

Bản án số: 31/2019/DS-PT
Ngày 16 tháng 4 năm 2019
“V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa:* ông Trần Minh Bắc
- *Các thẩm phán:* bà Nguyễn Thị Phương Bắc
ông Đoàn Ngọc Thiện

Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Nga – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: bà Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 133/2018/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2018 về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 23/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo; theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2019/QĐ-PT ngày 15/02/2019, quyết định hoãn phiên tòa số 25/2019/QĐ-PT ngày 15/3/2019, các quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 14/2019/QĐ-PT ngày 14/3/2019 và 21/2019/QĐ-PT ngày 11/4/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Bà Võ Thị M, sinh năm 1941 (Có mặt)

Địa chỉ: khu phố T, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bị đơn:

Ông Hoàng Thanh H, sinh năm 1947 (Có mặt)

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1950 (Vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khu phố T, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

3.1. Bà Phan Thị Hồng H, sinh năm 1973 (Có mặt)

Địa chỉ: khu phố T, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Ông Đinh Văn P, sinh năm 1970 (Có mặt)

Địa chỉ: khu phố A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.3. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T

Địa chỉ: xã M, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn T, Trưởng Văn phòng công chứng. (Vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Người kháng cáo: bị đơn Hoàng Thanh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn Võ Thị M trình bày:

Năm 2013, bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Hoàng Thanh H, bà Nguyễn Thị T thửa đất A tờ bản đồ số B thị trấn H, huyện Đ, diện tích 172,1m² trong đó có 40m² đất thổ cư, giá 125.000.000 đồng. Bà đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông H. Các lần giao nhận tiền được ghi ở mặt sau bản photocopy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm (30.000.000 đồng + 20.000.000 đồng + 5.000.000 đồng + 10.000.000 đồng), các lần khác do tin tưởng và giấy hết chỗ nên không ghi. Năm 2014, hai bên lập hợp đồng công chứng, ghi giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng và Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR, vào sổ cấp giấy số CH ngày 24/7/2014. Vì không có đất thổ cư, nên ông H có đơn kiến nghị về việc chuyển đất thổ cư cho bà. Ngày 03/7/2017, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ có biên bản làm việc hướng dẫn bà chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông Hoàng Thanh T, con trai ông H để ông Tâm nhập thửa tách đất thổ cư rồi chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà. Bà tin tưởng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H để ông H hoàn tất thủ tục theo hướng dẫn của Phòng Tài nguyên và Môi trường. Nhưng ông H không chuyển quyền sử dụng đất cho cho ông Hoàng Thanh T như hướng dẫn, mà chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T) công chứng số 1466, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2016. Ông H, bà T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE, vào sổ cấp giấy số CS ngày 12/01/2017. Vì ông H không thực hiện thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư, nên bà khởi kiện vụ án. Khi Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp thì ông H đã chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng bà Phan Thị Hồng H, ông Đinh Văn P.

Cũng trong năm 2014, ông H thỏa thuận miệng chuyển nhượng cho bà phần đất ở vị trí khác, không rõ số tờ, số thửa và diện tích, giá 150.000.000 đồng. Bà đã giao nhiều lần đủ tiền cho ông H nhưng không lập giấy tờ gì. Ông H không lập hợp đồng, chỉ vị trí và giao đất cho bà.

Nay, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bên nhận chuyển nhượng là ông H, bà T1, được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 1466 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2014 vì đây là giao dịch giả tạo không có thật, mục đích chỉ để chuyển đất thổ cư sang thửa A cho bà; công nhận cho bà quyền sử dụng 172,1m² đất tại thửa A tờ bản đồ số B thị trấn H; buộc ông H và bà T1 giao cho bà thửa đất trên. Bà không yêu cầu ông H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trong đơn khởi kiện vì Nhà nước đã thu hồi cấp lại giấy mới cho ông H, ông H không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà tự nguyện rút yêu cầu ông H, bà T1 trả lại 150.000.000 đồng đã nhận trong việc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà. Bà thống nhất trị giá quyền sử dụng đất như biên bản định giá ngày 03/7/2018, không yêu cầu định giá lại.

2. Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn Hoàng Thanh H và Nguyễn Thị T trình bày:

Vì thấy bà M không có đất ở nên vợ chồng ông bà tặng cho bà M quyền sử dụng thửa đất số A, tờ bản đồ số B thị trấn H, huyện Đ, diện tích 172,1m², nhưng lập hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, bà M không nhận, trả lại cho ông bà vì không có đất thổ cư để bà M xây nhà ở. Giữa ông bà và bà M không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các giấy tờ bà M ghi giao nhận tiền là do bà M tự ghi, không có thật, ông bà không biết. Ông bà tặng cho đất, bà M không nhận, trả lại thì ông bà nhận lại. Ông bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà M về việc hủy hợp đồng, buộc ông bà giao đất, trả tiền.

Đối với yêu cầu của bà Phan Thị Hồng H, ông Đinh Văn P: ông bà chuyển nhượng thửa đất số A, tờ bản đồ số B cho bà H, nhận của bà H 260.000.000 đồng, nhưng vì bà M tranh chấp nên không thực hiện được. Ông bà chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao đất cho bà H, không trả lại tiền cho bà H và ông P vì ông bà đã tiêu xài hết. Ông bà thống nhất trị giá quyền sử dụng đất như biên bản định giá ngày 03/7/2018, không yêu cầu định giá lại.

3. Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Phan Thị Hồng H, Đinh Văn P trình bày:

Năm 2018, vợ chồng ông bà thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông H, bà T1 quyền sử dụng 172,1m² đất thuộc thửa đất số A, tờ bản đồ số B thị trấn H, huyện Đ, giá 260.000.000 đồng, nhưng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng. Đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông H, bà T1 số CE 240264, vào sổ cấp giấy số CS 00243 ngày 12/01/2017. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T công chứng số 00665, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2014. Ông bà đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông H, bà T1. Khi đến chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, ông bà mới biết thửa đất trên đang bị bà Võ Thị M tranh chấp nên không chuyển nhượng được. Ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T1 với ông bà, buộc vợ chồng ông H, bà T1 trả lại 260.000.000

đồng đã nhận. Ông bà thống nhất trị giá quyền sử dụng đất như biên bản định giá ngày 03/7/2018, không yêu cầu định giá lại.

4. Tại công văn số 24/CV-VPCC ngày 26/6/2018, Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T (cũ là Văn phòng công chứng Đ) xác định việc thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1466, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2016 giữa bà Võ Thị M với ông Hoàng Thanh H, bà Nguyễn Thị T và số 00665 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2018 giữa ông Hoàng Thanh H, bà Nguyễn Thị T với bà Phan Thị Hồng H, ông Đinh Văn P là đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật Công chứng, không có ý kiến trước yêu cầu hủy các hợp đồng nêu trên của các đương sự, xin từ chối tham gia tố tụng.

5. Tại công văn số 4453/STNMT-VPĐK ngày 20/8/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác định đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE ngày 06/12/2016 cho ông Hoàng Thanh H trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, đúng quy định của pháp luật về đất đai; việc thu hồi giấy chỉ được thực hiện khi có bản án, quyết định của Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 23/10/2018, Tòa án nhân dân huyện Đ tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị M; tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông H, bà T1 vô hiệu và hủy hợp đồng này; công nhận cho bà M quyền sử dụng 172,1m² đất tại thửa A tờ bản đồ số B thị trấn H, huyện Đ; đình chỉ yêu cầu của bà M về việc yêu cầu ông H, bà T1 giao trả 150.000.000 đồng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR ngày 24/7/2014 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Võ Thị M; chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị Hồng H, ông Đinh Văn P; tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T1 với bà H, ông P vô hiệu và hủy hợp đồng này; buộc ông H và bà T1 giao trả cho bà H, ông P 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí chi phí đo đạc, định giá tài sản, án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, lãi suất do chậm thi hành án, việc thu hồi hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền kê khai xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật định.

Ngày 30/10/2018, bị đơn Hoàng Thanh H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 23/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, vì cho rằng bản án sơ thẩm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của ông; đề nghị hủy án sơ thẩm vì nguồn gốc đất nguyên đơn tranh chấp với ông là do ông cho nguyên đơn chứ không phải do chuyển nhượng.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác liên quan đến việc giải quyết vụ án, và không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, và những người tham gia tố tụng đã công khai thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng, các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: bị đơn Hoàng Thanh H kháng cáo đối với án sơ thẩm, nhưng không có căn cứ để xem xét chấp nhận; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm đã tuyên.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của bị đơn Hoàng Thanh H đúng theo quy định pháp luật và trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. *Về thẩm quyền, thủ tục tố tụng:*

