

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 202/2023/DS-PT

Ngày 15 - 9 - 2023

V/v tranh chấp về 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: Ông Nguyễn Xuân Quang

Các Thẩm phán: Ông Vũ Thế Phương

Ông Trần Nam Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Hoàng Thế Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 82/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2022/DS-ST ngày 09-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 168/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 406/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 446/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 8 năm 2023 và Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử vụ án dân sự phúc thẩm số: 69/2023/TB-PT ngày 21 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 497/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Phạm Việt C, S năm 1981;

Địa chỉ thường trú: Xóm Khí Tượng, xã Tây Sơn, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh.

Nơi ở hiện nay: Ấp Bắc 2, xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Nguyễn Thanh Huy, S năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: 108 Chu Văn An, Phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 22/11/2019).

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị S, S năm 1961 và ông Trần Xuân Đ, S năm 1957.

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã Long An, huyện L, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

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

1. Ông Lê Ngọc S, S năm 1944.

Địa chỉ: Ấp 1, xã Phú Lý, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Ông Huỳnh Minh Đức, S năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ thường trú: B25/59, Ấp 2, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 50 Lê Quốc Trinh, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 11/6/2020).

2. Ông Lê Ngọc Th, S năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 6, thị trấn Vĩnh An, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Đặng Xuân C, S năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: D27 Lữ đoàn công binh 28, quân chủng Phòng không không quân.

4. Bà Đào Minh Hồng, S năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Bắc 2, xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

5. Bà Lê Thị Dích, S năm 1949 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 6, thị trấn Vĩnh An, huyện V, tỉnh Đồng Nai

6. Bà Nguyễn Phương Dung, S năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: 118F, Khu phố 5, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

7. Văn phòng Công chứng An Hòa, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Địa chỉ: Quốc lộ 51, ấp Xóm Gò, xã Long Phước, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

8. Phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường Lê Duẩn, khu Phước Hải, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung chính:

1.1. Tại đơn khởi kiện; bản tự khai, biên bản đối chất, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Việt C và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Khoảng tháng 02/2010, giữa ông với ông Lê Ngọc S (cậu ruột của ông) và ông Lê Ngọc Th (con trai của ông S) muốn tìm mua đất khu vực ấp 3, xã Long An, huyện L nên ông đã trực tiếp gặp và liên hệ với ông Trần Xuân Đ và bà Nguyễn Thị S thỏa thuận mua diện tích đất 2.688 m² thuộc thửa 157 tờ bản đồ số 23 xã Long An. Sau đó, ông Đặng Xuân C là lái xe của ông S muốn mua đất cùng với cậu cháu ông nên ông cũng đồng ý. Giá chuyển nhượng thỏa thuận với ông Đ và bà S là khoảng 36.500.000 đồng/01m chiều ngang, tổng giá chuyển nhượng là 1.021.440.000 đồng, giữa các ông thỏa thuận diện tích đất cụ thể của từng người như sau:

- Diện tích ông - Phạm Việt C mua có chiều ngang 05m dài hết đất là 100m.
- Diện tích đất ông Đặng Xuân C mua có chiều ngang 06m dài hết đất là 100m.
- Diện tích của ông Lê Ngọc Th có chiều ngang khoảng 17m đến 19m (ông không nhớ rõ) dài hết đất 100m.

Khi thỏa thuận về diện tích đất của mỗi người như trên các ông chỉ thỏa thuận miệng, không lập biên bản gì. Về giá tiền thì cũng không thỏa thuận cụ thể mà khi đo ra diện tích sẽ nhân lên để tính giá tiền mỗi người thanh toán cho ông Đ, bà S.

Ngày 17/3/2010, ông cùng với các ông Lê Ngọc Th, Đặng Xuân C (bên nhận chuyển nhượng) và vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Nguyễn Thị S đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.688 m² thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 23 (nay là thửa số 14, tờ bản đồ số 46) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O848545 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 22/01/2002, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Phòng Công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai. Giá chuyển nhượng là 1.021.440.000đ, các bên thỏa thuận vợ chồng ông Đ và bà S có trách nhiệm làm thủ tục sang tên, tách thửa cho các ông, các ông có trách nhiệm thanh toán tiền nhận chuyển nhượng thành nhiều đợt, cụ thể như sau:

- Đợt 1 các ông đã thanh toán cho ông Đ và bà S số tiền 500.000.000đ vào ngày 18/3/2010. Trong tổng số tiền cọc 500.000.000đ nêu trên có số tiền của ông là 91.200.000đ, số tiền còn lại là của ông Đặng Xuân C và ông Lê Ngọc S, cụ thể mỗi người bao nhiêu ông không nắm được. Số tiền cọc trên ông là người trực tiếp giao cho ông Đ và bà S. Ông S có đưa cho ông số tiền 408.800.000đ để đặt cọc, khi đưa tiền các bên không làm biên nhận, giấy tờ gì thể hiện mỗi người thanh toán số tiền cọc là bao nhiêu.

- Đợt 2 ông và ông Lê Ngọc Th thanh toán số tiền 145.920.000đ không nhớ rõ thời gian thanh toán, toàn bộ số tiền 145.920.000đ nêu trên là tiền của ông Lê Ngọc Th.

- Đợt 3 ông thanh toán cho vợ chồng ông Đ và bà S số tiền là 200.000.000đ. Toàn bộ số tiền trên là của ông, hai bên thỏa thuận sẽ chuyển nhượng thêm một phần diện tích chiều ngang 5m chiều sâu hết đất của thửa số 157 tờ bản đồ số 23 (nay là thửa 14 tờ bản đồ số 46) với tổng số tiền chuyển nhượng tăng thành 1.203.840.000đ. Hai bên có lập giấy tay chuyển nhượng bổ sung ngày 01/9/2010, chỉ có ông và ông Đ, bà S ký vào giấy tay này.

Ngoài 03 lần giao tiền nêu trên ông có giao cho ông Đ thêm số tiền 70.000.000đ, đây là số tiền ông thanh toán cho ông Đ và bà S để nhận chuyển nhượng thêm diện tích đất 05 m chiều ngang dài hết đất theo giấy tay chuyển nhượng bổ sung ngày 01/9/2010, thời gian thanh toán ông không nhớ cụ thể nhưng trong năm 2010, ông Đ có ký nhận số tiền trên. Hiện giấy tay nhận tiền ông đã làm thất lạc.

