

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 78/2023/DS-PT

Ngày: 14-3-2023

Về việc tranh chấp hủy hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Văn Uẩn

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng;

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Kim Chung – Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 552/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022 về “Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 198/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 562/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số 12/7, Ấp 4, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1986. Địa chỉ: Ấp Mới 1, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Theo văn bản ủy quyền ngày 09/02/2023.

1.2 Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số 12/7, Ấp 4, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Huỳnh Tuấn K, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp 3, xã L, huyện C, tỉnh Long An, theo văn bản ủy quyền ngày 20/02/2020.

2. Bị đơn: Ông Phạm Biên C, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Số 3L, Cư xá P, Phường 3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở: khu B thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn L - Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị B - Chuyên viên của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đức Hòa, theo văn bản ủy quyền số: 1991/GUQ-CT ngày 25/02/2020.

3.2 Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp Mới 1, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.3 Bà Lê Thị Kiều N, sinh năm 1979. Địa chỉ: ấp Mới 1, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị Kiều N: Ông Nguyễn Hòa B – Luật sư, Văn phòng luật sư Nguyễn Hòa B thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

3.4 Bà Trần Thị Phương D, sinh năm 1966. Địa chỉ: 3L, Cư xá P, Phường 3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Bà Nguyễn Thị Diễm C, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp Mới 1, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.6 Ông Phạm Đình N, sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp Mới 1, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.7 Văn phòng công Chứng Trần Văn Châu. Địa chỉ trụ sở: Ấp Bình Tiên 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn C – Trưởng Văn phòng.

3.8 Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam. Địa chỉ trụ sở: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, tòa nhà Saling Tower số 111 Pasteur, phường B, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

3.8.1 Ông Lý Xuân Th – Cán bộ Ngân hàng;

3.8.2 Ông Huỳnh Văn K – Cán bộ Ngân hàng;

Cùng địa chỉ liên hệ: Tầng 6, Tòa nhà Ph, 26 Ung Văn K, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn H.

(Ông T, ông D, bà N, Luật sư B, ông Th, ông K có mặt, các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày: Vào năm 2011, vợ chồng bà L và ông H có vay tiền của ông Phạm Biên C số tiền 180.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng. Để đảm bảo cho việc vay nợ thì giữa ông C và vợ chồng của bà L và ông H có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 1252 và thửa 1253, tờ bản đồ số 12, xã M, huyện Đ do bà L đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng được lập tại Văn phòng công Chứng Đức Hòa nay là Văn phòng công Chứng Trần Văn Châu. Việc giao dịch hợp đồng này là nhằm mục đích trong trường hợp vợ chồng bà L và ông H không trả được nợ thì giấy đất sẽ sang tên cho ông C. Thời gian sau đó, do không Có tiền để trả cho ông C nên ông C đã sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C đứng tên và cho đến năm 2019 ông C chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Nguyễn Văn D, hiện tại ông D là người đứng tên đối với hai thửa đất trên.

Nay bà L và ông H làm đơn khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11518 ngày 12/10/2013 được thực hiện tại văn phòng công Chứng Đức Hòa giữa bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Văn H với ông Phạm Biên C đối với diện tích đất thửa 1252, 1253 tờ bản đồ số 12, tọa lạc xã Mỹ Hạnh Nam.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1252, 1253 tờ bản đồ số 12, tọa lạc xã Mỹ Hạnh Nam do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp cho ông Phạm Biên C.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2019 giữa ông Phạm Biên C, bà Trần Thị Phương D với ông Nguyễn Văn D tại thửa đất 1252, 1253 tờ bản đồ số 12, tọa lạc xã Mỹ Hạnh Nam được thực hiện tại Văn phòng công Chứng Đức Hòa

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1252, 1253 tờ bản đồ số 12, tọa lạc xã Mỹ Hạnh Nam do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp cho ông Nguyễn Văn D.

