

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 156/2018/DS-PT

Ngày 04 - 10 - 2018

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự về
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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 Văn Thành;

Các Thẩm phán: Ông Trần Thanh Tùng;

Ông Đinh Quang Nghĩa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Huệ – 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 Thị Trâm - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 63/2018/TLPT-DS ngày 18 tháng 5 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2017/DS-ST ngày 22 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 183/2018/QĐ-PT ngày 11 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Tư Liên Tr; cư trú tại: Ấp A, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Tư Liên Tr (văn bản ủy quyền ngày 01 tháng 10 năm 2018): Ông Nguyễn Phúc H; cư trú tại: Đường B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn B;

2. Bà Đoàn Thị D (vợ ông B);

Cùng cư trú tại: Ấp Q, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn B và bà Đoàn Thị D (văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 12 năm 2017): Bà Hoàng Thị L; cư trú tại: Khu phố Y, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Kh;

2. Bà Trương Kim Ch (vợ ông Kh);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Kim Ch (văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 9 năm 2015): Ông Nguyễn Kh;

Cùng cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện L, Đồng Nai.

3. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai;

Địa chỉ: Số Q, đường L, khu Ph, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai; đề nghị giải quyết vắng mặt.

4. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên N;

Địa chỉ: Đường Tr, xã M, huyện T, thành phố Hà Nội; đề nghị giải quyết vắng mặt.

5. Văn phòng Công chứng A;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Th, chức vụ: Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai; đề nghị giải quyết vắng mặt.

6. Bà Thái Thị G; cư trú tại: Ấp Q, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai; đề nghị giải quyết vắng mặt.

7. Ông Trần Văn X (chết ngày 24 tháng 6 năm 2017);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn X:

7.1. Bà Nguyễn Thị H; đề nghị giải quyết vắng mặt;
7.2. Ông Trần Văn A; đề nghị giải quyết vắng mặt;
Cùng cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

7.3. Bà Thái Thị G; đề nghị giải quyết vắng mặt;
7.4. Anh Trần Văn B; đề nghị giải quyết vắng mặt;
7.5. Chị Trần Thị Đ; đề nghị giải quyết vắng mặt;
7.6. Anh Trần Văn R; đề nghị giải quyết vắng mặt;
7.7. Chị Trần Thị N; đề nghị giải quyết vắng mặt;
7.8. Chị Trần Thị Ngọc L; đề nghị giải quyết vắng mặt;

Cùng cư trú tại: Tổ Q, Ấp Q, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai;

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn B và bà Đoàn Thị D – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Phan Tư Liên Tr có yêu cầu khởi kiện và ý kiến đối với yêu cầu phản tố của bị đơn như sau:

1.1. Về yêu cầu khởi kiện:

Vào năm 2003, vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Đoàn Thị D được Ủy ban nhân dân huyện L xét duyệt giao đất tái định cư (lô số 15D), diện tích 300,5m², thuộc thửa đất số 1724, tờ bản đồ số 4 (nay thuộc thửa số 98, tờ bản đồ số 43), xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 19/7/2003, vợ chồng ông B và bà D thỏa thuận, đồng ý chuyển đổi lô đất được Nhà nước giao như trên cho ông Phan Tư Liên Tr để lấy của ông Tr một lô đất khác, cộng thêm số tiền 15.000.000 đồng. Để ông Tr được đứng tên lô đất tái định cư, ngày 08/8/2003, ông B viết giấy ủy quyền cho ông Tr thay mặt vợ chồng ông B làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận*).

Ngày 03/01/2006, ông B nhận của ông Tr số tiền 5.000.000 đồng; ngày 14/4/2008, vợ chồng ông B nhận thêm 5.000.000 đồng; tổng cộng đã nhận: 10.000.000 đồng. Ông Tr xác định đây là số tiền ông Tr bồi dưỡng cho ông B và bà D.

Đến năm 2008, khi có quyết định giao đất, ông Tr với ông B và bà D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với lô đất tái định cư là lô số 15D nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Sau đó, ông B đã bàn giao cho ông Tr quyết định giao đất; đồng thời, ông B và bà D cũng giao thửa đất cho ông Tr. Từ đó đến nay, ông Tr quản lý và sử dụng đất. Hiện nay, ông Tr đã xây 01 căn nhà tạm trên đất, xung quanh có hàng rào bê tông và rào kẽm gai.

