

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 157/2020/DS-PT

Ngày 25-6-2020

*V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tăng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Phương

Bà Phạm Thị Liên Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tuấn -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17/6/2020 và ngày 25/6/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 97/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2020, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2019/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cao L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 241/2020/QĐ-PT ngày 13 tháng 5 năm 2020, giữa:

* **Nguyên đơn:** Anh Ngô Phạm Minh P, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số .., đường Đoàn Văn B, Phường .., Quận ..., Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1958. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 08/6/2020.

Địa chỉ: ..., ấp Bình Phú Q, xã Bình T, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh P: Luật sư Phạm Hoàng Đ-Công ty Hợp danh Anh em luật sư- Chi nhánh Đồng Tháp, thuộc đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

** Bị đơn:*

1. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp Bình H, xã Mỹ H, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà Đỗ Thị Kim Y, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Ấp Bình H, xã Mỹ H, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Anh Lê Văn H, sinh năm 1997;

2. Anh Lê Vĩnh K, sinh năm 2000;

3. Chị Lê Thị Kim P, sinh năm 2002;

Người đại diện hợp pháp của bà Y, anh H, anh K, chị P: Ông Lê Văn Đ.
Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 08/6/2020.

Cùng địa chỉ: Ấp Bình H, xã Mỹ H, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

4. Bà Trần Thị Trúc L (Trần Thị L), sinh năm 1974 ;

Địa chỉ: Ấp Mỹ Hưng H, xã Mỹ X, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

5. Ông Trần Văn L, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Ấp .., xã Mỹ L, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

** Người kháng cáo:* Anh Ngô Phạm Minh P là nguyên đơn).

Ông V, ông Đ, bà L, Luật sư có mặt tại phiên tòa. Ông L vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Người đại diện theo ủy quyền của anh Ngô Phạm Minh P là chị Phan Thị Thảo Q trình bày:*

Nguyên vào ngày 05/01/2012, anh Ngô Phạm Minh P nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Trúc L phần đất diện tích 7.167m², thửa 118, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp 2, xã Tân Hội T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp. Hai bên ra Phòng công chứng ký kết vào hợp đồng chuyển nhượng, giá chuyển nhượng thực tế là 300.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000 đồng nhằm giảm tiền đóng thuế. Anh P đã trả đủ số tiền 300.000.000 đồng và nhận đất xong ngoài thực địa. Đến ngày 17/02/2012,

UBND huyện Cao L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh P số vào sổ BH 089043. Tuy nhiên, lúc chuyển nhượng do hoàn cảnh kinh tế bà L gặp khó khăn nên xin mượn anh P phần đất để canh tác, khi cần anh P lấy lại. Nhưng đến khi anh P có nhu cầu sử dụng thì liên hệ với bà L không được, anh P đến phần đất thì được biết ông Lê Văn Đ và bà Đỗ Thị Kim Y đang canh tác trên phần đất này, anh P yêu cầu ông Đ, bà Y trả lại nhưng ông, bà không đồng ý.

Nay, anh P khởi kiện yêu cầu giải quyết như sau: Buộc ông Lê Văn Đ, bà Đỗ Thị Kim Y trả lại cho anh Ngô Phạm Minh P phần đất có diện tích $7.167m^2$ (đo đạc thực tế là $7.022,8m^2$, trong phạm vi từ mốc 1 đến mốc 2 đến mốc 3 đến mốc 4 đến mốc 5 đến mốc 6 đến mốc 7 đến mốc 1, thuộc thửa 118, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp ..., xã Tân Hội T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Đối với phần lô đất do Nhà nước quản lý không cấp quyền sử dụng đất cho ai, phía nguyên đơn không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phía nguyên đơn yêu cầu bà Trần Thị Trúc L, ông Trần Văn L phải có trách nhiệm liên đới trả cho anh P số tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và tiền lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 05/01/2012 cho đến kết thúc vụ kiện. Đồng thời, phía nguyên đơn đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh P đứng tên giao lại cho bà L, ông L.

Chi Thảo Q thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 30/5, 27/6, 05/7, 22/8/2019; Biên bản định giá tài sản ngày 30/9/2019 của Tòa án và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh. Từ thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và kiểm tra hiện trạng phần đất vào ngày 22/8/2019 đến nay thì phần đất đang tranh chấp không có thay đổi gì về hiện trạng, kiến trúc cũng như cây trồng trên đất.

Hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh P đang giữ bản chính, không cầm cố, thế chấp hay chuyển nhượng cho ai.

Ngoài ra, không tranh chấp gì khác. Phía nguyên đơn khẳng định ngoài các chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án, không cung cấp thêm chứng cứ, hay người làm chứng nào khác, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Bị đơn ông Lê Văn Đ đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Kim Y, anh Lê Văn H, Lê Vĩnh K, Lê Thị Kim P trình bày:**

Nguyên vào ngày 10/5/2008, ông có thỏa thuận với bà L mua diện tích đất tại xã Tân Hội T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp. Hai bên có làm hợp đồng sang nhượng viết tay, bà L ghi tên là Trần Thị L (tên thường gọi tại địa phương).

Phần đất có diện tích $7.167m^2$ (đo đạc thực tế $7.022,8m^2$) thửa số 118, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp .., xã Tân Hội T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp. Tôi thỏa thuận mua diện tích đất nói trên với giá 75 chỉ vàng 24Kara.

Đến ngày 07/01/2010, ông cùng vợ chồng bà Trần Thị Trúc L và ông Trần Văn L có ký hợp đồng mua bán đất viết tay, ông có đưa trước cho vợ chồng bà L 55 chỉ vàng 24Kara và số tiền 5.340.000 đồng (năm triệu ba trăm bốn mươi ngàn đồng). Còn lại 20 chỉ vàng 24Kara ông sẽ trả đủ sau khi bà L làm xong thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông. Bà L hẹn đến ngày 11/01/2010 sẽ làm xong thủ tục sang tên cho ông và ông sẽ trả đủ số vàng còn lại. Đến ngày hẹn, bà L không thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, ông đã nhiều lần nhắc nhở và yêu cầu thì vợ chồng bà L hứa hẹn nhưng đến nay vẫn không thực hiện. Bà L đã giao cho ông sử dụng và canh tác phần đất ở thửa số 118, tờ bản đồ số 6 từ năm 2008 cho đến nay.

Đến tháng 01/2012, ông được biết bà L tiếp tục bán diện tích đất cho một người tên Ngô Phạm Minh P tại Phường .., Quận .., Thành phố Hồ Chí Minh, hành vi của vợ chồng bà L là cố ý lừa gạt, không chuyển quyền sử dụng cho ông nhưng lại tiếp tục bán cho người khác.

Ông có làm đơn gửi đến Công an huyện nhờ giải quyết, bà L và ông L có viết tờ thỏa thuận, do hợp đồng không thuận lợi nên vợ chồng bà L đồng ý hoàn trả số vàng cho ông và nhận lại đất nhưng đang trong thời gian khó khăn nên xin trả dần và ông vẫn được canh tác phần đất đến khi vợ chồng bà L trả hết số vàng. Đến nay, tờ thỏa thuận ông vẫn còn giữ nhưng vợ chồng bà L, ông L đã không thực hiện như lời đã hứa, vẫn chưa trả cho ông được đồng nào.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông giao đất, vợ chồng ông Đ không đồng ý giao phần đất có diện tích $7.167m^2$ (đo đạc thực tế là $7.022,8m^2$), thửa 118, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp .., xã Tân Hội T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp cho phía nguyên đơn. Vì phần đất này ông đã

nhận chuyển nhượng từ bà L, ông L từ năm 2008 và đã giao tiền, vàng cho bà L đồng thời nhận đất canh tác lúa từ ngày chuyển nhượng đất cho đến nay.

- Nay, ông Đ yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cao L giải quyết những vấn đề sau đây: Buộc bà Trần Thị Trúc L (Trần Thị L) cùng ông Trần Văn L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông diện tích 7.167m^2 (đo đạc thực tế $7.022,8\text{m}^2$) thửa số 118, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp .., xã Tân Hội T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp. Còn lại 20 chỉ vàng 24Kara ông sẽ trả đủ sau khi bà L làm xong thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông Đ và hỗ trợ thêm 18 chỉ vàng 24 kara. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ đồng ý trả tiếp 20 chỉ vàng 24 kara còn thiếu cho bà L, ông L và đồng ý hỗ trợ thêm 24 chỉ vàng 24 kara. Tổng cộng là 44 chỉ vàng 24 kara (ông đồng ý giá vàng là 4.100.000đ/01 chỉ vàng 24 kara).

+ Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Trúc L với anh Ngô Phạm Minh P ngày 05/01/2012 số công chứng 10/SCC, quyền số 1 VPCC/HĐ-GĐ/2012.

+ Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Ngô Phạm Minh P để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Đ.

+ Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Văn Đ thì phía bị đơn yêu cầu bà Trần Thị Trúc L, ông Trần Văn L phải có trách nhiệm liên đới trả cho anh Đ số vàng, tiền chuyển nhượng là 5,5 cây vàng 24 kara và 5.340.000 đồng (năm triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng). Đối với phần lộ đất do Nhà nước quản lý không cấp quyền sử dụng đất cho ai, phía bị đơn không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông Đ thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 30/5, 27/6, 05/7, 22/8/2019; Biên bản định giá tài sản ngày 30/9/2019 của Tòa án và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao L. Từ thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và kiểm tra hiện trạng phần đất vào ngày 22/8/2019 đến nay thì phần đất đang tranh chấp không có thay đổi gì về hiện trạng, kiến trúc cũng như cây trồng.

Ngoài ra, phía bị đơn không tranh chấp gì khác. Phía bị đơn khẳng định ngoài các chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án, không cung cấp thêm chứng cứ, hay người làm chứng nào khác, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Trúc L (Trần Thị L) trình bày:**

Vào ngày 10/5/2008, bà có thỏa thuận với vợ chồng anh Đ bán (chuyển nhượng) diện tích đất tại xã Tân Hội T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp. Hai bên có làm hợp đồng sang nhượng viết tay. Phần đất có diện tích $7.167m^2$ (đo đạc thực tế $7.022,8m^2$) thửa số 118, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp .., xã Tân Hội T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp. Bà thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất nói trên với giá là 1,5 cây vàng 24Kara/01 công tầm 03 mét.

Đến ngày 07/01/2010, bà có ký hợp đồng mua bán đất viết tay, bà có nhận trước của vợ chồng ông Đ 55 chỉ vàng 24Kara và số tiền 5.340.000 đồng (năm triệu ba trăm bốn mươi ngàn đồng). Còn lại 20 chỉ vàng 24Kara bà hẹn đến ngày 11/01/2010 sẽ làm xong thủ tục sang tên cho ông Đ và bà sẽ nhận đủ số vàng còn lại. Đến ngày hẹn, bà không thực hiện chuyển quyền được do vợ ông Đ không đồng ý đo đất bằng thước dây mà phải đo bằng tầm 03 mét, do đó không giao đất được, đến nay vẫn không thực hiện. Bà đã giao cho vợ chồng ông Đ sử dụng và canh tác phần đất ở thửa số 118, tờ bản đồ số 6 từ năm 2008 cho đến nay.

Đến tháng 01/2012, do không trả nợ được cho Ngân hàng nên bà có vay tiền của anh Ngô Phạm Minh P để trả cho Ngân hàng. Khi vay tiền anh P yêu cầu bà phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/01/2012 phần đất diện tích $7.167m^2$, thửa 118, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp 2, xã Tân Hội T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp. Hai bên ra phòng công chứng ký kết vào hợp đồng chuyển nhượng. Khi nào bà L có tiền trả cho anh P thì anh P sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà. Thực chất bà không có chuyển nhượng đất cho anh P vì phần đất này bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ rồi. Bà chỉ cầm quyền sử dụng đất cho anh P thôi, để đảm bảo khoản tiền vay, không chuyển nhượng đất cho anh P, việc anh P cho rằng bà chuyển nhượng đất cho anh P là không đúng sự thật. Anh P cho rằng bà mượn phần đất này lại để canh tác là không đúng vì phần đất này ông Đ đang canh tác. Bà không có bàn giao đất cho anh P ngoài thực địa, ngày bà vay tiền của anh P và ký chuyển nhượng anh P cũng biết phần đất này ông Đ đang canh tác lúa.

Nay, bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà, anh L với anh P. Bà đồng ý trả lại cho anh P số tiền 300.000.000 đồng và lãi suất từ ngày 05/01/2012 cho đến khi kết thúc vụ kiện.

Bà đồng ý theo yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Đ, bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà, ông L với ông Đ, bà Y. Bà đồng ý nhận từ ông Đ thêm 44 chỉ vàng 24 kara (gồm 20 chỉ vàng theo hợp đồng chuyển nhượng còn thiếu và 24 chỉ vàng hỗ trợ thêm), bà đồng ý giá vàng hiện nay là 4.100.000đ/01 chỉ vàng 24 kara.

