

Bản án số: 618/2022/DS-PT

Ngày: 08-9-2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất và hủy giấy chứng nhận*”.

**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:* Ông Trần Văn Mười

*Các thẩm phán:* Ông Lê Văn An

Ông Nguyễn Văn Khương

**- *Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Cường – 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:***  
Ông Đỗ Phước Trung – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 9 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 121/2021/TLDS-PT ngày 26 tháng 01 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 2157/2020/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1709/2022/QĐ-PT ngày 25/8/2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Ông Lê Văn L, sinh năm 1951. (Có mặt)

Địa chỉ: Thạnh A, xã Trung A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L:

- Ông Nguyễn Đăng T, sinh năm 1977; Địa chỉ: Xã An P, huyện Long T, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

- Ông Phạm Văn H, sinh năm 1980; Địa chỉ: Xã Phước T, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

1.2. Bà Hồ Kim H1, sinh năm 1950; (Vắng mặt)

1.3. Ông Lê Hồ Huy L1, sinh năm 1976; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thạnh A, xã Trung A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Phường X, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà H1, ông L1: Ông Lê Văn L, sinh năm 1951. (Có mặt)

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1969 (Có mặt)

Địa chỉ: Phường Y, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Cẩm N, sinh năm 1992; Địa chỉ: Phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: Thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Việt D - Phó chủ tịch. (Theo Giấy ủy quyền số 16255/UQ-UBND ngày 17/12/2008) (Có Đơn đề nghị giải quyết vắng mặt ngày 04/01/2018)

3.2. Văn Phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: Số 12 Phan Đăng Lưu, Phường 7, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Thanh T1 - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi. (Có Đơn đề nghị giải quyết vắng mặt ngày 05/9/2019)

3.3. Văn Phòng công chứng Dương Thái H3 (trước đây là Văn Phòng Công Chứng C).

Trụ sở: Thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Dương Thái H3 - Trưởng văn phòng. (Có Đơn xin xét xử vắng mặt ngày 06/9/2022)

3.4. Ông Trương Quang K, sinh năm 1958. (Có Đơn xin vắng mặt ngày 25/7/2019)

3.5. Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1959. (Có Đơn xin vắng mặt ngày 30/7/2020)

Cùng địa chỉ: Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Phạm Minh P, sinh năm 1982.

Địa chỉ: xã Tân Thạnh T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có Đơn xin vắng mặt ngày 08/8/2019)

3.7. Bà Trần Thị Ngọc M, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Quang K, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 00009808 ngày 03/8/2019 lập tại Văn phòng công chứng Hồ Nhật Tú T) (Có Đơn xin vắng mặt ngày 06/8/2019)

3.8. Ông Nguyễn Như H5, sinh năm 1956.

3.9. Bà Nguyễn Thị H6, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Phường H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. (Ông H5, bà H6 có Đơn xin vắng mặt ngày 25/7/2019)

3.10. Bà Nguyễn Thị Duy T, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Phường 2, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có Đơn xin vắng mặt ngày 28/8/2020)

**4. Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Lê Văn L.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo bản án sơ thẩm, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

Ông Lê Văn L, bà Hồ Kim H1 có quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 233, tờ bản đồ số 18, tại xã Trung An, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 4.669m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L413629 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Củ Chi cấp ngày 16/7/1998. Ông Lê Hồ Huy L1 có quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 388-1, 338, tờ bản đồ số 18, tại xã Trung An, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 1.704m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W551772 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 02/6/2003.

Vào năm 2007, do gia đình nguyên đơn gặp khó khăn nên đã thỏa thuận bán cho ông Phạm Hoàng K1 một phần diện tích đất trong tổng số 6.373m<sup>2</sup>, ông K1 có đặt cọc hai đợt tổng cộng 70.000.000 đồng. Tuy nhiên việc mua bán không thỏa thuận được. Sau đó gia đình ông L lại thỏa thuận bán cho ông Phan Ngọc T1 4.920,6m<sup>2</sup> đất, ông T1 đã đặt cọc 400.000.000 đồng. Hai bên lại xảy ra tranh chấp nên việc mua bán cũng không thành. Đến năm 2010 ông T1 khởi kiện ông L và năm 2012 ông K1 cũng khởi kiện ông L đến Tòa án nhân dân (TAND) huyện Củ Chi để đòi tiền cọc và phạt cọc.

