông S. Hợp đồng chuyển nhượng đất giả tạo và yêu cầu TAND tỉnh Bình Dương sửa án sơ thẩm, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Thái S. Ngày 27/6/2018, Viện trưởng VKSND thành phố D có Quyết định kháng nghị số: 20/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2018/DS-ST, ngày 13/6/2018 của TAND thành phố D, nội dung cho rằng: Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện nhưng không được Tòa án ghi nhận xem xét. Tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ không đúng quy định của pháp luật, vi phạm tố tụng. Về nội dung: Quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị TAND tỉnh Bình Dương hủy bản án sơ thẩm của TAND thành phố D.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Về nội dung: Việc giải quyết vụ án có liên quan đến cơ quan thi hành án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cơ quan thi hành án vào tham gia tố tụng. Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét. Phần đất chuyển nhượng tuy có nguồn gốc là ông P được cha cho nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ gia đình. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng không thực hiện được. Do án sơ thẩm vi phạm tố tụng, giải quyết không đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng VKSND thành phố D, hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Trước khi mở phiên tòa phúc thẩm, vào ngày 11/9/2018, nguyên đơn rút đơn khởi kiện nhưng bị đơn không đồng ý. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00411 QSDĐ/H, UBND thị xã D cấp cho hộ ông Đinh Công P ngày 07/8/2003, diện tích 3.611m^2 đất thuộc thửa số 77 (814), tờ bản đồ số 05 tại ấp B, xã C, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2008, ông Đinh Công P là người đại diện cho bà Vương Thị Ngọc A, chị Đinh Thị Bích N, anh Đinh Bá T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thái S 3.611m^2 đất, loại đất: T, LN (thổ cư 100m^2 và cây lâu năm 3.511m^2) thuộc thửa số 77 (814), tờ bản đồ số 05 với giá 1.900.000.000 đồng. Ông S (Bên B) đã đặt cọc cho ông P (Bên A) 1.800.000.000 đồng. Số tiền còn lại 100.000.000 đồng, ông S sẽ thanh toán hết cho ông P trong vòng 04 tháng kể từ ngày nhận tiền 1.800.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Phòng công chứng số D tỉnh Bình Dương công chứng ngày 06/9/2008. Đến ngày 11/11/2008, ông Nguyễn Thái S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00411 QSDĐ/H với diện tích 3.611m^2 thuộc thửa 77 (841), tờ bản đồ số 05 (được chỉnh lý tại trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

[3] Xét kháng cáo của ông P thấy rằng: Theo hồ sơ quản lý đất đai thu thập được có trong hồ sơ vụ án, và tại các biên bản xác minh ngày 18/01/2018 và ngày 11/9/2018 với người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố D thì phần đất diện tích 3.611m^2 thuộc thửa số 77 (841), tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã (nay là phường) C, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương là một phần của khu đất có diện tích 7.850m^2 của ông Đinh Văn Đ (cha của ông P), được UBND thị xã D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/11/2000. Ngày 07/7/2003, ông Đ ký hợp đồng tặng cho ông P 3.611m^2 đất (100m^2 đất thổ cư và 3.511m^2 đất trồng cây lâu năm). Hợp đồng được UBND xã C chứng thực. Ngày 07/8/2003, UBND thị xã D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông (bà) Đinh Công P với diện tích 3.611m^2 thuộc thửa số 77 (814), tờ bản đồ số 05 - xã C. Theo hợp đồng được UBND xã C chứng thực ngày 07/7/2003 thì bên chuyển nhượng là ông Đ và bên nhận chuyển nhượng là ông P đối với thửa 77 (841), tờ bản đồ số 05, xã C là cha cho con. Tuy nhiên, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/8/2003 được thực hiện theo mẫu chung được ghi là hộ ông (bà) Đinh Công P nên không chính xác. Năm 2008, ông P ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích khu đất nêu trên cho ông Nguyễn Thái S, hợp đồng chuyển nhượng được Phòng công chứng số D tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 06/9/2008. Ngày 11/11/2008, ông S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 3.611m^2 thuộc thửa 77 (841), tờ bản đồ số 05 – xã C (chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thái S được thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật. Như vậy, có căn cứ xác định phần đất diện tích 3.611m^2 thuộc thửa 77 (841), tờ bản đồ số 05 – xã C có nguồn gốc là của ông Đ cho ông P (cha cho con) thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2003 được UBND xã C chứng thực. Đại diện UBND thành phố D cũng xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi hộ ông (bà) Đinh Công P là không chính xác.

