

Bản án số: 113/2020/DS-PT

Ngày 14-12-2020

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Hoàng Vân.

Các Thẩm phán: Ông Tống Văn Viên.

Ông Trần Văn Dừa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 130/2020/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 272/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 11 năm 2020 và quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 15/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đặng Vũ Quang L, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: đường Quang T, phường 8, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tấn L2, sinh năm 1987 theo văn bản ủy quyền ngày 05/9/2019 (có mặt).

Địa chỉ: đường Đ, khóm I, phường Z, thành phố V, tỉnh Trà Vinh.

- *Bị đơn:* 1. Ông Trịnh Công L1, sinh năm 1966 (xin xét xử vắng mặt).

2. Bà Trịnh Thị Hồng D, sinh năm 1995 (xin xét xử vắng mặt).

3. Bà Phạm Thị Kim N, sinh năm 1976 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Trà Vinh.

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

1. Ông Nguyễn Chí T, sinh năm 1980 (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp L, xã N, huyện K, tỉnh Trà Vinh.

2. Ông Hồ Văn H, sinh năm 1982 (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện K, tỉnh Trà Vinh.

3. Bà Trần Thị H, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: đường Quang T, phường 8, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị H:* Ông Nguyễn Tấn L2, sinh năm 1987, theo văn bản ủy quyền ngày 21/12/2019 (có mặt).

Địa chỉ: đường Đ, khóm I, phường Z, thành phố V, tỉnh Trà Vinh.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh, có trụ sở tại đường T, khóm S, phường G, thành phố V, tỉnh Trà Vinh. Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V: Ông Trần Văn H – Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh ủy quyền cho ông Nguyễn Minh T – Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền số: 2957/STNMT-VP ngày 10/12/2020 (xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Đặng Vũ Quang L là nguyên đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17 tháng 9 năm 2019 của nguyên đơn ông Đặng Vũ Quang L và lời khai của ông Nguyễn Tấn L2 là người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn ông Đặng Vũ Quang L trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, trình bày: Do có sự quen biết nên khoảng tháng 4 năm 2019 bà Phạm Thị Kim N giới thiệu cho ông Đặng Vũ Quang L chuyển nhượng thửa đất số 1463, diện tích 273m², tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Trà Vinh của ông Trịnh Công L1, do ông L đại diện hộ gia đình đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá 560.000.000 đồng. Khi bà N giới thiệu cho ông L chuyển nhượng đất của ông L1, thì bà N cho rằng trên đất có 03 căn nhà cấp 4 riêng lẻ, đang cho thuê với giá 6.000.000 đồng/căn/tháng, đất phân thành 03 lô, với giá 250.000.000 đồng/căn nhà. Khi ông L yêu cầu nói chuyện với chủ đất qua điện thoại, bà N cho số điện thoại liên hệ thì có người đàn ông tự xưng là chủ đất đã xác nhận thông tin bà N nói đúng sự thật. Đồng thời, bà N còn nói cháu của ông L1 đang muốn mua 01 căn nhà với giá 250.000.000 đồng, nếu ông L không đặt cọc thì ông L1 đổi ý nên ngày 24/4/2019 bà Trần Thị H vợ ông L chuyển vào tài khoản N hàng của con bà N số tiền 30.000.000 đồng để đặt cọc cho chủ đất, ngày 24/4/2019 bà N có chụp hình hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gửi qua ứng dụng zalo cho ông L nhưng hợp đồng đặt cọc này ông L1 không có ký tên. Đến ngày 26/4/2019 ông L đến xem thửa đất số 1463 để ký hợp đồng thì ông L1 và bà N dẫn ông L đi xem thửa đất số 1463, nhưng lúc đó nhà đóng cửa nên ông L không biết là 03 căn nhà riêng lẻ hay nhà gian. Đồng thời, ông Nguyễn Chí T đồng ý mua 01 lô đất với giá 250.000.000 đồng và đặt cọc số tiền là 10.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận xong, thì ông L đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1463 và bà H đã chuyển tiền vào tài khoản N hàng cho bà Trịnh Thị Hồng D tổng số tiền

