

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 97/2022/DS-PT
Ngày 16-5-2022
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 DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Đào – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 19/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2022 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2022/QĐ-PT ngày 01/3/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1984; địa chỉ: Khu phố A, phường H2, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, Văn phòng Luật sư N, thuộc Đoàn L tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Khắc P, sinh năm 1978; địa chỉ: Khu phố A, phường H1, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông V Tiến N, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 75/10, khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/5/2021); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1982; địa chỉ: Khu phố A, phường H1, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Bà Phạm Thị Thu H3, sinh năm 1981; địa chỉ: Khu phố A, phường H1, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị Thu H3: Ông V Tiến N, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 75/10, khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19/6/2021); có mặt.

3. Văn phòng Công chứng H1; địa chỉ: Đường T3, phường H2, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thanh T2 – Trưởng Văn phòng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Sở T1 tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Tầng 09, tháp A, Tòa nhà T5, phường H4, thành phố T6, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bạch Thanh T4 – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B; địa chỉ: Phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 11/12/2020); có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Ngọc Q, sinh năm 1985; địa chỉ: Khu phố A, phường H1, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Khắc P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn H1 xác định không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 689, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại phường H1, thị xã B, tỉnh Bình Dương cho ông P mà chỉ vay tiền ông P với số tiền 780.000.000 đồng. Việc vay mượn tiền thực hiện nhiều lần nên ông H1 không nhớ rõ tổng cộng bao nhiêu lần, mỗi lần vay tiền đều ký tên nhưng ông P là người giữ giấy vay tiền mà không có giao cho ông H1, ông H1 vay tiền cho người khác vay để hưởng chênh lệch. Cụ thể, ông H1 có cho ông Nguyễn Văn V; địa chỉ: Khu phố A, phường H1, thị xã B, tỉnh Bình Dương vay số tiền 370.000.000 đồng theo Biên nhận ngày 01/12/2019 và cho ông Nguyễn Văn V1, địa chỉ: Khu phố A, phường H1, thị xã B, tỉnh Bình Dương vay số tiền 300.000.000 đồng theo Biên nhận ngày 01/12/2019, đây là một phần trong số tiền 780.000.000 đồng mà ông H1 vay của ông P, ông H1 cho vay lại để hưởng phần chênh lệch. Việc vay tiền giữa ông H1 và ông P thì ông V và ông V1 không chứng kiến nhưng biết việc ông H1 vay tiền của ông P để cho ông V và ông V1 vay lại.

Việc ông P giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 là do ông Châu em ông H1 đưa vì ông H1 có nhờ làm hồ sơ thừa kế đối với thửa đất số 689, tờ bản đồ 9, diện tích sử dụng 5.896,5m², tọa lạc tại phường H1, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Sau đó, ông P có yêu cầu ông H1 ra phòng công chứng

ký giấy tờ xác nhận nợ, vì tin tưởng ông P nên ông H1 ký mà không có đọc lại nội dung. Sau này ông P nói thì ông H1 mới biết ông P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông H1 khởi kiện.

Việc ông H1 vay tiền của ông P cho người khác vay lại thì vợ ông H1 là bà V không biết kể cả việc ông H1 ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P.

Tài sản trên đất tranh chấp có 01 căn nhà và công trình phụ do vợ chồng ông H1 và mẹ ông H1 là bà Nguyễn Thị P bỏ tiền xây dựng (bà P chết tháng 01/2019), ngoài ra trên đất còn có một số cây cao su do vợ chồng ông H1 và mẹ ông H1 trồng, vợ ông H1 là người bỏ tiền, mẹ ông H1 chỉ bỏ công phụ. Ngày 11/12/2018, mẹ ông H1 chết, ông H1 và em gái lập biên bản phân chia di sản, theo đó ông H1 được nhận phần đất thuộc thửa 689 nhưng nhà và công trình phụ trên đất, cây cao su thì chưa chia.