Như vậy, tổng số tiền đã thanh toán là 915.920.000đ, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi ông Đ và bà S làm thủ tục tách thửa xong. Sau đó ông Đ và bà S cho rằng có tranh chấp ranh với thửa liền kề, chưa làm được thủ tục sang tên

tách thửa nên chưa thực hiện hợp đồng cho các ông, mặc dù ông và ông Th đã nhiều lần đến yêu cầu ông Đ và bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông Đ và bà S không thực hiện. Đến năm 2018 khi tìm hiểu, kiểm tra thông tin ông được biết ông Đ và bà S đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Lê Ngọc S theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2013 và ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 229077 ngày 18/7/2013 đối với diện tích 3350,8 m².

Kể từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa các bên không có thỏa thuận nào về việc chấm dứt hay hủy hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà S và ông Đ lại tự ý chuyển nhượng đất cho ông S là ảnh hưởng đến quyền lợi của các ông. Do đó ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2013 giữa ông Trần Xuân Đ, bà Nguyễn Thị S và ông Lê Ngọc S được công chứng tại Văn phòng Công chứng An Hòa, số công chứng 2969/2013.

- Buộc ông Trần Xuân Đ, bà Nguyễn Thị S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 104/2010 ngày 17/3/2010 tại Phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai và tiến hành sang tên quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 23 (nay là thửa 14, tờ bản đồ số 46) xã Long An, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà S, ông Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông S yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 104/2010 ngày 17/3/2010 tại Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai và giấy “thỏa thuận hợp đồng” ngày 01/9/2010 giữa ông Phạm Việt C, ông Lê Ngọc Th, ông Đặng Xuân C với ông Trần Xuân Đ và bà Nguyễn Thị S thì ông không đồng ý.

1.2. Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Xuân Đ và bà Nguyễn Thị S trình bày:

Khoảng đầu năm 2010, các ông Phạm Việt C, ông Lê Ngọc Th, ông Đặng Xuân C và Lê Ngọc S có đến hỏi mua đất của vợ chồng ông bà, sau khi các bên thỏa thuận và thống nhất, Ngày 17/3/2010, ông bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.688m² thuộc thửa số 157, tờ bản đồ số 23 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 848545 do ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Nguyễn Thị S ngày 22/01/2002) cho các ông Phạm

Việt C, ông Lê Ngọc Th, ông Đặng Xuân C, giá chuyển nhượng là 1.021.440.000đ, hợp đồng chuyển nhượng có công chứng tại Văn phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai. Thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng và ký hợp đồng chuyển nhượng có mặt ông Lê Ngọc S (ông S là cha ruột của ông Th). Lý do tại hợp đồng chuyển nhượng không ghi tên ông S là do bên mua thỏa thuận với nhau ông, bà không nắm được.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ngày 18/3/2010 các ông Phạm Việt C, ông Lê Ngọc Th, ông Đặng Xuân C, ông Lê Ngọc S đã thanh toán cho ông bà số tiền 500.000.000đ, ngày 01/9/2010 thanh toán tiếp số tiền 200.000.000đ, đồng thời có thỏa thuận ông, bà đồng ý chuyển nhượng thêm một phần diện tích đất chiều ngang 5m sâu hết đất thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 23 tiếp giáp với thửa 157, với tổng cộng số tiền chuyển nhượng tăng thành 1.203.804.000đ so với giá chuyển nhượng ban đầu là 1.021.440.000đ. Các bên có lập “Giấy thỏa thuận hợp đồng” thống nhất tổng cộng số tiền bên mua đã thanh toán đến ngày 01/9/2010 là 845.920.000đ, số tiền còn lại 357.920.000đ sẽ thanh toán khi tách thửa xong.

Ngoài khoản tiền 500.000.000đ bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán ngày 18/3/2010 đến trước ngày 01/9/2010 bên nhận chuyển nhượng có thanh toán thêm số tiền nào không ông bà không nhớ rõ nhưng tại “Giấy thỏa thuận hợp đồng” nêu trên có ghi nội dung số tiền bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán tính đến ngày 01/9/2010 là 845.920.000đ, nên ông bà xác định nội dung trên là đúng. Cũng trong tháng 9/2010 (không nhớ cụ thể ngày), các ông Lê Ngọc Th, ông Lê Ngọc S đến thanh toán tiếp số tiền chuyển nhượng còn lại là 357.920.000đ, không có mặt ông Phạm Việt C. Sau khi nhận tiền, ông bà đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng quản lý sử dụng từ đó cho đến nay.

Ngoài việc thỏa thuận chuyển nhượng cho các ông Lê Ngọc Th, ông Phạm Việt C và ông Đặng Xuân C diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/3/2010 và giấy tay “Thỏa thuận hợp đồng” ngày 01/9/2010 thì ông, bà không thỏa thuận chuyển nhượng riêng cho ông Phạm Việt C diện tích đất nào khác và ngoài số tiền 845.920.000đ mà bên nhận chuyển nhượng gồm ông Lê Ngọc Th, ông Phạm Việt C và ông Đặng Xuân C đã thanh toán cho ông, bà 03 lần đến trước khi ông Lê Ngọc Th, Lê Ngọc S đến thanh toán tiếp số tiền chuyển nhượng còn lại là 357.920.000đ vào tháng 9/2010 thì bên nhận chuyển nhượng không còn thanh toán thêm khoản tiền nào nữa, việc ông Phạm Việt C khai có thanh toán thêm cho ông, bà số tiền 70.000.000đ để nhận chuyển nhượng thêm diện tích đất 05 m chiều ngang dài hết đất theo giấy tay chuyển