[1.1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn Võ Thị M khởi kiện bị đơn Hoàng Thanh H, Nguyễn Thị T về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 172,1m² đất tại thửa A tờ bản đồ số B thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, yêu cầu công nhận cho bà quyền sử dụng đất và buộc bị đơn giao diện tích đất nêu trên cho bà; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan diện tích đất nêu trên, được Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T) công chứng số 1466 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2014. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tại huyện Đ. Tòa án nhân dân huyện Đ thụ lý giải quyết vụ án Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn Hoàng Thanh H kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 23/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 38, các Điều 270, 271, 273, 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[1.2]. Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn Nguyễn Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm mở lại lần thứ hai sau hoãn phiên tòa do vắng mặt đương sự trong vụ án, nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định tiếp tục phiên tòa, xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2]. *Về nội dung:*

Thửa đất số A tờ bản đồ số B thị trấn H, huyện Đ, diện tích 172,1m² được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp quyền sử dụng cho bà Võ Thị M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR, vào sổ cấp giấy số CH ngày 24/7/2014 dựa trên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Hoàng Thanh H, bà Nguyễn Thị T cho bà Võ Thị M. Ngày 06/5/2015, ông Hoàng Thanh H có đơn kiến nghị gửi Ủy ban nhân dân huyện Đ (BL số 110) với nội dung "ông H xin chuyển 50m² đất thổ cư cho bà M". Biên bản giải quyết ngày 03/7/2015 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (BL 03, 04) có nội dung "Bà M chuyển lại thửa đất A cho Hoàng Thanh T con ông H, hợp với thửa 267 ...". Sau đó, bà M và vợ chồng ông H, bà T1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T ký công chứng số 1466 quyền số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 06/12/2016. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này ghi không đúng giá chuyển nhượng. Bà M trình bày đây là giao dịch giả tạo nhằm hợp thửa, tách đất ở cho bà; còn ông H và bà T1 thì cho rằng bà M trả lại đất vợ chồng ông bà đã tặng cho vì không có đất ở, không được xây dựng nhà. Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết tranh chấp, vợ chồng ông H, bà T1 chuyển nhượng thửa đất tranh chấp cho vợ chồng ông Đinh Văn P bà Phan Thị Hồng H. Bà H, ông P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này và ông H, bà T1 trả lại cho ông bà 260.000.000 đồng đã nhận từ việc chuyển nhượng.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà M và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H, ông P; tuyên các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan thửa đất số A giữa bà M và ông H, bà T1, và giữa ông H, bà T1 với bà H, ông P vô hiệu; hủy các hợp đồng này; công nhận cho bà M quyền sử dụng 172,1m² đất tại thửa A tờ bản đồ số 10 thị trấn H, huyện Đ; buộc ông H và bà T1 giao trả cho bà H, ông P 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng).

[3]. *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Hoàng Thanh H:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 172,1m² đất tại thửa A tờ bản đồ số B thị trấn H, huyện Đ giữa bà Võ Thị M với vợ chồng ông Hoàng Thanh H, bà Nguyễn Thị T được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T ký công chứng số 1466 quyền số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 06/12/2016 được giao kết sau khi ông Hoàng Thanh H có đơn kiến nghị gửi Ủy ban nhân dân huyện Đ (BL số 110) ngày 06/5/2015 với nội dung "ông H xin chuyển 50m² đất thổ cư cho bà M" và được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ giải quyết bằng Biên bản giải quyết ngày 03/7/2015 (BL 03, 04) với nội dung hướng dẫn: "Bà M chuyển lại thửa đất A cho Hoàng Thanh T con ông H, hợp với thửa 267 ...". Trước đó, thửa đất này được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp quyền sử dụng cho bà Võ Thị M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR, vào sổ cấp giấy số CH ngày 24/7/2014 dựa trên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Hoàng Thanh H, bà Nguyễn Thị T cho bà Võ Thị M bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 03/7/2014 tại Văn phòng