Nay ông H1 yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2019 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU005304, số vào sổ CS12299 do Sở T1 tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/12/2019 cho ông Nguyễn Khắc P. Ông H1 đồng ý trả ông P số tiền vay là 780.000.000 đồng, nợ lãi 120.000.000 đồng, tổng cộng 900.000.000 đồng.

Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu gì thêm.

Theo bản tự khai, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Khắc P là ông Vũ Tiến N trình bày:

Năm 2019, ông H1 có nhu cầu chuyển nhượng phần đất của ông H1 thửa 689, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại phường H1, thị xã B, tỉnh Bình Dương nên giữa ông P và ông H1 có thỏa thuận việc chuyển nhượng phần đất trên. Ngày 06/7/2019, các bên đã ra Văn phòng Công chứng H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Ông P đã giao số tiền 1.500.000.000 đồng cho ông H1 tại nhà của ông P sau đó hai bên ra Văn phòng Công chứng H1 ký kết hợp đồng. Việc giao nhận tiền không lập biên bản cũng không có người làm chứng.

Sau khi ký hợp đồng công chứng, ông P đã hoàn tất thủ tục đăng ký kê khai, nộp toàn bộ các khoản phí, lệ phí khi đăng ký kê khai và được Sở T1 tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU005304, số vào sổ CS12299 ngày 31/12/2019. Hiện ông P đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Tại thời điểm ông P và ông H1 thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên thì ông H1 có dẫn ông P tới xem đất. Còn khi làm thủ tục chuyển nhượng thì không có cán bộ xuống đo đạc mà chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1. Khi ông P tới xem đất thì thấy 01 căn nhà trên đất, ông P biết căn nhà này do ông H1 và vợ ông H1 cùng quản lý, sử dụng từ trước tới nay. Do trước đó, ông P là người hỗ trợ ông H1 làm thủ tục thừa kế từ cha mẹ ông H1 để ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về nguồn gốc

căn nhà ông P biết là của mẹ ông H1 xây dựng từ trước và để lại cho ông H1. Ông P biết ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên trong thời kỳ hôn nhân và trên phần đất này có 01 căn nhà do ông H1 và vợ ông H1 cùng quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, khi nhận chuyển nhượng ông H1 nói đất do thừa kế nên không cần vợ ông H1 ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2019 không có vợ ông H1 ký tên mà chỉ có một mình ông H1 và ông P ký tên, lăn tay vào hợp đồng. Tại hợp đồng cũng không thỏa thuận việc chuyển nhượng căn nhà trên đất nhưng theo ý chí của ông P và ông H1 thì việc chuyển nhượng đất bao gồm chuyển nhượng cả căn nhà trên đất và các tài sản trên đất khác. Việc thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà trên đất chỉ bằng lời nói không lập văn bản thỏa thuận. Ông H1 nói qua tết sẽ dọn đi bàn giao nhà cho ông P. Do tin tưởng nên ông P không lập văn bản ghi nhận ý kiến của vợ ông H1 và không lập văn bản thể hiện việc chuyển nhượng căn nhà trên đất. Hiện ông H1 và vợ ông H1 vẫn chưa bàn giao đất và nhà cho ông P và vẫn đang quản lý, sử dụng phần đất và căn nhà trên đất nêu trên.

Nay ông H1 khởi kiện, ông P không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H1. Ông P chỉ đưa ra hướng hòa giải là chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông H1 với giá 2.500.000.000 đồng để không mất thời gian của hai bên. Tuy nhiên, ông H1 không đồng ý thỏa thuận. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định và bảo vệ quyền lợi của ông P.

Việc ông H1 cho rằng có vay mượn của ông P số tiền 780.000.000 đồng để cho ông V và ông V1 vay lại là không có, ông H1 trình bày thì phải có nghĩa vụ chứng minh và đây là một quan hệ pháp luật khác, không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và ông P. Nếu ông H1 cho rằng giữa ông H1 và ông P không có thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải chứng minh vì ông P và ông H1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nhật không cung cấp thêm bất kỳ chứng cứ tài liệu nào. Ngoài ra, ông Nhật không trình bày gì thêm.