Sau khi nhận được quyết định giao đất, ông Tr thay mặt ông B và bà D nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ và các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Đến ngày 14/10/2010, Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận số: BB 384488 cho ông Nguyễn Văn B và bà Đoàn Thị D là chủ sử dụng đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 43, xã T, huyện L. Ông Tr nhiều lần liên hệ với ông B và bà D để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tuy nhiên, ông B và bà D cố tình lẩn tránh, không thực hiện.

Năm 2013, ông Tr khởi kiện yêu cầu ông B và bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 1724, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa đất số 98, tờ bản đồ số 43) xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Ông Tr yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 6254/2013 ngày 14/11/2013 giữa ông Nguyễn Văn B và bà Đoàn Thị D với bà Trương Kim Ch; Hủy giấy chứng nhận số: BO 222171 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 04/12/2013 cho bà Trương Kim Ch đứng tên chủ sử dụng. Tòa án nhân dân huyện L đã xét xử, ông B, bà D và bà Ch kháng cáo, do bản án vi phạm thủ tục tố tụng nên cấp phúc thẩm đã hủy án giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại.

Nay ông Tr tiếp tục yêu cầu trên; đối với yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, giữa bà Trương Kim Ch với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên N (*sau đây gọi tắt là Ngân hàng A*), ông Tr xin rút yêu cầu này, vì bà Ch đã trả nợ xong cho Ngân hàng A.

1.2. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Đoàn Thị D có yêu cầu phản tố, đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết bằng giấy tay ngày 19/7/2003 và ngày 14/4/2008, diện tích 300m², tại thửa đất số 1724, tờ bản đồ số 4, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Ông B và bà D chấp nhận bồi thường cho ông Tr theo giá trị hợp đồng là 100.000.000 đồng, tiền nộp tiền sử dụng đất và thuế trước bạ là 36.510.750 đồng. Yêu cầu ông Tr dỡ bỏ căn nhà và hàng rào xây trên đất của ông B và bà D. Đối với yêu cầu phản tố này, ông Tr không đồng ý.

2. Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Đoàn Thị D trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố như sau:

2.1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Tư Liên Tr:

Ông B và bà D thừa nhận vào năm 2003, ông bà có chuyển nhượng cho ông Tr lô đất tái định cư, lô số 15D, diện tích 300,5m² (nay là thửa đất số 98, tờ bản đồ số 43), xã T, huyện L như ông Tr trình bày là đúng. Tuy nhiên, ông B và bà D cho rằng, giá chuyển nhượng lô đất tái định cư là 25.000.000 đồng, cộng với tiền đóng xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy định của Nhà nước là 15.000.000 đồng; tổng cộng số tiền chuyển nhượng là 40.000.000 đồng; nhưng ông Tr đề nghị ghi trong hợp đồng chuyển nhượng đất là 25.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận bằng lời nói, khi nào nhận đất, ông Tr sẽ đưa thêm 15.000.000 đồng đóng tiền cơ sở vật chất.

Thực tế, hai bên thanh toán bằng cách, ông Tr sẽ chuyển nhượng lại cho ông B và bà D một lô đất ở ấp Q, xã T, chiều ngang 07m, chiều dài 16m, trị giá 15.000.000 đồng, số tiền này được trừ vào số tiền mua bán lô đất tái định cư nêu trên; số tiền 10.000.000 đồng còn lại, ông Tr đã giao cho ông B và bà D bằng tiền mặt. Việc chuyển nhượng đất giữa ông B và bà D với ông Tr có lập giấy mua bán tay (không được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền chứng nhận). Sau khi nhận lô đất của ông Tr, ông B và bà D chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông Trần Văn X và bà Thái Thị G, hiện ông X và bà G đã được cấp giấy chứng nhận.

Đến năm 2008, ông B và bà D được giao quyết định cấp đất tái định cư, ông Tr có đề nghị ông B và bà D làm lại hợp đồng chuyển nhượng, giao quyết định cấp đất và viết giấy ủy quyền cho ông Tr làm thủ tục sang tên. Ông Tr có bồi dưỡng cho ông B và bà D số tiền 10.000.000 đồng. Ông B và bà D xác định, đã nhận của ông Tr tổng cộng 20.000.000 đồng (trong đó tiền hợp đồng chuyển nhượng đất là 10.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng là tiền bồi dưỡng có mục đích lý do riêng của ông Tr như đã trình bày ở trên). Khoảng năm 2012, khi ông B và bà D yêu cầu ông Tr làm thủ tục cấp giấy chứng nhận, ông B và bà D có nói ông Tr đưa số tiền 200.000.000 đồng nhưng ông Tr không đồng ý.

