

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 101/2019/DS-PT  
Ngày: 04-4-2019  
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 LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Tấn Quốc

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Quốc Khánh

Ông Lê Minh T

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Thanh Sang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An:*** Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 288/2018/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2018 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2018/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2019/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Văn L, sinh năm 1935; địa chỉ cư trú: Số 998, Đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Phan Văn H, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 998, Đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 02/4/2018).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

1. Luật sư Phạm Đình C - Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn A thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Luật sư Nguyễn Hòa B - Văn phòng Luật sư Nguyễn Hòa B thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An (có mặt).

- *Bị đơn*: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai thành viên M (Công ty M); địa chỉ trụ sở chính: Lô số 7, Đường số 8, khu dân cư T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn*: Ông Phan Văn H1, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 998, Đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là Chủ tịch Hội đồng thành viên của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai thành viên M (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn*:

1. Luật sư Nguyễn Thế P - Công ty Luật TNHH A.B.C thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An (có mặt).

2. Luật sư Lê Minh T - Công ty Luật TNHH A.B.C thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An (có mặt).

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

1. Ông Phan Văn H1, sinh năm 1962; địa chỉ cư trú: Số 998, Đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Văn Phòng Công chứng N; địa chỉ trụ sở: Số 17A, đường N, ấp B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp*: Ông Nguyễn Long A - Trưởng Văn phòng Công chứng N (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- *Người làm chứng*:

1. Bà Phan Thị L, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 01, Đường số 53, khu phố 8, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bà Bùi Thị Thu V, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 1028/46/23, khu phố 14, đường T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3. Ông Lê Quang T, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 129/4, ấp 4, xã H, huyện C, Long An (vắng mặt, có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

4. Ông Lê Minh T1, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp 4, xã T, huyện B, tỉnh Long An (vắng mặt, có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Phan Văn L, nguyên đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 01 tháng 3 năm 2018, nguyên đơn ông Phan Văn L cùng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phan Văn H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Đình C đã thống nhất trình bày tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:*

Vào ngày 06/9/2017, ông Phan Văn L với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai Thành viên M đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1879/2017 tại Văn phòng Công chứng N với nội dung ông L đồng ý chuyển

nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 978, thửa 1073, thửa 1174, thửa 973, thửa 1075, thửa 2908, thửa 1959, thửa 1071, thửa 1072, thửa 977, thửa 966, thửa 1077, thửa 1070, thửa 967, thửa 1067, thửa 1877, thửa 979, thửa 968, thửa 1969, thửa 980, thửa 1074, thửa 976, thửa 1172, thửa 974, thửa 1082, thửa 981, thửa 1080, thửa 1078, thửa 1079, thửa 966, thửa 4330, thửa 982, một phần thửa 1044, thửa 975, các thửa đất này thuộc tờ bản đồ số 02, tờ bản đồ số 03, địa chỉ đất tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An cho Công ty M với giá chuyển nhượng là 19.360.800.000đồng.

Đến ngày 15/11/2017, ông Phan Văn L với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai Thành viên M tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2454/2017 tại Văn phòng Công chứng N với nội dung ông L đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 2056 và 3776, các thửa đất này thuộc tờ bản đồ số 03, địa chỉ đất tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An cho Công ty M với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đồng.

Thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng này, Công ty M đã tiến hành đóng thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân; ông L đã giao cho Công ty M tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để Công ty M làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, thực chất của việc giao kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này giữa các bên chỉ là giả tạo vì vào năm 2015, năm 2016 bà Phan Thị L và ông Phan Văn L có nhận chuyển nhượng một số thửa đất tại xã T, huyện B, tỉnh Long An. Sau đó, ông L, bà L cùng với ông Phan Văn H1 có ký kết một biên bản thỏa thuận vào ngày 30/8/2016 nhằm xác lập quyền sở hữu của mỗi người đối với các thửa đất mà bà L và ông L đã nhận chuyển nhượng trước đó. Theo nội dung biên bản thỏa thuận này thì trong tổng diện tích đất khoảng 107.470m<sup>2</sup> sẽ được phân chia thành 2 phần với quyền sở hữu cụ thể: ông L được sở hữu 34.837m<sup>2</sup>, ông H1 được quyền sở hữu 72.633m<sup>2</sup> nhưng bà L sẽ người đại diện cho ông H1 đứng tên quyền sở hữu đối với diện tích 72.633m<sup>2</sup> mà ông H1 được phân chia trong biên bản này. Mục đích của việc lập biên bản thỏa thuận này là để sau này phân bổ diện tích đất trong một dự án của Công ty M sau khi dự án này được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa nước sang đất sản xuất kinh doanh. Cũng chính vì vậy mà tổng giá trị chuyển nhượng 20.360.800.000đồng được ghi trong các hợp đồng chỉ là hình thức bên ngoài, trên thực tế ông L không nhận được khoản tiền thanh toán từ Công ty TNHH Hai Thành viên M cho các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên; ngoài ra số tiền mà Công ty M dùng để nộp thuế trước bạ và thuế thu nhập cá nhân là tiền của phía nguyên đơn bỏ ra.

Do nhận thấy các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn L với Công ty TNHH Hai Thành viên M là giả tạo nên ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1879/2017 ký ngày 06/09/2017 và hợp đồng số 2454/2017 ký ngày 15/11/2017 giữa ông L và Công ty M vì mục đích của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với Công ty M là để phân chia quyền sử dụng đất này cho ông

H1, ông L, bà L theo biên bản thỏa thuận ngày 30/8/2016 cho nên ông L không nhận được tổng số tiền chuyển nhượng như thỏa thuận trong các hợp đồng là 20.360.800.000đồng từ Công ty M.

Ngoài ra, nguyên đơn không còn yêu cầu gì khác.

*Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai Thành viên M do ông Phan Văn H1 là người đại diện hợp pháp có yêu cầu phản tố trình bày:*

Vào ngày 06/9/2017, ông Phan Văn L với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai Thành viên M đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1879/2017 tại Văn phòng Công chứng N với nội dung ông L đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 978, thửa 1073, thửa 1174, thửa 973, thửa 1075, thửa 2908, thửa 1959, thửa 1071, thửa 1072, thửa 977, thửa 966, thửa 1077, thửa 1070, thửa 967, thửa 1067, thửa 1877, thửa 979, thửa 968, thửa 1969, thửa 980, thửa 1074, thửa 976, thửa 1172, thửa 974, thửa 1082, thửa 981, thửa 1080, thửa 1078, thửa 1079, thửa 966, thửa 4330, thửa 982, một phần thửa 1044, thửa 975, các thửa đất này thuộc tờ bản đồ số 02, tờ bản đồ số 03, địa chỉ đất tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An cho Công ty M với giá chuyển nhượng là 19.360.800.000đồng.

Đến ngày 15/11/2017, ông Phan Văn L với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai Thành viên M tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2454/2017 tại Văn phòng Công chứng N với nội dung ông L đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 2056 và 3776, các thửa đất này thuộc tờ bản đồ số 03, địa chỉ đất tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An cho Công ty M với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đồng.

Thực hiện các hợp đồng này, vào ngày 06/9/2017 Công ty M đã thanh toán đủ số toàn bộ số tiền chuyển nhượng là 19.360.800.000đồng và 1.000.000.000đồng vào ngày 15/11/2017 bằng tiền mặt cho ông L, Công ty có lập các phiếu chi có ký nhận của ông L. Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, Công ty M đã tiến hành đóng thuế trước bạ và thuế thu nhập cá nhân vào ngày 17/11/2017, ông L đã giao đất cho Công ty M, đồng thời ông L cũng giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty M để nộp vào Trung tâm hành chính công của tỉnh Long An. Đến ngày 19/01/2018 Công ty M nhận được thông báo của Sở tài chính tỉnh Long An về mức nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa, ngày 25/01/2018 Công ty M nộp hồ sơ ký hợp đồng thuê đất cho Sở tài nguyên môi trường tỉnh Long An, trong thời gian chờ làm thủ tục nộp thuế chuyên mục đích sử dụng đất thì vào ngày 02/02/2018 Công ty M được biết là hồ sơ xin cấp giấy quyền sử dụng đất của Công ty bị ngăn chặn.

