

Bản án số: 146/2024/DS-PT
Ngày 27-8-2024
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 BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Hùng.

Các Thẩm phán:

- Ông Đặng Văn Cường;
- Ông Phạm Thái Bình;

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Bùi Tuyết Hân, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận:** Bà Võ Thị Phương Linh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 22 và ngày 27 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 37/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 112/2024/QĐPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 86/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 6 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 48/2024/QĐPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2024, Thông báo mở lại phiên tòa số 92/TB-DS ngày 05 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1972; có mặt

Địa chỉ: Tổ A, khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hồng K, sinh năm 1971, địa chỉ: Số C đường số C, thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 06/02/2023). có mặt

2. Bị đơn: Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1964; vắng mặt

Địa chỉ: Số B T, thôn F, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

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

- Ông Đặng Xuân L, sinh năm 1959; vắng mặt
- Bà Trần Thị Thanh H, sinh năm 1962; vắng mặt

Cùng địa chỉ: Đường N, tổ F, khu phố E, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

- Bà Hoàng Thị Lệ U, sinh năm 1981; có mặt
- Ông Trương Ngọc K1, sinh năm 1979; vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số H, đường số E, thôn F, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

- Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1962; vắng mặt

Địa chỉ: Số B T, thôn F, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

- Bà Cao Thị Hoàng M, sinh năm 1991; vắng mặt
- Ông Võ Hùng V, sinh năm 1989; vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số B T, khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Địa chỉ: Số D C, khu phố A, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị H1, chức vụ: Chi cục trưởng. vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị Thùy D1, chức vụ: Phó Chi cục trưởng (Văn bản ủy quyền số 65/UQ-CCTHADS ngày 06/02/2023). vắng mặt

4. Người kháng cáo:

- Ông Nguyễn Văn Ú, là nguyên đơn;
- Ông Đặng Xuân L, bà Hoàng Thị Lệ U, là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/3/2012, ông Đặng Xuân L cùng vợ là bà Trần Thị Thanh H có lập giấy viết tay chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị H2 (chung sống như vợ chồng không có đăng ký kết hôn) diện tích 8,5 sào đất ruộng tại Bàu thôn F, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (đồng Thôn F, Đ), với giá 155.000.000 đồng. Nguồn gốc đất ruộng này do vợ chồng ông L nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay từ ông Hoàng Văn T. Trong đó có 4.449m² thuộc

thửa đất 164, tờ bản đồ 02, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650564 do UBND huyện Đ cấp cho ông Hoàng Văn T vào năm 1995. Ngoài ra còn có một số diện tích đất ruộng liền kề chưa được cấp quyền sử dụng. Tổng diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng và diện tích chưa được cấp quyền sử dụng khoảng 8.500m². Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông L, ông Ú canh tác cho đến nay, không có ai tranh chấp. Năm 2015, ông Ú và bà Nguyễn Thị H2 phân chia tài sản chung, phần ruộng này bà H2 không canh tác, giao cho ông Ú. Ngày 29/11/2022 giữa ông Ú, ông L và ông T có gặp nhau để làm rõ việc mua bán đất trên. Khi đó ông T có ký xác nhận là trước đây có bán diện tích đất ruộng trên cho ông L, đồng thời ông T có giao cho ông Ú bản phô tô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thửa đất ông Ú đang canh tác. Ông T có đồng ý sẽ làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 164 cho ông Ú đứng tên. Nhưng do không có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Khi ông T, bà Nguyễn Thị Mỹ D lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Cao Thị Hoàng M, sau đó bà M và ông Võ Hùng V chuyển nhượng lại cho bà Hoàng Thị Lệ U và ông Trương Ngọc K1 thửa đất 164 thì ông Ú không biết. Hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh đã tiến hành cưỡng chế kê biên đất ruộng ông Ú đang canh tác để đảm bảo thi hành án, vì bà U, ông K1 đang thiếu nợ người khác.