Bị đơn là ông Phạm Biên C trình bày tại bản tự khai ngày 27/5/2020 như sau: Ngày 30/9/2012, ông C có cho bà L vay số tiền là 180.000.000 đồng. Ngày 12/10/2012, ông C có cho bà L và ông H vay tiếp số tiền 225.000.000 đồng. Đến ngày 13/10/2013 bà L không Có tiền trả cho ông C nên bà L đề nghị với ông C nhận chuyển nhượng 02 thửa đất trên để cản trừ nợ thì ông C đồng ý và hai bên ra công Chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà L, ông H và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông thì ông C không đồng ý.

Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa do bà Nguyễn Thị Bé Bi đại diện theo ủy quyền trình bày: Việc Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Biên C là thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Biên C và bà Nguyễn Thị Kim L và chồng là ông Nguyễn Văn H được Văn phòng công Chứng Đức Hòa xác lập, cũng như việc Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D là căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Biên C, bà

Trần Thị Phương D với ông Nguyễn Văn D được Văn phòng công Chứng Đức Hòa xác lập. Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật.

Ông Trần Văn Châu đại diện cho Văn phòng công Chứng Trần Văn Châu trình bày: Vào ngày 12/10/2013 Văn phòng công Chứng công Chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim L cùng chồng là ông Nguyễn Văn H với ông Phạm Biên C, nội dung: bà L và ông H chuyển nhượng cho ông C quyền sử dụng đất, thửa đất số 1252 và thửa đất số 1253, tờ bản đồ số 12, diện tích 224m², tọa lạc ấp Mới 1, xã Mỹ Hạnh Nam với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng số công Chứng 11518, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 07/5/2019 Văn phòng công Chứng Đức Hòa công Chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Biên C và bà Trần Thị Phương D với ông Nguyễn Văn D tại thửa đất số 1252 và thửa đất số 1253, cùng tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp Mới 1, xã M, huyện Đ, số công Chứng 11318, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD. Việc Văn phòng thực hiện công Chứng các hợp đồng nêu trên là đúng trình tự, theo quy định pháp luật về công Chứng, đúng theo ý chí tự nguyện cũng như cam kết của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng. Văn phòng công Chứng Trần Văn Châu đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Văn D trình bày: Ngày 07/5/2019, ông đã nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 1252 và thửa đất số 1253, cùng tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp Mới 1, xã M, huyện Đ từ ông Phạm Biên C, được thực hiện tại Văn phòng Công Chứng Đức Hòa. Đến ngày 29/5/2019, ông đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa chỉnh lý biến động tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phạm Biên C đứng tên sang tên cho ông. Hiện tại ông đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1252 và thửa 1253 do thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho bà Nguyễn Thị Diễm C và chồng là ông Phan Đình Nghi vay tiền tại ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam với số tiền 700.000.000 đồng. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý.

Bà Lê Thị Kiều N trình bày: Bà và ông Nguyễn Văn D là vợ chồng, bà thống nhất theo lời trình bày của ông D, không bổ sung gì thêm.

Bà Nguyễn Thị Diễm C và ông Phạm Đình N trình bày: bà Chi là em ruột của ông Nguyễn Văn D, ông Nghi và bà Chi có ký hợp đồng vay vốn với Ngân hàng Quốc tế Việt Nam, để bảo đảm cho việc vay vốn của ông, bà thì ông D, bà N có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn D đứng tên để bảo lãnh cho việc vay vốn của bà Chi và ông Nghi với số tiền 700.000.000 đồng. Qua yêu cầu khởi kiện của bà L và ông H tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C có liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông D. Ông Nghi và bà Chi không Có ý kiến gì trong vụ án này và cũng không yêu cầu gì, đề nghị Tòa án xử theo pháp luật.

Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam: Không Có ý kiến gì về vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho ông Nguyễn Văn D trình bày:

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông H với ông C là để đảm bảo cho việc vay tiền với nhau. Các bên cũng thỏa thuận nếu bà L và ông H không trả nợ thì ông C sẽ chuyển quyền 02 thửa đất của bà L sang tên ông C. Bà L và ông H không Có khả năng thanh toán số tiền cho ông C nên ông C thực hiện việc chuyển quyền 02 thửa đất của bà L sang tên ông C. Bà L còn có văn bản ủy quyền cho ông C để ông C thực hiện thủ tục chuyển quyền theo pháp luật quy định. Sau đó ông C chuyển nhượng sang cho ông D, ông D là người nhận chuyển nhượng từ ông C là người ngay tình, không biết đất tranh chấp và việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D từ ông C sang đúng theo quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không Chấp nhận theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2022/DS-ST ngày 27/9/2022, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 264, Điều 267 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 137, Điều 410, Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 132, Điều 133, Điều 468, Điều 500, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn H về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với ông Phạm Biên C.

2. Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ là 18.500.000 đồng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn H phải chịu toàn bộ, bà L và ông H đã nộp và chi phí xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sung công quỹ Nhà nước được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004330 ngày 11/12/2019 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005492 ngày 05/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An để thi hành.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án cho các đương sự.

Ngày 04/10/2022, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn H làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa trình bày quan điểm:

Về thủ tục: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng tuân thủ đúng qui định về thủ tục tố tụng. Kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn H trong hạn luật định, đúng thủ tục, Tòa án thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm là có căn cứ.

Về nội dung:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn H với ông Phạm Biên C đối với hai thửa đất là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định pháp luật. Hai bên có thỏa thuận trong thời gian 01 năm kể từ ngày lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà L và ông H trả hết tiền cho ông C thì ông C sẽ hủy hợp đồng và sang tên lại cho vợ chồng bà L và ông H, nhưng quá thời gian 01 năm không được phía bà L và ông H thực hiện. Đối với phần đất ông C chuyển nhượng cho ông D, ông D được xem là người thứ ba ngay tình khi đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp nên được pháp luật bảo vệ. Về phía Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam, ông D được xác định là người thứ ba ngay tình trong việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên việc ông D và bà N dùng quyền sử dụng đất để bảo lãnh hợp đồng vay của bà Chi và ông Nghi với số tiền 700.000.000 đồng là hợp pháp không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng.

Nguyên đơn kháng cáo nhưng không Có cơ sở chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn H được thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Ông Phạm Biên C, bà Trần Thị Phương D, bà Nguyễn Thị Diễm C và ông Phạm Đình N, Văn phòng công Chứng Trần Văn Châu, ông Huỳnh Tuấn K có đơn xin xét xử vắng mặt; Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa, không kháng cáo, đã được triệu tập họp lệ lần 2 nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn H: Bà L và ông H làm đơn khởi kiện yêu cầu: 1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11518 ngày 12/10/2013 được thực hiện tại Văn phòng công Chứng Đức Hòa giữa bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Văn H với ông Phạm Biên C đối với

diện tích đất thửa 1252, 1253 tờ bản đồ số 12, tọa lạc xã Mỹ Hạnh Nam. 2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1252, 1253 tờ bản đồ số 12, tọa lạc xã Mỹ Hạnh Nam do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp cho ông Phạm Biên C. 3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2019 giữa ông Phạm Biên C, bà Trần Thị Phương D với ông Nguyễn Văn D tại thửa đất 1252, 1253 tờ bản đồ số 12, tọa lạc xã Mỹ Hạnh Nam được thực hiện tại Văn phòng công Chứng Đức Hòa. 4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1252, 1253 tờ bản đồ số 12, tọa lạc xã Mỹ Hạnh Nam do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp cho ông Nguyễn Văn D. Lý do: Bà L và ông H cho rằng bà L và ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực chất là hợp đồng vay tiền.

[4] Nguồn gốc các thửa đất tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo Quyết định số 7210/QĐ-UBND ngày 16/5/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có nội dung: Cấp giấy CNQSDĐ cho Bà Nguyễn Thị Kim L diện tích 299m², số TĐĐ: 12, số thửa: 1252, loại đất: LUA. Cho phép bà Nguyễn Thị Kim L chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích 75m², thửa số 1252 (thửa mới 1253) từ loại đất LUA sang loại đất ONT, với diện tích 224m², thửa số 1252 (thửa mới 1252), từ loại đất LUA sang loại đất CLN, đất tọa lạc tại: Ấp Mới 1, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Lý do: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Long. Bà Nguyễn Thị Kim L phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Nhà nước. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Thanh T, người đại diện cho bà L xác định bà L còn nợ tiền chuyển mục đích sử dụng đất.

