

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 756/2022/DS-PT

Ngày: 10 - 11 - 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng,
hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu
cầu hủy quyết định cá biệt.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh;

Ông Lê Văn An.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thân Văn Nhường – Thư ký Tòa án nhân dân
Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 354/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 8 năm 2022 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1816/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn S, sinh năm 1939.

Địa chỉ: ấp B, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn S: Ông Lê Đức Nh, sinh năm 1983. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Văn S: Luật sư Nguyễn Anh Tr - Đoàn luật sư tỉnh Long An. (có mặt)

- Bị đơn:

1/. Bà Phạm Thị Lệ D, sinh năm 1954. (vắng mặt)

2/. Ông Phan Văn T, sinh năm 1955. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Phạm Thị Lệ D và ông Phan Văn T: Luật sư Trần Văn H - Đoàn luật sư tỉnh Long An. (vắng mặt)

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

1/. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Số 1/53, ấp B, xã L, thành phố T, tỉnh Long An

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H: Ông Lê Đức Nh, sinh năm 1983. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

2/. Công ty Cổ phần T.

Địa chỉ: đường số 6, Cụm công nghiệp L, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty: Ông Bùi Tổ M – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty: Ông Nguyễn Thành S - Quản lý dự án. (vắng mặt)

3/. Văn phòng Công chứng M (Nay là VPCC P).

Địa chỉ: đường L1 nối dài, Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông P - Trưởng văn phòng. (vắng mặt)

4/. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An.

Địa chỉ: Quốc lộ 1, phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Minh Th – Giám đốc. (vắng mặt)

5/. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Long An.

Địa chỉ: đường H, Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Công Đ – Chủ tịch UBND. (vắng mặt)

6/. Bà Phan Thị Thùy Tr, sinh năm 1985. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Văn S là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Văn S trình bày trong đơn khởi kiện, lời khai của người đại diện trong quá trình tố tụng vụ án và tại phiên tòa được tóm tắt như sau:

Năm 1984, gia đình ông Lê Văn S được Tập đoàn số 24 cấp đất gồm các loại: Đất thổ cư 551m², đất trồng lúa là 2.325m². Quá trình sử dụng đất, năm 1991 ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt GCNQSDĐ) mẫu của tỉnh và đến ngày 28/7/1997, ông S được Ủy ban nhân dân (Viết tắt

UBND) thị xã T, tỉnh Long An (Nay là thành phố T, sau đây gọi là thành phố T) cấp lại GCNQSDĐ mẫu mới số L 043818, trong đó có thửa đất số 515, diện tích 551m², loại đất ODT, thuộc tờ bản đồ số 5, xã L, thành phố T. Trên thửa đất số 515, ông S xây dựng nhà để ở và trồng cây trên đất ổn định cho đến nay. Cùng thời điểm này, gia đình của vợ chồng bà D, ông T cũng được cấp diện tích đất 433m², nhưng là loại đất trồng lúa. Ngày 13/02/1998, bà D được UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ số L 551511, đối với thửa đất số 451, diện tích 433m², loại đất trồng lúa, thuộc tờ bản đồ số 5, xã L.

Năm 2004, vợ chồng ông S, bà H có ý định tặng cho 105m² đất thuộc một phần của thửa 515 nêu trên cho anh Lê Phát T là con của ông S, nhưng do điều kiện kinh tế khó khăn nên chưa làm thủ tục tặng cho theo quy định của pháp luật. Năm 2017, bà D đến gặp ông S nói là có sự nhầm lẫn diện tích đất tại các thửa đất giữa hai bên đứng tên, cụ thể: Đất của ông S đo đạc thực tế lớn hơn diện tích có trong GCNQSDĐ và bà D có ý kiến là điều chỉnh lại cho đúng với diện tích đất thực tế. Sau đó, bà D đã yêu cầu cơ quan chuyên môn đến đo đạc lại thửa đất 515 do ông S đứng tên. Sau khi đo đạc lại, thì thửa đất 515 tăng lên thành 690m².

