

Bản án số: 12/2022/DS-PT

Ngày 22-02-2022

*“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 ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thông

Các Thẩm phán: Ông Bùi Danh Đại và ông Nguyễn Tài Sử.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Thúy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 65/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2021 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2021/DS-ST, ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R’Lấp, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 65/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Đức L; Địa chỉ: Thôn 7, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Đ3, là Luật sư của Văn phòng luật sư Hoài An thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Nông – có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn Đ; Địa chỉ: Thôn 16, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Hải B; Địa chỉ: Tổ 2, thị trấn K, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Minh Đ4, là Luật sư của Văn phòng luật sư Minh Đạo, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị G;

Người đại diện theo ủy quyền của bà G: ông Lê Đức L; cùng địa chỉ: Thôn 7, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Hiệp – Chức vụ: Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Tiến Lực – Chức vụ: Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Văn phòng Công chứng Đắk R’Lấp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Trung K2, Trưởng văn phòng Công chứng Đắk R’Lấp; Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn K, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn S; địa chỉ: Thôn 1, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

Bà Lê Thị L – vắng mặt; ông Lê Đình Đ5 – có mặt; Cùng địa chỉ: Thôn 1, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông.

Ông Nguyễn Văn H và anh Nguyễn Văn M; Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông – có đơn xin xét xử vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn S1; Địa chỉ: Thôn 3, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông - vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Văn Đ - có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/5/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/8/2010 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Đức L trình bày:

Ngày 06-9-2019, ông Lê Văn Đ và ông Lê Đức L có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy CNQSD đất số AG 269381, thửa đất số 01, tờ bản đồ độc lập, diện tích 39.984m² và tài sản gắn liền với đất, do Ủy ban nhân dân huyện Đắk R’Lấp, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 06-9-2006, đứng tên ông Lê Văn Đ, thửa đất tọa lạc tại thôn 16, xã Đắk Wer, huyện Đắk R’Lấp, tỉnh Đắk Nông. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thực tế là 2.400.000.000 đồng, nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 600.000.000 đồng.

Ông L đã trả đủ số tiền 2.400.000.000 đồng vào các ngày cụ thể như sau: Ngày 02-4-2019, ông Đ có vay tiền của vợ chồng ông L số tiền 570.000.000 đồng, hai bên thống nhất cân trừ vào tiền nhận chuyển nhượng đất; Ngày 29-8-2019, ông

Đ giao cho ông L 1.400.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng lấy giấy CNQSD đất về, đến ngày 06-9-2019, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Đắk R'Lấp thì ông L giao cho ông Đ số tiền còn lại 430.000.000 đồng. Ông Đ đã giao đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông L quản lý, sử dụng và chăm sóc cây trồng, ông L là người chịu trách nhiệm nộp chi phí và đi làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định. Đến ngày 11-10-2019, ông L được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 582359, thửa đất số 01, tờ bản đồ độc lập, diện tích 39.984m².

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, đến chiều cùng ngày 06-9-2019, ông Đ muốn chuộc lại diện tích đất đã chuyển nhượng và được ông L đồng ý, nên lập giấy cam kết cho ông Đ chuộc lại diện tích đất mà ký đã ký hợp đồng chuyển nhượng với giá 2.400.000.000 đồng, trả làm 03 đợt, lãi suất 1.1% tháng cụ thể:

Đợt 1 trả vào tháng 3/2020 số tiền 400.000.000 đồng tiền gốc và lãi suất.

Đợt 2 trả vào tháng 3/2021 số tiền gốc 400.000.000 đồng gốc và lãi suất;

Đợt 3 trả vào ngày 06-9-2022 số tiền 1.600.000.000 đồng gốc và lãi suất.

Sau khi ký giấy cam kết, ông L đã giao lại đất và tài sản trên đất cho ông Đ quản lý đồng thời cam kết trong thời gian trên ông Đ phải chăm sóc rẫy, thu hoạch và ở căn nhà trên rẫy. Nếu ông Đ không thực hiện cam kết trên thì ông Đ không được ở cũng như thu hoạch. Khi ông Đ thực hiện hết những điều cam kết trên, ông L có nghĩa vụ ký sang sổ cho ông Đ.