Thời gian từ năm 2011 đến năm 2013, ông B và bà D nhiều lần mượn tiền bà Trương Kim Ch, tổng cộng gốc và lãi là 375.000.000 đồng; ông B và bà D không có khả năng thanh toán; nên bà Ch đã khởi kiện ông B và bà D tại Tòa án nhân dân huyện L; Tòa án buộc ông B và bà D phải trả số tiền 375.000.000 đồng cho bà Ch. Tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, ông B và bà D với bà Ch,

thỏa thuận sẽ chuyển nhượng thửa đất số 98, tờ bản đồ số 43, xã T, huyện L cho bà Ch để cân trừ nợ xong.

Ngày 14/11/2013, ông B và bà D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 43, xã T, huyện L cho bà Trương Kim Ch. Hợp đồng có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Hiện nay, thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận cho bà Ch.

Nay ông Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr với ông B và bà D, đối với phần diện tích đất 300,5m², thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 43, xã T, huyện L; yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 6254/2013 ngày 14/11/2013 giữa ông B và bà D với bà Ch và hủy Giấy chứng nhận số BO 222171 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 04/12/2013 cho bà Ch; các yêu cầu khởi kiện này, ông B và bà D không đồng ý; bởi vì, ông Tr chưa giao số tiền 15.000.000 đồng còn lại nên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B và bà D với ông Tr chưa hoàn tất.

2.2. Về yêu cầu phản tố:

Ông B và bà D có yêu cầu khởi kiện phản tố như sau:

- Hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết bằng giấy tay ngày 19/7/2003 và ngày 14/4/2008, diện tích 300m², tại thửa đất số 1724, tờ bản đồ số 4, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- Ông B và bà D chấp nhận bồi thường cho ông Tr giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 100.000.000 đồng, tiền nộp tiền sử dụng đất và thuế trước bạ là 36.510.750 đồng.

- Yêu cầu ông Tr dỡ bỏ căn nhà và hàng rào xây trên đất của ông B và bà D.

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

3.1. Vợ chồng ông Nguyễn Kh – bà Trương Kim Ch trình bày:

Từ tháng 12/2012 đến tháng 6/2013, ông B và bà D có vay của vợ chồng ông bà 375.000.000 đồng nhưng không trả; nên ông bà có khởi kiện ông B và bà D tại Tòa án nhân dân huyện L. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số: 74/2013/QĐ-DSST ngày 05/9/2013 của Tòa án nhân dân huyện L, thể hiện ông B và bà D đồng ý trả cho bà Ch số tiền 375.000.000 đồng. Do không có khả năng thanh toán, nên ngày 14/11/2013, ông B và bà D đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng A, đối

với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 43, xã T, huyện L cho bà Ch để cầm trả nợ. Ngày 04/12/2013, Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận số BO 222171 cho bà Ch.

Tháng 12/2013, ông bà có vay của Ngân hàng A - Chi nhánh L 180.000.000 đồng, mục đích để xây phòng trọ, tài sản thế chấp là thửa đất số 16, tờ bản đồ số 29, xã T, huyện L và thửa đất số 98, tờ bản đồ số 43 nêu trên. Hiện nay, ông bà đã trả nợ xong cho Ngân hàng A.

Nay ông Tr khởi kiện ông B và bà D với nội dung nêu trên thì ông bà không đồng ý; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Nếu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn, thì đề nghị giải quyết luôn hậu quả pháp lý của hợp đồng.

Trước đây, bà Ch có yêu cầu khởi kiện độc lập; tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm, bà Ch đã xin rút toàn bộ yêu cầu.