528.000.000 đồng, còn lại 2.000.000 đồng để ông L làm thủ tục giấy tờ. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1463 thì ghi giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng, giá chuyển nhượng thực tế là 560.000.000 đồng và ông L đã nhận đất. Đến ngày 28/5/2019 ông L nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì phát hiện không đủ diện tích đất 273m² mà diện tích chỉ có 203.4m², mất 69.6m² và không thể chuyển mục đích toàn bộ diện tích, do có diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ công trình Hương lộ 32. Đồng thời, căn nhà trên đất là nhà 03 gian và chỉ có 01 người thuê với giá 6.000.000 đồng/năm. Sau đó, ông L1 thừa nhận đã chuyển nhượng thửa đất số 1463 cho bà N với giá là 360.000.000 đồng và không có nói chuyện qua điện thoại với ông L, không có nhận số tiền 30.000.000 đồng mà ông L đặt cọc. Đồng thời, ông T cho rằng không đủ tiền, không mua đất của ông L nên bỏ tiền cọc. Do bà N và ông L1 có hành vi gian dối, để chiếm đoạt của ông L số tiền 558.000.000 đồng, chuyển nhượng đất cho ông L với giá cao, không đủ diện tích, không có 03 căn nhà riêng lẻ trên đất, không thể chuyển mục đích toàn bộ sang đất ở. Nên ông L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông L1 đối với thửa đất số 1463, tờ bản đồ số 5, diện tích 273m²; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ 11, diện tích 203.4m², do ông L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu bà N trả cho ông L số tiền là 263.000.000 đồng và lãi suất từ ngày 26/4/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm; Yêu cầu ông L1 và bà D trả cho ông L số tiền là 295.000.000 đồng và lãi suất từ ngày 26/4/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm; Ông L đồng ý trả lại diện tích đất 273m², thuộc thửa số 1463 và tài sản gắn liền với đất cho ông L1 (nay là thửa đất số 254, diện tích 203.4m²).

Theo bị đơn ông Trịnh Công L1, trình bày: Ngày 26/4/2019 ông có chuyển nhượng cho ông L thửa đất số 1463, tờ bản đồ số 5, diện tích 273m², tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Trà Vinh. Nhưng trên thực tế, ngày 23/4/2019 ông đã chuyển nhượng thửa đất 1463 cho bà N với giá 360.000.000 đồng, bà N đặt cọc 65.000.000 đồng, còn lại 295.000.000 đồng. Ông có viết biên nhận đặt cọc cho bà N, hẹn 45 ngày sau sẽ giao tiền đủ và làm thủ tục chuyển nhượng cho bà N. Sau đó, bà N nói với ông là bà N đã chuyển nhượng thửa đất số 1463 lại cho ông L với giá 560.000.000 đồng, vài ngày nữa ông L xuống làm hợp đồng chuyển nhượng và nhờ ông đưa lại số tiền còn dư so với số tiền ông đã chuyển nhượng thửa đất số 1463 cho bà N. Đến ngày 26/4/2019, ông và bà N có dẫn ông L xem thửa đất số 1463 để biết vị trí đất và xác định ranh, ông L dùng nước sơn đỏ xít vào các trụ ranh để làm dấu. Đồng thời, lúc đó ông có đưa cho ông L nhận số tiền 3.000.000 đồng là tiền của ông Hồ Văn H trả tiền thuê nhà trước nửa năm 2019. Sau đó, ông L thống nhất nhận chuyển nhượng thửa đất số 1463 và ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 26/4/2019. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, thì ghi diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông được cấp là 273m², còn giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là bao nhiêu thì ông không biết, thực tế giá thỏa thuận là 560.000.000 đồng. Vợ ông L là bà H, chuyển vào tài khoản của con ông là bà D số tiền là 528.000.000 đồng (560.000.000 đồng trừ ông L đã đặt cọc cho bà N là 30.000.000 đồng và 2.000.000 đồng cho ông L làm giấy tờ