Nay nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ú yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ D với bà Cao Thị Hoàng M được công chứng ngày 28/12/2018 đối với thửa đất 164, tờ bản đồ 02, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650564, tại đồng Thôn F, thị trấn Đ;

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị Hoàng M và ông Võ Hùng V với bà Hoàng Thị Lệ U và ông Trương Ngọc K1 được công chứng ngày 31/10/2019 đối với thửa đất 164, tờ bản đồ 02, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650564, tại đồng Thôn F, thị trấn Đ;

3. Công nhận quyền sử dụng thửa đất 164, tờ bản đồ 02, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650564, tại đồng Thôn F, thị trấn Đ cho ông Nguyễn Văn Ú.

Trường hợp Tòa án không công nhận giao dịch giữa ông T với ông L và giữa ông L với ông Ú, thì ông Ú yêu cầu vợ chồng ông L hoàn lại số tiền chuyển nhượng thửa đất 164, Giấy chứng nhận quyền sử đất D 0650564, theo cách tính như sau: Số tiền 155.000.000 đồng tương đương với 8.500m² đất mà ông L bán cho ông Ú, quy ra 01m² có giá là: 155.000.000 đồng: 8.500m² = 18.235,294 đồng/m². Sau đó lấy 18.235,294 đồng x diện tích thực tế của thửa đất 164 là 4.028,6m² = 73.462.705 đồng (làm tròn thành 73.462.000 đồng).

Bị đơn trình bày:

Năm 2011, ông Hoàng Văn T có chuyển nhượng cho ông Đặng Xuân L thửa đất số 164, tờ bản đồ số 2, diện tích 4.449m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650564 và diện tích chưa được cấp quyền sử dụng khoảng hơn 4 sào, với giá 48.000.000 đồng. Sau đó ông L bán lại đất này cho ông Nguyễn Văn Ú. Trong năm 2015 ông T cùng ông L và ông Ú đến UBND thị trấn Đ tách thửa để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng không được, lý do là vì ông Ú ly hôn vợ (có khi khai là không rõ lý do). Năm 2018, bà Hoàng Thị Lệ U là con gái ông T có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650564 để thế chấp cho bà Cao Thị Hoàng M vay vốn làm ăn, nhưng bà M bắt buộc phải làm thủ tục chuyển nhượng, nên ông T mới làm thủ tục chuyển nhượng đất 04 thửa đất cho bà M, trong đó có thửa 164. Sau khi bà U trả xong nợ cho bà M, thì ông T có chuyển nhượng cho bà U 1.607m² trong thửa đất 123, tờ bản đồ 02. Do 02 thửa đất 123 và 164, tờ bản đồ 02 đều được cấp cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650564, nên Văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng từ bà M sang cho bà U, ông K1 giống như hợp đồng chuyển nhượng từ ông T, bà D sang cho bà M.

Nay bị đơn chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về giải quyết hậu quả của các hợp đồng chuyển nhượng từ ông T sang cho ông L, từ ông L sang cho ông Ú; từ ông T sang cho bà M; từ bà M sang cho bà U, ông K1 đại diện bị đơn đề xuất như sau: Ông T làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 164 cho ông Ú; còn bà U đã trả đủ tiền vay cho bà M nên không cần giải quyết hậu quả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Xuân L trình bày:

Vào năm 2011, ông Đặng Xuân L có nhận chuyển nhượng của ông T 8,5 sào đất thuộc đồng Thôn F, Đ, trong đó khoảng 1/2 diện tích có sổ đỏ (đất được cấp quyền sử dụng) và khoảng 1/2 diện tích chưa có sổ đỏ, với giá 64.000.000 đồng, trong đó ông L đã giao trước 16.000.000 đồng, đến khi viết giấy mua bán đất ông L giao thêm 48.000.000 đồng, nhưng khi viết giấy chỉ ghi số tiền 48.000.000 đồng. Khi viết giấy mua bán đất hai bên thỏa thuận là cuối năm 2011, ông T sẽ giao sổ đỏ cho ông L để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định, nhưng sau đó ông T không giao sổ đỏ cho ông L. Đến năm 2012, ông L bán lại toàn bộ đất này cho ông Ú, giá là 160.000.000 đồng, nhưng ông Ú mới giao 155.000.000 đồng, còn lại 5.000.000 đồng khi nào ra sổ đỏ mang tên ông Ú sẽ giao đủ. Sau khi ông L bán đất cho ông Ú, thì giữa ông L, ông Ú và ông T có gặp nhau và thỏa thuận: ông T sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất này sang cho ông Ú, nhưng ông T không làm thủ tục chuyển nhượng.