Đến hạn trả tiền nhưng ông Đ vẫn thực hiện và cũng không chăm sóc cây trồng trên đất theo đúng nội dung hai bên đã cam kết, mặc dù ông L đòi rất nhiều lần. Sau đó ông Đ đồng ý giao lại đất và tài sản trên đất cho ông L quản lý, sử dụng, ông L mua phân, thuê người chăm sóc được một thời gian thì ông Đ tiếp tục ngăn cản, không cho gia đình ông L quản lý, sử dụng đất. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu hủy giấy cam kết lập ngày 06-9-2019, buộc ông Lê Văn Đ phải giao lại cho ông diện tích 39.984m² đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất mà ông Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông L.

Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Đ về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06-9-2019 bị vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 582359, cấp ngày 11-10-2019 đứng tên ông Lê Đức L thì ông không đồng ý. Về hậu quả của việc hủy giấy cam kết và hợp đồng vô hiệu thì ông L không có yêu cầu gì cũng như bồi thường thiệt hại.

- Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Hải Bắc trình bày:

Ngày 06-9-2019, ông Lê Văn Đ có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 01, tờ bản đồ độc lập, diện tích 39.984m², giấy CNQSD đất số AG 269381 cho và ông Lê Đức L, giá chuyển nhượng 2.400.000.000 đồng, nhưng

ghi trong hợp đồng là 600.000.000 đồng, ký tại Văn phòng công chứng Đắk R'Lấp.

Nguyên nhân dẫn đến việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên mục đích để ông Đ thế chấp cho ông L vay số tiền 2.400.000.000 đồng, trong đó có 570.000.000 vay trước; 1.400.000.000 đồng trả nợ Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận ra và khoản tiền vay 430.000.000 đồng. Lẽ ra hai bên phải làm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc trả nợ, nhưng do ông L yêu cầu phải làm hợp đồng chuyển nhượng nên hai bên mới lập hợp đồng qua công chứng chứng thực vào ngày 06/9/2019. Cùng ngày hai bên đã lập giấy cam kết cho ông Đ chuộc lại thửa đất đã chuyển nhượng với 2.400.000.000 đồng, lãi suất 1.1%/tháng trả làm 03 đợt đúng như nội dung ông L đã trình bày. Thực tế không có việc chuyển nhượng, nên trong hợp đồng không thỏa thuận chuyển nhượng về tài sản gắn liền với đất. Mặc dù ký kết hợp đồng nhưng không có bàn giao đất, ông Đ vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng.

Do điều kiện gia đình khó khăn không có tiền để trả cho ông L như nội dung giấy cam kết, nên xảy ra tranh chấp, nay nguyện vọng của ông Đ xin được trả cho ông L 2.400.000.000 đồng và tiền lãi 1.1%/tháng.

Ngày 06/7/2020, ông Lê Văn Đ làm đơn khởi kiện phản tố đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06-9-2019 tại Văn phòng công chứng Đắk R'lấp bị vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS582359 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 11-10-2019 đứng tên ông Lê Đức L.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất vẫn do ông Đ quản lý sử dụng nên không yêu cầu ông L phải trả lại đất và tài sản trên đất. ông Đ chấp nhận trả lại cho ông L 2.400.000.000 đồng và bồi thường một phần thiệt hại đúng như nội dung thỏa thuận trong giấy cam kết là tính lãi suất 1.1%/tháng. Trường hợp ông L không chấp nhận thì ông Đ đồng ý giao toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho ông L được quyền sử dụng và sở hữu, ông L giao trả cho ông Đ số tiền 3.000.000.000 đồng, lý do hiện nay giá đất trên thị trường xã Đắk Wer, huyện Đắk R'lấp tăng cao, thửa đất hiện đang tranh chấp có giá khoảng hơn 7 tỷ đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị G trình bày:* Bà G đồng ý các nội dung khởi kiện và lời trình bày của ông Lê Đức L (chồng bà) trong quá trình giải quyết vụ án, không có ý kiến gì bổ sung.

