

Bản án số: 12/2018/DS-PT

Ngày: 15/01/2018

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt”

**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: Ông Phạm Thành Dương
Các thẩm phán: Bà Võ Thị Thanh Phụng
Ông Nguyễn Công Sự
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Cẩm – Thẩm tra viên Tòa án tỉnh Đồng Nai.
- **Đại diện VKSND tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Đình Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 121/2017/TLPT-DS ngày 11/9/2017 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 23/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 190/2017/QĐ-PT ngày 14 tháng 9 năm 2017, thông báo mở lại phiên tòa số 47/TB-TA ngày 08/12/2017 và thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 56/TB-TA ngày 26/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* 1. Ông Huỳnh N, sinh năm 1965.

2. Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: K34, Ấp 1, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

(Bà N ủy quyền cho ông N, giấy ủy quyền ngày 12/8/2016)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Lý Ngọc T– Luật sư của Công ty TNHH MTV Sài Gòn S thuộc Đoàn luật sư thành phố H- Địa chỉ: Xã M, huyện P, tỉnh B

2. *Bị đơn:* Bà Phan Thị Thúy N, sinh năm 1968.

Địa chỉ: A1 Bis 6, Ấp 6, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Ông Phan Đình Đ, sinh năm 1974.

3.2. Bà Phạm Thị D, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Tổ 8, Ấp 3, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.
3.3. Anh Nguyễn Hữu N, sinh năm 1975.
3.4. Chị Hoàng Thị Ngọc D, sinh năm 1986.
Cùng địa chỉ: 284A/9, tổ 9, khu phố N, phường B, TX. D, tỉnh B.
3.5. Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1967.
Địa chỉ: Tổ 9, Ấp 1, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.
3.6. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1962.
3.7. Bà Phạm Thị Kim L, sinh năm 1966.
Cùng địa chỉ: 59/3B, khu phố Đ, phường T, TX. D, tỉnh B.
Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1976.
Địa chỉ: 76B, Nguyễn T, Tổ 3, Khu 9, phường P, TP. T, tỉnh B (Giấy ủy quyền ngày 05/6/2014)
3.8. Ủy ban nhân dân huyện L.
Địa chỉ: Khu P, TT. L, huyện L, Đồng Nai.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn H – Phó chủ tịch UBND huyện L (Giấy ủy quyền ngày 01/8/2016).
4. *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P
(Ông N, luật sư T có mặt; ông V, đại diện Ủy ban có đơn xin xét xử vắng mặt, những người còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo lời trình bày của các đương sự, các tài liệu có tại hồ sơ và án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Huỳnh N đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà N trình bày:

Năm 2004, ông được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 185835 ngày 20/02/2004 đối với phần diện tích 7.930 m² thuộc thửa 36, tờ bản đồ số 28 và các thửa 91, 94 và 95 tờ bản đồ số 32 xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Nguồn gốc đất là do mẹ ông là bà Lê Thị T chết để lại. Năm 2007, vợ chồng ông có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7.344 m² các thửa 91, 94 và 95 tờ bản đồ số 32 xã T cho bà Phan Thị Thúy N với giá 30.000.000 đ/1sào (1000 m²), tổng giá chuyển nhượng là 210.000.000 đồng. Thỏa thuận đặt cọc 80.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận, ngày 21/11/2007 bà N có viết giấy đặt cọc cho ông số tiền 80.000.000 đồng nhưng bà N chỉ đưa 30.000.000 đồng hẹn 10 ngày sau sẽ đưa tiếp số tiền cọc 50.000.000 đồng và bà N có mượn của vợ chồng ông 01 giấy chứng minh nhân dân (CMND), một hộ khẩu và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 185835 ngày 20/02/2004 để bà N liên hệ làm hợp đồng chuyển nhượng. Số tiền còn lại trong hợp đồng sau 60 ngày bà N sẽ giao đủ nhưng bà N không thực hiện, vợ chồng ông có đòi bà N nhiều lần nhưng bà N không trả tiếp tiền cọc cho vợ chồng ông, chỉ trả thêm 11.000.000 đồng (không có làm giấy) và ngày 22/01/2008 có viết giấy cam kết cho vợ chồng ông hẹn đến ngày 30/01/2008 sẽ giao đủ số tiền còn lại là 174.000.000 đồng, thực tế chỉ còn 169.000.000 đồng (do

bà Nga viết nhảm) thỏa thuận bà N không thực hiện coi như bà Nga mất cọc và trả lại giấy tờ cho vợ chồng ông.