Ngày 08/3/2017, vợ chồng bà D nói với vợ chồng ông S, bà H đi đến Văn phòng Công chứng M (Viết tắt VPCC) để ký giấy tờ điều chỉnh lại số thửa đất cho đúng với thực tế. Tuy nhiên, bà D lại yêu cầu vợ chồng ông S làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng thực tế hai bên không tiến hành giao nhận tiền và giao nhận đất với nhau như trong hợp đồng ký kết, cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 756 ngày 08/3/2017, trong đó: Vợ chồng ông S chuyển nhượng cho bà D thửa đất số 515 do ông S đứng tên GCNQSDĐ, với giá chuyển nhượng là 138.000.000 đồng.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 757 ngày 08/3/2017, trong đó: Vợ chồng bà D chuyển nhượng cho ông S thửa đất 451 do bà D đứng tên GCNQSDĐ, với giá chuyển nhượng là 59.000.000 đồng.

Sau khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng với nhau như trên, ông S và bà D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp GCNQSDĐ cụ thể như sau: GCNQSDĐ số CH 758448 ngày 18/4/2017 ông S đứng tên thửa đất Số 451, diện tích 69m², loại đất lúa; bà D đứng tên thửa đất số 515, diện tích 551m², loại đất thổ, là trái với ý chí định đoạt của vợ chồng ông S, nhưng không hay biết.

Cho đến năm 2018, UBND thành phố T có chủ trương giải tỏa thu hồi đất, tại khu vực đất của ông S, bà D thì ông S mới phát hiện các giấy tờ mà vợ chồng ông S đã ký tại VPCC với bà D năm 2017 là ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Do đó, việc vợ chồng ông S đã ký hợp đồng như trên với vợ chồng bà D trái với ý chí của vợ chồng ông S và không đúng với GCNQSDĐ mà ông S đã được cấp trước đó. Đến nay, thửa đất ông S có nhà ở trên đó đã có Quyết định thu hồi đất và bồi thường tài sản có trên đất, nhưng ông S chỉ nhận phần tiền bồi thường tài sản, còn bồi thường giá trị đất ông S không đồng ý nhận.

Ngoài ra, cũng trong năm 2017 sau khi bà D được đứng tên thửa đất 515, vợ chồng bà D lập hợp đồng tặng cho Phan Thị Thùy Tr là con ruột với diện tích đất 191,3m² thuộc một phần của thửa đất 515 và bà Tr đã được cấp GCNQSDĐ

và cũng bị thu hồi và bồi thường đất và tài sản có trên đất.

Ông Lê Văn S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu khởi kiện như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 756 ngày 08/3/2017 tại VPCC M giữa vợ chồng ông S với vợ chồng bà D đối với thửa đất số 515.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 757 ngày 08/3/2017 tại VPCC M giữa vợ chồng bà D với vợ chồng ông S đối với thửa đất số 451.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2143 ngày 03/6/2017 tại VPCC M giữa vợ chồng bà D với Phan Thị Thùy Tr.

- Hủy GCNQSDĐ số CH 758448 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 18/4/2017 cho ông S đứng tên thửa đất số 451.

- Hủy GCNQSDĐ số CH 758449 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 18/4/2017 cho bà D đứng tên thửa đất số 515.

- Hủy GCNQSIDĐ số CI 666915 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 10/7/2017 cho bà Phan Thị Thùy Tr đứng tên thửa đất số 1275.

- Hủy Quyết định số 1204/QĐ-UBND ngày 05/3/2020 của UBND thành phố T về việc thu hồi đất của ông S đối với thửa đất số 451.

- Hủy Quyết định số 4452/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND thành phố T về việc thu hồi đất của bà D đối với thửa đất số 515.

- Hủy Quyết định số 4455/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND thành phố T về việc thu hồi đất của bà Phan Thị Thùy Tr đối với thửa đất số 1275.

Ngoài các yêu cầu khởi kiện như trên, ông S không tranh chấp về quyền sử dụng đất, cũng như các khoản tiền bồi thường hỗ trợ có liên quan đến các thửa đất trên.