- *Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông ông Đỗ Tiến Lực trình bày:*

Ngày 17-9-2019, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đắk R'Lấp nhận được hồ sơ từ bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện Đắk R'Lấp chuyển đến

và thực hiện quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 20-9-2019, lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai gửi đến Chi cục thuế huyện Đắk R'Lấp. Sau đó Chi cục thuế ban hành thông báo về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất và người sử dụng đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Chi nhánh văn phòng đã kiểm tra, lập hồ sơ và gửi đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông kiểm tra, xem xét để cấp giấy chứng nhận. Sau khi nhận hồ sơ thấy đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận. Ngày 11-10-2019, Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 582359 cho ông Lê Đức L là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Trung K2 trình bày:

Ngày 06-9-2019, Văn phòng Công chứng Đắk R'Lấp có Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Lê Đức L với ông Lê Văn Đ, đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ độc lập, diện tích 39.984m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 269381 do UBND huyện Đắk R'Lấp cấp ngày 06-9-2006, địa chỉ đất tọa lạc tại thôn 16, xã Đắk Wer, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông.

Tại thời điểm công chứng những thông tin về nhân thân, tài sản chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là đúng sự thật; tài sản chuyển nhượng không có tranh chấp, không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc; thực hiện đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng. Hồ sơ công chứng các bên đã cung cấp đầy đủ cho Công chứng viên đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc Công chứng viên công chứng vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông L ngày 09/9/2019 là đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H trình bày: Tháng 3 năm 2020, ông L có thuê ông chặt cành cây sống trụ tiêu, bỏ phân cho cây cà phê và tiêu, sau khi tôi làm xong thì ông L là người trả tiền. Tại thời điểm làm thuê cho ông L thì ông L là người đang trực tiếp quản lý đất rẫy mà hiện nay đang tranh chấp.

Ông Nguyễn Văn M trình bày: Vào đầu tháng 02 năm 2020 đến cuối tháng 5 năm 2020 ông L có thuê ông cắt cành cây sống trụ tiêu, bón phân cho cây cà phê và tiêu, tưới nước, xịt thuốc cỏ, thời điểm này ông L là người đang trực tiếp quản lý đất rẫy hiện nay đang tranh chấp. Sau khi làm xong ông L trực tiếp trả tiền công cho tôi. Tại thời điểm tôi làm thuê cho ông L thì ông Đ có biết, ông Đ đang ở tại căn nhà trong rẫy, có gọi tôi vào nhà uống nước. Khi đang tưới nước thì điện bị hư ông Đ ra sửa giùm và chỉ đường ranh giới đất để tôi tưới nước cho cây trồng.

Ông Lê Đình Đ5 trình bày: Vào khoảng tháng 8 năm 2019, tôi có biết ông L đưa tiền cho ông Đ tại nhà ông L, tôi nghe hai ông nói chuyện với nhau số tiền chuyển nhượng đất là 2.400.000.000đồng, nhưng hôm đó là ông L đưa cho ông Đ 1.400.000.000đồng để đi rút sổ đỏ tại Ngân hàng. Ngoài ra tôi không biết gì thêm.

Ông Nguyễn Văn S1 trình bày: Ông có nghe ông Đ nói thửa đất của ông Đ đã bán cho ông L, không nhớ cụ thể thời gian bán. Bà G (vợ ông L) là người trực tiếp trả tiền cho ông Đ số tiền 430.000.000đồng. Sau đó có nghe ông Đ xin chuộc lại đất đã bán và được ông L đồng ý.

Bà Lê Thị L trình bày: Khoảng đầu tháng 03 năm 2020 đến cuối tháng 5 năm 2020 ông L có thuê tôi cắt cành cây sống trụ tiêu, bón phân cho cây cà phê và tiêu, tưới nước, xịt thuốc cỏ tại thửa đất rẫy hiện nay đang tranh chấp. Sau khi tôi làm xong ông L trực tiếp trả tiền công cho tôi, thời điểm này ông L là người trực tiếp quản lý đất rẫy hiện nay đang tranh chấp. Trong quá trình làm thuê cho ông L thì ông Đ có biết, ông Đ đang ở tại căn nhà trong rẫy, khi đang xịt thuốc thì ông Đ không cho làm nữa.

Ông Nguyễn Văn S trình bày: Khoảng tháng 8 tháng 9 năm 2019, tôi có đến nhà bà G, ông L để mua gạo, lúc này tôi có thấy ông Đ đi vào nhà ông L cầm theo bịch gì đó thì tôi không biết, một lúc sau ông Đ đi ra, tôi có hỏi bà G thì được bà G trả lời là chị mua đất rẫy của chú Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2020/DS-ST ngày 28-9-2021 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp, đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đức L đối với ông Lê Văn Đ.