Đến ngày 30/01/2008, bà N không trả tiếp số tiền còn lại theo giấy hẹn và cũng không trả lại các giấy tờ CMND + Hộ khẩu và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Ông mới khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã T (UBND), xã mời làm việc nhiều lần nhưng bà N không đến. Ông tiếp tục làm đơn khiếu nại lên UBND huyện L và Phòng tài nguyên huyện L để ngăn chặn bà N làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Tuy nhiên do UBND huyện L không trả lời nên ông làm đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng với bà N

Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết, do bà N thỏa thuận sẽ trả cho ông số tiền còn lại và ông sẽ giao đất cho bà, vì nghĩ đất ông còn đang sử dụng nên ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và Tòa án công nhận sự thỏa thuận tại phiên Tòa. Tuy nhiên, sau khi án có hiệu lực, bà N không trả tiếp số tiền cho ông, mà chỉ trả lại giấy CMND và sổ hộ khẩu nên ông làm đơn khiếu nại giám đốc thẩm yêu cầu hủy án sơ thẩm. Cấp giám đốc thẩm đã hủy bản án sơ thẩm do bỏ sót tư cách tố tụng của ông Phan Đình Đ (em ruột bà N), vì phần đất bà N nhận chuyển nhượng của ông, bà N để cho ông Đ đứng tên nhận chuyển nhượng trên hợp đồng với vợ chồng ông và đã được Phòng công chứng số 4 huyện L chứng nhận hợp đồng. Trong quá trình yêu cầu thi hành án ông mới biết bà N để cho ông Đ đứng tên nhận chuyển nhượng, vì vợ chồng ông chưa bao giờ có mặt tại phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N. Ông nhớ chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nga tại nhà ông khi bà N mượn giấy tờ tùy thân và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi bản án bị hủy, Tòa án nhân dân huyện L thụ lý lại vụ án giải quyết. Đồng thời trong thời gian này, Tòa án có thụ lý vụ án của ông Nguyễn Hữu N kiện vợ chồng ông về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất ông tranh chấp với bà N, vì phần đất này ông N đã nhận chuyển nhượng lại từ bà Nguyễn Thị Mỹ L. Vì vậy, ông mới biết được phần đất ông chuyển nhượng cho bà N, bà N để cho ông Phan Đình Đ đứng tên nhận chuyển nhượng, sau đó bà N nhờ ông Đ chuyển nhượng lại cho bà L, bà L lại tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông N và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N. Tuy nhiên, đất vợ chồng ông vẫn sử dụng từ trước cho đến nay.

Trong quá trình Tòa án giải quyết song song hai vụ án, thì vụ án do ông N khởi kiện ông về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, Tòa án đã tạm đình chỉ giải quyết vụ án chờ kết quả giải quyết của vụ án này. Nhưng trong quá trình đang giải quyết thì ông N rút đơn khởi kiện ông và Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án. Sau khi ông N rút đơn, ông Nghĩa lại tự thỏa thuận chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho ông Nguyễn Văn P và trong khi đất ông đang quản lý sử dụng.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 185835 ngày 20/02/2004 diện tích 7.930 m² thuộc thửa 36, tờ bản đồ số 28 và các thửa 91, 94 và 95 tờ bản đồ số 32 xã T, huyện L ông đưa cho bà N, bà N không trả lại ông mà cầm cố cho người khác liên quan đến hợp đồng vay tài sản đã được Tòa án giải quyết buộc bà N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông nhưng bà N không trả được nên quá trình Thi hành án đã hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xem xét

cấp lại giấy chứng nhận mới cho ông nhưng chỉ cấp lại phần đất còn lại của ông không chuyển nhượng cho bà N, vì phần đất này bà N đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng cho nhiều người khác như ông trình bày ở trên.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Thứ nhất, yêu cầu Tòa hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 7.344 m² thuộc thửa số 91, 94, 95 tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại khu Quảng Ngãi, xã T giữa vợ chồng ông và bà N; hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 23/11/2007 được ký kết giữa ông Đ và ông N – bà N đã được phòng Công chứng số 4 huyện L chứng nhận và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và bà L; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L chuyển nhượng lại cho ông N và hủy hợp đồng chuyển nhượng từ vợ chồng ông B, bà D và ông Nguyễn Văn P. Vì các hợp đồng này nhận chuyển nhượng không hợp pháp.