Lúc này, ông Nguyễn Văn H2 là người con anh em dì ruột biết về gia cảnh của gia đình nguyên đơn đã đề nghị giúp đỡ bằng cách mua lại cả hai thửa đất nêu trên với giá 400.000 đồng/m<sup>2</sup> để ông L lấy tiền trả nợ cho ông T1, ông K1. Hai bên cùng thống nhất khi nào ông L bán được phần nhà đất khác của ông L ở Củ Chi thì sẽ chuộc lại đất từ ông H2 với giá 600.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Quá trình ký hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn với ông H2 được thực hiện cụ thể như sau: Ngày 28/6/2013 nguyên đơn và ông H2 thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay có người chứng kiến là bà Lê Thị T3 (cò đất) với số tiền là 6.373m<sup>2</sup> x 400.000đồng/m<sup>2</sup> = 2.549.200.000 đồng. Thỏa thuận thanh toán làm 03 đợt: Đợt 01 ngày 28/6/2013 giao tiền cọc là 1.000.000.000 đồng; Đợt 02 là ngày 06/7/2013 giao 500.000.000 đồng và ngày 16/7/2013 giao 500.000.000 đồng; Đợt 03 khi nào ra Giấy chứng nhận giao hết số tiền còn lại.

Đồng thời cùng ngày 28/6/2013, hai bên ra Văn phòng công chứng C ký hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013826/HĐ-CNQSĐĐ giữa ông L1 - ông H2 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013825/HĐ-CNQSĐĐ giữa ông L, bà H1 - ông H2, với tổng diện tích chuyển nhượng 6.373m<sup>2</sup>, giá ghi trên hợp đồng tổng là 570.000.000 đồng.

Tại thời điểm ông L và ông H2 ký giấy tay mua bán ngày 28/6/2013, ông H2 đã thanh toán cho ông Phan Ngọc T1 800.000.000 đồng. Ông H2 có viết giấy yêu cầu ông L ký nhận số tiền 800.000.000 đồng này nhưng ông L không ký vì cho rằng mọi thủ tục chưa xong. Sau đó, ông L hợp thức hóa việc nhận 800.000.000 đồng này cho ông H2 bằng các giấy biên nhận tiền ngày 05/7/2013

(với số tiền 120.000.000 đồng), ngày 08/7/2013 (với số tiền 180.000.000 đồng), ngày 27/7/2013 (với số tiền 500.000.000 đồng).

Ngày 04/7/2013 ông H2 thanh toán cho ông Phạm Hoàng K1 180.000.000 đồng, ông L có ký nhận biên nhận tiền.

Sau khi nhận tiền từ ông H2, ông T1 và ông K1 đã rút đơn khởi kiện ông L tại Tòa án.

Ngày 01/7/2013 ông H2 thanh toán cho ông L 20.000.000 đồng để ông L trả chi phí đo đạc, cắm mốc.

Tổng cộng ông L nhận của ông H2 là 1.000.000.000 đồng.

Sau khi hoàn tất hồ sơ chuyển dịch tại Văn phòng công chứng, ông H2 không có tiền trả cho ông L như thỏa thuận, ông H2 chưa thanh toán số tiền còn nợ là 1.549.200.000 đồng.

Căn cứ vào thỏa thuận về phương thức thanh toán tại Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã thống nhất trước khi đến Văn phòng công chứng, thì ông H2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ông H2 không ghi nhận giá giao dịch thực tế mà tự ý đưa giá thấp là 400.000.000 đồng vào hợp đồng nhằm trốn thuế nhà nước. Ông H2 còn tự ý thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên mà chưa được sự đồng ý của phía nguyên đơn.

Tại đơn khởi kiện ban đầu, nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn H2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2013 (không có công chứng), buộc ông H2 thanh toán cho ông L số tiền còn thiếu là 1.549.000.000 đồng.

Sau đó nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013825/HĐ CNQSDĐ ký tại Văn phòng công chứng C ngày 28/6/2013 giữa ông L, bà H1 và ông H2

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số QSĐĐ/07 ngày 16/7/1998 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Văn L ngày 16/7/1998, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H2 ngày 27/9/2013;

- Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013826/HĐ CNQSDĐ ký tại Văn phòng công chứng C ngày 28/6/2013 giữa ông L1 và ông H2;

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 112 QSĐĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Hồ Huy L1 ngày 02/6/2003, được cập nhật chuyển nhượng sang ông Nguyễn Văn H2 ngày 27/9/2013;

- Ông Lê Văn L, bà Hồ Kim H1, ông Lê Hồ Huy L1 trả lại cho ông Nguyễn Văn H2 số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng);

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 28/6/2013 (không có công chứng).