nhượng bổ sung ngày 01/9/2010 là không đúng. Việc ông Đ ký nhận của ông Phạm Việt C số tiền 70.000.000đ là do sau khi bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho ông, bà số tiền lần 3 là 200.000.000đ thì ông Phạm Việt C có đến và nói với ông, bà trong tổng số tiền đã thanh toán 845.920.000đ ông Phạm Việt C có phần vốn góp là 70.000.000đ và đề nghị ông, bà xác nhận số tiền thanh toán chuyển nhượng của ông Phạm Việt C nêu trên do ông, bà cũng muốn tạo điều kiện cho ông Phạm Việt C nên ông Đ mới ký vào giấy tay ghi “Biên bản mua thêm đất” không đề ngày có nội dung nhận của ông C số tiền 70.000.000đ, giấy này do ông C viết và đưa cho ông Đ ký; thực tế, ông C không giao tiền cho ông Đ. Giấy tay nêu trên ông C giữ ông, bà chỉ có bản photocopy. Sau khi đã ký lại hợp đồng chuyển nhượng cho ông S thì ông Phạm Việt C có đến hỏi về hợp đồng chuyển nhượng, việc ông, bà đề nghị trả lại cho ông C số tiền cọc 70.000.000đ là do trước đó ông C xác định có 70.000.000đ trong tổng số tiền đã thanh toán 845.920.000đ như đã nêu trên, nên ông, bà mới nói với ông C sẽ báo lại với ông S để ông S có trách nhiệm trả ông C số tiền 70.000.000đ vì ông, bà đã ký lại hợp đồng chuyển nhượng cho ông S.

Số tiền đặt cọc 500.000.000đ là ông Phạm Việt C đến trực tiếp giao cho ông bà tại nhà của ông bà tại Tổ 4, Ấp 3, xã Long An, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Ông C có đi với một số người nhưng không rõ là ai. Số tiền cọc nêu trên ông bà chỉ biết ông S đứng ra đặt cọc, còn trong số đó cụ thể có những ai góp vào bao nhiêu để đặt cọc thì ông bà không nắm được. Số tiền cọc trên khi ký hợp đồng chuyển nhượng có ghi nội dung nhận cọc, còn lúc giao tiền không làm biên nhận, giấy tờ gì.

Số tiền 200.000.000đ bên nhận chuyển nhượng thanh toán lần 3 là do khi đó ông bà làm nhà có nói với ông S ứng thêm tiền mua đất cho ông bà. Ông S có nói sẽ cho ông Phạm Việt C đưa tiền cho ông bà. Khi ông C đến giao tiền, ông C có nói “Tiền của cậu tôi (tức ông S) giao cho cô chú”, ông bà có làm biên nhận tiền cho ông C với nội dung nhận của ông Phạm Việt C số tiền 200.000.000đ, sau khi nhận tiền ông bà có báo cho ông S biết.

Sau khi ông Phạm Việt C giao số tiền lần 3 là 200.000.000đ thì ông C có tự ý vào ở trong căn nhà cấp 4 của vợ chồng ông bà khoảng 01 tháng sau đó chuyển đi chỗ khác, khi ông C vào ở tại nhà và đất, ông bà nghĩ đã bán đất và nhà trên đất cho cậu ông C nên không có ý kiến gì. Sau thời gian đó, ông C không liên lạc gì với ông bà, chỉ có ông S và ông Th đến trao đổi với ông bà việc các ông sẽ thanh toán số tiền còn lại với toàn bộ diện tích đất mà các ông đã thỏa thuận chuyển nhượng của ông bà tại thửa 157 tờ bản đồ số 23 diện tích

3.146 m², ông S và ông bà đã ký lại hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời ông S và ông Th đã thanh toán số tiền còn lại là 357.920.000đ.

Năm 2013, ông Lê Ngọc S có đến nói ông bà làm thủ tục sang tên tách thửa cho phía ông S, đồng thời ông S có nói với ông bà để tạo điều kiện cho ông S hoàn tất thủ tục sang tên tách thửa thì ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng cho các ông, do tin tưởng ông S cũng như các ông Th, Xuân C và Việt C có quan hệ họ hàng, quen biết nên vợ chồng ông, bà đồng ý. Ngày 29/5/2013, ông bà tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.146m² (diện tích theo bản vẽ là 3.350,80 m²) thuộc thửa số 157 tờ bản đồ số 23 xã Long An, huyện L cho ông Lê Ngọc S, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000đ, số tiền này chỉ ghi để phù hợp trong hợp đồng vì toàn bộ tiền chuyển nhượng bên mua đã thanh toán xong từ năm 2010.

Như vậy, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ngày 18/3/2010, các ông Phạm Việt C, ông Lê Ngọc Th, ông Đặng Xuân C đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ông bà mới chuyển nhượng đất cho ông Lê Ngọc S. Do đó ông, bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Việt C. Ông bà khởi kiện phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 104/2010 ngày 17/3/2010 tại Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai và giấy “Thỏa thuận hợp đồng” ngày 01/9/2010 giữa ông Phạm Việt C, ông Lê Ngọc Th, ông Đặng Xuân C với ông Trần Xuân Đ và bà Nguyễn Thị S.

1.3. Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và biên bản đối chất, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Xuân C trình bày:

Ông làm lái xe cho ông Lê Ngọc S từ năm 2009 đến khoảng tháng 4/2010. Trong khoảng thời gian này ông có chở ông S đi nhiều nơi ở huyện L để tìm mua đất, sau khi gặp và xem đất của gia đình ông Đ, ông S quyết định mua diện tích đất 2.688 m² thuộc thửa 157 tờ bản đồ số 23 của ông Trần Xuân Đ. Khi đó ông có đề nghị ông S cho ông mua cùng với ông S một phần diện tích đất trên thì ông S đồng ý. Ông Phạm Việt C là cháu gọi ông S là cậu ruột cũng muốn mua đất cùng với ông S. Do vậy, các ông thống nhất ông và ông Việt C, ông Th (là con trai ruột của ông S) cùng đứng chung một hợp đồng mua đất đối với thửa 157 tờ bản đồ số 23 nêu trên nhưng sau đó sẽ tách thửa riêng cho từng người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích mỗi người mua chứ không đứng tên chung. Sau khi thống nhất nội dung trên, ông, ông Việt C và ông S, ông Th cùng xuống nhà ông Đ, bà S để trao đổi mua bán. Giá chuyển nhượng đất là do ông S trực tiếp làm việc với ông Đ và bà

S. Tổng giá chuyển nhượng, tổng diện tích đất như thế nào ông không biết, ông chỉ nghe ông S nói lại giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng/1m chiều ngang dài hết đất 100m. Việc thỏa thuận đặt cọc cho ông Đ, bà S như thế nào ông không nắm được. Ông chỉ đưa cho ông S số tiền 70.000.000đ để ông S đặt cọc cho ông Đ, bà S, việc ông S đặt cọc số tiền bao nhiêu và trong số tiền đặt cọc đó có bao nhiêu tiền của ông S, bao nhiêu tiền của ông Việt C ông không nắm được. Việc ông Việt C, ông Th cùng với ông Đ, bà S lập biên bản thỏa thuận bổ sung của hợp đồng chuyển nhượng ông cũng không nắm được.