Thứ hai, yêu cầu hủy các quyết định công nhận hợp đồng chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện L cho ông Phan Đình Đ đối với phần đất diện tích 839 m² thửa số 91, tờ bản đồ số 32 xã T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL185835 cấp ngày 28/12/2007 và hủy các quyết định công nhận hợp đồng chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện L cho bà L, ông N cũng như ông Nguyễn Văn P đối với phần đất diện tích 1516m² thửa số 94, tờ bản đồ số 32 (thửa mới 99 tờ bản đồ số 20) xã T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BC 637129 cấp ngày 23/8/2012 và phần đất diện tích 2789,6m² thửa số 95, tờ bản đồ số 32 (thửa mới 98 tờ bản đồ số 20) xã T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BC 637128 cấp ngày 23/8/2012 cho ông Nguyễn Văn P.

Đối với số tiền đặt cọc của bà N giao cho ông nhận 41.000.000 đồng, do bà N không thực hiện theo thỏa thuận nên bà N phải chịu mất cọc, vợ chồng ông yêu cầu được hưởng số tiền này.

Bị đơn bà Phan Thị Thúy N trình bày:

Vào tháng 11 năm 2007 bà có sang nhượng của ông Huỳnh N và bà Đỗ Thị N diện tích đất 7344m² với giá 210.000.000 đồng, bà đã đặt cọc 30.000.000 đồng và hẹn 02 tháng sau khi làm thủ tục xong thì bà sẽ giao đủ số tiền còn lại. Sau thời gian làm giấy tờ trực trặc, bà có đưa thêm cho ông N 10.000.000 đồng và hẹn qua tết để làm xong sổ và vay Ngân hàng lấy tiền giao cho ông N, tuy nhiên không vay được Ngân hàng nên cũng không có tiền trả cho ông N. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã qua tên bà và bà L là người đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì bà có mượn tiền của bà L để đặt cọc tiền đất và làm thủ tục sang tên. Nay bà còn nợ lại ông N số tiền 170.000.000 đồng và ông N đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng do trễ hẹn, vì hoàn cảnh khó khăn nên bà có nguyện vọng trả cho ông N theo giá đất thị trường và sẽ hẹn ngày giao cho ông N đủ số tiền.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Đình Đ, bà Phạm Thị D trình bày:

Ông Đ là em ruột của bà Phan Thị Thúy N. Vào khoảng năm 2007 bà N có nhờ ông Đ ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất của ông N với lý do bà N bị mất chứng minh nhân dân. Khi ký hợp đồng ông Đ không thấy ông N, bà N chỉ nhờ ông đến phòng công chứng số 4 tỉnh Đ ký xong rồi về. Ông hoàn toàn không biết giữa ông N và bà N có thỏa thuận giá chuyển nhượng bao nhiêu, vị trí đất chuyển nhượng ở đâu. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, do không muốn liên quan đến ông, ông có yêu cầu bà N tìm người chuyển nhượng lại. Đến khoảng năm 2008 bà N tìm được người chuyển nhượng lại sau này ông mới biết là bà L. Bà N tiếp tục nhờ ông lên phòng công chứng số 4, tỉnh Đ chuyển lại phần đất trên cho bà L. Khi tới phòng công chứng bà N nói ông ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, còn việc bà L có mặt ở đó hay không thì ông không biết. Ông xác định chữ ký, ghi họ tên và dấu vân tay trong hợp đồng là của ông. Còn chữ ký, ghi họ tên, dấu vân tay của bà Phạm Thị D vợ ông thì không phải của bà D vì bà D không có mặt lúc đó. Việc bà N, bà L thỏa thuận giá cả chuyển nhượng, thanh toán như thế nào thì vợ chồng ông không biết. Vợ chồng ông bà hoàn toàn không biết phần đất chuyển nhượng thuộc các thửa nào, vị trí đất ở đâu, ông Đ chỉ là người đứng tên giùm bà N trong hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, vợ chồng ông không có liên quan trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày:

Vào ngày 21/3/2008 bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phan Đình Đ, bà Phạm Thị D diện tích đất 7.344 m² tại các thửa 91, 94 và 95 tờ bản đồ số 32 xã T, giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, bà đã thanh toán đủ số tiền nêu trên. Ngày 01/10/2008 bà đã chuyển nhượng phần diện tích nêu trên cho ông Nguyễn Hữu N với giá 280.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không đồng ý. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Đình Đ và bà, giữa bà và ông Nguyễn Hữu N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu N trình bày:

Vào tháng 10/2008 ông có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Mỹ L diện tích đất 7.344 m² tại các thửa 91, 94 và 95 tờ bản đồ số 32 xã T, giá chuyển nhượng là 280.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng được phòng công chứng số 4, tỉnh Đ chứng thực và đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Vào tháng 5/2012 ông đã chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn P, giá chuyển nhượng 720.000.000 đồng, ông P đã giao đủ tiền cho ông. Phần đất trên ông Phát đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị Kim L do ông Nguyễn Văn V là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 10/5/2012, vợ chồng ông P, bà L và ông N có lập hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất 7.344 m² tại các thửa 91, 94 và 95 tờ bản đồ số 32 xã T, giá chuyển nhượng là 744.000.000 đồng. Vợ chồng ông N đã nhận đủ số

tiền nêu trên. Trước khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông N có đưa ông P đi xem vị trí và ranh giới đất. Đến ngày 04/7/2012 Phòng tài nguyên và môi trường huyện L tiến hành đo đạc thực tế, hai thửa 94, 95 tờ bản đồ số 32 diện tích 6.505m² qua đo đạc lại diện tích chỉ còn 4.305,6m² thửa mới là 98, 99 tờ bản đồ số 20, như vậy diện tích bị mất là 2.199,4 m². Đến ngày 11/7/2012 ông P và vợ chồng ông N có công chứng hợp đồng chuyển nhượng gồm 02 thửa 94, 95, tờ bản đồ số 32, xã T và được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 637128 ngày 23/8/2012, số BC 637129 ngày 23/8/2012. Riêng thửa số 91, tờ bản đồ 32 do lộn thửa, sử dụng sai diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa làm hợp đồng chuyển nhượng. Hiện nay vợ chồng ông P – bà L vẫn đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 185835 ngày 28/12/2007.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông P – bà L không đồng ý. Hiện tại vợ chồng ông N cố tình gây khó khăn không cho ông Phát sử dụng đất, đề nghị Tòa án buộc ông N chấm dứt hành vi trái pháp luật xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông P. Ông P không có yêu cầu khởi kiện đối với ông N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện L do ông Nguyễn Tấn H là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Phần diện tích đất 7.344 m² các thửa 91, 94 và 95 tờ bản đồ số 32 xã T có nguồn gốc do ông Huỳnh N sử dụng và đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 558615 ngày 20/2/2004. Ngày 23/11/2007, ông Huỳnh N chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Phan Đình Đ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã được phòng công chứng số 4 tỉnh Đ công chứng ngày 23/11/2007. Trên cơ sở đó, ngày 28/11/2007 Phòng tài nguyên và môi trường có Tờ trình số 5549 trình UBND huyện L về việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Đình Đ. Ngày 28/12/2007 ông Đ được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: số AL 185835 với diện tích 839m² thửa đất số 91, tờ bản đồ số 32, xã T số AL 185836 với diện tích 1.516m² thửa đất số 94, tờ bản đồ số 32, xã T; số AL 185699 với diện tích 4.989m² thửa đất số 95, tờ bản đồ số 32, xã T.

Ngày 21/3/2007, ông Đ chuyển nhượng toàn diện tích đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Mỹ L, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được Phòng công chứng số 4 tỉnh Đ chứng thực ngày 21/3/2008 tại số 106/2008, quyền số 04/2008 –TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 31/3/2008, phòng tài nguyên và môi trường cập nhật chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất từ ông Phan Đình Đ sang bà Nguyễn Thị Mỹ L tại trang 4 của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 185835, AL 185836, AL 185699. Ngày 01/10/2008, bà Nguyễn Thị Mỹ L chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 7.344 m² các thửa 91, 94 và 95 tờ bản đồ số 32 xã T cho ông Nguyễn Hữu N, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên được chứng thực vào ngày 01/10/2008 tại số 102/2008, quyền số 08/2008- TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 09/02/2009, Phòng tài nguyên và môi trường cập nhật chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Mỹ L sang ông Nguyễn Hữu N tại trang 4 của

các các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 185835, AL 185836, AL 185699.