[5] Theo tài liệu do hai bên cung cấp, thì trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã ký các giấy nhận tiền cọc như sau:

[5.1] Giấy nhận cọc ghi ngày 12/9/2011, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn H có lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Biên C đối với thửa đất số 1252, diện tích 224m², loại đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 12, địa chỉ ấp mới 1, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 629194 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp ngày 16/5/2011, người đứng tên là Nguyễn Thị Kim L. Giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Ngày 12/9/2011 đưa trước tiền cọc là 130 triệu đồng; ngày 12/12/2021 đưa tiếp 20.000.000 đồng. Bên bà L và ông H ghi đã nhận đủ số tiền 180.000.000 đồng. Chế tài phạt: Nếu bên nào không thực hiện thì sẽ phải bồi thường số tiền gấp đôi.

[5.2] Giấy nhận tiền cọc ghi ngày 02/11/2011, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn H có lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Biên C đối với thửa đất số 1253, diện tích 75m², loại đất ở, tờ bản đồ số 12, địa chỉ ấp mới 1, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 629195 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp ngày 16/5/2011, người đứng tên là bà Nguyễn Thị Kim L. Giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng. Ngày 02/11/2011 đưa trước tiền cọc là 70.000.000 đồng; ngày 02/02/2012 đưa tiếp 30.000.000 đồng. Chế tài phạt: Nếu bên nào không thực hiện thì sẽ phải bồi thường số tiền gấp đôi.

[5.3] Giấy nhận cọc ghi ngày 12/10/2012, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn H tiếp tục lập hợp đồng đặt cọc lần 2 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Biên C đối với thửa đất số 1252, diện tích 224m² nêu trên. Giá chuyển nhượng là 210.000.000 đồng. Ngày 12/10/2012 đưa trước tiền cọc là 204 triệu đồng; ngày 12/12/2022 đưa tiếp số tiền còn lại 6 triệu đồng.

[5.4] Giấy nhận tiền cọc ghi ngày 30/9/2012, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn H tiếp tục lập hợp đồng đặt cọc lần 2 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Biên C đối với thửa đất số 1253 nêu trên. Giá chuyển nhượng 215.000.000 đồng. Ngày 30/9/2012 đặt cọc là 210.800.000 đồng; ngày 30/12/2012 sẽ giao tiếp 4.200.000 đồng.

[6] Ngày 12/10/2013, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất gồm: 1. Thửa đất số 1253, diện tích 75m², loại đất ONT, tờ bản đồ số 12, địa chỉ ấp Mới 1, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 629195 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp ngày 16/5/2011, người đứng tên là Nguyễn Thị Kim L. 2. Thửa đất số 1252, diện tích 224m², loại đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 12, địa chỉ ấp Mới 1, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 629194 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp ngày 16/5/2011, người đứng tên là Nguyễn Thị Kim L. Giá chuyển nhượng ghi là 50.000.0000 đồng. Do Văn phòng Công Chứng Đức Hòa chứng thực.

[7] Ngày 12/10/2013, bà Nguyễn Thị Kim L làm giấy ủy quyền cho ông Phạm Biên C với nội dung: Ông C được thay mặt bà L đến Chi cục thuế huyện Đức Hòa, Kho bạc nhà nước huyện Đức Hòa để nộp nợ tiền sử dụng đất. Thời hạn ủy quyền: Từ ngày 12/10/2013 cho đến khi công việc ủy quyền được thực hiện xong. Ủy quyền được Văn phòng công Chứng Đức Hòa chứng thực số 11517, ngày 12/10/2013.

[8] Ngày 12/10/2013, ông Phạm Biên C lập Giấy cam kết, với nội dung: Ông Phạm Biên C cùng bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn H có ra công Chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1253, diện tích 75m², đất ở, tờ bản đồ số 12, địa chỉ ấp Mới 1, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An và thửa đất số 1252, diện tích 224m², đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 12, địa chỉ ấp Mới 1, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Trong thời hạn 01 năm, tính từ ngày 12/10/2013 đến ngày 12/10/2014, bà L và ông H trả hết tiền cho ông C thì ông C sẽ hủy hợp đồng và sang tên lại cho vợ chồng bà L và ông H (BL số 74).