Đối với Giấy mượn tiền ghi ngày 30/7/2013 với nội dung ông H2 mượn ông L số tiền 500.000.000 đồng, ông L xác định đây là việc vay mượn riêng giữa

ông L và ông H2, không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vụ án tranh chấp vay tài sản này đã được TAND quận Bình Thạnh đình chỉ giải quyết.

Đối với yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện để đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận vì theo thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay ngày 28/6/2013 thì thời hạn thanh toán cuối cùng là sau khi ông H2 được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên ông L không hề hay biết ông H2 đã được cập nhật sang tên vào thời điểm nào. Ngoài ra, do ông H2 có hứa sẽ cho ông L được chuộc lại đất nên khi ông H2 chưa trả đủ tiền mua đất thì ông L cũng không yêu cầu ông H2 phải thanh toán đủ hay khởi kiện đến Tòa án ngay; ông L vẫn tin tưởng vào thỏa thuận được chuộc lại đất. Cho đến năm 2017, ông L mới biết ông H2 đã tự ý đi cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận và chuyển nhượng đất cho người khác. Do đó vụ án vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

\* Bị đơn ông Nguyễn Văn H2 trình bày:

Ông và ông Lê Văn L có quan hệ họ hàng xa, biết ông L có nhu cầu bán hai lô đất tại huyện Củ Chi nên ngày 28/6/2013 ông và ông Lê Văn L có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay. Theo đó ông L đại diện cho bên bán chuyển nhượng cho ông H2 6.373m<sup>2</sup> đất với giá 2.549.200.000 đồng, phương thức thanh toán chia làm 03 đợt: Đợt 01 ngày 28/6/2013 giao số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng; Đợt 02 ngày 06/7/2013 đưa tiếp 500.000.000 đồng, ngày 16/7/2013 đưa tiếp 500.000.000 đồng; Đợt 03 khi ra. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 thì sẽ giao nốt số tiền còn lại.

Để cụ thể hóa cho việc thỏa thuận và nhằm mục đích cho việc chuyển nhượng đất giữa hai bên thực hiện theo đúng thủ tục quy định theo pháp luật, nên trong ngày 28/6/2013, tại Văn phòng công chứng C giữa hai bên đã ký kết 02 hợp đồng chuyển nhượng gồm: Hợp đồng chuyển nhượng có số công chứng 013825/HĐ-CNQSĐĐ giữa ông Lê Văn L, bà Hồ Kim H1 chuyển nhượng cho ông H2 4.669m<sup>2</sup> đất tại thửa 233, tờ bản đồ số 18, giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 400.000.000 đồng; Và Hợp đồng chuyển nhượng có số công chứng 013826/HĐ-CNQSĐĐ giữa ông Lê Hồ Huy L1 (do bà Hồ Kim H1 làm đại diện) chuyển nhượng cho ông H2 1.704m<sup>2</sup> tại thửa số 338-1, 338, tờ bản đồ số 18, giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 400.000.000 đồng.

Thực tế giá trị chuyển nhượng của 02 lô đất nêu trên là 2.549.200.000 đồng nhưng gia đình ông L cho rằng nếu ghi giá trị thực tế thì gia đình ông L phải đóng thuế thu nhập cao nên đã yêu cầu ông H2 chỉ ghi giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng tổng cộng là 570.000.000 đồng.

Thực hiện đúng cam kết tại hợp đồng viết tay và hợp đồng công chứng, ngay sau khi ký kết hợp đồng và trong quá trình làm thủ tục đăng bộ quyền sử dụng đất để chuyển quyền sử dụng đất, ông H2 đã thanh toán đầy đủ số tiền 2.549.200.000 đồng cho gia đình ông L cũng như thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước.