Ngày 11/7/2012 ông N chuyển nhượng diện tích đất 4.305,6m² tại các thửa 94,95 tờ bản đồ số 32 (thửa mới 98,99, tờ 20) xã T cho ông Nguyễn Văn P, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên được phòng công chứng A chứng thực số 3354/2012, quyền số 08/2012 TP/CC-SCC/HĐGD. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn Phòng Công chứng A chứng thực và các hồ sơ có liên quan, ngày 18/7/2012 Phòng tài nguyên và môi trường có tờ trình số 3203 về việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn P. Ngày 23/8/2012 ông P được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BĐ 637128 tại thửa 98, tờ bản đồ số 20; số BC 637129 tại thửa số 99, tờ bản đồ số 20, xã T

Với các nội dung nêu trên, nhận thấy phần đất của ông Huỳnh N đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông N chuyển nhượng cho ông Đ, ông Đ chuyển nhượng cho bà L, bà L chuyển nhượng lại cho ông N, ông N chuyển nhượng cho ông P. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã được chứng thực theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Phòng tài nguyên và môi trường đã tham mưu cho UBND huyện L cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 637128 ngày 23/8/2012, số BC 637129 ngày 23/8/2012, số AL 185835 ngày 28/12/2007 cho các bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đảm bảo về trình tự thủ tục quy định. Do bận công tác nên UBND huyện L đề nghị Tòa án giải quyết, hòa giải, xét xử vắng mặt.

Tại bản án sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 23/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện L đã tuyên xử: Căn cứ khoản 6 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 30, Điều 31 Luật tố tụng hành chính; khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật tố tụng hành chính.

Áp dụng Điều 122, 127, 697, 699, 701, khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự; Điều 106 Luật đất đai 2003, Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh N – bà Đỗ Thị N đối với bị đơn bà Phan Thị Thúy N và người có quyền lợi - nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Đình Đ, bà Phạm Thị D, anh Nguyễn Hữu N, chị Hoàng Thị Ngọc D, bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị Kim L, Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt”

Xử hủy hợp đồng đặt cọc (Giấy đặt cọc sang nhượng đất ngày 21/11/2007) và giấy cam kết ngày 22/01/2008 được xác lập giữa vợ chồng ông Huỳnh N – bà Đỗ Thị N và bà Phan Thị Thúy N.

Ông Huỳnh N và bà Đỗ Thị N được thụ hưởng số tiền 41.000.000 đ (Bốn mươi một triệu đồng) do bà Phan Thị Thúy N đặt cọc.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa vợ chồng ông Huỳnh N, bà Đỗ Thị N và ông Phan Đình Được Phòng Công chứng số 4 huyện L chứng thực ngày 23/11/2007 theo số công chứng 48/1/2007.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa vợ chồng ông Phan Đình Đ, bà Phạm Thị D và bà Nguyễn Thị Mỹ L được Phòng Công chứng số 4 huyện L chứng thực ngày 21/3/2008 theo số công chứng 106/2008.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Nguyễn Hữu N được Phòng Công chứng số 4 huyện L chứng thực ngày 01/10/2008 theo số công chứng 102/2008.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa vợ chồng ông Nguyễn Hữu N, bà Hoàng Thị Ngọc D và ông Nguyễn Văn P được Phòng Công chứng A, ấp đất mới, xã L, huyện L chứng thực ngày 11/7/2012 theo số công chứng 3354/2012.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AL 185835 ngày 28/12/2007 do ông Phan Đình Đ đứng tên được công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng cho ông Nguyễn Hữu N đối với diện tích đất 839m² thửa số 91 tờ bản đồ số 32 xã T, huyện L.

Hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BC 637128 và BC 637129 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Nguyễn Văn P ngày 23/8/2012 đối với phần diện tích đất 2789,60 m² thửa số 98 và diện tích 1516 m² thửa số 99 tờ bản đồ số 20 xã T, huyện L (thửa cũ số 94,95 tờ bản đồ số 32 xã T, huyện L).

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, ông Huỳnh N phải liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký lại quyền sử dụng đất đúng theo hiện trạng sử dụng.

Bà Nguyễn Thị Mỹ L, anh Nguyễn Hữu N và ông Nguyễn Văn P có quyền khởi kiện đối với tranh chấp về hậu quả của việc hợp đồng chuyển nhượng đất bị hủy bằng vụ án khác nếu các bên không thỏa thuận được.

2/ Về án phí: Bà Phan Thị Thúy N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đ (Hai trăm ngàn đồng).

Ủy ban nhân dân huyện L phải chịu 200.000 đ (Hai trăm ngàn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Huỳnh N, bà Đỗ Thị N số tiền 4.650.000 đ (Bốn triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004319 ngày 09/4/2008 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L.