1.1. Hủy giấy cam kết lập ngày 06-9-2019 (giấy viết tay) giữa ông Lê Đức L và ông Lê Văn Đ.

1.2. Buộc ông Lê Văn Đ phải bàn giao lại cho ông Lê Đức L diện tích 39.984m² đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, tại thửa đất số 01, tờ bản đồ độc lập, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS 582359, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 11-10-2019 đứng tên ông Lê Đức L, đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 04 là 244.4m; phía Tây giáp thửa đất số 22 và thửa đất số 18 là 299.3m; phía Nam giáp đường đất liên thôn 171.97m, phía Bắc giáp thửa đất số 02 là 119.17m, đất tọa lạc tại thôn 16, xã Đắk Wer, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Đ về yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng số 1760//2019 quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06-9-2019 tại Văn phòng công chứng Đắk R'Lấp giữa ông Lê Văn Đ với ông Lê Đức L là vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CS 582359, thửa đất số 01, tờ bản đồ độc lập, ngày 11-10-2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp đứng tên ông Lê Đức L, đất tọa lạc tại thôn 16, xã Đắk Wer, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05-10-2021 ông Lê Văn Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 582359, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 11-10-2019 đứng tên ông Lê Đức L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về toàn bộ nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Ngày 06/9/2019, ông Lê Đức L và ông Lê Văn Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 01, tờ bản đồ độc lập, diện tích 39.984m² là có dấu hiệu giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản trước đó. Do đó, cùng ngày 06/9/2019, các bên đã lập giấy cam kết cho ông Đ chuộc lại đất với giá 2.400.000.000 đồng trả làm 03 đợt, lãi suất 1,1%/tháng là nhằm mục đích lấy lại số tiền ông L cho ông Đ vay trước đó. Trong hợp đồng chỉ thể hiện chuyển nhượng diện tích đất, không chuyển nhượng tài sản trên đất, trong khi đó tài sản có giá trị lớn hơn rất nhiều so với quyền sử dụng đất. Sau khi ký kết hợp đồng, ông Đ vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất, chưa có việc bàn giao đất cho ông L. Ông L cho rằng ông Đ đã giao đất cho L quản lý, sử dụng nhưng ông cũng không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh.

Ông L đã tự giả mạo chữ ký của ông Đ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L là không đúng pháp luật. Giá trị đất chuyển nhượng các bên thừa nhận 2.400.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng chỉ ghi 600.000.000 đồng là không đúng với giá thực tế. Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn Đ, sửa bản án sơ thẩm theo hướng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đức L; chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Đ, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Đ với ông Lê Đức L bị vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 582359, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 11-10-2019 đứng tên ông Lê Đức L.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn Đ trả lại cho ông L gấp đôi số tiền vay của ông L trước đó tổng cộng 4.800.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Ngày 06/9/2019, ông Lê Đức L và ông Lê Văn Đ có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 01, tờ bản đồ độc lập, diện tích 39.984m², đã được cấp giấy chứng nhận đứng tên ông Đ, hợp đồng đã được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Ông L đã trả đủ tiền 2.400.000.000 đồng cho ông Đ và ông Đ

đã bàn giao đất và toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất cho ông L quản lý, sử dụng. Đến ngày 11/10/2019, được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp giấy CNQSD đất số CS 582359, thửa đất số 01, tờ bản đồ độc lập, diện tích 39.984m², đứng tên ông Lê Đức L. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã tuân thủ đúng theo quy định điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168, khoản 1, khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Việc ông L làm thủ tục chuyển nhượng đã được thể hiện rõ tại khoản 2 Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng.

Trong hợp đồng không thể hiện chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất là vì căn nhà và cây trồng trên đất ông Đ chưa được cấp quyền sở hữu và đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nên khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng chỉ thể hiện diện tích đất là phù hợp với giấy chứng nhận ông Đ được cấp. Thực tế ông Đ đã chuyển nhượng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho ông L, nên trong giấy cam kết thể hiện nội dung ông Đ phải chăm sóc rẫy, thu hoạch và ở căn nhà trên rẫy. Nếu ông Đ không thực hiện cam kết trên thì ông Đ không được ở cũng như thu hoạch. Do ông Đ không thực hiện đúng nội dung giấy cam kết nên ông L khởi kiện yêu cầu hủy giấy cam kết là có căn cứ.