[9] Ông Phạm Biên C cho rằng từ khi ông C cho phía bà L và ông H vay tiền, sau đó, do bà L và ông H không Có tiền trả nợ gốc và lãi nên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cản trừ nợ cho ông C. Phía nguyên đơn thừa nhận do không Có tiền để trả cho ông C nên nguyên đơn đã sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C đứng tên.

[10] Phía nguyên đơn cho rằng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả cách, che dấu hợp đồng vay. Tuy nhiên phía nguyên đơn cũng không Có chứng cứ chứng minh là từ sau ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 12/10/2013) cho đến nay phía nguyên đơn vẫn còn thực hiện việc trả nợ gốc hoặc trả

lãi cho phía ông Phạm Biên C. Do đó, phía nguyên đơn cho rằng vẫn còn thực hiện hợp đồng vay là không Có cơ sở.

[11] Như vậy, bản chất ban đầu của các hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất xuất phát từ việc đảm bảo cho hợp đồng vay, tuy nhiên do phía bà L và ông H không Có tiền trả nợ, nên các bên đã tự nguyện xác lập thỏa thuận mới là phía bà L và ông H chuyển quyền sử dụng đất cho ông C để cản trừ nợ đã vay. Việc này phù hợp với giấy ủy quyền do bà L ủy quyền cho ông C được thay mặt bà L đến Chi cục thuế huyện Đức Hòa, Kho bạc nhà nước huyện Đức Hòa để nộp nợ tiền sử dụng đất [BL 80]. Điều này thể hiện sự tự nguyện của bà L, người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho ông C nộp thay bà L khoản nợ tiền sử dụng đất, để đủ điều kiện về thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất cho ông C. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định các bên đã tự nguyện chuyển quyền sử dụng đất để cản trừ nợ, không Chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của phía nguyên đơn là có cơ sở. Mặt khác, hai bên cũng thỏa thuận, được thể hiện qua lời cam kết của ông C ngày 12/10/2013, với nội dung: Trong thời hạn 01 năm, tính từ ngày 12/10/2013 đến ngày 12/10/2014, bà L và ông H trả hết tiền cho ông C thì ông C sẽ hủy hợp đồng và sang tên lại cho vợ chồng bà L và ông H. Nhưng trong thời gian 1 năm bà L và ông H cũng không Có trả được nợ cho ông C và mãi đến năm 2019, ông C mới chuyển nhượng đất nêu trên cho ông D. Nên việc ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

[12] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông D, ngày 07/5/2019, ông D đã nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 1252 và thửa đất số 1253, cùng tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp Mới 1, xã M, huyện Đ từ ông Phạm Biên C, được thực hiện tại Văn phòng Công Chứng Đức Hòa. Đến ngày 29/5/2019, ông D đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa chỉnh lý biên động tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phạm Biên C đứng tên sang tên cho ông. Việc chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp và đúng thủ tục quy định, nên ông D được xem là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự, được pháp luật bảo vệ.

[13] Phía nguyên đơn kháng cáo nhưng không Có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có cơ sở, nên không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo. Từ những phân tích ở trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định giữ nguyên bản án sơ thẩm, lời đề nghị của Kiểm sát viên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm phù hợp với nhận định của Tòa án nên được chấp nhận.

[14] Các phần khác của án sơ thẩm không Có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[15] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBNTQH14 về án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 264, Điều 267 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 137, Điều 410, Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 132, Điều 133, Điều 468, Điều 500, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn H về việc “*Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” đối với ông Phạm Biên C.

2. Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ là 18.500.000 đồng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn H phải chịu toàn bộ, bà L và ông H đã nộp và chi phí xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sung công quỹ Nhà nước, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004330 ngày 11/12/2019 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005492 ngày 05/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Bà L và ông H đã nộp xong.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

4.1. Bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000195 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Bà Nguyễn Thị Kim L đã nộp xong.

4.2. Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên

lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000194 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Ông Nguyễn Văn H đã nộp xong.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Lưu Văn Uẩn