Về lệ phí xem xét thẩm định giá: Bà N phải chịu 10.332.000 đ và chịu 1.590.000đ lệ phí giám định, ông N đã thanh toán xong nên bà N phải có trách nhiệm thanh toán lại cho ông N tổng cộng số tiền là 11.992.000 đồng.

Tại quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 18/QĐ-SCBSBA ngày 17/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện L sửa chữa tại dòng án phí thành Ủy ban nhân dân huyện L không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án theo luật định.

Ngày 20/7/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Thị Kim L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án, công nhận hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 637128 và BC 637129 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Nguyễn Văn P ngày 23/8/2012 đối với diện tích đất 2789,6m² thửa số 98 và diện tích 1516m² thửa số 99 tờ bản đồ số 20 xã T, huyện L vì việc chuyển nhượng là hợp pháp.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phân tích sâu về nội dung vụ án, đề nghị giữ nguyên đơn bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông P, bà L làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy hợp đồng đặt cọc, hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy các quyết định cá biệt là có thiếu sót.

[3] Về nội dung: Ông N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu được hưởng tiền đặt cọc 41 triệu đồng từ bà N do bà N đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng nên mất cọc. Hiện tại phần đất đang tranh chấp do ông N quản lý sử dụng trên thực tế, đã có nhiều hợp đồng chuyển được công chứng, chứng thực và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhiều người khác. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông P, bà L - là người nhận chuyển nhượng sau cùng. Hồ sơ không thể hiện bất cứ lời khai nào của đương sự về yêu cầu giải quyết hậu quả trong trường hợp tòa án tuyên bố từng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Tại bút lục số 283, ông V (đại diện theo ủy quyền của ông P, bà L) chỉ nêu yêu cầu không đề nghị ông N phải trả lại đất trong vụ án này mà sẽ khởi kiện đòi đất bằng một vụ án khác. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông N với ông Đ, hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Đ với bà L, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L với ông N, hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông N với vợ chồng ông P vô hiệu mà không xử lý hậu quả của việc tuyên các hợp đồng vô hiệu trong khi Tòa án cấp sơ thẩm cũng thực hiện việc lấy lời khai, giải thích cho đương sự để làm rõ việc đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu

hay không, không giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, chưa xác định được trách nhiệm của bà N, bà D, ông Đ, bà L, ông N và của vợ chồng ông P là không đảm bảo giải quyết triệt để vụ án, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[4] Về thu thập chứng cứ và về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 26/10/2017, ông Huỳnh N khai ông N, bà D chưa bao giờ có mặt tại Phòng công chứng số 4, dấu vân tay mang tên Phạm Thị D trong văn bản công chứng không phải của bà D, vợ ông không có mặt tại phòng công chứng khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng giữa ông N, bà N với ông Đ, giữa ông Đ, bà D với bà L. Như vậy, tại thời điểm các bên thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm quy định tại Điều 41 Luật công chứng số 82 ngày 29/11/2006: “người yêu cầu công chứng phải ký vào văn bản công chứng trước mặt công chứng viên”. Tòa án tỉnh đã xác minh, thu thập thêm chứng cứ nhưng vẫn chưa làm rõ được.

Tòa án cấp sơ thẩm cần phải lấy lời khai của Phòng công chứng viên về trình tự, thủ tục công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà N với ông Đ, giữa ông Đ, bà D với bà L, giữa bà L với ông N và giữa ông N với ông P, bà L đã đảm bảo đúng trình tự, thủ tục công chứng hay chưa, đảm bảo sự có mặt của các bên đương sự khi tham gia ký tên, điểm chỉ trước mặt công chứng viên hay chưa, đồng thời cho đối chất giữa các đương sự với công chứng viên làm rõ vấn đề này.

Tại phần nghị án: hội đồng xét xử sơ thẩm không biểu quyết theo đa số về từng vấn đề là vi phạm khoản 2 Điều 264 Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ những phân tích trên cho thấy có một số vi phạm đồng thời có những tình tiết mới phát sinh mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể bổ sung được, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí:

Do bản án sơ thẩm bị hủy nên những người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm và được hoàn trả tạm ứng án phí phúc thẩm.

Về án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Sẽ được xác định khi vụ án được giải quyết lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 23/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt” giữa nguyên đơn ông Huỳnh N, bà Đỗ Thị N với bị đơn bà Phan Thị Thúy N; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện L để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị Kim L không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông P, bà L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 006707 ngày 04/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Thành Dương

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Thanh Phượng Nguyễn Công Sự

Phạm Thành Dương