

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 49A/2021/DS-PT

Ngày 25/11/2021

*“V/v tranh chấp hợp đồng CN
QSDĐ và hủy GCN QSDĐ”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ứng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Danh Đại và Ông Nguyễn Hồng Chương

- Thư ký phiên tòa: Ông Trừ Minh Quốc – Là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắc Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Nông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 45/2021/TL-DSPT ngày 07 tháng 10 năm 2021 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2021/DS-ST ngày 27/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắc Nông bị ông Nguyễn Văn Đ kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 49/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ.

Địa chỉ: Thôn T, phường Q, Tp. G, tỉnh Đắc Nông - Có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H – Luật sư của văn phòng luật sư Nguyễn T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắc Nông - Có mặt.

- Bị đơn: Bà Dương Thị T.

Địa chỉ: Thôn T, phường Q, Tp. G, tỉnh Đắc Nông - Có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Văn Q – Luật sư của Công ty luật quốc tế F thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh - Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố G; địa chỉ: phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh Hoàng V – chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường thành phố G; địa chỉ: phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Văn phòng Công chứng Võ Thị ; địa chỉ: phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện hợp pháp: Bà Võ Thị M; địa chỉ: phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ông Đoàn Tử B; địa chỉ: dân phố T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị K; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông; bà Nguyễn Thị K ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đ – Có mặt.

Người kháng cáo: ông Nguyễn Văn Đ - Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Năm 2014 ông Nguyễn Văn Đ chuyển nhượng cho bà Dương Thị T 02 thửa đất, gồm: Thửa đất số 07 thuộc tờ bản đồ số 01, diện tích 9263m², tọa lạc tại thôn T, xã Q, thị xã G, tỉnh Đắk Nông (nay là tổ dân phố T, phường Q, thành phố G), đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị H; Phía Tây giáp đường đi, Phía Bắc giáp đất bà Bùi Thị Kh và ông T1 (không rõ họ, hiện đã mất); Phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị H; Thửa đất số 12, thuộc tờ bản đồ số 01, diện tích 4480m², tọa lạc tại thôn T, xã Q, thị xã G, tỉnh Đắk Nông (nay là tổ dân phố T, phường Q, thành phố G), đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đi; Phía Tây giáp quốc lộ 14; Phía Bắc giáp đất ông Đ (không rõ họ); Phía Nam giáp bà Bùi Thị Kh. Giá chuyển nhượng 02 thửa đất là 620.000.000 đồng, hai bên có viết giấy sang nhượng vào ngày 24 tháng 9 năm 2014 và ngày 29 tháng 9 năm 2014, hai bên ký hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng Công chứng Võ Thị M) thực hiện thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Bà Dương Thị T đã trả cho ông Đ là 530.000.000 đồng, số tiền còn lại là 90.000.000 đồng hai bên thỏa thuận ngay khi bà T nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ trả đủ số tiền 90.000.000 đồng cho ông Đ. Tuy nhiên, bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền, ông Đ đã nhiều lần yêu cầu bà Dương Thị T trả số tiền 90.000.000 đồng nhưng bà Dương Thị T cho rằng thiếu diện tích đất nên không trả.

Vì vậy, nay ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại Văn phòng công chứng Đắc Nông, ngày 29 tháng 9 năm 2014 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BU796189 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U796190 đã cấp cho bà Dương Thị T ngày 19/11/2014.

Quá trình giải quyết ông Nguyễn Văn Đ không yêu cầu bà T trả số tiền 90.000.000 đồng còn nợ.