Sau khi biết thông tin này thì vào ngày 09/02/2018 Công ty có đơn kiến nghị gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường với nội dung yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin về việc ngăn chặn hồ sơ cấp giấy của Công ty M. Sở Tài nguyên và Môi trường có mời Công ty vào ngày 05/3/2018 đến để trao đổi về nội dung kiến nghị của Công ty M, khi Công ty đến thì Sở Tài nguyên và Môi trường không trả lời bằng văn bản mà chỉ thông báo là hồ sơ cấp

giấy của Công ty M đã bị ngăn chặn với lý do có đơn tranh chấp của ông Phan Văn L.

Ngày 10/3/2018 Công ty M nhận được Thông báo thụ lý của Tòa án nhân dân huyện B về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Phan Văn L với Công ty M.

Nay ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1879/2017 ký ngày 06/09/2017 và hợp đồng số 2454/2017 ký ngày 15/11/2017 giữa ông L và Công ty M, Công ty M Ling An không đồng ý và đã có yêu cầu phản tố vào ngày 22/6/2018 với nội dung yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vì các hợp đồng này được giao kết và xác lập hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc hay giả tạo; hai bên đã đọc những điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng và đồng ý ký hợp đồng trước sự có mặt của Công chứng viên; Công ty đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính cho ông L theo đúng phương thức thanh toán đã thỏa thuận thể hiện tại phiếu chi ngày 06/9/2017 và ngày 15/11/2017; Công ty M đã hoàn tất nghĩa vụ nộp thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân theo Điều 5 của hợp đồng chuyển nhượng; Công ty M đã thực hiện xong các điều khoản mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng từ Điều 1 cho đến Điều 8. Mặt khác, do hiện nay thị trường bất động sản tại địa bàn huyện B có nhiều biến động nên nguyên đơn muốn huỷ các hợp đồng chuyển nhượng này.

Theo trình bày của ông L là việc chuyển nhượng giữa ông với Công ty M với ông L là nhằm chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa nước sang đất sản xuất kinh doanh để phân chia quyền sử dụng đất cho ông L, ông H1, bà L theo biên bản thỏa thuận ngày 30/8/2016 là không có căn cứ vì biên bản thỏa thuận ngày 30/8/2016 không liên quan đến Công ty M và không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông L đã ký kết với Công ty M. Còn đối với biên bản thỏa thuận ngày 02/9/2017 mà nguyên đơn đề cập đến thì nội dung thỏa thuận này liên quan đến một dự án mà Công ty M đang dự định thực hiện và nếu sau này ông L có khả năng, Công ty sẽ tạo điều kiện cho ông L tham gia dự án trên, biên bản này cũng không liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên đã ký kết.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H1 trình bày:*

Vào ngày 30/8/2016 giữa ông H1, ông L và bà L có lập một biên bản thỏa thuận về việc ông L và bà L là người đại diện cho ông đứng tên quyền sở hữu tổng diện tích đất tương đương là: 107.470 m<sup>2</sup>, biên bản thỏa thuận mang tính chất cá nhân giữa những thành viên trong gia đình của ông và hoàn toàn không liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông L đã ký kết với Công ty M. Nay ông L tranh chấp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty M liên quan đến diện tích đất này, ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Còn đối với số diện tích đất trên ông sẽ tự giải quyết với gia đình của ông và ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

*Trong biên bản lấy lời khai ngày 20/4/2018 và tại bản tự khai ngày 05/7/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn Phòng Công chứng N do Công chứng viên Nguyễn Long A trình bày:*