Quyền sử dụng đất diện tích 3.611m^2 là tài sản riêng ông P, việc ông P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thái S và ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật, quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Thái S là hợp pháp, được nhà nước bảo hộ theo quy định tại các Điều: 689, 692, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005, các Điều: 501, 502, 503, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều: 10, 105 Luật Đất đai năm 2003, khoản 16 Điều 3, các Điều: 26, 166 Luật Đất đai năm 2013. Xét đối với các hợp đồng ủy quyền của bà Vương Thị Ngọc A (vợ của ông P), anh Đinh Bá T, chị Đinh Thị Bích N (là các con của ông P, bà A). Qua kết luận giám định tuy không phải là chữ ký của bà A, anh T, chị N nhưng là chữ ký của ông P và quyền sử dụng đất diện tích 3.611m^2 thuộc thửa 77 (841), tờ bản đồ số 05 – xã C là tài sản riêng của ông P nên ông P có toàn quyền định đoạt chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thái S. Việc ông P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông P ký ngày 06/9/2008 với ông S và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Thái S ngày 11/11/2008 là không có cơ sở chấp nhận. Ông P cho rằng giữa ông với ông S có quan hệ vay tiền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là giả tạo nhằm che dấu cho việc vay tiền nhưng ông S không thừa nhận và ông P không có chứng cứ chứng minh. Ông P còn cho rằng: Ông không có nhận của ông S 1.800.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tại Biên bản hòa giải tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2008 tại UBND xã C có xác nhận của UBND xã C, Tờ trình của ông P gửi TAND thị xã D ngày 05/02/2009, Biên bản hòa giải ngày 03/6/2009, ông P thừa nhận đã nhận của ông S 1.800.000.000 đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông P cho rằng ông có lời khai như vậy là theo sự hướng dẫn của ông Nguyễn Thanh B là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét đối với tài sản trên đất gồm căn nhà và cây trái theo thẩm định, định giá tài sản có giá trị là 331.311.500 đồng và theo Công văn số: 783, ngày 14/11/2012, và Thông báo số: 577, ngày 08/8/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D thì ông S đã nộp đủ số tiền 431.311.500 đồng (trong đó có 100.000.000 đồng còn lại trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Cơ quan Thi hành án đã thi hành giao nhà, đất và cây trái gắn liền đất cho ông S và ông S đã quản lý, sử dụng đất, xây dựng tường rào ranh khu đất. Đối với số tiền 208.567.123 đồng của bà A. Do bà A không nhận nên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D giải quyết theo quy định của pháp luật. Án sơ thẩm xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông P kháng cáo, bà A, chị N, anh T không kháng cáo (đồng ý theo bản án sơ thẩm). Do vậy, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét kháng cáo của ông P trong phạm vi xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Xét quyết định kháng nghị của Viện trưởng VKSND thành phố D thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện tố tụng đúng quy định của pháp luật, không vi phạm tố tụng. Về nội dung: Như đã nhận định thì phần đất diện tích 3.611m^2 thuộc thửa 77 (841), tờ bản đồ số 05 – xã C là của ông Đ cho ông P (cha cho con) là tài sản của ông P và ông P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. UBND thành phố D cũng xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông P ghi hộ ông (bà) Đinh Công P là theo mẫu chung nên không chính xác. Ông P đã nhận đủ số tiền 1.900.000.000 đồng của ông S và ông S cũng thanh toán đầy đủ 331.311.500 đồng (là giá trị nhà và cây trái trên đất) cho ông P và bà A. Sau khi xét xử sơ thẩm bà A, chị N, anh T không kháng cáo. Quyết định kháng nghị của Viện trưởng VKSND thành phố D đề nghị hủy bản án sơ thẩm và ý kiến của Kiểm sát viên là không phù hợp.

[6] Xét đối với yêu cầu khởi kiện của ông P đòi ông S bồi thường thiệt hại về tài sản. Ông P rút yêu cầu khởi kiện, án sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu này của ông P. Ông P xác định ông không kháng cáo phần này của bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Ông P kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ. Do vậy, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông P phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 689, 692, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ các Điều: 501, 502, 503, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều: 10, 105 Luật Đất đai năm 2003;

- Căn cứ khoản 16 Điều 3, các Điều: 26, 166 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ các Điều: 147, 148, 157, 161, 165, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ Luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều: 26, 27, 29 Nghị quyết số: 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đinh Công P và không chấp nhận Quyết định kháng nghị số: 20/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 27/6/2018

của Viện trưởng VKSND thành phố D, tỉnh Bình Dương. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 55/2018/DS-ST, ngày 13/6/2018 của TAND thành phố D như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Công P đối với ông Nguyễn Thái S về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2008) và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Thái S ngày 11/11/2008 (chỉnh lý tại trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00411 QSDĐ/H).

- Phần đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Công P đối với ông Nguyễn Thái S về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 282 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về án phí, chi phí đo đạc, định giá tài sản, chi phí giám định:

- Án phí sơ thẩm: Ông Đinh Công P phải nộp 200.000 đồng, được khấu trừ vào 200.000 đồng mà ông P đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/01756 ngày 09/01/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D hoàn trả lại cho ông Đinh Công P 5.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/02292 ngày 20/5/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D.

- Án phí phúc thẩm: Ông Đinh Công P phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ vào 300.000 đồng mà ông P đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022298, ngày 28/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D.

- Chi phí đo đạc, định giá tài sản: Ông Đinh Công P phải nộp 5.288.678 đồng, được khấu trừ vào số tiền ông P đã nộp.

- Chi phí giám định: Ông Đinh Công P phải nộp 6.360.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền ông P đã nộp.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 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 (04/10/2018)./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS Tp. D;
- TAND Tp. D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thành Trung