Bị đơn bà Dương Thị T trình bày: Thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng. Tuy nhiên, ông Đ cho rằng bà vi phạm nghĩa vụ trả tiền là không đúng, vì tại thời điểm nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 26 tháng 11 năm 2014) bà T thực hiện nghĩa vụ trả tiền nhưng không có ông Đ ở địa phương nên bà T đã nhờ ban tự quản thôn và người làm chứng gồm: ông Hoàng Văn H, Nguyễn Văn Đ1, Nguyễn Doãn Đ2 lập ký biên bản để xác nhận. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T nhờ người đo đạc lại đất phát hiện diện tích đất bị thiếu nên bà nhiều lần yêu cầu ông Đ đến cắm mốc, giao đủ đất để bà trả tiền nhưng ông Đ không thực hiện.

Nay ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 07 và thửa đất số 12 thuộc tờ bản đồ số 01 mà ông Đ đã chuyển nhượng cho bà từ năm 2014 là không có căn cứ nên bà T không chấp nhận.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khai:

- Ông Đoàn Tử B: Thống nhất với ý kiến của bà Dương Thị T, yêu cầu Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị K: Đồng ý với ý kiến của nguyên đơn.

- Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố G trình bày: Việc ngày 19/11/2014 UBND thành phố G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU796189, thửa đất số 07 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U796190 thửa đất 12 đều thuộc tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại thôn T, xã Q, thị xã G, tỉnh Đắc Nông (nay là tổ dân phố T, phường Q, thành phố G) cấp cho bà Dương Thị T là đúng trình tự thủ tục, vì vậy UBND thành phố G yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. UBND thành phố G xin giải quyết vắng mặt.

- Văn phòng Công Chứng Võ Thị Mỹ Ngọc: Bà Võ Thị M đại diện Văn Phòng Công Chứng Võ Thị M Thừa nhận ngày 29/9/2014 tại Văn phòng công chứng Đ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị T đối với thửa đất số 07 và thửa đất số 12 thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại thôn T, xã Q, thị xã G, tỉnh Đắc Nông (nay là tổ dân phố T, phường Q, thành phố G). Quá trình lập hợp đồng là hoàn T tự nguyện của các bên và lập đúng quy

định. Vậy yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Văn phòng xin giải quyết vắng mặt.

Tại bản án số: 18/2021/DS-ST ngày 27/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử:

“Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ về yêu cầu hủy hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa đất số 07 và số 12 thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại thôn T, xã Q, thị xã G, tỉnh Đắk Nông (nay là tổ dân phố T, phường Q, thành phố G) đã công chứng tại Văn phòng công chứng Đ ngày 29/9/2014 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU796189 thửa đất số 07 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U796190 thửa đất 12 đều thuộc tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại thôn T, xã Q, thị xã G, tỉnh Đắk Nông (nay là tổ dân phố T, phường Q, thành phố G) do UBND thành phố G cấp ngày 19/11/2014 cho bà Dương Thị T”.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/9/2021 ông Nguyễn Văn Đ kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi của các bên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Về số tiền đã thỏa thuận và số tiền đã trả các bên đều thừa nhận bằng giấy tờ mua bán viết tay. Tuy nhiên, theo hợp đồng công chứng đã ghi giá thấp hơn nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế đối với Nhà nước. Thời điểm hai bên thỏa thuận bà T cam kết sau khi nhận GCNQSDĐ bà T sẽ trả số tiền còn lại là 90.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên sau khi nhận GCNQSDĐ bà T lại không thực hiện hợp đồng là có sự gian dối vì bà T cho rằng do ông Đ giao thiếu đất nên bà T không trả tiền. Tại phiên tòa phúc thẩm bà T lại cho rằng ông Đ đã giao đủ đất và không có ý kiến về việc giao thiếu đất nữa là có sự mâu thuẫn; cấp sơ thẩm cho rằng việc ghi giá thấp hơn trong hợp đồng cũng không được Chi cục thuế xem xét. Tuy nhiên cấp sơ thẩm không đưa Chi cục thuế vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bỏ sót người tham gia tố tụng; Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến hợp đồng viết tay trước đó là giải quyết không triệt để vụ án. Từ đó đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) hủy bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông Đ có nội dung không vi phạm điều cấm và không trái đạo đức xã hội. Tại phiên tòa nguyên đơn cũng thừa nhận việc chuyển nhượng là đúng ý chí và không bị ai ép buộc, nguyên đơn cũng mong muốn đạt được mục đích chuyển nhượng; hợp đồng đã được công chứng theo mẫu