3.2. Bà Thái Thị G và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn X (chết ngày 24/6/2017), gồm: Ông Trần Văn A, bà Nguyễn Thị H, anh Trần Văn B, chị Trần Thị Đ, anh Trần Văn R, chị Trần Thị N và chị Trần Thị Ngọc L cùng trình bày:

Vào năm 2005, vợ chồng ông X và bà G có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông B và bà D, diện tích 112m², thuộc thửa đất số 1038, tờ bản đồ số 02, tại xã T, huyện L; trên đất có một căn nhà cấp 4 với giá là 70.000.000 đồng. Nguồn gốc đất trên là do ông Tr với ông B và bà D đổi đất cho nhau. Ông X và bà G đã giao đủ tiền cho ông B và bà D; đồng thời, đã nhận đất sử dụng từ năm 2005. Ngày 20/6/2005, vợ ông X và bà G được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận số: AC 532595. Quá trình sử dụng đất, ông X và bà G có sửa chữa căn nhà như hiện trạng hiện nay.

Nay ông Tr khởi kiện ông B và bà D với nội dung nêu trên, bà G và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông X không có ý kiến. Đối với thửa đất số 1038, tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện L mà ông B và bà D đã chuyển nhượng, các ông bà yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất. Ngoài ra, thửa đất này, trước đây có thế chấp cho Ngân hàng; hiện nay, đã thanh lý hợp đồng vay và nhận lại giấy chứng nhận. Các ông bà xin vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện L trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Nguyễn Văn B theo Quyết định số: 4568/QĐ-UBND ngày 07/11/2006, diện tích 300m², thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 43, xã T, huyện L.

Ngày 14/10/2010, ông B và bà D được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận số: BB 384488, thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 43, xã T, huyện L với diện tích 300,5m². Đến ngày 14/11/2013, ông B và bà D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên cho bà Ch, hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng A công chứng số: 6254/2013, quyển số: 15/2013TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 23/11/2013, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L có Phiếu trình duyệt số: 3376/PTD-VPĐK.LT, thống nhất nội dung đề xuất hồ sơ đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất. Ngày 28/11/2013, Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, thấy hồ sơ đúng với nội dung phiếu trình duyệt nên có Phiếu trình hồ sơ số: 5581/TNMT gửi Ủy ban nhân dân huyện L xem xét, giải quyết. Ngày 04/12/2013, Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận số: BO 222171, diện tích 300,5m², thuộc thửa số 98, tờ bản đồ số 43, xã T, huyện L cho bà Ch.

Nay ông Tr khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận số BO 222171 nêu trên là không có cơ sở. Vì đất có nguồn gốc rõ ràng, việc chuyển nhượng giữa ông B và bà D cho bà Ch là đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Đồng thời, xin vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án.

3.4. Ngân hàng A trình bày:

Ngày 13/12/2013, bà Ch vay tiền Ngân hàng A - Chi nhánh L để kinh doanh 16 phòng trọ. Đến nay, bà Ch đã trả nợ xong nên Ngân hàng A đã trả lại giấy chứng nhận cho bà Ch. Đồng thời, xin vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án.

3.5. Văn phòng Công chứng A trình bày:

Ngày 14/11/2013, Văn phòng Công chứng A đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng: 6254/2013, quyển số 15/2013TP/SCC/HĐGD, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn B và bà Đoàn Thị D, bên nhận chuyển nhượng bà Trương Kim Ch. Các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 98, tờ bản đồ số 43, xã T, huyện L, diện tích 300.5m², đất được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận số: BB384488 ngày 14/10/2010, ông B và bà D là chủ sử dụng đất.

Đôi chiếu các hồ sơ lưu trữ, Văn phòng Công chứng A xác nhận: Hợp đồng nêu trên được thực hiện đúng quy trình, trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về công chứng và các quy định pháp luật liên quan. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt tại phiên tòa.

4. *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2018/DS-ST ngày 22 tháng 3 năm 2018 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 46/2018/QĐ-SCBSBA ngày 27/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện L, đã quyết định:*

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Tư Liên Tr.

Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Đoàn Thị D phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 300,5m² đất, thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 43, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai cho ông Phan Tư Liên Tr. Diện tích đất được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,1) theo Bản đồ hiện trạng khu đất số: 13789/2017 ngày 27/11/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L.

Ông Tr liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 6254/2013 ngày 14/11/2013 giữa ông Nguyễn Văn B và bà Đoàn Thị D với bà Trương Kim Ch do vô hiệu; và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BO 222171 của Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Trương Kim Ch ngày 04/12/2013.

Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Đoàn Thị D phải trả cho bà Trương Kim Ch số tiền 375.000.000 đồng và bồi thường khoản tiền thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 533.700.000 đồng. Tổng cộng ông B và bà D phải trả cho bà Ch số tiền 908.700.000 đồng (chín trăm lẻ tám triệu bảy trăm nghìn).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn B và bà Đoàn Thị D về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2003 và ngày 14/4/2008, diện tích 300m² đất, thuộc thửa đất số 1724, tờ bản đồ số 4, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai, giữa ông B và bà D với ông Tr. Ông B và bà D bồi thường cho ông Tr giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng, tiền sử dụng đất, thuế trước bạ là 36.510.750 đồng và yêu cầu ông Tr phải dỡ bỏ căn nhà, hàng rào xây trên đất.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Phan Tư Liên Tr về việc yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 131/HĐTC ngày 13/12/2013 giữa bà Trương Kim Ch với Ngân hàng A, đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 43, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Trương Kim Ch, về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 6254/2013 ngày 14/11/2013, giữa ông B và bà D với bà Ch, đối với 300,5m² đất, thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 43, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai; buộc ông Tr phải tháo dỡ căn nhà tạm trên đất.

- Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

5. Kháng cáo:

Ngày 02 tháng 4 năm 2018, ông Nguyễn Văn B và bà Đoàn Thị D kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; đề nghị cấp phúc thẩm xét xử hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay giữa ông B và bà D với ông Phan Tư Liên Tr lập ngày 19/7/2003 và ngày 14/4/2008. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà D với bà Trương Kim Ch lập ngày 14/11/2013.

6. Phần phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các văn bản tố tụng được tổng đạt đầy đủ và hợp lệ. Phiên tòa phúc thẩm được thực hiện dân chủ, bình đẳng, vô tư và khách quan. Người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, chấp hành tốt pháp luật.

Về nội dung: Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đã đánh giá quan điểm về vụ án, kết luận đường lối cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tố tụng

Bà Nguyễn Kim H là vợ của ông Phan Tư Liên Tr khẳng định việc chuyển nhượng đất trong vụ án là tài sản riêng của cá nhân ông Tr, không liên quan đến bà H nên bà H từ chối tham gia tố tụng (bút lục số 71b, 71c và tại phiên tòa phúc thẩm). Cấp sơ thẩm không đưa bà H tham gia tố tụng là phù hợp.

Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn hoặc ý kiến xin vắng mặt (bút lục số 299, 544, 579); căn cứ Khoản 1, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng.

[3] Xét nội dung kháng cáo

3.1. Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng*) ngày 19/7/2003 và ngày 14/4/2008, giữa ông Nguyễn Văn B và bà Đoàn Thị D với ông Phan Tư Liên Tr:

- Ông B và bà D được duyệt cấp lô đất tái định cư số D.15, thửa 98, tờ bản đồ số 43, xã T. Ông Tr với ông B và bà D có lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/7/2003 và ngày 14/4/2008 đối với lô đất trên (không công chứng, chứng thực); nội dung của việc chuyển nhượng: Ông B và bà D đồng ý chuyển nhượng lô đất tái định cư trên cho ông Tr với giá 25.000.000 đồng; hình thức chuyển nhượng: Ông B và bà D chuyển đổi lô đất tái định cư này cho ông Tr, để lấy của ông Tr 01 lô đất 7m x 16m, tại xã T và nhận thêm số tiền 15.000.000 đồng (bút lục số 06); cụ thể: “Hai bên thỏa thuận giá mua bán: 25.000.000đ hai mươi lăm triệu đồng chẵn. Giá này là giá cố định không thay đổi trong trường hợp giá cả thị trường đất lên hoặc xuống. Bên B giao trước cho bên A: 10.000.000đ mười triệu đồng chẵn cùng một lô đất trị giá 15.000.000đ mười lăm triệu đồng bên A nhận đủ một lần. Số tiền mua đất còn lại là: không” (bút lục số 07); tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp bản chính hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Hội đồng xét xử đã công khai chứng cứ, bị đơn đã được xem trực tiếp và không có ý kiến gì. Như vậy, việc ông B và bà D chuyển nhượng đất cho ông Tr là có thật, việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện.