Bà L thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 30/5, 27/6, 05/7, 22/8/2019; Biên bản định giá tài sản ngày 30/9/2019 của Tòa án và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao L. Từ thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và kiểm tra hiện trạng phần đất vào ngày 22/8/2019 đến nay thì phần đất đang tranh chấp không có thay đổi gì về hiện trạng, kiến trúc cũng như cây trồng.

Ngoài ra, không tranh chấp gì khác. Bà L khẳng định ngoài các chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án, không cung cấp thêm chứng cứ, hay người làm chứng nào khác, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2019/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cao L đã xử tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Phạm Minh P. Buộc bà Trần Thị Trúc L và ông Trần Văn L có trách nhiệm liên đới trả cho anh P số tiền 300.000.000 đồng và tiền lãi 234.641.000 đồng. Tổng cộng 534.641.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Phạm Minh P về việc yêu cầu ông Lê Văn Đ, bà Đỗ Thị Kim Y trả lại cho anh Ngô Phạm Minh P phần đất có diện tích 7.167m² (đo đạc thực tế là 7.022,8m²), trong phạm vi từ mốc 1 đến mốc 2 đến mốc 3 đến mốc 4 đến mốc 5 đến mốc 6 đến mốc 7 đến mốc 1, thuộc thửa 118, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp .., xã Tân Hội T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Đ. Buộc bà Trần Thị Trúc L (Trần Thị L) cùng ông Trần Văn L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Đ, bà Đỗ Thị Kim Y diện tích 7.167m² (đo đạc thực tế 7.022,8m²) trong phạm vi từ mốc 1 đến mốc 2 đến

mốc 3 đến mốc 4 đến mốc 5 đến mốc 6 đến mốc 7 đến mốc 1, thửa số 118, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp .., xã Tân Hội T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc ông Lê Văn Đ, bà Đỗ Thị Kim Y có trách nhiệm liên đới trả cho bà Trần Thị Trúc L, ông Trần Văn L 44 chỉ vàng 24 kara (thành tiền là 180 400.000đ).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Trúc L với anh Ngô Phạm Minh P ngày 05/01/2012 số công chứng 10/SCC, quyền số 1 VPCC/HĐ-GĐ/2012 là vô hiệu.

+ Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Cao L thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Ngô Phạm Minh P vào ngày 17/02/2012, số vào sổ cấp GCN CH 01014 để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn Đ.

Hộ ông Lê Văn Đ có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cùng ngày 22/8/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao L và Tòa án nhân dân huyện Cao L).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Ngô Phạm Minh P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 22.540.000đ, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.850.000đ, số tiền anh P phải nộp tiếp là 12.690.000đ.

- Ông Lê Văn Đ, bà Đỗ Thị Kim Y có trách nhiệm liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 9.020.00đ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là nộp là 300.000đ, ông Đ phải nộp tiếp là 8.720.000đ.

- Bà Trần Thị Trúc L, ông Trần Văn L có trách nhiệm liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 25.386.000đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18 tháng 11 năm 2019, Anh Ngô Phạm Minh P là nguyên đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2019/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cao L:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh P trình bày:

Về thủ tục tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Phạm Minh P với bà Trần Thị Trúc

L là giao dịch dân sự vô hiệu và đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Cao L thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Ngô Phạm Minh P, nhưng không đưa Phòng Công chứng Đồng Tháp và Ủy ban nhân dân huyện Cao L tham gia tố tụng là thiếu tư cách đương sự.

Về nội dung: Anh P chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L là trên cơ sở tự nguyện, hợp đồng có chứng nhận của Phòng Công chứng, anh P đã trả đủ tiền cho chị L và anh P đã được Ủy ban nhân dân huyện Cao L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp đồng hợp pháp, nên việc anh P yêu cầu bà L, ông L, ông Đ, bà Y giao trả quyền sử dụng đất diện tích 7.022,8m² cho anh P là có cơ sở. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông Đ là hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát Tỉnh, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng chấp hành tốt quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận kháng cáo của anh P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn V là người đại diện theo ủy quyền của anh Ngô Phạm Minh P xác định là anh P kháng cáo yêu cầu bà Trần Thị Trúc L, ông Trần Văn L, ông Lê Văn Đ và bà Đỗ Thị Kim Y trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế 7.022,8m², thửa 118, tờ bản đồ số cho anh P, không đồng ý việc bà L và ông L trả số tiền vốn, lãi 534.641.000 đồng.