Bị đơn vợ chồng bà Phạm Thị Lệ D và ông Phan Văn T trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa thống nhất như sau:

Năm 1981, Tập đoàn số 24, xã L, thành phố T cấp đất cho vợ chồng bà D, trong đó có phần đất diện tích 551m². Vợ chồng bà D sử dụng đất cho đến ngày 13/12/1998 được UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ số L 551511, có thửa đất số 451, diện tích 433m², loại đất trồng lúa, thuộc tờ bản đồ số 5, xã L, thành phố T, giáp ranh với thửa đất của vợ chồng bà D là đất của ông S và ông S đã xây dựng nhà ở và trồng cây trên đất ổn định. Năm 1997, ông S đã được UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ trong đó có đứng tên thửa đất số 515 như trên. Thửa đất của vợ chồng bà D với đất của ông S có ranh giới ổn định.

Năm 2004, ông S có ý định tặng cho Lê Phát T một phần đất trong thửa đất của ông S. Tuy nhiên, khi làm thủ tục sang tên thì phát hiện ra thửa đất do ông S quản lý sử dụng thì bà D đứng tên, còn thửa đất của bà D thì do ông S đứng tên GCNQSDĐ, nên ông S không tiến hành làm thủ tục tặng cho đất được.

Năm 2011, giữa bà D với ông S có bàn bạc với nhau cùng đến cơ quan

Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh đứng tên lại đất cho đúng thực tế quản lý sử dụng. Hai bên ký hợp đồng với Công ty H tiến hành đo đạc lại hai thửa đất, nhưng sau đó Công chức địa chính xã L yêu cầu bổ sung bản vẽ và một số giấy tờ cần thiết để làm thủ tục điều chỉnh nhưng ông S không thực hiện.

Năm 2016, bà D tặng cho con ruột Phan Thị Thùy Tr một phần đất để xây dựng nhà ở, nhưng không làm thủ tục tặng cho theo quy định của pháp luật được do thửa đất này ông S đứng tên. Sau đó, bà D với ông S thương lượng điều chỉnh lại đứng tên cho đúng thửa đất của mỗi bên đang quản lý sử dụng và ông S đồng ý. Ông S có yêu cầu bà D phải chịu mọi chi phí kể cả tiền nộp thuế. Sau khi đo đạc lại, thì thửa đất của ông S trực tiếp quản lý sử dụng có diện tích là 690m².

Đến tháng 03/2017, hai bên đến VPCC M để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mục đích của việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là để hoán đổi lại các thửa đất bị cấp GCNQSDĐ nhầm lẫn với nhau, không có việc trả tiền và giao nhận đất giữa hai bên. Cụ thể, bà D sẽ nhận chuyển nhượng thửa 515 mà ông S đang đứng tên (đất thực tế bà D sử dụng), còn ông S sẽ nhận chuyển nhượng thửa 451 do bà D đứng tên (đất thực tế do ông S sử dụng). Tại VPCC, trước khi ký tên hợp đồng các bên đã đọc rất kỹ và nghe giải thích về mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng, không ai lừa dối ai. Sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, các bên được cấp GCNQSDĐ đúng thực tế đất đang quản lý sử dụng. Sau đó, vợ chồng bà D đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2143 ngày 03/6/2017 tại VPCC M giữa vợ chồng bà D với Phan Thị Thùy Tr diện tích 191,3m² thuộc một phần của thửa 515. Ngày 10/7/2017, Phan Thị Thùy Tr đã được cấp GCNQSDĐ số CI 666915 đứng tên thửa đất số 1275. Hiện nay, UBND thành phố T đã có quyết định thu hồi thửa đất 515 của bà D cùng thửa đất 1275 của Phan Thị Thùy Tr đã chi trả tiền bồi thường đất và tài sản có trên đất bà D đã nhận tiền đầy đủ và giao đất cho nhà đầu tư san lấp mặt bằng.