và đã có hiệu lực pháp luật còn nghĩa vụ thực hiện trả tiền nếu bà T có vi phạm thì ông Đ có quyền yêu cầu bà T thực hiện nghĩa vụ trả tiền và thực tế ông Đ có khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố G vào năm 2015 để yêu cầu bà T trả tiền nhưng ông đã rút đơn khởi kiện và Tòa án đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 05 ngày 22 tháng 3 năm 2015; sau khi chuyển nhượng bà T đã nhận đất sử dụng ổn định, đầu tư cơ sở hạ tầng trên đất. Việc ông Đ đưa ra căn cứ cho rằng bà T không thực hiện nghĩa vụ trả số tiền còn nợ là 90.000.000 đồng và ghi sai về giá trong hợp đồng công chứng là hợp đồng giả tạo và yêu cầu tòa án tuyên hủy hợp đồng là không đúng. Nếu hợp đồng công chứng có vô hiệu thì hợp đồng viết tay nếu có vô hiệu về hình thức thì cũng không làm thay đổi bản chất theo quy định của Bộ luật dân sự. Do đó, đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 18/2021/DS-ST ngày 27/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm còn thiếu sót trong việc xác minh thu thập chứng cứ, cụ thể: Theo nội dung đơn khởi kiện của ông Đ trình bày lý do ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà T từ năm 2014 là do bà T không chịu thực hiện nghĩa vụ trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 90.000.000 đồng cho ông. Tại biên bản ghi lời khai bà T cho rằng tại thời điểm nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T đã thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 90.000.000 đồng cho ông Đ đúng theo các bên đã cam kết nhưng tại thời điểm đó không liên lạc được với ông Đ nên bà đã nhờ ban tự quản thôn và một số người làm chứng ký xác nhận, sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đã nhờ người đo đạc phát hiện diện tích đất bị thiếu nên bà đã nhiều lần yêu cầu ông Đ đến cắm mốc, giao đủ đất để bà trả tiền nhưng ông Đ không thực hiện. Như vậy, tại thời điểm nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 26 tháng 11 năm 2014) bà T đã cung cấp được chứng cứ chứng minh bà không vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận của các bên nhưng sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T phát hiện diện tích đất thực tế thiếu so với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đây là lý do bà T chưa trả số tiền 90.000.000 đồng cho ông Đ là có

thật. Lẽ ra, quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán phải lấy lời khai bà T làm rõ nội dung này. Trường hợp bà T cho rằng thiếu đất thì phải hỏi bà T có yêu cầu phản tố để bù trừ nghĩa vụ hay không? Để xem xét giải quyết vụ án toàn diện, triệt để. Tuy nhiên cấp sơ không thu thập chứng cứ làm rõ vấn đề này là thiếu sót.

[1.2]. Theo nội dung hợp đồng, bà T nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông Đ gồm 02 thửa (thửa số 07, diện tích 9263m² và thửa số 12, diện tích 4480m², tổng cộng là 13.743 m²), có một cạnh giáp đường Quốc lộ dài 14 m, hiện trạng đất thực tế hai thửa liền ranh với nhau. Do vậy, khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ phải đo đạc toàn bộ diện tích đất thực tế bà T đang sử dụng là bao nhiêu? Trường hợp phải xác định diện tích từng thửa thì phải căn cứ chiều dài các cạnh của mỗi thửa đất. Kết quả thẩm định ghi nhận diện tích đất thực tế bà T đang sử dụng so với diện tích đất 02 thửa là **15.415 m²** là lớn hơn diện tích đất của hai thửa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (13.743 m²). Tuy nhiên, kết quả xác định diện tích đất thực tế của thửa 12 chỉ có **2.839m²** và xác định cạnh dài nhất của thửa 12 là 165m, trong khi đó chiều dài của thửa 12 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 226m là sai sót.