Xét thấy, ngày 05/01/2012 bà L, ông L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 7.167m²(đo đạc thực tế 7.022,8m²), thửa 118, tờ bản đồ số 6, mục đích sử dụng đất lúa, giá 50.000.000 đồng cho anh P, đất tọa lạc ấp ..., xã Tân Hội T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp. Hợp đồng có chứng nhận của Phòng Công chứng Đồng Tháp. Đến ngày 17/02/2012 anh Ngô Phạm Minh P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo ông V là người đại diện theo ủy quyền của anh P cho rằng thực tế giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng, anh P đã trả tiền và nhận đất xong, sau khi nhận đất cho bà L thuê lại. Về

phía bà L xác định là không có chuyển nhượng đất cho anh P, mà bà L chỉ có vay của anh P số tiền 300.000.000 đồng, khi vay anh P yêu cầu bà L phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 118, diện tích 7,167m², khi trả xong nợ thì anh P sẽ chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà L, nên bà L đồng ý ký hợp đồng. Theo bà L thực tế phần đất 7.022,8m², thửa 118 bà L đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn Đ và bà Đỗ Thị Kim Y từ năm 2008 giá chuyển nhượng là 75 chỉ vàng 24k. Ông Đ và bà Y đã trả cho bà L được 55 chỉ vàng 24k và 5.340.000 đồng, còn nợ lại 20 chỉ vàng 24k, bà L cũng đã giao đất cho ông Đ và bà Y sử dụng từ năm 2008 đến nay.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2012 giữa anh P với bà L, ông L là có thật, hợp đồng được chứng nhận của Phòng Công chứng Đồng Tháp. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng đất là không có thật bởi vì: Phần đất chuyển nhượng thực tế vào thời điểm chuyển nhượng ông Đ và bà Y là người đang quản lý sử dụng, nhưng không có ý kiến của ông Đ và bà Y. Anh P không có chứng cứ chứng minh là bà L ông L đã giao đất cho anh P xong.

Mặc khác, theo khoản 3, Điều 2 của hợp đồng thể hiện: “Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1, Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Anh P không chứng minh được số tiền chuyển nhượng đất trả cho bà L là 300.000.000 đồng. Tại phiên Tòa phúc thẩm ngày 17/6/2020, ông V xác định khi trả tiền chuyển nhượng đất bà L có viết biên nhận, Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để anh P (ông V) cung cấp biên nhận mà bà L nhận số tiền chuyển nhượng đất là 300.000.000 đồng, nhưng tại phiên tòa hôm nay (ngày 25/6/2020) ông V cũng không cung cấp được biên nhận mà bà L nhận 300.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất cho anh P. Đối với việc ông V cho rằng sau khi nhận đất xong anh P cho bà L thuê, bà L không thừa nhận có việc giao đất cho anh P và anh P cho bà L thuê lại, ông V cũng không có chứng cứ chứng minh bà L có thuê đất của anh P. Lời trình bày của ông V có sự mâu thuẫn với lời trình bày của chị Phan Thị Thảo Q người được anh P ủy quyền tại cấp sơ thẩm. Tại Tòa án cấp sơ thẩm chị Thảo Q trình bày là sau khi nhận đất anh P cho bà L mượn lại sử dụng, khi cần thì lấy lại, lời trình bày của chị Thảo Q cũng không được bà L thừa nhận, nên lời trình bày của ông V là không có căn cứ.

Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2008, ngày 07/01/2010 giữa bà L, ông L với ông Đ, bà Y, mặc dù không tuân thủ về mặt hình thức, nhưng bà L ông L đã giao đất cho ông Đ và bà Y sử dụng từ năm 2008 và ông Đ bà Y đã trả cho bà L, ông L được 55 chỉ vàng 24k và 5.340.000 đồng được bà L thừa nhận.

Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 qui định:

Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.

Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản, nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch đó thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

Như vậy, chứng tỏ ông Đ, bà Y đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp của bà L, ông L trước khi chuyển nhượng cho anh P, nên việc bà L xác định không có chuyển nhượng đất cho anh P là có cơ sở, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với anh P là giao dịch dân sự giả tạo, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch vô hiệu là có căn cứ.