Sau khi lập hợp đồng tại Phòng Công chứng số 4; vài ngày sau, ông và ông C, ông Th đến khu đất đã nhận chuyển nhượng của ông Đ bà S để tiến hành đo đất, cắm mốc để xác định ranh giới cụ thể phần đất của từng người có sự chỉ dẫn của gia đình ông Đ. Tổng diện tích đất ông Đ chuyển nhượng cho các ông là bao nhiêu ông không nắm được, ông chỉ xác định diện tích đất của ông và của ông Phạm Việt C như sau:

- Diện tích đất ông mua có chiều ngang 06m tính từ ranh đất của ông Đ tiếp giáp với đất của ông Thắng (em trai ông Đ), dài hết đất là 100m.

- Diện tích ông Phạm Việt C mua ngang 05m dài hết đất 100m, kế tiếp đất của ông (khi đó ông C có nói với ông là ông C làm công nhân không có tiền, phụ thuộc tiền của cậu (tức ông S) nên chỉ mua diện tích như vậy thôi). Các mốc ranh được xác định bằng cột bê tông rõ ràng, việc chia đất có sự chứng kiến của ông Đ, bà S.

Sau khi thỏa thuận mua đất và đo đất xác định diện tích như trên, do điều kiện gia đình nên ông không muốn mua diện tích đất trên nữa và có nói với ông S, ông S cũng trao đổi với ông Đ, bà S đồng ý mua cả phần đất của ông và trả lại cho ông số tiền cọc 70.000.000đ (do ông Th đứng tên mua). Ông cũng có nói cho ông Việt C biết việc này. Từ đó đến nay giữa ông, ông S, ông Th và ông Đ, bà S không có tranh chấp gì về việc mua bán đất này.

Sau khi ông không mua đất nữa và nhận lại tiền cọc từ ông S thì ông không có bất cứ thỏa thuận nào khác với ông S, ông Việt C, ông Th, ông Đ, bà S, đồng thời cũng không liên quan gì đến việc mua bán đất sau đó của các bên.

1.4. Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất và biên bản hòa giải, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc Th trình bày:

Ông là con của ông Lê Ngọc S, vào khoảng tháng 02/2010 gia đình ông có tìm mua đất tại xã Long An, huyện L. Sau khi được giới thiệu và gặp ông

Trần Xuân Đ, biết gia đình ông Đ muốn bán diện tích đất 2.688 m² thuộc thửa 157 tờ bản đồ số 23 xã Long An, bố ông đã trao đổi, thống nhất nhận chuyển nhượng của ông Đ diện tích đất nêu trên cùng tài sản trên đất là căn nhà cấp 4, 01 giếng nước, 01 nhà tắm + nhà vệ S, 01 bồn nước Inox và đồng hồ điện. Ông Đặng Xuân C là nhân viên lái xe của bố ông và ông Đặng Việt C là cháu gọi bố ông bằng cậu ruột cũng muốn cùng mua một phần đất trong diện tích đất nêu trên, do là chỗ thân tình nên bố ông cũng tạo điều kiện cho hai ông cùng mua đất của ông Đ. Sau khi thống nhất ông, ông S, ông Việt C và ông Xuân C cùng xuống nhà ông Đ, bà S để trao đổi mua bán. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng đối với diện tích 2688 m² thuộc thửa 157 tờ bản đồ số 23 xã Long An là 1.021.440.000đ. Các bên thỏa thuận các ông sẽ đặt cọc cho ông Đ, bà S số tiền 500.000.000đ. Trong tổng diện tích đất mua của ông Đ, bà S, ông Xuân C mua phần đất diện tích ngang 06m x 100m với giá 240.000.000đ, ông Việt C mua diện tích đất ngang 04m dài hết đất là 100m với giá là 160.000.000đ, còn lại là phần diện tích đất của gia đình ông. Bố ông là người trực tiếp liên hệ giao dịch mua đất nhưng do mục đích bố ông mua đất là để cho con nên bố ông để cho ông đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi trao đổi với ông Đ bà S như trên, ông Xuân C đã đưa cho ông S 70.000.000đ để đặt cọc. Ngày 17/3/2010, hợp đồng chuyển nhượng được lập tại Phòng công chứng số 4 và các ông đã giao số tiền cọc 500.000.000đ trên cho ông Đ và bà S, trong đó tiền cọc của ông Xuân C là 70.000.000đ g, của bố ông - ông S là 430.000.000đ, ông Việt C thời điểm đó chưa có tiền. Tiền hóa đơn công chứng cũng do gia đình ông và ông Xuân C thanh toán.

Sau khi thanh toán tiền cọc, ngày 19/3/2010 các ông gồm ông, ông Việt C với ông Đ, bà S lập biên bản thỏa thuận bổ sung của hợp đồng chuyển nhượng có thêm nội dung về đảm bảo thực hiện hợp đồng và việc bên chuyển nhượng giúp các ông làm thủ tục tách thửa. Biên bản này có ông và ông Việt C ký tên.

Ngày 20/3/2010, ông Việt C, ông Xuân C và ông đến khu đất đã nhận chuyển nhượng của ông Đ bà S để tiến hành đo đất, cắm mốc để xác định ranh giới cụ thể phần đất của từng người có sự chỉ dẫn của gia đình ông Đ. Theo đó, tổng diện tích đất ông Đ chuyển nhượng có chiều ngang 31 m, dài hết đất là 100m, các ông thỏa thuận diện tích mỗi người như sau:

- Diện tích đất ông Đặng Xuân C mua có chiều ngang 6m tính từ ranh đất của ông Đ tiếp giáp với đất của ông Thắng (em trai ông Đ), dài hết đất là 100m.