[2]. *Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:*

[2.1]. Theo nội dung đơn khởi kiện của ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với bà T lập tại Văn phòng công chứng Đ ngày 29 tháng 9 năm 2014 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BU796189 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U796190 đã cấp cho bà Dương Thị T ngày 19/11/2014, với hai lý do: thứ nhất, bà T vi phạm nghĩa vụ trả số tiền còn thiếu là 90.000.000 đồng, trong tổng số tiền 620.000.000 đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 26/11/2014 (ngày các bên thỏa thuận); thứ hai, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng Đắc Nông chỉ 82.000.000 đồng là thấp hơn nhiều so với giá trị chuyển nhượng thực tế nên cho rằng hợp đồng này là giả tạo. Xét thấy: đối với lý do cho rằng bà T vi phạm nghĩa vụ trả tiền để yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng là không phù hợp theo quy định của pháp luật. Bởi lẽ, khi các bên xác lập hợp đồng không có thỏa thuận việc vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng là điều kiện để hủy hợp đồng và pháp luật không quy định trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là căn cứ để hủy hợp đồng; đối với lý do cho rằng giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng thấp hơn nhiều so với giá thực tế chuyển nhượng là hợp đồng giả tạo và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ. Bởi, các bên đều thừa nhận giá chuyển nhượng của hai thửa đất các bên thỏa thuận là 620.000.000 đồng và có lập hợp đồng thể hiện rõ ý chí của các bên vào ngày 24/09/2014, theo đó bà T đã trả cho ông Đ 530.000.000 đồng, còn nợ lại 90.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm các

bên đều thừa nhận việc ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng công chứng không ai yêu cầu Văn phòng công chứng ghi số tiền thấp hơn so với thực tế để nhằm trốn thuế và vì hai bên đã giao nhận tiền nên tin tưởng ký hợp đồng mà không biết ghi giá thấp hơn. Như vậy, nội dung hợp đồng các bên xác lập ngày 24 tháng 9 năm 2014 là thể hiện đúng ý chí, thỏa thuận của các bên phù hợp theo quy định tại Điều 402, Điều 690 Bộ luật dân sự năm 2005; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại Văn phòng công chứng Đ ngày 29 tháng 9 năm 2014 là thể hiện các bên đã tuân theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 124, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 như cấp sơ thẩm đã nhận định là đúng.

[2.2]. Xét quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của nguyên đơn nêu trên là không có căn cứ để chấp nhận. Vì theo quy định tại Điều 18 Luật đất đai 2013 Nhà nước thực hiện quyền quản lý nhà nước đối với đất đai đó là: Nhà nước ban hành khung giá đất, bảng giá đất và quyết định giá đất cụ thể cho từng vị trí thửa đất. Với nguyên tắc tính thuế theo giá thị trường hoặc theo giá Nhà nước đã quy định, trong trường hợp nếu trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên ghi giá thấp hơn giá đất do Nhà nước quy định thì khi tính thuế cơ quan Thuế sẽ áp dụng giá đất do Nhà nước quy định để tính thuế. Như vậy, Nhà nước đã có công cụ quản lý và cơ chế pháp lý để thu thuế đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật tránh thất thu thuế, cho nên mặc dù trên thực tế đa số các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cá nhân, tổ chức ghi giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn so với giá thực tế chuyển nhượng nhưng cũng không thể trốn tránh nghĩa vụ chịu thuế với cơ quan Nhà nước. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên nêu trên không phải là giao dịch dân sự giả tạo theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2.3]. Quá trình giải quyết vụ án, bà T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ và cho rằng thời hiệu ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là đã hết nên tại phiên tòa sơ thẩm bà T đã yêu cầu Hội đồng xét xử áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Mặc dù cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên năm 2014 không phải giả tạo nhưng HĐXX không xem xét yêu cầu áp dụng thời hiệu của bà T là sai sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Bởi lẽ, việc bà T yêu cầu Hội đồng xét xử áp dụng thời hiệu khởi kiện tại phiên tòa sơ thẩm là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự. Tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án và lời khai của ông Đ tại phiên tòa phúc thẩm xác định do bà T vi phạm nghĩa vụ trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên năm 2015 ông Đ đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Gia Nghĩa (Nay là thành phố Gia Nghĩa) giải quyết buộc bà T trả cho ông số tiền 90.000.000 đồng nhưng sau đó ông đã rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân thị xã Gia Nghĩa đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 05 ngày 22 tháng 3 năm 2015. Tuy nhiên, đến ngày 30/6/2020 ông Đ mới khởi kiện