Về hậu quả của hợp đồng giao dịch vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L, ông L trả cho anh P vốn, lãi là 534.641.000 đồng là có cơ sở, phù hợp với yêu cầu của chị Phan Thị Thảo Q người được anh P ủy quyền. Đối với việc ông V cho rằng chị Thảo Q vượt quá nghĩa vụ của người được ủy quyền là không có cơ sở bởi vì: Theo giấy ủy quyền ngày 17/01/2019 có nội dung như sau: Người nhận ủy quyền được quyền quyết định, định đoạt mọi vấn đề, ký tên trên các giấy tờ liên quan và thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật khi tham gia giải quyết vụ việc trên. Như vậy, chị Thảo Q không vượt quá quyền và nghĩa vụ của người được ủy quyền. Trong trường hợp chị Thảo Q có vượt quá quyền và nghĩa vụ của người được ủy quyền đi nữa, nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông L với anh P là giao dịch dân sự vô hiệu thì việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L, ông L trả vốn, lãi cho anh P 534.000.000 đồng là phù hợp.

Xét ý kiến của Luật sư cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Phòng Công chứng và Ủy ban nhân dân huyện tham gia tố tụng là thiếu tư cách đương sự. Xét thấy, giao dịch giữa anh P với bà L là trên cơ sở thỏa thuận tự

nguyện. Tuy nhiên, việc thỏa thuận của các đương sự nhằm che giấu hợp đồng khác, Phòng Công chứng và Ủy ban nhân dân thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, nên không cần thiết đưa Phòng Công chứng và Ủy ban nhân dân Huyện tham gia tố tụng. Về nội dung như phân tích trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh P với bà L là giao dịch dân sự vô hiệu, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Luật sư.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát Tỉnh là không chấp nhận kháng cáo của anh P, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những cơ sở trên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Ngô Phạm Minh P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo kháng nghị.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên anh P phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, Điều 148; khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 122, 124, 500, 501, 502, 503, Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của anh Ngô Phạm Minh P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2019/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Phạm Minh P. Buộc bà Trần Thị Trúc L và ông Trần Văn L có trách nhiệm liên đới trả cho anh P số tiền 300.000.000 đồng và tiền lãi 234.641.000 đồng. Tổng cộng 534.641.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Phạm Minh P về việc yêu cầu ông Lê Văn Đ, bà Đỗ Thị Kim Y trả lại cho anh Ngô Phạm Minh P phần đất có diện tích 7.167m² (đo đạc thực tế là 7.022,8m²), trong phạm vi từ mốc 1 đến mốc 2 đến mốc 3 đến mốc 4 đến mốc 5 đến mốc 6 đến mốc 7 đến

mốc 1, thuộc thửa 118, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp .., xã Tân Hội T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Đ. Buộc bà Trần Thị Trúc L (Trần Thị L) cùng ông Trần Văn L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Đ, bà Đỗ Thị Kim Y diện tích $7.167m^2$ (đo đạc thực tế $7.022,8m^2$) trong phạm vi từ mốc 1 đến mốc 2 đến mốc 3 đến mốc 4 đến mốc 5 đến mốc 6 đến mốc 7 đến mốc 1, thửa số 118, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp ..., xã Tân Hội T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc ông Lê Văn Đ, bà Đỗ Thị Kim Y có trách nhiệm liên đới trả cho bà Trần Thị Trúc L, ông Trần Văn L 44 chỉ vàng 24 kara (thành tiền là 180.400.000 đồng).

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

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Trúc L với anh Ngô Phạm Minh P ngày 05/01/2012 số công chứng 10/SCC, quyền số 1 VPCC/HĐ-GĐ/2012 là vô hiệu.

Hộ ông Lê Văn Đ có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cùng ngày 22/8/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao L và Tòa án nhân dân huyện Cao L).

3. Về án phí:

- Anh Ngô Phạm Minh P phải chịu 22.540.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Anh P đã nộp số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 9.850.000 đồng, theo biên lai 0006623 ngày 19/4/2019 và tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, theo biên lai số 0003532 ngày 27/11/2019 của Chi cục Thi hành án huyện Cao L, được trừ vào tiền án phí. Anh P phải nộp 12.690.000 đồng tiền án phí.

- Ông Lê Văn Đ, bà Đỗ Thị Kim Y có trách nhiệm liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 9.020.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai số 0003220 ngày 28/8/2019 ông Đ phải nộp tiếp là 8.720.000 đồng.

- Bà Trần Thị Trúc L, ông Trần Văn L có trách nhiệm liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 25.386.000 đồng.

Trong 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Cao L;
- CCTHADS huyện Cao L;
- Phòng KTNV-THA TA tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Tấn Tạng