Nay ông L thống nhất theo yêu cầu của ông Ú là hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 164, tờ bản đồ 02, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất D 0650564 giữa ông T, bà D với bà M và giữa bà M với bà U, ông K1, đồng thời công nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông L và ông Ú.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Ú, thì ông L yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu giữa ông L với ông T và giữa ông Ú và ông L như sau: Ông T hoàn lại cho ông L bao nhiêu, thì ông L sẽ hoàn lại cho ông Ú bấy nhiêu, với cách tính giá trị hoàn trả như phía nguyên đơn đề xuất, nhưng chỉ đối với diện tích được cấp sổ đỏ là 4028,6m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Lệ U và ông Trương Ngọc K1 trình bày:

Bà Hoàng Thị Lệ U chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 164, tờ bản đồ 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650564 giữa ông T với bà M và giữa bà M, ông V với bà U, ông K1 là hợp đồng giả cách. Lý do: Tháng 02/2019, bà U vay tiền của bà M và mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650564 của ông Hoàng Văn T để thế chấp cho bà M, đồng thời theo yêu cầu của bà M, ông T đã lập hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650564 cho bà M, chứ thực tế không có việc chuyển nhượng. Sau khi bà U trả xong nợ cho bà M, thì bà U và ông T có thỏa thuận là trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650564 có 02 thửa đất: Thửa đất 123 diện tích 4.607m², ông T chuyển nhượng cho bà D2 3.000m², còn lại 1.607m² ông T chuyển nhượng cho bà U; còn thửa 164, diện tích 4.449m² ông T chuyển nhượng toàn bộ cho bà U để bà U làm thủ tục chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Ú. Do đó, bà M đã lập đồng đồng chuyển nhượng lại thửa đất 123 và 164 cho bà U và ông K1. Bà U sẽ có trách nhiệm chuyển nhượng cho bà D2 3.000m² trong thửa đất 123 và chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 164 cho ông Ú. Tuy nhiên, bà U chưa kịp làm thủ tục chuyển nhượng, thì bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh cưỡng chế kê biên 02 thửa đất này, vì bà U có nợ nhiều người. Nếu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông L, giữa ông L với ông Ú là vô hiệu, thì bà U không yêu cầu giải quyết về hậu quả, cũng không yêu cầu gì khác, vì đất này ông Ú vẫn đang sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đang thi hành một số bản án, quyết định của Tòa án, đối với ông Trương Ngọc K1 và bà Hoàng Thị Lệ U về các nghĩa vụ sau: Còn phải nộp tiền án phí dân sự tổng cộng là 137.681.000 đồng; còn phải trả nợ cho công dân tổng cộng là 23.126.103.000 đồng. Do bà U, ông K1 không tự nguyện thi hành án, nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh đã ra quyết định cưỡng chế kê biên 02 thửa đất 164, 123, tờ bản đồ 02, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650564. Để tránh trường hợp bà U, ông K1 tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh đề nghị Tòa án không hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hùng V và bà Cao Thị Hoàng M trình bày:

Trước đây bà M, ông V có nhận chuyển nhượng của ông T, bà D thửa đất 164, tờ bản đồ 02, diện tích 4.449m², tại Đ, Đ theo hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng chứng nhận ngày 28/12/2018. Sau đó ông V, bà M chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà U và ông K1 theo hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng chứng nhận ngày 31/10/2019. Việc nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng thửa đất trên giữa ông V, bà M với các cá nhân trên được tiến hành theo quy định và được cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Nội dung khởi kiện của nguyên đơn chỉ đối với ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ D, nên ông V, bà M không còn liên quan đến nội dung vụ án này. Đồng thời đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 227, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 137, 697, 698 Bộ Luật Dân sự năm 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 398, 401, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 134, điểm a, d khoản 3 Điều 167, điểm c khoản 1 Điều 169, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 164, tờ bản đồ 02, diện tích 4.449m² (diện tích thực tế là 4.028,6m²), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650564, do UBND huyện Đ cấp ngày 28/6/1995 đứng tên ông Hoàng Văn T; giữa ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ D với bà Cao Thị Hoàng M, hợp đồng đã được Văn phòng C ký chứng nhận vào ngày 28/12/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 164, tờ bản đồ 02, diện tích 4.449m² (diện tích thực tế là 4.028,6m²), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650564, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đại Đức L1 điều chỉnh tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng bà Cao Thị Hoàng M vào ngày 28/2/2019; giữa bà Cao Thị Hoàng M, ông Võ Hùng V với ông Trương Ngọc K1, bà Hoàng Thị Lệ U, hợp đồng đã được Văn phòng C chứng nhận vào ngày 31/10/2019.