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Phan Văn L với Công ty TNHH Hai Thành viên M là đúng thủ tục và đúng quy định của pháp luật. Văn Phòng Công chứng N và Công chứng viên Nguyễn Long A xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và yêu cầu Toà án căn cứ theo quy định của pháp luật giải quyết vụ án.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2018/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện B áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 200, Điều 259, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, khoản 1 Điều 124, khoản 1 Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội đã tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 06/9/2017 giữa ông Phan Văn L với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai thành viên M, được Văn phòng Công chứng N công chứng vào ngày 06/9/2017 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 15/11/2017 giữa ông Phan Văn L với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai thành viên M, được Văn phòng Công chứng N công chứng vào ngày 15/11/2017.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai thành viên M đối với ông Phan Văn L.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 06/9/2017 giữa ông Phan Văn L với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai thành viên M, được Văn phòng Công chứng N công chứng ngày 06/9/2017 có hiệu lực pháp luật.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 15/11/2017 giữa ông Phan Văn L với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai thành viên M, được Văn phòng Công chứng N công chứng ngày 06/9/2017 có hiệu lực pháp luật

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai thành viên M được quyền đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí do đặc, định giá và thẩm định tại chỗ; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 02/10/2018, nguyên đơn ông Phan Văn L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau; nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và xác định lại yêu cầu kháng cáo: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/9/2017 và ngày 15/11/2017 giữa ông L với Công ty M và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Bị đơn không rút đơn phản tố và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

*Luật sư Nguyễn Hòa B, Luật sư Phạm Đình C bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và ông Phan Văn H trình bày cho rằng:*

Hai hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/9/2017 và ngày 15/11/2017 chỉ mang tính chất hình thức, hợp thức hóa cho công ty đứng quyền sử dụng các thửa đất đã được ông L, ông H1 và bà L thỏa thuận tại biên bản ngày 30/8/2016. Hai phiếu chi cho 02 hợp đồng cũng chỉ là hình thức để bổ túc hồ sơ quyết toán thuế chứ không có việc thanh toán giao nhận tiền. Khi ông T1 nộp hồ sơ vào Trung tâm phục vụ hành chính công là không có 02 phiếu chi, ông T1 mới mang hồ sơ về nhờ ông T viết 02 phiếu chi, viết xong ông T đưa lại cho ông T1, ông T1 mới gọi điện cho ông H1 lên lấy về cho ông L ký, ký xong ông H1 mang phiếu chi giao lại cho ông T1 để bổ túc hồ sơ theo yêu cầu của Trung tâm là sự thật. Ngoài lời trình bày của ông L, còn được sự xác nhận của những người làm chứng là bà Phan Thị L, bà Bùi Thị Thu V, ông Lê Quang T và ông Lê Minh T1.

Mặt khác, ông H1 hoàn toàn không chứng minh được nguồn gốc của số tiền mà ông H1 cho rằng đã thanh toán cho ông L, đây là số tiền rất lớn hơn 20 tỷ đồng nhưng ông H1 cho rằng thanh toán bằng tiền mặt nhưng tiền chuyển về từ đâu, gửi ở đâu, vào tài khoản nào, khi thanh toán kiểm đếm như thế nào thì ông H1 chỉ có trình bày mà không chứng minh được nên không có căn cứ thể hiện có việc thanh toán.

Trong toàn bộ quá trình khởi kiện giải quyết vụ án cho đến nay, phía nguyên đơn cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả tạo là hoàn toàn có căn cứ vì các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, nguyên đơn không có mục đích thật sự là chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn và cũng không nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bị đơn.