Qua các yêu cầu khởi kiện như trên của ông S, vợ chồng bà D, ông T không đồng ý toàn bộ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ủy ban nhân dân thành phố T không có ý kiến gì về các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có liên quan đến Ủy ban.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An trình bày ý kiến tại Công văn Số 7169/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 18/11/2021 như sau: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An ký cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông S, bà D và bà Tr là đúng thẩm quyền và đúng trình tự thủ tục. Đối với yêu cầu của các đương sự, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền có văn bản yêu cầu Tòa án xét xử vụ án vắng mặt.

- Văn phòng Công chứng M (Nay là VPCC P) trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau: VPCC M có chứng nhận đối với: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 757 ngày 08/3/2017, giữa vợ chồng bà D, ông T với ông S đối thửa đất số 451, diện tích 690m², loại đất lúa và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 756 ngày 08/3/2017, giữa vợ chồng ông S, bà H

với vợ chồng bà D đối với thửa đất số 515, diện tích 551m², loại đất thổ. Hai hợp đồng này được thực hiện đúng theo quy định pháp luật và phù hợp với đạo đức xã hội. Ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy VPCC đề nghị Tòa án xem xét theo quy định pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền có văn bản yêu cầu Tòa án xét xử vụ án vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị H do ông Lê Đức Nh đại diện thống nhất với trình bày và yêu cầu khởi kiện như trên của ông S.

- Bà Phan Thị Thùy Tr trình bày: Bà Tr là con ruột của bà D, ông T. Năm 2016, bà Tr được tặng cho đất để cất nhà ở trên thửa 515, nhưng do bà D đứng tên sai thửa đất nên không làm thủ tục tặng cho theo quy định của pháp luật. Sau khi bà D đứng tên lại thửa đất 55 thì làm hợp đồng tặng cho đất cho bà Tr tại VPCC M và bà Tr đã được cấp GCNQSDĐ thửa 1275. Sau đó, UBND thành phố T ra quyết định thu hồi đất và đền bù, bà Tr đã nhận toàn bộ số tiền. Qua yêu cầu khởi kiện của ông S liên quan đến bà Tr, bà Tr không đồng ý. Bà Tr có văn bản yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà Tr.

- Công ty Cổ phần T do người đại diện trình bày tại phiên tòa như sau: Công ty không đồng ý toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các thửa đất có liên quan đến tranh chấp đã được UBND thành phố T thu hồi giao cho Công ty và Công ty đã giao tiền để chi trả bồi thường theo quy định của pháp luật. Đối với thửa đất số 415 do ông S đứng tên GCNQSDĐ là loại đất trồng lúa, nhưng khi kê biên, áp giá bồi thường trên đất ông S có nhà ở, Công ty vẫn tính chính sách như đất ở và có xem xét hỗ trợ tái định cư cho ông S.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn S về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy đối với:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 756 ngày 08/3/2017 tại Văn phòng Công chứng M giữa vợ chồng ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H với bà Phạm Thị Lệ D đối với thửa đất số 515, tờ bản đồ số 5, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 757 ngày 08/3/2017 tại Văn phòng Công chứng M giữa vợ chồng bà Phạm Thị Lệ D, ông Phan Văn T với ông Lê Văn S đối với thửa đất số 451, tờ bản đồ số 5, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2143 ngày 03/6/2017 tại Văn phòng Công chứng M giữa vợ chồng bà Phạm Thị Lệ D, ông Phan Văn T với Phan Thị Thùy Tr đối với thửa đất số 1275, tờ bản đồ số 5, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 758448 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 18/4/2017 cho ông Lê Văn S đứng tên thửa đất số 451, tờ bản đồ số 5, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 758449 do Sở Tài nguyên và

Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 18/4/2017 cho bà Phạm Thị Lệ D đứng tên thửa đất số 515, tờ bản đồ số 5, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 666915 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 10/7/2017 cho bà Phan Thị Thùy Tr đứng tên thửa đất số 1275, tờ bản đồ số 5, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

- Quyết định số 1204/QĐ-UBND ngày 05/3/2020 của UBND thành phố T về việc thu hồi đất của ông Lê Văn S đối với thửa đất số 451, tờ bản đồ số 5, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