- Tại lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu H3 trình bày:

Bà H3 là vợ của ông P, tiền chuyển nhượng đất của ông H1 1.500.000.000 đồng là tiền chung của bà H3 và ông P, bà H3 biết việc ông P nhận chuyển nhượng đất của ông H1, biết vị trí đất chuyển nhượng, khi giao tiền cho ông H1 là tại nhà bà H3 nên bà H3 biết. Khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ có ông P, bà H3 không có mặt.

Nay bà H3 thống nhất với ý kiến của ông P, không đồng ý với yêu cầu của ông H1, bà H3 không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Tại lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày:*

Bà V là vợ của ông H1. Ông H1 với bà V chung sống từ năm 2004 cho đến nay trên phần đất tranh chấp giữa ông H1 với ông P, nhà trên đất do vợ chồng bà V bỏ ra $\frac{1}{2}$, còn $\frac{1}{2}$ do mẹ ông H1 cho tiền xây dựng, cao su do vợ chồng bà V trồng, mẹ ông H1 chỉ phụ công trồng.

Việc ông H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P thì bà V không biết. Bà V có công sức đóng góp giữ đất, trồng cao su, cùng ông H1 xây dựng nhà nên bà V cũng được một phần, việc ông H1 một mình ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà V nên bà V không đồng ý.

Bà V thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông H1. Bà V không có yêu cầu độc lập.

- *Tại bản tự khai, người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng H1 trình bày:*

Văn phòng Công chứng H1 đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2674, quyền số 10/2019TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/7/2019 theo đúng trình tự, thủ tục, đầy đủ thành phần tham gia hợp đồng, giao dịch theo quy định của pháp luật.

- *Tại bản tự khai, người đại diện hợp pháp của Sở T1 tỉnh Bình Dương trình bày:*

Sở T1 tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU005304, số vào sổ số CS12299 ngày 31/12/2019 cho ông Nguyễn Khắc P tại thửa đất số 689, tờ bản đồ 9, diện tích sử dụng 5.896,5m², tọa lạc tại phường H1, thị xã B, tỉnh Bình Dương là căn cứ trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2674, quyền số 10/2019TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/7/2019. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận thực hiện căn cứ tại Điều 15 Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 30/8/2017 và khoản 2 Điều 1 Quyết định số 19/2018/QĐ-UBND ngày 06/7/2018 của Cơ quan U tỉnh Bình Dương. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B chỉ thực hiện công tác nội nghiệp (trích lục bản đồ địa chính) không đo đạc thực tế. Việc nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU005304, số vào sổ số CS12299 ngày 31/12/2019 cho ông Nguyễn Khắc P đối với thửa số 689, tờ bản đồ 9, diện tích sử dụng 5.896,5m², tọa lạc tại phường H1, thị xã B, tỉnh Bình Dương là không có cơ sở xem xét, giải quyết. Đề nghị Tòa án nhân dân thị xã B căn cứ kết quả xác minh xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Tại Bản tự khai ngày 30/10/2020, bà Nguyễn Thị Ngọc Q trình bày:*

Thửa đất số 689 có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị P là mẹ của bà Q và ông H1. Sau khi bà P mất, bà Q và ông H1 thống nhất phân chia, theo đó ông

H1 được nhận thừa đất 689, tuy nhiên nhà, tài sản khác trên đất và cây cao su do mẹ bà có công xây dựng và phụ công trồng thì chưa chia. Do ông H1 và bà V đang sinh sống trên đất nên bà Q để cho ông H1 và bà V khai thác. Việc ông H1 và ông P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không thông báo cho bà Q biết là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Q đối với tài sản trên đất chưa chia. Do đó, bà Q không đồng ý hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa ông H1 và ông P. Đối với tài sản trên đất chưa chia bà Q sẽ tự thương lượng với ông H1, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B đã quyết định:

Căn cứ các Điều 131; Điều 408 và Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 đối với bị đơn ông Nguyễn Khắc P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2019 được ký giữa ông Nguyễn Văn H1 và ông Nguyễn Khắc P tại Văn phòng Công chứng H1 là vô hiệu.