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

- Về 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 xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn Đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2020/DS-ST ngày 28-9-2021 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Văn Đ làm trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng pháp luật.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét kháng cáo của ông Lê Văn Đ, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 06/9/2019, ông Lê Đức L và ông Lê Văn Đ có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 01, tờ bản đồ độc lập, diện tích 39.984m² theo giấy CNQSD đất số AG 269381 do Ủy ban nhân dân huyện Đắk R'Lấp cấp ngày 06/9/2006, đứng tên ông Lê Văn Đ, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng

chứng thực theo quy định của pháp luật, ông L đã trả đủ số tiền 2.400.000.000 đồng cho ông Đ.

Đến ngày 11/10/2019, được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp giấy CNQSD đất số CS 582359, thửa đất số 01, tờ bản đồ độc lập, diện tích 39.984m², đứng tên ông Lê Đức L. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã tuân thủ đúng theo quy định điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168, khoản 1, khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính, nên các bên phải chấp hành. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L là có căn cứ.

[2.2]. Tuy nhiên, Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng vào sáng ngày 06/9/2019 thì đến chiều cùng ngày, ông Đ xin được chuộc lại diện tích đất đã chuyển nhượng và được ông L đồng ý, nên hai bên đã lập giấy cam kết có chữ ký của ông Đ, ông L và bà Lê Thị G (vợ ông L). Giá cho chuộc lại là 2.400.000.000 đồng, trả làm 03 đợt, lãi suất 1.1%/tháng.

[2.3]. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên mặc dù đã được công chứng chứng thực và sang tên người nhận chuyển nhượng, nhưng ngay sau đó các bên đã có sự thỏa thuận ông L cho ông Đ chuộc lại thửa đất đã chuyển nhượng thanh toán trong thời hạn ba năm. Tuy nhiên, ngày 16/9/2019, ông L đã tự làm đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ghi tên người sử dụng đất là ông Lê Văn Đ và tự ký tên của ông Đ vào đơn nhưng ông Đ không biết. Đến ngày 11/10/2019, được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp giấy CNQSD đất số CS 582359, thửa đất số 01, tờ bản đồ độc lập, diện tích 39.984m², đứng tên ông Lê Đức L. Lẽ ra trong thời gian ông Đ chưa vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thì ông L chưa được làm thủ tục đăng ký biến động đất để cấp giấy chứng nhận, nhưng ông L đã tự ý thực hiện là không đúng nội dung giấy cam kết các bên đã ký.

[2.4]. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/12/2020 thể hiện: Tài sản trên đất gồm có nhà ở diện tích 4.3m x 7.8m; 01 nhà kho diện tích 77.35m²; công trình vệ sinh và toàn bộ cây trồng trên đất. Kết quả thẩm định giá thể hiện về quyền sử dụng đất thửa đất số 01, tờ bản đồ độc lập có giá trị: 1.623.658.000 đồng; công trình xây dựng trên đất có giá trị: 91.461.939 đồng; cây trồng trên đất có giá 2.814.087.240 đồng, tổng cộng: 4.529.207.000 đồng. Tuy nhiên, trong hợp đồng chuyển nhượng các bên chỉ thỏa thuận về chuyển nhượng đất, không có văn bản nào khác thỏa thuận về việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất. Do không có thỏa thuận về chuyển nhượng tài sản trên đất, nên quyền sử dụng đất không thể chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng sử dụng bình thường và đầy đủ quyền sử dụng đất, nên hợp đồng bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu, nên giấy cam kết cho chuộc lại đất ngày 06/9/2019 cũng bị vô hiệu.

[2.5]. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng có công chứng chứng thực, thông tin thuế, xác nhận nội dung biến động, chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, nhưng không đo đạc kiểm tra đất thực địa, người thực hiện việc đăng ký biến động không phải chữ ký, chữ viết của ông Đ là chưa phù hợp. Do đó, có căn cứ để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 582359, thửa đất số 01, tờ bản đồ độc lập, diện tích 39.984m², đứng tên ông Lê Đức L. Tuy nhiên, theo quy định tại mục 2 phần II Công văn số 64/TANDTC-PC của Tòa án nhân dân Tối cao thì khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thì không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết vụ án. Do đó không tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 582359, thửa đất số 01, tờ bản đồ độc lập, diện tích 39.984m², đứng tên ông Lê Đức L.