- Khi ký kết hợp đồng ngày 19/7/2003, ông B và bà D chưa được cấp giấy chứng nhận. Sau khi có quyết định giao đất, 02 bên ký kết lại hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/4/2008 nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Ngày 14/10/2010, ông B và bà D được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận. Ngày 25/11/2013, ông Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Theo hướng dẫn tại Điểm b.2, Tiểu mục 3.2, Mục 2, Phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hợp đồng chuyển nhượng nêu trên không bị coi là vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức.

- Ông B và bà D cho rằng lỗi dẫn đến việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là do ông Tr chưa thanh toán đủ tiền mua đất như trong thỏa thuận, cụ thể: ông Tr chưa thanh toán số tiền 10.000.000 đồng mua đất và 15.000.000 đồng đóng tiền cơ sở vật chất. Như đã trích dẫn ở trên, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên chỉ thể hiện nội dung: Ông B và bà D chuyển đổi lô đất tái định cư cho ông Tr, để lấy của ông Tr 1 lô đất và số tiền 15.000.000 đồng, không có điều khoản liên quan đến nghĩa vụ đóng tiền cơ sở vật chất. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông B và bà D xác nhận đã nhận đất và số tiền 25.000.000 đồng từ ông Tr (15.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng đất và 10.000.000 đồng được ông Tr bồi dưỡng thêm); đồng thời, đất chuyển đổi này ông B và bà D đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Trần Văn X và bà Thái Thị G. Ông B và bà D không có chứng cứ nào khác, để chứng minh có thỏa thuận ông Tr phải đóng tiền cơ sở vật chất và chưa thanh toán các khoản tiền như ông B và bà D đã nêu.

Từ những phân tích trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tr là đúng. Không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B và bà D về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2003 và ngày 14/4/2008, giữa ông B và bà D với ông Tr.

3.2. Về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2013, giữa ông Nguyễn Văn B và bà Đoàn Thị D với bà Trương Kim Ch:

- Lô đất tái định cư số D.15, thửa 98, tờ bản đồ số 43, xã T, ông B và bà D đã chuyển nhượng cho ông Phan Tư Liên Tr, hợp đồng chuyển nhượng không bị vô hiệu như đã phân tích ở mục 3.1.

- Vào năm 2008, ông B và bà D được cấp giấy chứng nhận; nhưng không làm thủ tục chuyển quyền cho ông Tr; nên giữa các bên phát sinh tranh chấp. Ngày 06/7/2013, tại phiên hòa giải của Ủy ban nhân dân xã T, có mặt ông Nguyễn Kh (chồng bà Ch), ông B trình bày: “Đất tái định cư vợ chồng tôi đã bán cho ông Tr” (bút lúc số 174). Ngày 01/11/2013, ông Tr có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã T hòa giải tranh chấp đất đai. Ngày 08/11/2013, Ủy ban nhân dân xã T lập Biên bản hoãn cuộc hòa giải vì ông B và bà D không đến (bút lúc số 170). Đến ngày 25/11/2013, ông Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngày 14/11/2013, ông B và bà D ký hợp đồng chuyển nhượng đất trên cho bà Ch.

Như vậy, việc đất đang có tranh chấp chưa được giải quyết, ông B và bà D lại chuyển nhượng cho bà Ch, bà Ch cũng biết đất đã sang nhượng cho ông Tr

như đã nêu trên (bút lúc số 174) và Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận cho bà Ch là vi phạm Điều 50 và Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu.

Từ những phân tích trên cho thấy, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tr về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/11/2013 giữa ông B và bà D với bà Ch, hủy Giấy chứng nhận số: BO 222171 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Ch ngày 04/12/2013 là đúng. Không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B và bà D về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/11/2013 nêu trên.

[4] Về quyết định của cấp sơ thẩm

Nguyên đơn khởi kiện; sau đó, rút một phần yêu cầu. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khởi kiện yêu cầu độc lập; sau đó, rút toàn bộ yêu cầu. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ các yêu cầu khởi kiện đã rút là đúng quy định pháp luật.

[5] Án phí: Căn cứ Khoản 1, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 13 và Điều 14 của 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;

Ông B và bà D có đơn xin miễn án phí; xét ông B và bà D là người cao tuổi theo Điều 2 của Luật Người cao tuổi; do đó, miễn toàn bộ án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho ông B và bà D.

[6] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết tại sơ thẩm ông Tr đã tạm nộp nhưng không yêu cầu các đương sự khác thanh toán lại nên không xét.