- Diện tích ông Phạm Việt C mua ngang 04m dài hết đất 100m.

- Diện tích của ông Lê Ngọc Th chiều ngang 21 m dài hết đất 100m là phần còn lại giáp ranh lô đất của ông Việt C đến phần đất còn lại của ông Đ.

Các mốc ranh được xác định bằng cột bê tông rõ ràng, việc chia đất có sự chứng kiến của ông Đ, bà S.

- Sau khi đo đất, khoảng 01 tháng sau, ông có xuống nhà ông Đ, bà S để hỏi thúc ông bà thực hiện việc tách thửa, sẵn có tiền mang theo nên ông có lấy thanh toán tiếp cho bà S, ông Đ số tiền 145.920.000đ (ông không nhớ cụ thể ngày thanh toán, giấy tờ thể hiện việc thanh toán cũng đã bị thất lạc nhưng bà S và ông Đ có xác nhận nội dung này). Đến ngày 27/8/2010 khi bà S và ông Đ đã liên hệ với cán bộ địa chính đo đạc lại diện tích, có thông báo cho bố ông và ông Việt C là diện tích đất chuyển nhượng tại thửa 157 tờ bản đồ số 23 tăng thêm 458 m² so với diện tích cũ 2.688 m², như vậy số tiền chuyển nhượng sẽ tăng lên là 1.195.480.000đ. Số tiền gia đình ông đã thanh toán 02 đợt là 645.920.000đ, số tiền còn lại chưa thanh toán là 549.560.000đ. Số tiền thuê cán bộ địa chính đo đạc theo thỏa thuận là sẽ chia làm 03; tuy nhiên, ông Xuân C và ông Việt C không thanh toán mà một mình ông S thanh toán số tiền trên (ông không nhớ cụ thể là bao nhiêu), ngày hôm sau bố ông cùng với ông Việt C có đến nhà bà S ông Đ, ông bà đề nghị ứng thêm số tiền 200.000.000đ, bố ông đồng ý và nói khoảng 03 ngày sau sẽ cho ông Việt C hoặc ông mang tiền xuống đưa cho ông bà, số còn lại khi nào làm xong thủ tục sang tên sẽ thanh toán hết. Sáng ngày 01/9/2010 do bận công việc nên ông chỉ kịp mang số tiền 200.000.000đ từ Bình Dương về V đưa cho ông Việt C, bố ông nhờ ông Việt C mang số tiền này đưa cho ông Đ và bà S đồng thời bố ông có điện thoại báo cho ông Đ và bà S là ông Việt C sẽ mang tiền xuống giao cho ông, bà. Sau khi ông Việt C giao tiền cho ông Đ, bà S có làm giấy biên nhận nhưng lại không về V đưa lại cho bố ông, do tin tưởng là người trong nhà nên gia đình ông cũng không hỏi lại ông Việt C về biên nhận giao tiền này. Đến cuối tháng 9/2010, ông Đ và bà S có hẹn ông Việt C và bố con ông xuống để đề nghị ông C thanh toán tiếp phần tiền chuyển nhượng cho ông C để ông bà làm thủ tục tách thửa, sang tên. Ông và bố ông đã đến nhà ông Đ và bà S nhưng ông C không đến và không liên lạc được, do vậy giữa bố con ông và ông Đ bà S đã thỏa thuận: Gia đình ông sẽ thanh toán phần đất của mình là ngang 27 m x 100m, phần ông C mua 4m x 100m ông C sẽ thanh toán, ông Đ và bà S có trách nhiệm hỗ trợ tách thửa cho từng người như đã phân chia đất ngày 20/3/2010. Sau khi có giấy chứng nhận, gia đình ông sẽ tiến hành thanh toán số tiền còn lại tương ứng với

diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 29/5/2013, ông S với ông Đ, bà S ký lại hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa 157 tờ bản đồ số 23 diện tích 3.146 m² Sau khi có giấy chứng nhận. Theo đó gia đình ông đã thanh toán số tiền còn lại cho ông Đ và bà S là 357.920.000đ, ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông xác định số tiền 500.000.000đ đặt cọc cho ông Đ và bà S chỉ có 70.000.000đ là của ông Đặng Xuân C, còn lại là của ông S 430.000.000đ, việc ông Việt C cho rằng ông có đặt cọc 91.200.000 đồng trong tổng số tiền 500.000.000đ trên là không đúng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/3/2010 thì ngày 18/3/2010, tại nhà của ông S tại Khu phố 6, thị trấn Vĩnh An, huyện V tỉnh Đồng Nai, ông S có đưa cho ông Việt C số tiền cọc 500.000.000đ để ông C đưa cho ông Đ và bà S, khi ông S đưa tiền cho ông C thì có ông và mẹ ông là bà Lê Thị Bích, S năm 1949 chứng kiến, việc đưa tiền không lập giấy tờ gì. Số tiền 200.000.000đ thanh toán lần thứ 3 là của gia đình ông, ông mang từ Bình Dương về giao cho ông C tại nhà của ông S tại Khu phố 6, thị trấn Vĩnh An, huyện V tỉnh Đồng Nai (thời gian nào ông không nhớ cụ thể) khi ông giao tiền cho ông C thì có bố ông là ông Lê Ngọc S và mẹ ông là bà Lê Thị Bích chứng kiến, việc đưa tiền cho ông C không có làm giấy tờ gì.

Việc mua bán đất cùng với ông Việt C, do ông Việt C không thực hiện đúng nghĩa vụ của ông Việt C đã gây ảnh hưởng rất nhiều đến gia đình ông trong việc sang tên, tách thửa. Tính từ khi ký hợp đồng mua bán đất ngày 17/3/2010, ông và ông S đã chờ hơn 3 năm đến ngày 29/5/2013 bố ông mới ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ và bà S và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/7/2013.

Do không liên lạc được với ông Việt C nên các bên không thể thỏa thuận về việc chấm dứt hay hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông, ông Việt C, ông Xuân C và ông Đ, bà S nêu trên.