công chứng Đ (BL 97, 98). Diễn biến nội dung vụ việc và các chứng cứ chứng minh: các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên ngày 06/12/2016 theo gợi ý, hướng dẫn của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ nhằm nhập thửa, tách thửa sao cho thửa đất A có đất ở rồi chuyển nhượng lại cho bà M, theo nội dung thỏa thuận ban đầu giữa hai bên. Vì vậy, hợp đồng được ký kết ngày 06/12/2016 giữa bà M với vợ chồng ông H bà T1 chỉ mang tính hình thức, ghi giá chuyển nhượng không có thực, là giả tạo nhằm che đậy giao dịch dân sự khác như cả hai bên xác nhận: bà M cho rằng giao dịch giả tạo nhằm che đậy giao dịch khác với mục đích vợ chồng ông H bà T1 chuyển đất ở sang thửa đất này rồi chuyển quyền sử dụng thửa đất lại cho bà đúng như thỏa thuận giao dịch ban đầu, còn ông H cho rằng bà M trả lại đất vợ chồng đã cho trước đó. Vì vậy, hợp đồng này không phát sinh hiệu lực vì vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 122, 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc xử lý hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm qua xem xét các tình tiết và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận định về nguồn gốc đất chuyển nhượng, quá trình giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quan hệ giữa các bên tham gia giao kết, mối liên hệ giữa quá trình giải quyết khiếu nại và kiến nghị của đương sự với thời điểm và việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan, đã quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị M, hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan 172,1m² đất tại thửa A tờ bản đồ số B thị trấn H, huyện Đ, công nhận quyền sử dụng diện tích đất nói trên cho bà M là có căn cứ, và đúng pháp luật. Kháng cáo của ông H cho rằng vợ chồng ông tặng cho đất bà M, nhưng bà M trả lại vì không có đất ở, yêu cầu hủy án sơ thẩm vì ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của ông là không có căn cứ xem xét chấp nhận.

Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Hoàng Thanh H, giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4.] *Về án phí phúc thẩm:* miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông H là đối tượng được miễn án phí và có đơn xin miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

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

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Hoàng Thanh H về việc hủy án sơ thẩm. Giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 23/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 38, các Điều 270, 271, 273, 293; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 296; các Điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 122, 124, 131, 407, 408, 423 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15, Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị M.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số A tờ bản đồ số B thị trấn H, huyện Đ giữa bà Võ Thị M và ông Hoàng Thanh H, bà Nguyễn Thị T, được Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T) ký công chứng số 1466 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2016 vô hiệu. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Bà Võ Thị M được quyền sử dụng 172,1m² đất tại thửa A, tờ bản đồ số B thị trấn H, huyện Đ, theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 21/5/2018, có tứ cận như sau:

- + Bắc từ điểm 2 đến 3 dài 8,95m;
- + Nam từ điểm 1 đến 4 dài 9m;
- + Đông từ điểm 3 đến 4 dài 19,41m;
- + Tây từ điểm 1 đến điểm 2 dài 19,08m.

Bà M có quyền liên hệ cơ quan nhà nước hữu quan để kê khai đăng ký và được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Buộc ông Hoàng Thanh H và bà Nguyễn Thị T pH giao quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho bà Võ Thị M.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có trách nhiệm thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE ngày 12/01/2017 đã cấp cho ông Hoàng Thanh H và bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất trên.

2. Đình chỉ yêu cầu của bà Võ Thị M về việc yêu cầu ông Hoàng Thanh H, bà Võ Thị T1 giao trả 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR ngày 24/7/2014 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Võ Thị M.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị Hồng H, ông Đinh Văn P.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số A tờ bản đồ số B thị trấn H, huyện Đ, giữa ông Hoàng Thanh H, bà Nguyễn Thị T với bà Phan Thị Hồng H, ông Đinh Văn P, được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T ký công chứng số 00665 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/04/2018 vô hiệu. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Buộc ông Hoàng Thanh H và bà Nguyễn Thị T giao trả cho bà Phan Thị Hồng H, ông Đinh Văn P 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng).

Tính từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên pH thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn pH chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Chi phí đo đạc, định giá:

Bà Võ Thị M tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá là 3.708.189 đồng (Ba triệu bảy trăm lẻ tám nghìn một trăm tám mươi chín đồng), và đã nộp đủ.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Hoàng Thanh H và bà Nguyễn Thị T.

Hoàn trả cho bà Phan Thị Hồng H, ông Đinh Văn P 6.500.000 đồng (Sáu triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, theo biên lai thu số 0000499 ngày 07/6/2018.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Hoàng Thanh H.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pH 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (16/4/2019).

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Phương Bắc Đoàn Ngọc Thiện

Trần Minh Bắc

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Tòa án nhân dân huyện Đ;
- Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đ;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (3): NV, Tòa Dân sự, hồ sơ.

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

Trần Minh Bắc