[7] Đối với quan điểm của đại diện 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Đoàn Thị D;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2018/DS-ST ngày 22 tháng 3 năm 2018 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 46/2018/QĐ-SCBSBA ngày 27/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện L.

Áp dụng Điều 50, Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều 128, 137, 697, 699 và 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; và quy định về án phí nêu trên;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Phan Tư Liên Tr đối với bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Đoàn Thị D;

Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Đoàn Thị D phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Tư Liên Tr, đối với diện tích 300,5m², thửa đất số 98, tờ bản đồ số 43, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai; tương ứng với thửa đất số 1724 (lô tái định cư D.15), tờ bản đồ số 4 (bản đồ cũ). Diện tích đất được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,1) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số: 13789/2017 ngày 27/11/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh L.

2. Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2013 được Văn phòng Công chứng An H công chứng số: 6254/2013, quyền số 15/2013TP/CC-SCC/HĐGD, được giao kết giữa ông Nguyễn Văn B và bà Đoàn Thị D với bà Trương Kim Ch.

Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Đoàn Thị D phải trả cho bà Trương Kim Ch số tiền 375.000.000 đồng và bồi thường khoản tiền thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 533.700.000 đồng. Tổng cộng ông B và bà D phải trả cho bà Ch số tiền 908.700.000 đồng (chín trăm lẻ tám triệu bảy trăm nghìn đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Phan Tư Liên Tr:

3.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BO 222171, do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Trương Kim Ch ngày 04/12/2013.

3.2. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ: Liên hệ cơ quan, tổ chức có thẩm quyền, để tiến hành các thủ tục liên quan đến việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên; thực hiện các quy định của pháp luật về đất đai theo quyết định của bản án này; đồng thời, chấp hành các quy định, kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất của Nhà nước.

4. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn B và bà Đoàn Thị D, cụ thể:

4.1. Không chấp nhận yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2003 và ngày 14/4/2008, diện tích đất 300,5m², thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 43, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai, hợp đồng được giao kết giữa ông B và bà D với ông Phan Tư Liên Tr;

4.2. Không chấp nhận yêu cầu về việc xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng bị yêu cầu tuyên hủy nêu trên không được Tòa án chấp nhận, cụ thể: Ông Nguyễn Văn B và bà Đoàn Thị D bồi thường cho ông Phan Tư Liên Tr giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng, tiền sử dụng đất và thuế trước bạ là 36.510.750 đồng.

4.3. Không chấp nhận yêu cầu về việc buộc ông Phan Tư Liên Tr phải dỡ bỏ căn nhà, hàng rào trên thửa đất số 98, tờ bản đồ số 43, xã T, huyện L nêu trên.

5. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Phan Tư Liên Tr về việc yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 131/HĐTC ngày 13/12/2013 giữa bà Trương Kim Ch với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên N; đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 43, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

6. Đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Trương Kim Ch, cụ thể:

6.1. Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng A công chứng số: 6254/2013 ngày 14/11/2013, giữa Nguyễn Văn B và bà Đoàn Thị D với bà Ch, đối với 300,5m² đất, thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 43, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai;

6.2. Buộc ông Phan Tư Liên Tr phải tháo dỡ căn nhà tạm trên đất.

7. Về án phí:

7.1. Ông Nguyễn Văn B và bà Đoàn Thị D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Trả lại cho ông B và bà D 1.710.000 đồng (một triệu bảy trăm mười nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 006073 ngày 26/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

7.2. Trả lại cho ông Phan Tư Liên Tr các số tiền đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, cụ thể:

- 6.250.000 đồng (sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 08100 ngày 28/11/2013;

- 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 007212 ngày 14/9/2015;

- 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 007827 ngày 13/6/2014.

7.3. Trả lại cho bà Trương Kim Ch 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 007388 ngày 05/3/2014 (hoặc 09/3/2014 do số bị mờ) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

8. Về chi phí tố tụng: Ông Phan Tư Liên Tr đã nộp xong.

9. Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ và thi hành án:

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền được nêu tại mục 2 phần quyết định của bản án này, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên, thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả được tính theo quy định tại Điều 357 và Khoản 2, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân huyện L;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện L;
- Các đương sự (16);
- 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**

Đã ký và đóng dấu

Nguyễn Văn Thành