nên còn lại là 528.000.000 đồng). Nhưng ông chỉ nhận số tiền 295.000.000 đồng mà bà N còn nợ ông, còn lại 233.000.000 đồng thì ông và bà D giao lại cho bà N (528.000.000 đồng - 295.000.000 đồng = 233.000.000 đồng). Như vậy, ông nhận đủ số tiền chuyển nhượng mà bà N còn nợ là 295.000.000 đồng. Do ông đã chuyển nhượng thửa đất số 1463 cho bà N, nhưng chưa chuyển tên quyền sử dụng, khi bà N chuyển nhượng lại cho ông L thì ông nói giá chuyển nhượng theo yêu cầu của bà N và khi làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông L thì ghi diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 273m² nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông L.

Bị đơn bà Trịnh Thị Hồng D có lời trình bày và yêu cầu như ông Trịnh Công L1.

Theo bị đơn bà Phạm Thị Kim N, trình bày: Ngày 23/4/2019 bà có chuyển nhượng thửa đất số 1463 của ông L1 với giá 360.000.000 đồng, đặt cọc 65.000.000 đồng, còn lại 295.000.000 đồng. Do không có nhu cầu sử dụng đất, nên bà giới thiệu cho ông L chuyển nhượng thửa đất số 1463, trên đất có 03 căn nhà liền với nhau và có chụp hình gửi qua ứng dụng zalo cho ông L xem. Nên ông L đã biết căn nhà trên đất có kết cấu như thế nào, nhà ông L1 đang cho thuê với giá 6.000.000 đồng/căn/tháng và bà có nói thửa đất có thể chuyển thổ cư nhưng không có nói diện tích bao nhiêu. Đồng thời, lúc đó bà nghe ông Nguyễn Chí T muốn nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 1463 nên bà nói với ông L. Sau đó, ông L có chuyển khoản cho con của bà là bà Lê Thị Cẩm T số tiền 30.000.000 đồng để đặt cọc. Đối với số diện thoại của chủ đất, thì khi bà đang đi tỉnh An Giang nên có nhờ người đi chung xe để nói chuyện với ông L. Đến ngày 26/4/2019 bà và ông L1 có dẫn ông L đi xem thửa đất số 1463 nên ông L biết rõ vị trí đất, kết cấu căn nhà và ông L1 có đưa cho ông L nhận số tiền của người thuê nhà 3.000.000 đồng nên ông L biết rõ giá thuê bao nhiêu thì mới đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1463 thì ghi diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 273m². Còn việc ông L, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thửa số 254, diện tích 203.4m² và có diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình Hương lộ 32 thì bà không biết. Bà có nhận số tiền ông L1 và bà D giao là 233.000.000 đồng và 30.000.000 đồng tiền đặt cọc của ông L. Nên bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông L, vì việc ông L chuyển nhượng thửa đất số 1463 với giá là 560.000.000 đồng là hoàn toàn tự nguyện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, trình bày: Do có nhu cầu chuyển nhượng đất, nên ông T1 giới thiệu cho ông chuyển nhượng một phần của thửa đất số 1463. Ông trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng đất, với vợ chồng ông L và đưa số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng. Do vợ chồng ông xảy ra mâu thuẫn, nên ông đồng ý bỏ tiền cọc 10.000.000 đồng và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn H, trình bày: Ông có thuê 01 căn nhà trên thửa đất số 1463 để làm vựa trái cây từ năm 2016 cho đến nay. Ông đã trả tiền thuê đủ cho ông L1 từ năm 2016 đến năm 2018, mỗi năm là

6.000.000 đồng. Đến khoảng tháng 4 năm 2019, thì ông có đưa trước cho ông L1 số tiền 3.000.000 đồng để trả tiền thuê đầu năm 2019 thì ông L1 nói đã chuyển nhượng đất cho người khác và đã đưa số tiền thuê 3.000.000 đồng cho chủ đất mới, chủ đất mới thông nhất tiếp tục cho thuê. Nếu Tòa án giải quyết quyền sử dụng đất của ai, thì ông sẽ trả tiền thuê cho người đó.