Tuy nhiên, yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận. Ngược lại, cấp sơ thẩm còn tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có hiệu lực. Do đó nguyên đơn đã không đồng ý và đã kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án trên cơ sở các nhận định có phần phiến diện, sai nguyên tắc đánh giá chứng cứ của Bộ luật Tố tụng Dân sự và không đúng bản chất của sự thật khách quan đã xảy ra. Trên cơ sở các tình tiết, chứng cứ khách quan của vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

*Luật sư Nguyễn Thế P và Luật sư Lê Minh T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và ông Phan Văn H1 trình bày cho rằng:*

Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết vào ngày 06/9/2017 và ngày 15/11/2017 được chứng nhận của Văn phòng công chứng, có hiệu lực pháp luật, thể hiện đúng ý chí của các bên, đúng mục đích giao kết, hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc hay giả tạo, ông L đã giao cho Công ty M bản chính tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến thời điểm hiện tại tài sản tranh chấp do Công ty M đang trực tiếp quản lý nhưng ông L vẫn còn đứng tên. Công ty M tiến hành đo vẽ, đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng thuế với Nhà nước, được thể hiện bằng báo cáo tài chính của Công ty.

Phía nguyên đơn ông L khởi kiện cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo là không có căn cứ, không phù hợp và cũng không đưa ra được căn cứ vô hiệu. Nguyên đơn cho rằng công ty không thanh toán tiền nên hợp đồng là giả tạo là không đúng vì việc không thanh toán chỉ là vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Nhưng công ty đã thanh toán tiền đầy đủ cho ông L bằng 02 phiếu chi ngày 06/9/2017 và ngày 15/11/2017, công ty không vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ông L yêu cầu hủy hợp đồng là không có căn cứ.

Đối với biên bản thỏa thuận ngày 30/8/2016 mà nguyên đơn cho rằng dựa trên đó để ký hợp đồng chuyển nhượng phân chia quyền sử dụng đất là không có cơ sở vì biên bản này hoàn toàn không liên quan đến Công ty M. Còn biên bản thỏa thuận ngày 02/9/2017 liên quan đến một dự án mà công ty đang dự định thực hiện không có liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang có tranh chấp.

Khi nộp hồ sơ chuyển quyền vào Trung tâm phục vụ hành chính công thì hồ sơ không có bản chính nhưng có bản sao các phiếu chi được thể hiện tại mục 8 của Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả ngày 27/11/2017 nên sau đó ông H1 mới đưa bản chính phiếu chi cho ông T1 để nộp bổ sung. Việc bên nguyên đơn cho rằng các phiếu chi ghi ký sau ngày 27/11/2017 là không đúng vì ông H1 xuất cảnh từ ngày 19/11/2017 đến ngày 10/12/2017 mới về nước.

Từ những chứng cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở vì các căn cứ sau: Hợp đồng chuyển nhượng được xác lập giữa ông L và Công ty M đúng hình thức, nội dung, ông L đã giao đất cho Công ty M, công ty đã thực hiện thủ tục đúng quy định của pháp luật. Hai bên chỉ không thống nhất với nhau về việc thanh toán giá trị của hợp đồng, ông L cho rằng các phiếu chi do ông T ghi sau ngày 27/11/2017. Tuy nhiên, theo văn bản xác nhận của Cục thuế tỉnh Long An

thì Công ty M đã kê khai quyết toán và báo cáo tài chính năm 2017 đúng quy định nên có cơ sở xác định có việc thanh toán tiền giữa các bên. Mặt khác, giữa ông H1 và bà L đang tranh chấp với nhau về hợp đồng góp vốn vào Công ty M, chưa có kết quả giải quyết nên chưa có cơ sở xác định ông H1 không có nguồn tiền để chi. Do vậy, không có chứng cứ chứng minh việc chuyển nhượng chỉ là hợp đồng giả tạo để hợp thức hóa cho công ty đứng tên quyền sử dụng đất từ các thỏa thuận ngày 30/8/2016, ngày 02/9/2017 nhằm mục đích hoán đổi từ đất lúa sang đất sản xuất kinh doanh để chia đất theo các văn bản này.