lại vụ án là đã hết thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015. Lẽ ra, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm phải xem xét và ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự mới đúng.

[2.4]. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU796189 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U796190 của UBND thành phố G cấp cho bà Dương Thị T ngày 19/11/2014. Xét thấy việc Ủy ban nhân dân thành phố G căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29 tháng 9 năm 2014 giữa các bên để thực hiện thủ tục sang tên cho bà Dương Thị T là một thủ tục hành chính theo quy định tại khoản 4 Điều 95 của Luật đất đai năm 2013 và hợp đồng giữa các bên có hiệu lực pháp luật tại thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất nên yêu cầu khởi kiện của ông Đ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

[3]. Từ những vấn đề nhận định, phân tích nêu trên xét thấy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015, bị đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đúng theo quy định tại Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng Hội đồng xét xử không xem xét để ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án là sai sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng gây ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự. Do vậy, cấp phúc thẩm cần phải hủy bản án sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 27/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố G và đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp.

[4]. Xét nội dung kháng cáo của ông Đ yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm là không có căn cứ để chấp nhận; xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm là không phù hợp.

[5]. Về chi phí tố tụng: Do bản án sơ thẩm bị hủy và đình chỉ giải quyết vụ án nên ông Nguyễn Văn Đ phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản theo quy định tại khoản 5 Điều 157 và khoản 5 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6]. Về án phí dân sự: Do bản án sơ thẩm bị hủy và đình chỉ giải quyết vụ án nên ông Nguyễn Văn Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 5 Điều 157, khoản 5 Điều 165, Điều 184, điểm e khoản 1 Điều 217, khoản 4 Điều 308 và Điều 311 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Áp dụng Điều

429, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2021/DS-ST ngày 27/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố G và đình chỉ giải quyết vụ án về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, địa chỉ: Thôn T, phường Q, Tp.G, tỉnh Đắk Nông.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H – Luật sư của văn phòng luật sư Nguyễn Thiên H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Nông.

Bị đơn: Bà Dương Thị T, địa chỉ: Thôn T, phường Q, Tp.G, tỉnh Đắk Nông.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Văn Q – Luật sư của Công ty luật quốc tế F thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh .

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

+ Ủy ban nhân dân thành phố G; địa chỉ: phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh Hoàng V – chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường thành phố G; địa chỉ: phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

+ Văn phòng Công chứng Võ Thị M; địa chỉ: phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện hợp pháp: Bà Võ Thị M; địa chỉ: phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

+ Ông Đoàn Tử B; địa chỉ: dân phố T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

+ Bà Nguyễn Thị K; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông; bà Nguyễn Thị K ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đ.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 40.929.000 đồng, bao gồm: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ là 7.929.000 đồng; chi phí thẩm định giá tài sản 33.000.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 40.929.000 đồng là tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà ông Nguyễn Văn Đ đã nộp.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Đ 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0003313 ngày 12/12/2019 và số 0003397 ngày 23/12/2019 và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0007163 ngày 15/9/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố G.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố G;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(Đã ký, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ứng