Tại Công văn số: 2717/STNMT-VPĐKĐĐN ngày 28/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh, cho rằng: Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 254 ngày 28/5/2019 cho ông L là đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng đứng về phía nguyên đơn bà Trần Thị H có lời trình bày và yêu cầu như nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện K, đã tuyên như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Vũ Quang L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Công L1 với ông Đặng Vũ Quang L đối với thửa đất số 1463, tờ bản đồ số 5, diện tích 273m²; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ 11, diện tích 203.4m², do ông Đặng Vũ Quang L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu bà Phạm Thị Kim N trả số tiền là 263.000.000 đồng; yêu cầu ông Trịnh Công L1, bà Trịnh Thị Hồng D trả số tiền là 295.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật.

Ông Đặng Vũ Quang L được tiếp tục sử dụng thửa đất số 254, tờ bản đồ 11, diện tích 203.4m² (trong đó có 124.1m² là hành lang an toàn đường bộ), đất tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Trà Vinh, do ông Đặng Vũ Quang L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có tứ cận như sau:

- Hướng Tây Nam giáp Hương lộ nhựa 32, có kích thước các đoạn 13.56m, 2.43m.
- Hướng Tây Bắc giáp thửa đất số 37, có kích thước 6.61m và thửa đất số 38, có kích thước các đoạn 2.62m, 3.38m.
- Hướng Đông Bắc giáp thửa số 32, có kích thước 10.20m.
- Hướng Đông Nam giáp thửa đất số 44, có kích thước các đoạn 10.86m, 5.83m, 2.03m, 3.49m.

(Có sơ đồ kèm theo)

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí; chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 09 tháng 10 năm 2020 ông Đặng Vũ Quang L kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Ngày 21/10/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 20/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án

nhân dân huyện C theo thủ tục phúc thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay.

- Ông Nguyễn Tấn L là người đại diện của nguyên đơn ông Đặng Vũ Quang L giữ nguyên đơn kháng cáo của ông L.

- Bị đơn bà Phạm Thị Kim N không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đề nghị y án sơ thẩm.

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh giữ nguyên kháng nghị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung, Kiểm sát viên cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông L1 và bà D không phải là hợp đồng giả tạo do bà N thực hiện. Bởi vì, khi giao kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện và trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông L có đến thửa đất số 1463 để xem nhà đất và nhận tiền thuê nhà 3.000.000 đồng, không có căn cứ cho thấy bà N với ông L1 và bà D thông đồng với nhau để lừa dối ông L.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông L với ông L1 và bà D được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực và xác nhận chữ ký trong hợp đồng thì ông L cũng không phản đối chữ ký của ông L. Tại phiên tòa hôm nay, ông L2 là đại diện hợp pháp của ông L cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L với ông L1 là không hợp pháp, do số tiền ghi trong hợp đồng chỉ có 20.000.000 đồng và ghi để trốn thuế, ông L1 lại nhận 560.000.000 đồng là không đúng với giao dịch mua bán. Xét lời khai này, của người đại diện hợp pháp cho ông L là không có căn cứ, vì việc ghi vào hợp đồng chuyển nhượng số tiền 20.000.000 đồng ít hơn số tiền thực tế đã chuyển nhượng là do hai bên thỏa thuận ghi, nhưng thực tế các bên vẫn thực hiện đúng với giao dịch chuyển nhượng là 560.000.000 đồng. Do đó kháng cáo của nguyên đơn ông L không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với quyết định kháng nghị số: 20/QĐKNPT-VKS-DS ngày 21/10/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh về việc sửa án phí sơ thẩm, theo hướng buộc nguyên đơn phải có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng án phí là có căn cứ. Từ cơ sở phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L; Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh và sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Đặng Vũ Quang L và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh còn trong hạn luật định hợp lệ, nên được chấp nhận.