Quá trình thanh toán cụ thể như sau:

+ Đợt 1 giao 1.000.000.000 đồng vào ngày 28/6/2013. Ông H2 xác định ông không biết ông T1, ông K1 là ai. Ông H2 chỉ được ông L báo rằng ông L đang bị kiện ở Tòa án nên nếu muốn ký được hợp đồng mua bán đất thì ông H2 phải đưa trước cho ông L số tiền 1.000.000.000 đồng để trả cho người ta. Vì vậy ngay trong ngày 28/6/2013 ông H2 đã giao cho ông L số tiền này.

+ Đợt 2 giao nhiều lần tổng cộng 1.000.000.000 đồng. Ông H2 đã nộp cho Tòa án các biên nhận tiền do chính ông L ký vào các ngày 04/7/2013 nhận 180.000.000 đồng; ngày 08/7/2013 nhận 180.000.000 đồng; ngày 09/7/2013 nhận 20.000.000 đồng; ngày 05/7/2013 nhận 120.000.000 đồng; ngày 27/7/2013 nhận 500.000.000 đồng.

+ Đợt 3 theo thỏa thuận thì sau khi sang tên trên Giấy chứng nhận cho ông H2 sẽ trả hết số tiền còn lại. Tuy nhiên lúc này ông L yêu cầu ông H2 phải viết Giấy mượn tiền vào ngày 30/7/2013 với nội dung ông H2 có mượn của ông L số tiền 500.000.000 đồng. Sau đó trong quá trình làm thủ tục đăng bộ sang tên, ông H2 cũng đã thanh toán cho ông L toàn bộ số tiền 500.000.000 đồng còn thiếu, chia làm nhiều đợt nên không lập giấy tờ. Tuy nhiên ông H2 lại quên không yêu cầu ông L hủy bỏ Giấy mượn tiền đã lập.

Ngày 27/9/2013, ông H2 được UBND huyện Củ Chi cập nhật biến động sang tên trên Giấy chứng nhận với phần diện tích 1.704m<sup>2</sup> đất và cập nhật biến động sang tên với phần diện tích 4.669m<sup>2</sup> đất. Sau khi đứng tên chủ quyền, vào năm 2017 ông H2 đã chuyển nhượng 02 lô đất trên cho người khác.

Đến năm 2018, ông L lại đi khởi kiện ông H2 để yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký năm 2013, theo ông H2 là do thấy giá đất lên nên ông L mới thay đổi ý định. Trong quá trình TAND Thành phố Hồ Chí Minh đang giải quyết thì vào năm 2019 ông L lại sử dụng Giấy mượn tiền lập ngày 30/7/2013 để khởi kiện ông H2 bằng vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản tại TAND quận Bình Thạnh. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H2 nhiều lần xác định không thiếu nợ ông L. Sau đó Tòa án có động viên hai bên nên hòa giải. Để tránh rắc rối và do hai bên có quan hệ họ hàng nên ông H2 đã đồng ý đưa thêm cho ông L 250.000.000 đồng. Sau đó ông L đã rút đơn khởi kiện và TAND quận Bình Thạnh đã đình chỉ giải quyết vụ án vay tài sản.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông L với ông H2 là đối với phần đất có diện tích lớn, giá trị chuyển nhượng cao, thời điểm lập hợp đồng là tháng 6/2013 và thời điểm cập nhật biến động sang tên cho ông H2 là tháng 9/2013. Nếu thực tế ông H2 không trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho gia đình ông L, tại sao ông L không ngăn chặn việc cập nhật biến động sang tên ông H2 cũng như những người nhận chuyển nhượng sau này.

Theo quy định tại Luật đất đai thì “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng hai lô đất giữa gia đình ông L với ông H2 đã được thực hiện theo đúng quy định pháp luật, ông H2 cũng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính của mình đối với ông L từ năm 2013.

Ông H2 không hứa cho ông L chuộc lại đất. Đất sau khi mua của gia đình ông L thì đến năm 2017 ông H2 mới bán được cho người khác. Nếu muốn chuộc lại đất thì ông L đã yêu cầu chuộc lại ngay sau đó.

Ông H2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông H2 yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện, đình chỉ giải quyết vụ án do thời hiệu khởi kiện đã hết.