Kiến nghị Sở T1 tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU005304, số vào sổ số CS12299 cấp ngày 31/12/2019 cho ông Nguyễn Khắc P.

Ông Nguyễn Văn H1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Khắc P số tiền 1.866.666.660 đồng (một tỷ, tám trăm sáu mươi sáu triệu, sáu trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất, về chi phí tố tụng khác, về án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 24/12/2021, bị đơn ông Nguyễn Khắc P kháng cáo bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Văn H1 phải giao nhà và đất cho bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Khắc P không thay đổi, bổ sung và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

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

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: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn, việc nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở T1 tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Khắc P là không cần thiết, quyết định của bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/7/2019 giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Nguyễn Khắc P bị vô hiệu, hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên hai bên không phải bồi thường thiệt hại là có căn cứ, quyết định còn tuyên kiến nghị Sở T1 tỉnh Bình Dương thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Khắc P nhưng không tuyên ông Nguyễn Văn H1 được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có thiết sót, nên đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Khắc P.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Luật sư, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Khắc P làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về kháng cáo của ông Nguyễn Khắc P nhận thấy: Nguồn gốc thửa đất số 689, tờ bản đồ số 9, tại địa chỉ phường H1, thị xã B, tỉnh Bình Dương, diện tích: 5.896,5m² của bà Nguyễn Thị P được UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 261630, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 05495 ngày 16/4/2014 và đăng ký biến động lần cuối ngày 08/6/2016, trên diện tích đất có 01 căn nhà kết cấu tường gạch, xây tô, nền gạch ceramic, mái ngói diện tích xây dựng: 95,9m², 01 mái che có diện tích xây dựng: 83,5m², 01 sân tráng xi măng diện tích xây dựng: 60m², 01 nhà vệ sinh diện tích xây dựng: 6,8m², 01 mái che ngang phía sau nhà có diện tích xây dựng: 28,5m², 01 chuồng gà có diện tích xây dựng: 23,4m², 01 cổng cửa sắt, trụ gạch xây tô, 01 hàng rào lưới B40 có diện tích: 299,3m², 350 cây cao su trồng trên 10 năm tuổi, 01 cây bưởi, 03 cây mít, 03 cây mai và 06 cây cao trồng 3 năm tuổi do vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 xây dựng và trồng cây lâu năm.

Ngày 06/01/2019, bà Nguyễn Thị P chết không để lại di chúc, ngày 25 và 26/4/2019, ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc Q tự nguyện thỏa thuận lập một văn bản viết tay “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” bà Nguyễn Thị Ngọc Q tự nguyện tặng cho toàn bộ di sản là quyền sử dụng đất được nhận theo luật thừa kế cho ông Nguyễn Văn H1. Ngày 11/6/2019, ông Nguyễn Văn H1

được Sở T1 tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR715657, sổ vào sổ cấp GCN: CS11542 và tại điểm 2, 3 mục II về nhà ở, công trình xây dựng khác của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất không ghi các tài sản có trên đất.

Ngày 06/6/2019, ông Nguyễn Văn H1 và ông Nguyễn Khắc P tự thỏa thuận lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 689, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại phường H1, thị xã B, tỉnh Bình Dương, diện tích: 5.896,5m² với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng được công chứng viên chứng thực.

Ngày 31/12/2019, ông Nguyễn Khắc P được Sở T1 tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 12299 với diện tích sử dụng: 5.896,5m². Tại điểm 2, 3, mục II về nhà ở, công trình xây dựng khác của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất không thể hiện có ghi nhà ở và các công trình phụ khác trên đất.