2. Không công nhận cho ông Nguyễn Văn Ú được quyền sử dụng thửa đất 164, tờ bản đồ 02, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650564, tại đồng Thôn F, thị trấn Đ. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 4.449m² (diện tích thực tế 4028,6m²) trong diện tích 8.000m² lập ngày 27/01/2011 giữa ông

Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ D với ông Đặng Xuân L, bà Trần Thị Thanh H và hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 4.449m² (diện tích thực tế 4028,6m²) trong diện tích 8.500m² lập ngày 18/3/2012 giữa ông Đặng Xuân L, bà Trần Thị Thanh H với ông Nguyễn Văn Ú (Cư), bà Nguyễn Thị H2 là vô hiệu.

3. Tuyên buộc: Ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ D hoàn lại cho ông Đặng Xuân L, bà Trần Thị Thanh H số tiền 30.333.000 đồng. Ông Đặng Xuân L, bà Trần Thị Thanh H hoàn lại cho ông Nguyễn Văn Ú số tiền 73.462.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Văn Ú giao lại cho bà Hoàng Thị Lệ U, ông Trương Ngọc K1 diện tích 4028,6m² thuộc thửa đất 164, tờ bản đồ 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất D 0650564, tại đồng Thôn F, thị trấn Đ, theo Sơ đồ hiện trạng khu đo tranh chấp, hệ tọa độ VN B khu vực Bình Thuận, đồng Trụ Cờ, tờ bản đồ số 23(239389-8) do Chi nhánh Văn phòng C ban hành ngày 27/7/2023. Ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ D thôi trả giá trị chênh lệch 4.028,6m² đất cho ông Nguyễn Văn Ú số tiền là 47.869.500 đồng.

Có Sơ đồ hiện trạng khu đo tranh chấp, hệ tọa độ VN B khu vực Bình Thuận, đồng Trụ Cờ, tờ bản đồ số 23(239389-8) kèm theo.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất do chậm thi hành án, chi phí tố tụng khác và án phí theo quy định.

Ngày 26/01/2024, bà Hoàng Thị Lệ U có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 29/01/2024, ông Nguyễn Văn Ú có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 30/01/2024, ông Đặng Xuân L có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét một phần bản án sơ thẩm về phần buộc ông L hoàn trả tiền cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ú.

+ Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo như đơn kháng cáo.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Lệ U, ông Đặng Xuân L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như đơn kháng cáo. Yêu cầu Tòa án phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Lệ U, ông Đặng Xuân L là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ú, ông Đặng Xuân L, bà Hoàng Thị Lệ U.

[2.1] Theo nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ú, bị đơn ông Hoàng Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Xuân L, bà Trần Thị Thanh H, bà Nguyễn Thị Mỹ D trình bày: Năm 2011, ông Hoàng Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ D chuyển nhượng cho ông Đặng Xuân L diện tích đất khoảng 8.500m², trong đó có thửa đất số 164, diện tích 4.449m² (diện tích đo đạc theo hiện trạng là 4.028,6m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650564 ngày 28/6/1995 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Hoàng Văn T (các bên lập giấy viết tay và giao nhận số tiền chuyển nhượng là 64.000.000đồng). Ngày 18/3/2012, ông Đặng Xuân L và bà Trần Thị Thanh H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị H2 diện tích đất 8.500m², trong đó có thửa đất số 164, diện tích 4.449m² (diện tích thực tế là 4.028,6m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650564 ngày 28/6/1995 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Hoàng Văn T (các bên lập giấy viết tay và giao nhận số tiền chuyển nhượng là 155.000.000đồng). Năm 2015, ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị H2 phân chia tài sản chung, ông Ú được phân chia và quản lý, sử dụng thửa đất số 164, diện tích 4.449m² (diện tích thực tế là 4.028,6m²) đến nay. Xét giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Hoàng Văn T với ông Đặng Xuân L và bà Trần Thị Thanh H với ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị H2 có lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực theo quy định; Tại thời điểm các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650564 ngày 28/6/1995 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Hoàng Văn T đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP C1; Ông Nguyễn Văn Ú cho rằng