1.5. Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất và biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc S và người đại diện theo ủy quyền của ông S trình bày:

Ông S là cha ruột của ông Lê Ngọc Th. Vào khoảng tháng 02/2010 ông có tìm mua đất tại xã Long An, Huyện L. Sau khi được giới thiệu và gặp ông Đ, biết gia đình ông muốn bán diện tích đất 2.688 m² thuộc thửa 157 tờ bản đồ số 23 xã Long An, ông đã trao đổi, thống nhất nhận chuyển nhượng của ông Đ diện tích đất nêu trên cùng tài sản trên đất là căn nhà cấp 4, 01 giếng nước, 01

nhà tắm nhà vệ S, 01 bồn nước Inox và đồng hồ điện. Ông Đặng Xuân C là nhân viên lái xe của ông và ông Phạm Việt C là cháu gọi ông bằng cậu ruột cũng muốn cùng mua một phần đất trong diện tích đất nêu trên, do là chỗ quen biết, thân tình nên ông đồng ý cho hai ông cùng mua đất của ông Đ. Ông là người trực tiếp liên hệ giao dịch mua đất với ông Đ bà S nhưng do mục đích ông mua đất là để cho con nên ông để cho Th đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng. Toàn bộ nội dung liên quan đến việc chuyển nhượng, thỏa thuận diện tích đất cho ông Việt C, ông Xuân C mua cùng, quá trình thanh toán tiền cọc, tiền chuyển nhượng ông thống nhất với lời trình bày của ông Th trong quá trình giải quyết vụ án và giữ nguyên không bổ sung gì thêm.

Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Việt C đồng thời ông khởi kiện phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 104/2010 ngày 17/3/2010 tại Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai và giấy “Thỏa thuận hợp đồng” ngày 01/9/2010 giữa ông Phạm Việt C, ông Lê Ngọc Th, ông Đặng Xuân C với ông Trần Xuân Đ và bà Nguyễn Thị S.

1.6. Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Phương Dung trình bày:

Bà là vợ của ông Lê Ngọc Th, việc ông Lê Ngọc Th có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S và ông Trần Xuân Đ quyền sử dụng đất diện tích 2.688 m² thuộc thửa số 157, tờ bản đồ số 23 và diện tích đất ngang 5m sâu hết đất thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 23 xã Long An, huyện L, tỉnh Đồng Nai bà có nghe ông Th nói lại và có biết. Số tiền mà ông Th thanh toán nhận chuyển nhượng đất là tài sản chung của bà và ông Th trong thời kỳ hôn nhân. Đối với nội dung tranh chấp trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Phạm Việt C và bị đơn ông Trần Xuân Đ, bà Nguyễn Thị S thì bà thống nhất với lời khai của ông Lê Ngọc Th và không bổ sung gì thêm.

1.7. Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Bích trình bày:

Bà là vợ của ông Lê Ngọc S, việc ông Lê Ngọc S có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S và ông Trần Xuân Đ quyền sử dụng đất diện tích 2.688 m² thuộc thửa số 157, tờ bản đồ số 23 và diện tích đất ngang 5m sâu hết đất thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 23 xã Long An, huyện L, tỉnh Đồng Nai bà có nghe ông S nói lại và có biết. Số tiền mà ông S thanh toán nhận chuyển

nhượng đất là tài sản chung của bà và ông S trong thời kỳ hôn nhân. Đối với nội dung tranh chấp trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Phạm Việt C và bị đơn ông Trần Xuân Đ, bà Nguyễn Thị S thì bà thống nhất với lời khai của ông Lê Ngọc S và không bổ sung gì thêm.

1.8. Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Minh Hồng trình bày:

Bà là vợ ông Phạm Việt C. Ông C có mua đất tại xã Long An, huyện L, tỉnh Đồng Nai của ông Đ và bà S năm 2010, đây là tài sản riêng của ông C. Bà không có ý kiến gì liên quan đến việc tranh chấp đất đai giữa ông C với bà S, ông Đ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2010 đối với thửa đất tại xã Long An, huyện L tỉnh Đồng Nai, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

1.9. Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai trình bày:

Ngoài 01 bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện đang lưu trữ tại Phòng Công chứng số 4, các đương sự tham gia hợp đồng không có yêu cầu Phòng Công chứng số 4 lập Văn bản sửa đổi, hủy bỏ nào có liên quan đến thửa đất này. Trong Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện: Bà Nguyễn Thị S và ông Trần Xuân Đ đã tự nguyện lập hợp đồng, cuối bản hợp đồng các bên đều có ghi chúng tôi đã đọc và đồng ý và đều có ký tên và điểm chỉ trước mặt công chứng viên Trần Đình Khương. Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật công chứng.

1.10. Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng An Hòa trình bày:

Căn cứ theo yêu cầu của: Ông (bà) Nguyễn Thị S, Trần Xuân Đ và ông Lê Ngọc S, ngày 29/05/2013 Văn Phòng Công Chứng An Hòa, tỉnh Đồng Nai đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 2969/2013, quyển số: 08/2013 TP/SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị S ông Trần Xuân Đ (bên A) và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Ngọc S (bên B), có nội dung: Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0848545, số vào sổ 005681 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 22/01/2002, cụ thể như sau: Thửa đất số: 157 (Thửa chính thức: 14) Tờ bản đồ số: 23 (Tờ bản đồ mới: 46); địa chỉ thửa đất: xã Long An, huyện L, tỉnh Đồng Nai; diện tích: 3.146 m²; diện tích theo

bản vẽ: 3.350,80 m²; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 3.146,00 m², sử dụng chung: 0m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn (200m²); đất trồng cây lâu năm (2.946m²); mục đích sử dụng theo bản vẽ: Đất ở tại nông thôn (200m²); đất trồng cây lâu năm (3150.80 m²); thời hạn sử dụng: Lâu dài (ONT); 50 năm, kể từ ngày cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (LNC).