[3]. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm các bên đều không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, cũng như hậu quả của việc hủy giấy cam kết cho chuộc lại đất. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm phát sinh tình tiết mới, ông Đ xác định giá trị đất và tài sản trên đất hiện đang tranh chấp trên địa bàn xã Đắk Wer hiện nay tăng cao, nên ông tự nguyện trả cho ông L số tiền gấp đôi tiền chuyển nhượng đất tổng cộng là 4.800.000.000 đồng, nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận sự tự nguyện của ông Đ.

Tuy nhiên, tại giấy cam kết cho chuộc lại đất có thể hiện trả làm 03 đợt, lãi suất 1.1%/tháng bắt đầu từ tháng 3/2020, nhưng đến nay ông Đ vẫn chưa thực hiện, việc các bên thỏa thuận lãi suất 1.1%/tháng là không vượt quá lãi suất do pháp luật quy định. Do ông Đ đã vi phạm nội dung thỏa thuận các bên đã ký, nên cần buộc ông Đ phải thanh toán tiền lãi của số tiền chậm thực hiện cụ thể:

$$2.400.000.000 \text{ đồng} \times 1.1\%/\text{tháng} \times 23 \text{ tháng} = 607.200.000 \text{ đồng.}$$

Như vậy, ông Đ phải thanh toán cho ông L tổng số tiền 5.407.200.000 đồng.

[4]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn Đ và quan điểm đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Quan điểm đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên tòa là chưa phù hợp. Sửa bản án sơ thẩm

số: 26/2021/DS-ST ngày 28-9-2021 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp theo hướng đã phân tích trên.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Đức L phải chịu 300.000 đồng án phí về tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông L bị vô hiệu. Ông Lê Văn Đ phải chịu 300.000 đồng đối với giấy cam kết cho chuộc lại đất ngày 06/9/2019 bị vô hiệu và 126.072.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền ông Đ phải thanh toán cho ông L.

[6]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của ông L về hủy giấy cam kết cho chuộc lại đất bị vô hiệu và yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Đ đều được chấp nhận, nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tổng số 18.000.000 đồng. Ông L đã nộp tiền tạm ứng trước nên ông Đ phải trả cho ông L 9.000.000 đồng.

[7]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Lê Văn Đ không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; khoản 3 Điều 26, khoản 6 Điều 27, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự; Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn Đ, sửa bản án sơ thẩm số 26/2021/DSST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đức L đối với ông Lê Văn Đ. Hủy giấy cam kết lập ngày 06-9-2019 (giấy viết tay) giữa ông Lê Đức L và ông Lê Văn Đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đức L về việc buộc ông Lê Văn Đ phải bàn giao lại cho ông Lê Đức L diện tích 39.984m² đất và toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất, tại thửa đất số 01, tờ bản đồ độc lập, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS 582359, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 11-10-2019 đứng tên ông Lê Đức L.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Đ.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Đ với ông Lê Đức L, Công chứng số 1760//2019, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06-9-2019 của Văn phòng công chứng Đăk R'Lấp bị vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn Đ về việc trả cho ông Lê Đức L số tiền gấp đôi tiền chuyển nhượng đất tổng cộng là 4.800.000.000 đồng.

Buộc ông Lê Văn Đ phải thanh toán số tiền lãi theo giấy cam kết cho chuộc lại đất ngày 06/9/2019 số tiền 607.200.000 đồng. Tổng cộng ông Lê Văn Đ phải thanh toán cho ông Lê Đức L số tiền là: 5.407.200.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc đất và thẩm định giá tài sản: Ông Lê Đức L và ông Lê Văn Đ mỗi người phải chịu 9.000.000 đồng, ông L được khấu trừ vào số tiền 18.000.000 đồng tạm ứng đã nộp. ông Đ phải trả cho ông L 9.000.000 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Đức L phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0000180 ngày 21/5/2020, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đăk R'Lấp.

Ông Lê Văn Đ phải chịu 126.372.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0002789 ngày 04/8/2020 và 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0004502 ngày 11/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đăk R'Lấp, tỉnh Đăk Nông. Ông Lê Văn Đ còn phải nộp 125.772.000 đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 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:

- TAND CC tại TP HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk R'Lấp;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký và đóng dấu

Phạm Thị Thông