nhận chuyển nhượng từ năm 2012 nhưng đến ngày 25/10/2022 khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh có quyết định cưỡng chế kê biên đối với thửa đất số 164 thì ngày 21/12/2022 ông Ú mới có đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, căn cứ Điều 122, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005, có cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Hoàng Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ D với ông Đặng Xuân L; giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Đặng Xuân L và bà Trần Thị Thanh H với ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị H2 là vô hiệu.

[2.2] Căn cứ lời khai bị đơn ông Hoàng Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Cao Thị Hoàng M, ông Võ Hùng V, ông Trương Ngọc K1, bà Hoàng Thị Lệ U và tài liệu chứng cứ thu thập tại hồ sơ, nhận thấy: Ngày 28/12/2018, ông Hoàng Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ D chuyển nhượng cho bà Cao Thị Hoàng M thửa đất số 269/4.582,3m², thửa đất số 47/6.877,1m², thửa đất số 164/4.449m², thửa đất số 123/4.067m², hợp đồng được công chứng và bà Cao Thị Hoàng M đã đăng ký biến động đất đai ngày 28/02/2019 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Ngày 31/10/2019, bà Cao Thị Hoàng M và ông Võ Hùng V chuyển nhượng cho ông Trương Ngọc K1 và bà Hoàng Thị Lệ U (bà U là con ông Hoàng Văn T) thửa đất số 269/4.582,3m², thửa đất số 47/6.877,1m², thửa đất số 164/4.449m², thửa đất số 123/4.067m², hợp đồng được công chứng, ông Trương Ngọc K1 và bà Hoàng Thị Lệ U đã đăng ký biến động đất đai ngày 21/11/2019 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 25/10/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh ra Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Trương Ngọc K1 và bà Hoàng Thị Lệ U đối với thửa đất số 164/4.449m² và thửa đất số 123/4.067m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650564 ngày 28/6/1995 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Hoàng Văn T, đăng ký sang tên bà U và ông K1.

Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ D với bà Cao Thị Hoàng M; giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị Hoàng M và ông Võ Hùng V với ông Trương Ngọc K1 và bà Hoàng Thị Lệ U đối với thửa đất số 164/4.449m² được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 117, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 nên có hiệu lực pháp luật.

[3] Về việc giải quyết hậu quả của giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Hoàng Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ D với ông Đặng Xuân L; giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Đặng Xuân L và bà Trần Thị Thanh H với ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị H2 vô hiệu: Tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn có ý kiến trường hợp Tòa án không công nhận giao dịch giữa ông T với ông L và giữa ông L với ông Ú thì yêu cầu hoàn trả lại tiền chuyển nhượng thửa đất số 164/4.449m². Nhận thấy Tòa án sơ thẩm xác định các bên tham gia giao dịch

đều có lỗi nên ngoài việc buộc các bên hoàn trả số tiền chuyển nhượng đất đã nhận, ông T và bà D còn phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Ú $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch giá đất tại thời điểm chuyển nhượng với thời điểm xét xử như bản án sơ thẩm tuyên xử là phù hợp quy định pháp luật, đảm bảo quyền lợi các bên. Mặt khác, sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn Ú không kháng cáo việc giải quyết hậu quả giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ú, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Xuân L, bà Hoàng Thị Lê U là không có cơ sở chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ú.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Xuân L, bà Hoàng Thị Lê U.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Linh.