[2] Ông Trịnh Công L1, bà Trịnh Thị Hồng D là bị đơn; Ông Nguyễn Minh T là người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh, ông Nguyễn Chí T, ông Hồ Văn H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin xét xử vắng mặt nên vụ án được đưa ra xét xử theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung tranh chấp:

[3] Theo đơn kháng cáo ngày 09/10/2020 của ông Đặng Vũ Quang L và lời trình bày của ông Nguyễn Tấn L là người đại diện hợp pháp cho ông Đặng Vũ Quang L, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông L đối với thửa đất số 1463, tờ bản đồ số 5, diện tích 273m²; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ 11, diện tích 203.4m², do ông L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu bà N trả cho ông L số tiền là 263.000.000 đồng và lãi suất từ ngày 26/4/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm; Yêu cầu ông L và bà D trả cho ông L số tiền là 295.000.000 đồng và lãi suất từ ngày 26/4/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm; Ông L đồng ý trả lại diện tích đất 273m², thuộc thửa số 1463 và tài sản gắn liền với đất cho ông L (nay là thửa đất số 254, diện tích 203.4m²) cho ông L. Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Vũ Quang L là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông L và bà D với bà N đều thống nhất ông L chuyển nhượng thửa đất số 1463, tờ bản đồ số 5, diện tích 273m², tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Trà Vinh (nay là thửa số 254, tờ bản đồ 11, diện tích 203.4m²) cho bà N với giá 360.000.000 đồng. Do chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng, thì bà N chuyển nhượng thửa đất số 1463 lại cho ông L và bà N yêu cầu ông L nói giá chuyển nhượng thửa đất số 1463 với ông L là 560.000.000 đồng chứ ông L và bà N không có hành vi gian dối để ông L chuyển nhượng thửa đất số 1463 với giá 560.000.000 đồng. Ông L2 là người đại diện hợp pháp cho ông L cũng thừa nhận, sau khi ông L đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 1463 thì ông L1 và bà N có dẫn ông L đi xem vị trí thửa đất và căn nhà có trên đất, đồng thời ông L1 có giao số tiền 3.000.000 đồng của người thuê đất cho ông L. Ngày 26/4/2019 ông L với ông L1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1463 thì ghi diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L là 273m². Mặt khác, ngày 08/5/2019 ông L với ông L1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1463, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã N, tại thời điểm ký hợp đồng thì hai bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng đúng theo quy định tại Điều 167 của Luật đất đai năm 2013. Như vậy,

việc ông L với ông L1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định của pháp luật.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông L2 là người đại diện hợp pháp của ông L cho rằng giá chuyển nhượng thửa đất số 1463 giữa ông L với ông L1 ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2019 chỉ có 20.000.000 đồng là giả tạo, không có giá trị. Xét thấy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2019 giữa ông L với ông L1 ghi giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay các bên đương sự đều thừa nhận thực tế hai bên chuyển nhượng thửa đất số 1463 với giá 560.000.000 đồng, đã giao và nhận tiền xong. Như vậy, việc các bên đã giao và nhận số tiền 560.000.000 đồng là hoàn toàn tự nguyện.

[5] Mặt khác, ông L cho rằng bà N và ông T dàn cảnh để ông T đặt cọc 10.000.000 đồng chuyển nhượng một phần thửa đất số 1463. Xét lời khai này của ông L là không có căn cứ, bởi lẽ tại biên bản lấy lời khai ngày 18/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện C đối với ông T, thì ông T xác nhận do có nhu cầu chuyển nhượng đất nên khi thấy số điện thoại ghi trên bản bán nhà treo trên thửa đất 1463, thì ông liên hệ gặp ông T1, chứ ông không quen ông T1. Ông trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng đất với vợ chồng ông L và đưa số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng, do vợ chồng ông xảy ra mâu thuẫn nên ông đồng ý bỏ tiền cọc 10.000.000 đồng và không có nhu cầu chuyển nhượng đất (bút lục số 77, 78). Còn bà N thì cũng không thừa nhận lời khai của ông L. Như vậy, ngoài lời khai miệng ra ông L và ông L2 là người đại diện hợp pháp của ông L không đưa ra được chứng cứ gì có giá trị để chứng minh bà N với ông T thỏa thuận chuyển nhượng một phần của thửa đất số 1463 để lừa dối ông L.