Việc giao nhận tiền hai bên ông H1 và ông P không có lập biên giao nhận, không có người chứng kiến, ông H1 không thừa nhận và khai chỉ nhận tiền vay của ông P nhiều lần tổng cộng 780.000.000 đồng.

Trên diện tích đất 5.896,5m², vợ chồng ông H1 có xây dựng một căn cấp 4 và các công trình phụ trên đất từ năm 2009, nhưng khi lập hợp đồng chuyển nhượng chưa được sự đồng ý của vợ ông H1 là bà Nguyễn Thị V; ông P thừa nhận diện tích đất gắn liền nhà ở, các công trình khác trên đất hiện nay ông Nguyễn Văn H1 và Nguyễn Thị V là người trực tiếp quản lý sử dụng. Cho nên có căn cứ xác định về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/7/2019, không thể hiện thỏa thuận về việc chuyển nhượng tài sản là nhà ở, công trình khác và cây lâu năm (350 cây cao trên 10 năm tuổi) trên đất. Bà V và ông H1 đã sinh sống trên đất từ khi kết hôn năm 2004 đến nay, bà V có công sức quản lý, giữ gìn, tôn tạo căn nhà và các tài sản trên đất nên theo quy định tại Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình thì căn nhà và các tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung hợp nhất của ông H1 và bà V trong thời kỳ hôn nhân. Bà V không biết và cũng không đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P. Nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông H1 và ông P thỏa thuận ngày 06/7/2019 bị vô hiệu, hậu quả của hợp đồng vô hiệu là do hai bên đều có lỗi, ông P biết tài sản trên đất thuộc quyền quản lý, sở hữu của vợ chồng ông H1 nhưng ông P không yêu cầu bà V là vợ ông H1 ký tên và đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, tài sản khác trên đất, nên không ai phải bồi thường thiệt hại. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 với ông P bị vô hiệu nên không cần thiết xem xét yêu cầu bổ sung của nguyên đơn là phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở T1 tỉnh Bình Dương đã cấp cho ông Nguyễn Khắc P mà cần tuyên như cấp sơ thẩm kiến nghị Sở T1 tỉnh Bình Dương thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Khắc P và xác định quan hệ pháp luật đang tranh chấp

là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Văn H1 được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ mới để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn.

Từ những phân tích và lập luận trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Khắc P. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Nguyễn Khắc P lập ngày 06/7/2019, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Khắc P không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Căn cứ các Điều 131; Điều 408 và Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Khắc P.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2021/DSST ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B, như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 đối với bị đơn ông Nguyễn Khắc P về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2019 được ký giữa ông Nguyễn Văn H1 và ông Nguyễn Khắc P tại Văn phòng Công chứng H1 là vô hiệu.

Kiến nghị Sở T1 tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU005304, số vào sổ CS12299 cấp ngày 31/12/2019 cho ông Nguyễn Khắc P.

Ông Nguyễn Văn H1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Khắc P số tiền 1.866.666.660 đồng (một tỷ, tám trăm sáu mươi sáu triệu, sáu trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi đồng).

Ông Nguyễn Văn H1 được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của Luật Đất đai.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Nguyễn Khắc P có trách nhiệm hoàn trả ông Nguyễn Văn H1 số tiền 22.733.000 đồng (hai mươi hai triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn đồng)

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn H1 phải chịu 18.333.333 đồng (mười tám triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai thu tiền số 0042527 ngày 04/02/2020 và số 0057118 ngày 01/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B. Ông H1 còn phải nộp 17.733.333 đồng (mười bảy triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

- Ông Nguyễn Khắc P không phải chịu.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại ông Nguyễn Khắc P 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0004607 ngày 27/12/2021 của Chi cục T7 thị xã B.

Trường hợp Bản án 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 cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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 Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa D.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Bùi Văn Tâm