Đối chiếu các hồ sơ lưu trữ nêu trên tại Văn Phòng Công chứng An Hòa xác nhận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung nêu trên, được thực hiện đúng quy trình, đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật về Công chứng và các quy định pháp luật liên quan. Tại thời điểm công chứng thừa đất nêu trên đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

2. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2022/DS-ST ngày 09-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện L, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 385, 401, 407, 423 Bộ luật dân sự;

Áp dụng 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Việt C đối với bị đơn bà Nguyễn Thị S, ông Trần Xuân Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc S về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2013 giữa ông Trần Xuân Đ, bà Nguyễn Thị S và ông Lê Ngọc S đối với quyền sử dụng đất diện tích 3.350,8 m² thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 23 (số mới thửa số 14, tờ bản đồ số 46) xã Long An, huyện L, tỉnh Đồng Nai được công chứng tại Văn phòng Công chứng An Hòa, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 2969/2013, quyền số 08/2013TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Việt C về việc buộc ông Trần Xuân Đ, bà Nguyễn Thị S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2010 giữa ông Trần Xuân Đ, bà Nguyễn Thị S với ông Phạm Việt C, ông Lê Ngọc Th, ông Đặng Xuân C đối

với quyền sử dụng đất diện tích 2.688 m² thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 23 xã Long An, huyện L, tỉnh Đồng Nai được công chứng tại Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai, số công chứng 104/2010 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Trần Xuân Đ, bà Nguyễn Thị S và yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc S:

Tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2010 giữa ông Trần Xuân Đ, bà Nguyễn Thị S với ông Phạm Việt C, ông Lê Ngọc Th, ông Đặng Xuân C đối với quyền sử dụng đất diện tích 2.688 m² thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 23 xã Long An, huyện L, tỉnh Đồng Nai được công chứng tại Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai số công chứng 104/2010 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Trần Xuân Đ, bà Nguyễn Thị S:

Tuyên huỷ “thỏa thuận hợp đồng” ngày 01/9/2010 (giấy tay) giữa ông Trần Xuân Đ, bà Nguyễn Thị S với ông Phạm Việt C.

Các đương sự được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Không xem xét, giải quyết.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Phạm Việt C phải chịu chi phí tố tụng số tiền 37.198.000đ (ba mươi bảy triệu một trăm chín mươi tám nghìn) đồng. Ông Phạm Việt C đã nộp xong.

Bị đơn bà Nguyễn Thị S và ông Trần Xuân Đ phải chịu chi phí tố tụng số tiền 18.599.000đ (mười tám triệu năm trăm chín mươi chín nghìn) đồng; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc S phải chịu chi phí tố tụng số tiền 18.599.000đ (mười tám triệu năm trăm chín mươi chín nghìn) đồng. Do ông C đã nộp toàn bộ chi phí tố tụng; do đó, buộc bà Nguyễn Thị S và ông Trần Xuân Đ phải trả cho ông Phạm Việt C số tiền tạm ứng chi phí tố tụng ông C đã tạm nộp là 18.599.000đ (mười tám triệu năm trăm chín mươi chín nghìn) đồng, buộc ông Lê Ngọc S phải thanh toán cho ông Phạm Việt C số tiền tạm ứng chi phí tố tụng ông C đã tạm nộp là 18.599.000đ (mười tám triệu năm trăm chín mươi chín nghìn đồng).

- Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

3. Kháng cáo:

Ngày 16-9-2023, ông Phạm Việt C kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4. Ý kiến của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

4.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng Đ văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

4.2. Quan điểm đối với vụ án:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

1. Kháng cáo của ông Phạm Việt C được thực hiện trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

2. Về quan hệ tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[2] Về nội dung:

3.1 Xét kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Về yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2013 giữa ông Trần Xuân Đ, bà Nguyễn Thị S và ông Lê Ngọc S:

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2013 giữa ông Trần Xuân Đ, bà Nguyễn Thị S và ông Lê Ngọc S được công chứng

tại Văn phòng Công chứng An Hòa, tỉnh Đồng Nai số công chứng 2969/2013. Trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2013 với ông Lê Ngọc S; vào ngày 17/3/2010, bà Nguyễn Thị S và ông Trần Xuân Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thuộc thửa số 157, tờ bản đồ số 23 xã Long An, huyện L, tỉnh Đồng Nai nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng là các ông Phạm Việt C, Lê Ngọc Th, Đặng Xuân C, hợp đồng đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai, số 114/2010, quyển số 01TP/CC-HĐGD. Các bên không có văn bản đề nghị tổ chức đã công chứng hợp đồng hủy bỏ việc công chứng theo quy định tại Điều 44 của Luật Công chứng năm 2006, phù hợp với trình bày của Văn phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai có tại hồ sơ; giữa các bên không có bất cứ một thỏa thuận nào về việc chấm dứt hay hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2013 giữa ông Trần Xuân Đ, bà Nguyễn Thị S và ông Lê Ngọc S được công chứng tại Văn phòng Công chứng An Hòa, tỉnh Đồng Nai số công chứng 2969/2013 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

- Về yêu cầu buộc ông Trần Xuân Đ và bà Nguyễn Thị S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai, số 114/2010, quyển số 01TP/CC-HĐGD và thực hiện việc sang tên:

Xét thấy, sau khi các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2010 giữa bà Nguyễn Thị S, ông Trần Xuân Đ và ông Phạm Việt C, ông Lê Ngọc Th, ông Đặng Xuân C; các bên không thực hiện việc đăng ký kê khai tại cơ quan quản lý nhà nước về đất đai nên hợp đồng chưa có hiệu lực pháp luật; bởi vì, theo quy định tại Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định “...việc chuyển nhượng bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính”.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã không thực hiện đúng nghĩa vụ theo nội dung hợp đồng, vi phạm nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng về việc trả đủ tiền, đúng hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng theo quy định tại Điều 701 của Bộ luật Dân sự 2005, cụ thể: Ông Đặng Xuân C không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và đã rút lại số tiền

cọc 70.000.000 đồng, ông Phạm Việt C và ông Lê Ngọc Th vi phạm nghĩa vụ thanh toán, trong đó ông Phạm Việt C mới thanh toán số tiền 91.200.000 đồng, ông Lê Ngọc Th mới thanh toán số tiền 754.720.000 đồng; đồng thời, ông Th cũng không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mà thỏa thuận với ông Đ và bà S lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Ngọc S. Việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán của bên nhận chuyển nhượng nêu trên và một trong các bên tham gia nhận chuyển nhượng đất (ông Đặng Xuân C, ông Lê Ngọc Th) không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được; hợp đồng chuyển nhượng xác lập giữa các bên không thỏa thuận sở hữu theo phần, vị trí thửa đất, loại đất của mỗi người nhận chuyển nhượng để xác định điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật; bên mua (cả ba người gồm: Ông Th, ông Xuân C, ông Việt C) chưa nhận bàn giao đất để sử dụng từ bà S, ông Đ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Trần Xuân Đ, bà Nguyễn Thị S; yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lê Ngọc S về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị S, ông Trần Xuân Đ và ông Phạm Việt C, ông Lê Ngọc Th, ông Đặng Xuân C đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 157 tờ bản đồ số 23, xã Long An được công chứng ngày 17/3/2010 tại Văn phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai công chứng số 104/2010, quyền số 01TP/CC-HĐGD là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Việt C là không có cơ sở để chấp nhận.