Áp dụng Điều 122, Điều 137, Điều 689, Điều 697, Điều 698 Bộ Luật Dân sự năm 2005; Điều 117, Điều 357, Điều 468, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 12, khoản 3 Điều 167, điểm c khoản 1 Điều 169, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ú về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 164, tờ bản đồ 02, diện tích 4.449m² (diện tích thực tế là 4.028,6m²), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650564 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 28/6/1995 đứng tên ông Hoàng Văn T, giữa ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ D với bà Cao Thị Hoàng M, hợp đồng được Văn phòng Công chứng ngày 28/12/2018 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 164, tờ bản đồ 02, diện tích 4.449m² (diện tích thực tế là 4.028,6m²), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650564 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày

28/6/1995 đứng tên ông Hoàng Văn T, đã được Chi nhánh Văn phòng C điều chỉnh tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Cao Thị Hoàng M vào ngày 28/02/2019, giữa bà Cao Thị Hoàng M, ông Võ Hùng V với ông Trương Ngọc K1, bà Hoàng Thị Lệ U, hợp đồng được Văn phòng C chứng nhận ngày 31/10/2019.

2. Không công nhận cho ông Nguyễn Văn Ú được quyền sử dụng thửa đất số 164, tờ bản đồ số 02, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650564 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 28/6/1995, tại đồng thôn F, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

3. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 4.449m² (diện tích thực tế 4028,6m²) trong diện tích 8.000m² lập ngày 27/01/2011 giữa ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ D với ông Đặng Xuân L, bà Trần Thị Thanh H và hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 4.449m² (diện tích thực tế 4028,6m²) trong diện tích 8.500m² lập ngày 18/3/2012 giữa ông Đặng Xuân L, bà Trần Thị Thanh H với ông Nguyễn Văn Ú (Cư), bà Nguyễn Thị H2 là vô hiệu.

4. T1 buộc: Ông Hoàng Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ D hoàn lại cho ông Đặng Xuân L và bà Trần Thị Thanh H số tiền 30.333.000 đồng. Ông Đặng Xuân L và bà Trần Thị Thanh H hoàn lại cho ông Nguyễn Văn Ú số tiền 73.462.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Văn Ú giao lại cho bà Hoàng Thị Lệ U và ông Trương Ngọc K1 diện tích 4.028,6m² đất thuộc thửa đất 164, tờ bản đồ 02, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650564, tại đồng thôn F, thị trấn Đ, theo Sơ đồ hiện trạng khu đo tranh chấp, hệ tọa độ VN B khu vực Bình Thuận, đồng Trụ Cờ, tờ bản đồ số 23(239389-8) do Chi nhánh Văn phòng C ban hành ngày 27/7/2023. Ông Hoàng Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ D hoàn trả giá trị chênh lệch diện tích 4.028,6m² đất cho ông Nguyễn Văn Ú số tiền là 47.869.500 đồng.

Kèm theo bản án là Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp, hệ tọa độ VN 2000 khu vực Bình Thuận, đồng Trụ Cờ, tờ bản đồ số 23 (239389-8).

Kê từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Văn Ú phải chịu 3.612.000 đồng chi phí đo đạc và 1.800.000 đồng chi phí định giá tài sản. Ông Ú đã nộp đủ số tiền trên.

6. Về án phí.

- Ông Nguyễn Văn Ú phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với hai quan hệ pháp luật tranh chấp, được trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0014767 ngày 16/01/2023

của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh. Ông Ú còn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Hoàng Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ D phải chịu 3.910.000 đồng (Ba triệu chín trăm mười nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Đặng Xuân L và bà Trần Thị Thanh H phải chịu 3.673.000 đồng (Ba triệu sáu trăm bảy mươi ba nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn Ú, ông Đặng Xuân L, bà Hoàng Thị Lệ U mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mỗi người đã nộp theo biên lai số 0004210 ngày 07/02/2024, số 0004212 ngày 16/02/2024 và số 0004209 ngày 06/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh. Ông Ú, ông L và bà U đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 27/8/2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND H.Đức Linh;
- Chi Cục THADS H.Đức Linh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tổ HCTP.

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

Vũ Đức Hùng