\* Tại bản tự khai ngày 05/9/2019, ông Phan Thanh Tùng là người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Thống nhất nội dung Công văn số 1988/CPĐ-CNCC ngày 10/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nội dung Công văn số 1988/VPĐK - CNCC ngày 10/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi ghi nhận:

- Phần đất có diện tích 4669m<sup>2</sup> thuộc thửa số 233, tờ bản đồ số 18, xã Trung An, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số QSDĐ/07 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Lê Văn L ngày 16/7/1998, được cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H2 ngày 27/9/2013. Ông H2 đã chuyển nhượng cho ông Trương Quang K cập nhật ngày 22/02/2017, ông K đăng ký biến động chuyển mục đích ngày 25/5/2017, xóa nợ ngày 11/4/2018. Ông Trương Quang K đã lập thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận và đã được cấp đổi thửa đất số 727, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.919,6m<sup>2</sup>, bộ địa chính xã Trung An, cấp đổi thành Giấy chứng nhận số CM 567648, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH06723 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 04/12/2018. Hiện ông K đã chuyển nhượng cho bà Phạm Minh P ngày 20/12/2018.

- Phần đất có diện tích 104m<sup>2</sup> (thổ cư) thuộc thửa số 338-1 và phần đất có diện tích 1.600m<sup>2</sup> (vườn) thuộc thửa số 338, tờ bản đồ số 18, xã Trung An, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 112 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Hồ Huy L1 ngày 02/6/2003, được cập nhật chuyển nhượng sang ông Nguyễn Văn H2 ngày 27/9/2013; ông Nguyễn Văn H2 đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Ngọc M cập nhật ngày 22/02/2017. Sau đó bà M tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Như H5 và vợ là bà Nguyễn Thị H6 ngày 20/4/2018. Về nguồn gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 112 QSDĐ/CQ do ông Lê Hồ Huy L1 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Đ từ Giấy chứng nhận số Q397981 do UBND huyện Củ Chi cấp cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 22/8/2000.

\* Tại bản tự khai ngày 13/3/2019, ông Dương Thái H3 là người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Dương Thái H3 trình bày:

Vào ngày 28/6/2013, ông Lê Văn L, bà Hồ Kim H1, ông Lê Hồ Huy L1 và ông Nguyễn Văn H2 đã đến trụ sở Văn phòng công chứng C (nay là Văn phòng công chứng Dương Thái H3) yêu cầu công chứng viên chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà H1 với ông H2 số công chứng 013825/HĐ-CNQSDĐ đối với phần diện tích 4.669m<sup>2</sup> tại thửa 233, tờ bản đồ số 18, địa chỉ xã Trung An, huyện

Củ Chi và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1 (do bà H1 làm đại diện) với ông H2 số công chứng 013826/HĐ-CNQSĐĐ đối với phần diện tích 1.704m<sup>2</sup> (trong đó có 104m<sup>2</sup> là thổ cư và 1.600m<sup>2</sup> là đất vườn) tại thửa 338-1, 338, tờ bản đồ số 18, xã Trung An, huyện Củ Chi.

Tại thời điểm công chứng hai hợp đồng nêu trên thì ông Lê Văn L, bà Hồ Kim H1, ông Lê Hồ Huy L1 và ông Nguyễn Văn H2 có đầy đủ giấy tờ pháp lý liên quan cũng như năng lực hành vi dân sự. Các bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận và giao kết hợp đồng ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên của Văn phòng. Công chứng viên của văn phòng đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng trình tự thủ tục luật định.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc M có người đại diện theo ủy quyền là ông Trương Quang K xin vắng mặt, tại bản khai ngày 06/8/2019 trình bày:

Ngày 23/01/2017 tại Văn phòng công chứng huyện Củ Chi, bà M có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị Duy T thửa đất số 338-1, 338, tờ bản đồ số 18 diện tích 1.704m<sup>2</sup> tại xã Trung An, huyện Củ Chi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 112 QSĐĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Lê Hồ Huy L1 ngày 02/6/2003, được cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H2 ngày 27/9/2013.