- Về hậu quả pháp lý của việc tuyên hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm đã lập biên bản giải thích nhưng không có đương sự nào yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nên không đặt ra xem xét giải quyết là đúng quy định. Các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

3.2. Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Trần Xuân Đ, bà Nguyễn Thị S; yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lê Ngọc S về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị S, ông Trần Xuân Đ và ông Phạm Việt C, ông Lê Ngọc Th, ông Đặng Xuân C đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 157 tờ bản đồ số 23, xã Long An được công chứng ngày 17/3/2010 tại Văn phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai công chứng số 104/2010, quyền số 01TP/CC-HĐGD và hủy “Thỏa thuận hợp

đồng” ngày 01/9/2010 (giấy tay) giữa ông Trần Xuân Đ, bà Nguyễn Thị S với ông Phạm Việt C:

Các đương sự không có kháng cáo và không có kháng nghị của Viện kiểm sát về các yêu cầu khởi kiện này nên không đặt ra xem xét. Nhận định và quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ phù hợp với các tình tiết, nội dung vụ án; đúng quy định của pháp luật.

[4] Quan điểm của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[5] Án phí:

Căn cứ khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Phạm Việt C phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Việt C; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2022/DS-ST ngày 09-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện L.

Áp dụng các Điều 410, 692, 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 116, 117, 122, 123, 385, 401, 407, 423 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 100, 188 của Luật Đất đai năm 2013; 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Việt C đối với bị đơn bà Nguyễn Thị S, ông Trần Xuân Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc S về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”:

Tuyên hợp vô hiệu đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2013 giữa ông Trần Xuân Đ, bà Nguyễn Thị S và ông Lê Ngọc S đối với

quyền sử dụng đất diện tích 3.350,8 m² thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 23 (số mới thửa số 14, tờ bản đồ số 46) xã Long An, huyện L, tỉnh Đồng Nai được công chứng tại Văn phòng Công chứng An Hòa, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 2969/2013, quyền số 08/2013TP/CC-SCC/HĐGD.

Do diện tích đất 3.350,8 m² thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 23 (số mới thửa số 14, tờ bản đồ số 46) xã Long An, huyện L, tỉnh Đồng Nai đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BO 229077 cho ông Lê Ngọc S ngày 18/7/2013, nên khi có yêu cầu của các đương sự có liên quan, Văn phòng đăng ký đất đai, Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện L, Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai căn cứ vào Bản án phúc thẩm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Ngọc S, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Việt C về việc buộc ông Trần Xuân Đ, bà Nguyễn Thị S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2010 giữa ông Trần Xuân Đ, bà Nguyễn Thị S với ông Phạm Việt C, ông Lê Ngọc Th, ông Đặng Xuân C đối với quyền sử dụng đất diện tích 2.688 m² thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 23 xã Long An, huyện L, tỉnh Đồng Nai được công chứng tại Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai, số công chứng 104/2010 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Trần Xuân Đ, bà Nguyễn Thị S và yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc S:

Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2010 giữa ông Trần Xuân Đ, bà Nguyễn Thị S với ông Phạm Việt C, ông Lê Ngọc Th, ông Đặng Xuân C đối với quyền sử dụng đất diện tích 2.688 m² thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 23 xã Long An, huyện L, tỉnh Đồng Nai được công chứng tại Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai số công chứng 104/2010 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Trần Xuân Đ, bà Nguyễn Thị S:

Tuyên hủy “Thỏa thuận hợp đồng” ngày 01/9/2010 (giấy tay) giữa ông Trần Xuân Đ, bà Nguyễn Thị S với ông Phạm Việt C.

5. Về hậu quả pháp lý của việc tuyên hợp đồng vô hiệu: Do các đương sự không có yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

6. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông Phạm Việt C phải chịu chi phí tố tụng số tiền 37.198.000đ (ba mươi bảy triệu một trăm chín mươi tám nghìn đồng). Ông Phạm Việt C đã nộp xong.

Bị đơn bà Nguyễn Thị S và ông Trần Xuân Đ phải chịu chi phí tố tụng số tiền 18.599.000đ (mười tám triệu năm trăm chín mươi chín nghìn đồng); người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc S phải chịu chi phí tố tụng số tiền 18.599.000đ (mười tám triệu năm trăm chín mươi chín nghìn đồng). Do ông C đã nộp toàn bộ chi phí tố tụng, do đó buộc bà Nguyễn Thị S và ông Trần Xuân Đ phải trả cho ông Phạm Việt C số tiền tạm ứng chi phí tố tụng ông C đã tạm nộp là 18.599.000đ (mười tám triệu năm trăm chín mươi chín nghìn đồng), buộc ông Lê Ngọc S phải thanh toán cho ông Phạm Việt C số tiền tạm ứng chi phí tố tụng ông C đã tạm nộp là 18.599.000đ (mười tám triệu năm trăm chín mươi chín nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Về án phí:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Việt C phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0002898 ngày 20/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Hoàn trả cho ông Phạm Việt C số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Bị đơn bà Nguyễn Thị S và ông Trần Xuân Đ phải chịu 150.000đ (một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc S phải chịu 150.000đ (một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

7.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Việt C phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006118 ngày 20-9-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Ông C đã nộp đủ.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân huyện L;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện L;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

Nguyễn Xuân Quang