- Quyết định số 4452/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND thành phố T về việc thu hồi đất của bà Phạm Thị Lệ D đối với thửa đất số 515, tờ bản đồ số 5, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

- Quyết định số 4455/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND thành phố T về việc thu hồi đất của bà Phan Thị Thùy Tr đối với thửa đất số 1275, tờ bản đồ số 5, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 31/5/2022, ông Lê Văn S có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng giải quyết cho ông S được đứng tên phần đất thổ cư như trước đây đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1977 đến nay.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn S trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ việc đóng thuế đất mà đã bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp. Việc chuyển nhượng đất giữa 02 bên không thực tế, không có việc đưa tiền, không có ông T khi tham gia công chứng. Không xác minh tại cơ quan thuế về số tiền thuế nộp, có dấu hiệu trốn thuế. Quá trình sử dụng đất ông S có đóng thuế hàng năm đối với đất thổ. Có sự nhầm lẫn với số thuế bà D đã thừa nhận trong quá trình hòa giải nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ. Phần quyết định của bản án sơ thẩm đưa thiếu tên ông Phan Văn T trong hợp đồng chuyển nhượng. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đúng quy định pháp luật; không có căn cứ cho rằng bị lừa dối. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi Nhà nước thu hồi đất thì mới xảy ra tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn; giữ

nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Lê Văn S làm trong hạn luật định, là hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Ngày 08/3/2017, tại Văn phòng Công chứng (VPCC) M, vợ chồng ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 756 đối với thửa đất số 515 do ông S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D. Đồng thời, vợ chồng bà D, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 757 đối với thửa đất số 451 do bà D đứng tên GCNQSDĐ cho ông S. Ông S khởi kiện cho rằng bị bà D lừa dối để ký hợp đồng như trên. Còn phía bà D trình bày, các bên ký các hợp đồng chuyển nhượng như nêu trên là để điều chỉnh lại GCNQSDĐ cho đúng với thực tế.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/6/2020 của Tòa án thể hiện hiện trạng sử dụng thực tế của ông S, bà D như sau: “Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An duyệt ngày 23/5/2017, thì theo hướng đi từ đường Ng đi vào lối đi công cộng thì đi qua lần lượt các thửa đất số 737, 451 và 515. Trên thửa đất số 451, hiện do ông S quản lý, sử dụng từ năm 1984 đến nay; trên đất có các tài sản được mô tả tại Bảng chiết tính kèm theo phương án bồi thường và hỗ trợ số 3201/PA-HĐBT ngày 29/12/2017; hiện tại thửa đất chưa bị giải phóng mặt bằng, các tài sản và vật kiến trúc trên đất vẫn còn nguyên vẹn. Còn thửa đất 515 do vợ chồng bà D, ông T quản lý, sử dụng hiện nay đã bị giải phóng mặt bằng, trên đất không còn vật kiến trúc”.

Theo GCNQSDĐ ông S được UBND thành phố T cấp ngày 28/7/1997 thì ông S có đứng tên thửa đất số 515, diện tích 551m², loại đất T. Theo GCNQSDĐ bà D được UBND thành phố T cấp ngày 18/02/1998 thì bà D có đứng tên thửa đất số 451, diện tích 433 m², loại đất lúa. Các thửa đất 515 và 451 cùng tờ bản đồ số 5, xã L, thành phố T.

Vì vậy, có căn cứ xác định trước ngày các bên ký hợp đồng chuyển nhượng như nêu trên thì thửa đất số 451 do vợ chồng ông S trực tiếp quản lý, sử dụng và có nhà ở ổn định trên đất nhưng lại do bà D đứng tên GCNQSDĐ; còn thửa đất 515 do vợ chồng bà D trực tiếp quản lý, sử dụng thì do ông S đứng tên GCNQSDĐ.