[6] Tại Công văn số: 2717/STNMT-VPĐKĐĐN ngày 28/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh xác nhận, nguyên nhân giảm diện tích 69.6m² so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L là do chênh lệch giữa hai tài liệu đo đạc. Qua kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 1463, còn thiếu về phần diện tích hành lang an toàn đường bộ (tại thời điểm Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận hành lang an toàn đường bộ hương lộ áp dụng theo Nghị định số 11/2010/NĐ-CP, ngày 24/02/2010 của Chính phủ). Đồng thời, theo điểm c khoản 4 Điều 56 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ, nếu thửa đất được cấp giấy chứng nhận (kể cả phần diện tích thuộc hành lang công trình) thì được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định. Nên việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông L thửa đất số 254, tờ bản đồ số 11, diện tích 203.4m² là đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (bút lục số 104). Do đó, cấp sơ thẩm không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp cho ông L thửa đất số 254 là đúng quy định của pháp luật.

[7] Cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn ông L phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là chưa đúng. Bởi lẽ, các đương sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản nên đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Nên chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh, sửa phần này của án sơ thẩm.

[8] Cấp sơ thẩm tuyên vị trí, tứ cận đất là chưa chính xác nên điều chỉnh lại cho đúng.

[9] Từ các nhận định và phân tích trên, nên chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh và đề nghị của Kiểm sát viên; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông L, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

[10] Ông L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.
Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Vũ Quang L.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Kè.

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 116, Điều 117 và Điều 119 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm a khoản 4 Điều 95, Điều 167 và Điều 188 của Luật đất đai 2013.

Căn cứ khoản 1 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Vũ Quang L, về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Công L1 với ông Đặng Vũ Quang L đối với thửa đất số 1463, tờ bản đồ số 5, diện tích 273m²; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ 11, diện tích 203.4m², do ông Đặng Vũ Quang L đứng tên trong giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu bà Phạm Thị Kim N trả số tiền là 263.000.000 đồng (*Hai trăm sáu mươi ba triệu đồng*); Yêu cầu ông Trịnh Công L1 và bà Trịnh Thị Hồng D trả số tiền là 295.000.000 đồng (*Hai trăm chín mươi lăm triệu đồng*) và yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật.

2. Ông Đặng Vũ Quang L được tiếp tục sử dụng thửa đất số 254, tờ bản đồ 11, diện tích 203.4m² (Trong đó, có 124.1m² là hành lang an toàn đường bộ), tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Trà Vinh, do ông Đặng Vũ Quang L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất có vị trí, tứ cận như sau:

- Hướng Tây giáp Hương lộ 32 nhựa, có kích thước các đoạn 13.56m, 2.43m.

- Hướng Tây giáp thửa đất số 37, có kích thước 6.61m và thửa đất số 38, có kích thước các đoạn 2.62m, 3.38m.

- Hướng Đông giáp thửa số 32, có kích thước 10.20m.

- Hướng Đông giáp thửa đất số 44, có kích thước các đoạn 10.86m, 5.83m, 2.03m, 3.49m.

(Có sơ đồ kèm theo)

3. Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Đặng Vũ Quang L phải chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 1.938.000 đồng (*Một triệu, chín trăm ba mươi tám ngàn đồng*), nhưng được trừ vào số tiền ông L đã nộp tạm ứng là 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*), số tiền còn dư 2.062.000 đồng (*Hai triệu, không trăm sáu mươi hai ngàn đồng*), Tòa án đã tiến hành hoàn trả cho ông Nguyễn Tấn L2 là người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Vũ Quang L nhận xong. Ông Đặng Vũ Quang L đã nộp xong tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Đặng Vũ Quang L chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*). Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 14.013.500 đồng (*Mười bốn triệu, không trăm mười ba ngàn, năm trăm đồng*) theo biên lai thu tiền số 0005895 ngày 26 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K. Nên ông Đặng Vũ Quang L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm còn thừa là 13.713.500 đồng (*Mười ba triệu, bảy trăm mười ba ngàn, năm trăm đồng*). Các bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc Đặng Vũ Quang L phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0004169 ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

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

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9

Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Văn phòng.

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

Huỳnh Văn Hoàng Vân