Ngày 22/02/2017, bà M được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi cập nhật chủ quyền. Do không có nhu cầu sử dụng nên bà M tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Như H5 và bà Nguyễn Thị H6 phần diện tích đất nêu trên. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2, bà M cũng như giữa bà M với ông H5, bà H6 được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Bà M đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ, hiện nay bà không liên quan đến phần diện tích đất tranh chấp này. Đối với tranh chấp giữa ông L với ông H2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Như H5 và bà Nguyễn Thị H6 xin vắng mặt, tại bản khai ngày 25/7/2019 trình bày:

Ông H5 và bà H6 nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị Ngọc M phần diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 112 QSĐĐ/CQ. Việc chuyển nhượng được thực hiện tại Văn phòng công chứng Tân Quy, ông H5 và bà H6 đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi đăng bộ vào ngày 20/4/2018. Việc mua bán này là hợp pháp, được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên đối với yêu cầu khởi kiện của ông L, ông bà không đồng ý. Tranh chấp giữa ông L và ông H2 không liên quan gì đến ông bà, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Hiện ông H5, bà H6 vẫn đứng tên chủ quyền, không thể chấp cho cá nhân cũng như tổ chức nào đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 112 QSĐĐ/CQ nêu trên.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Quang K, bà Nguyễn Thị H4 xin vắng mặt, tại bản tự khai ngày 25/7/2019 trình bày:

Ngày 23/01/2017 tại Văn phòng công chứng C, ông K có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị Duy T phần đất 4.669m<sup>2</sup> tại thửa 233, tờ bản đồ số 18, tại xã Trung An, huyện Củ Chi, theo Giấy chứng nhận



quyền sử dụng đất số QSDĐ/07 ngày 16/7/1998 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Văn L ngày 16/7/1998, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H2 ngày 27/9/2013. Thời điểm lập hợp đồng mua bán thì ông H2 là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất nêu trên nên việc chuyển nhượng giữa ông H2, bà T với ông đúng quy định pháp luật. Ngày 22/7/2017 ông K được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi cập nhật đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi đứng tên chủ quyền thì ông lập thủ tục xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp đổi thành thửa 727, tờ bản đồ số 10 với diện tích 3.919m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM567648 ngày 04/12/2018. Hiện nay ông K, bà Nguyễn Thị H4 đã chuyển nhượng chủ quyền sang cho bà Phạm Minh P. Quá trình thực hiện mua bán với ông H2, ông đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ. Đối với yêu cầu của ông L, ông không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Minh P xin vắng mặt, tại bản khai ngày 08/8/2019 trình bày:

Ngày 20/4/2018, tại Văn phòng công chứng Tân Quy, ông Trương Quang K và bà Nguyễn Thị H4 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 4.669m<sup>2</sup> tại thửa 233, tờ bản đồ số 18, tại xã Trung An, huyện Củ Chi, bà được cập nhật sang tên chủ quyền ngày 20/12/2018. Thửa đất nêu trên hiện nay được cấp đổi thành giấy chứng nhận số CM567648 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 04/12/2018. Việc chuyển nhượng giữa bà và ông K là hợp pháp nên đối với yêu cầu khởi kiện của ông L đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Hiện tại phần đất trên có diện tích 3.919m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận số CM 567648, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH06723 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 04/12/2018, là đất trống.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Duy T xin vắng mặt: Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông Nguyễn Văn H2.

\* Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi có ông Nguyễn Việt D là người đại diện theo ủy quyền xin vắng mặt, tại bản tự khai tháng 9/2019 trình bày: Liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Lê Văn L, bà Hồ Kim H1 và ông Lê Hồ Huy L1 với bị đơn ông Nguyễn Văn H2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2157/2020/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:***

Căn cứ vào các Điều 34, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 37, Điều 184, điểm e khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 154, 155, 156, 157, 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 927/2018/TLST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2018 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận” do hết thời hiệu khởi kiện.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/01/2021, nguyên đơn ông Lê Văn L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn L là ông Nguyễn Đăng T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Ông Nguyễn Đăng T trình bày:* Ông H2 chưa thanh toán phần tiền còn lại cho ông L, đề nghị ông H2 thanh toán hết. Trường hợp ông H2 không T1 toán phần tiền còn thiếu, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy hai hợp đồng mua bán, ông L sẽ trả lại cho ông H2 1.000.000.000 đồng đã nhận, lấy lại miếng đất đã bán cho ông H2.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn H2 là bà Nguyễn Thị Cẩm N trình bày:* Phía bị đơn không có nghĩa vụ chứng minh yêu cầu của nguyên đơn. Ông H2 đã thanh toán số tiền 2.049.000.000 đồng cho nguyên đơn. Còn số tiền 500.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 30/7/2013 đã được giải quyết bằng một vụ án khác. Việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:* Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án thẩm phán, thư ký đã tuân thủ đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bảo đảm cho các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung: Gia đình ông L và ông H2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 28/6/2013 đã được văn phòng Công chứng C công chứng theo quy định. Đến ngày 27/9/2013, ông H2 đã được cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai phần đất đã mua của gia đình ông L. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông L cũng xác định thời điểm ông H2 thanh toán cuối cùng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tháng 7/2013. Xét thấy, kể từ ngày ông H2 được cập nhật sang tên các Giấy chứng nhận mà ông H2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì ông L phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Tuy nhiên đến năm 2018 ông L mới đi khởi kiện là quá thời hạn 03 năm theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự 2015. Nay ông H2 yêu cầu áp dụng thời hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm quyết định đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện, đánh giá đầy đủ các chứng cứ và quyết định phù hợp với quy định của pháp luật. Ông L kháng cáo nhưng không

cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có cơ sở chấp nhận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*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, Hội đồng xét xử xét thấy:*

**[1] Về thủ tục tố tụng:** Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn L trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Duy T vắng mặt nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền; các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và đã có ý kiến đầy đủ trong hồ sơ vụ án. Sự vắng mặt của các đương sự nêu trên không làm ảnh hưởng đến việc xem xét kháng cáo, căn cứ vào khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

### **[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:**

Về nội dung vụ án: Theo thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn tại hai Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng và giấy tay mua bán thì thời hạn thanh toán của ông H2 cho phía nguyên đơn hạn chót là ngày 27/9/2013 là 30 ngày mà ông H2 được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận. Tuy nhiên đến năm 2018 nguyên đơn mới khởi kiện đến Tòa án để tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng do ông H2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, phía bị đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng giấy tay vào ngày 28/6/2013, phía nguyên đơn Lê Văn L và bị đơn Nguyễn Văn H2 đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ phần đất có diện tích 6.373m<sup>2</sup> với giá 400.000 đồng/m<sup>2</sup>, tổng giá trị chuyển nhượng là 2.549.200.000 đồng. Tiền được thanh toán làm 03 đợt: đợt 1 ngày 28/6/2013 đã giao tiền cọc là 1.000.000.000 đồng, đợt 2 ngày 06/7/2013 đưa tiếp 500.000.000 đồng, đợt 3 sau khi ra Giấy chứng nhận cho ông H2 thì thanh toán hết, ông L, ông H2 cùng ký tên, có người chứng kiến là Lê Thị T3.

Sau đó, các bên tiến hành ký hai Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, cụ thể:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013825/HĐ-CNQSDĐ đối với thửa đất 233, tờ bản đồ 18, xã Trung An, huyện Củ Chi, ông Lê Văn L, bà Hồ Kim H1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H2, diện tích đất là 4.669m<sup>2</sup>, giá là 400.000.000 đồng, mục đích sử dụng: lâu năm. Phương thức thanh toán một lần bằng tiền Việt Nam đồng ngay sau khi hoàn thành thủ tục công chứng. Văn phòng công chứng C đã công chứng hợp đồng ngày 28/6/2013.

Ngày 27/9/2013 ông H2 được cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận đối với phần đất 4.669m<sup>2</sup>.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013826/HĐ-CNQSDĐ đổi với thửa đất 338-1, 338, tờ bản đồ 18, xã Trung An, huyện Củ Chi, ông Lê Hồ Huy L1 do bà Hồ Kim H1 là đại diện (theo Hợp đồng ủy quyền số 5859 do Phòng công chứng số 6, TP.HCM chứng nhận ngày 16/4/2007) chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H2, diện tích đất là 1.704m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất thổ cư 104m<sup>2</sup>, vườn 1.600m<sup>2</sup>, giá là 170.000.000 đồng. Phương thức thanh toán một lần bằng tiền Việt Nam đồng ngay sau khi hoàn thành thủ tục công chứng. Văn phòng công chứng C đã công chứng hợp đồng ngày 28/6/2013.

Ngày 27/9/2013 ông H2 được cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận đổi với phần đất 1.704m<sup>2</sup>.

Nhận thấy, nếu theo thỏa thuận trên hai hợp đồng chuyển nhượng được các bên ký kết tại Văn phòng công chứng, là hai hợp đồng được giao kết đúng theo quy định về hình thức của hợp đồng, thì thời hạn thanh toán tiền chuyển nhượng đất của ông H2 đối với gia đình ông L là ngay sau khi hoàn thành thủ tục công chứng, tức là ngay sau ngày 28/6/2013.