Như vậy, việc ký kết các hợp đồng là nhằm mục đích để được cấp lại GCNQSDĐ cho đúng thực tế đất sử dụng như bà D trình bày là có căn cứ để chấp nhận. Ông S cho rằng bị bà D lừa dối để ký hợp đồng là không phù hợp. Sau khi hai bên ký kết hợp đồng, ngày 18/4/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đã cấp GCNQSDĐ số CH 758448 cho ông S đứng tên thửa đất số 451

và GCNQSDĐ số CH 758449 cho bà D đứng tên thửa đất số 515 phù hợp với quá trình quản lý, sử dụng đất trên thực tế của các bên. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông S về việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng số 756 và 757 là có cơ sở.

Bà D được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 515 là đúng quy định của pháp luật, nên việc vợ chồng bà D ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2143 ngày 03/6/2017 tại VPCC M giữa vợ chồng bà D với chị Phan Thị Thùy Tr là phù hợp với quy định của pháp luật. Trên cơ sở của hợp đồng, ngày 10/7/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp GCNQSDĐ số CI 666915 cho bà Phan Thị Thùy Tr đứng tên thửa đất số 1275. Việc ông S yêu cầu tuyên hủy hợp đồng và GCNQSDĐ là không có căn cứ để chấp nhận.

Quyết định số 1204/QĐ-UBND ngày 05/3/2020 của UBND thành phố T về việc thu hồi đất của ông S đối với thửa đất số 451; Quyết định số 4452/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND thành phố T về việc thu hồi đất của bà D đối với thửa đất số 515; Quyết định số 4455/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND thành phố T về việc thu hồi đất của bà Phan Thị Thùy Tr đối với thửa đất số 1275 đều được ban hành đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông S hủy các quyết định nêu trên là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nêu ra vấn đề quyết định của bản án sơ thẩm có thiếu sót, hợp đồng chuyển nhượng thiếu tên ông Phan Văn T là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Xét thấy, đây là thiếu sót trong đánh máy, không phải vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dẫn đến hủy án, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Đối với việc cho rằng bị đơn có dấu hiệu trốn thuế thì nguyên đơn có thể tố cáo ra cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật; không thuộc phạm vi xem xét trong vụ án này.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Văn S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông S là người cao tuổi nên được miễn theo quy định pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 24/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, như sau:

1/. Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn S về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy đối với:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 756 ngày 08/3/2017 tại Văn phòng Công chứng M giữa vợ chồng ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H với bà

Phạm Thị Lệ D đối với thửa đất số 515, tờ bản đồ số 5, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 757 ngày 08/3/2017 tại Văn phòng Công chứng M giữa vợ chồng bà Phạm Thị Lệ D, ông Phan Văn T với ông Lê Văn S đối với thửa đất số 451, tờ bản đồ số 5, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2143 ngày 03/6/2017 tại Văn phòng Công chứng M giữa vợ chồng bà Phạm Thị Lệ D, ông Phan Văn T với Phan Thị Thùy Tr đối với thửa đất số 1275, tờ bản đồ số 5, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 758448 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 18/4/2017 cho ông Lê Văn S đứng tên thửa đất số 451, tờ bản đồ số 5, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 758449 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 18/4/2017 cho bà Phạm Thị Lệ D đứng tên thửa đất số 515, tờ bản đồ số 5, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 666915 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 10/7/2017 cho bà Phan Thị Thùy Tr đứng tên thửa đất số 1275, tờ bản đồ số 5, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

- Quyết định số 1204/QĐ-UBND ngày 05/3/2020 của UBND thành phố T về việc thu hồi đất của ông Lê Văn S đối với thửa đất số 451, tờ bản đồ số 5, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

- Quyết định số 4452/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND thành phố T về việc thu hồi đất của bà Phạm Thị Lệ D đối với thửa đất số 515, tờ bản đồ số 5, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

- Quyết định số 4455/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND thành phố T về việc thu hồi đất của bà Phan Thị Thùy Tr đối với thửa đất số 1275, tờ bản đồ số 5, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

2/. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn S phải chịu toàn bộ chi phí là 4.720.000 đồng và đã nộp xong.

3/. Về án phí dân sự: Ông Lê Văn S được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

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

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Dương Tuấn Vinh

Lê Văn An

Trần Thị Thu Thủy