Theo lời trình bày của các bên thì giá trị chuyển nhượng trên thực tế là 2.549.200.000 đồng đối với toàn bộ phần đất 6.373m<sup>2</sup>, căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng giấy tay ngày 28/6/2013. Và theo thỏa thuận tại Hợp đồng bằng giấy tay này thì hạn chót của thời hạn thanh toán là sau khi ông H2 được cập nhật sang tên trên các Giấy chứng nhận, tức là ngay sau ngày 27/9/2013.

Như vậy, sau ngày 27/9/2013 nếu ông H2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì phía nguyên đơn phải biết quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Tuy nhiên nguyên đơn không khởi kiện mà đến ngày 06/6/2018 mới khởi kiện ra TAND huyện Củ Chi yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền còn nợ và đến ngày 29/8/2018 mới thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lý do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Từ năm 2013 đến năm 2018 là đã 05 năm. Bị đơn luôn xác định đã thanh toán xong toàn bộ tiền chuyển nhượng, không thừa nhận còn nợ tiền.

Nguyên đơn có trình bày do ông H2 hứa sẽ cho nguyên đơn được chuộc lại đất nên khi ông H2 không T1 toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng còn thiếu thì phía nguyên đơn cũng không yêu cầu hay không khởi kiện đến Tòa án mà chờ đến khi gom góp đủ tiền mới liên hệ với ông H2 để xin chuộc lại đất, nhưng lúc này ông H2 đã chuyển nhượng đất cho người khác. Tuy nhiên ông H2 không thừa nhận. Phía nguyên đơn cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh hai bên có thỏa thuận thời hạn được chuộc lại đất. Trên thực tế, ông H2 nhận chuyển nhượng đất từ gia đình ông L vào năm 2013, đến năm 2017 ông H2 mới tiến hành chuyển nhượng cho người khác.

Nguyên đơn còn cho rằng không hay biết việc ông H2 được cập nhật sang tên trên các giấy chứng nhận từ thời gian nào. Lời trình bày này là không có cơ sở chấp nhận bởi lẽ sau khi ký các Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng thì phía nguyên đơn đã giao cho ông H2 toàn bộ bản chính giấy tờ pháp lý của các thửa đất. Căn cứ theo các bộ hồ sơ do UBND huyện Củ Chi và Văn phòng

đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – chi nhánh huyện Củ Chi cung cấp cho Tòa án, thì toàn bộ quá trình cập nhật biến động sang tên cho ông H2 đều được thực hiện đúng theo trình tự và quy định. Các thửa đất này sau đó đều được ông H2 chuyển nhượng cho bà Trần Thị Ngọc M, ông Trương Quang K vào năm 2017 và bà M, ông K cũng đã tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Như H5, bà Nguyễn Thị H6 và bà Phạm Minh P. Hiện nay các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng đã được cập nhật thay đổi, đứng tên các chủ sử dụng mới là ông H5, bà H6 và bà P.

Theo quy định tại Điều 154, 155, 156, 157, 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì “Thời hiệu khởi kiện về hợp đồng là 03 năm kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm”.

Như vậy, dù lấy thời hạn thanh toán theo Hợp đồng chuyển nhượng lập bằng giấy tay, thì kể từ ngày ông H2 được cập nhật sang tên trên các Giấy chứng nhận, tức là ngày 27/9/2013, mà ông H2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì phía nguyên đơn phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Tuy nhiên nguyên đơn đã không khởi kiện đến Tòa án mà đến năm 2018 mới khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng là đã quá thời hạn 03 năm theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Nay, bị đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện là có cơ sở để chấp nhận. Cấp sơ thẩm quyết định đình chỉ giải quyết vụ án do đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 184, điểm e khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Văn L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên ông Lê Văn L sinh năm 1951 là người cao tuổi nên được xem xét miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 2157/2020/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**Tuyên xử:**

1. Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 927/2018/TLST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2018 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận” do hết thời hiệu khởi kiện.

2. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn L được miễn nộp án phí.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

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

*(đã ký)*

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Đường sự (14);
- Lưu HS (2), VP(5) (26b). (LTTT).

**Trần Văn Mười**