Đối với các văn bản ngày 30/8/2016, ngày 02/9/2017 không thể hiện rõ có việc đưa vốn vào công ty mà chỉ là thể hiện việc thỏa thuận chia đất giữa các cá nhân nên lời trình bày của nguyên đơn là không có căn cứ. Vì vậy không đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Nguyên đơn ông Phan Văn L khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 06/9/2017 và ngày 15/9/2017 giữa ông L và Công ty M. Ngược lại phía bị đơn có yêu cầu công nhận hợp đồng.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/09/2017 và ngày 15/11/2017 đã được chứng nhận của Công chứng viên Văn phòng Công chứng N nên đảm bảo quy định về hình thức của hợp đồng theo khoản 2 Điều 117, Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015. Hợp đồng thể hiện đúng ý chí của các bên nên hợp đồng không giả tạo, nếu có việc bị đơn không thanh toán tiền theo hợp đồng là vi phạm nghĩa vụ, không phải là điều kiện để hủy hợp đồng. Nhưng ông L đã ký nhận tiền vào 02 phiếu chi cùng các chứng cứ liên quan khác, đủ cơ sở xác định ông L đã nhận đủ tiền vì vậy bác yêu cầu khởi kiện của ông L, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nên nguyên đơn đã kháng cáo.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn L thấy rằng:

[4] Về nguồn gốc của số tiền thanh toán:

[5] Quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm, Tòa án ra quyết định ngừng phiên tòa yêu cầu ông H1 chứng minh nguồn gốc của số tiền thanh toán. Cụ thể ông H1 là Việt kiều nên phải chứng minh nguồn tiền chuyển về Việt Nam, gửi vào tài khoản nào, rút tiền ra khi nào, gửi ở đâu, đề nghị ông H1 cung cấp Sổ theo dõi tiền mặt và các giấy tờ, chứng từ có liên quan đến số tiền này vì đây là tiền của công ty, giải thích lý do số tiền thanh toán rất lớn vì sao không gửi vào tài khoản công ty để thanh toán bằng chuyển khoản mà lại giao nhận bằng tiền mặt.

[6] Tại phiên tòa hôm nay, ông H1 cho rằng tiền để thanh toán là tiền ông góp vốn vào công ty, nguồn tiền này do ông kinh doanh tại Việt Nam mà có

được, không phải từ nước ngoài chuyển về Việt Nam. Số tiền này ông để trong tủ sắt tại nhà riêng của ông L, thanh toán cho ông L bằng tiền mặt, không bằng chuyển khoản. Về Sổ theo dõi tiền mặt và các giấy tờ, chứng từ có liên quan đến số tiền này do bà L quản lý đã tự ý chiếm giữ, không giao cho ông nên không cung cấp được cho Tòa.

[7] Tuy nhiên, số tiền thanh toán là rất lớn trên 20 tỷ đồng, ông H1 cho rằng do kinh doanh ở Việt Nam mà có được nhưng không chứng minh được kinh doanh vào việc gì; ông H1 là người đại diện theo pháp luật của công ty cho rằng bà L quản lý đã tự ý chiếm giữ, không giao cho ông Sổ theo dõi tiền mặt và các giấy tờ, chứng từ có liên quan đến số tiền thanh toán để cung cấp cho Tòa nhưng chỉ là lời trình bày, bà L không thừa nhận và ông H1 không có chứng cứ khác chứng minh; ông H1 không giải thích và chứng minh được sự không hợp lý khi số tiền thanh toán của công ty là rất lớn nhưng lại để trong tủ sắt nhà riêng của ông L và thanh toán cho ông L bằng tiền mặt, không bằng chuyển khoản, việc kiểm đếm số tiền lớn như vậy được thực hiện như thế nào.

[8] Với những tình tiết trên, Hội đồng xét xử xác định công ty do ông H1 đại diện không chứng minh được nguồn gốc của số tiền thanh toán của 02 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

[9] Về 02 phiếu chi ngày 06/9/2017 và ngày 15/11/2017 của Công ty M thấy rằng:

[10] Ông H1 xác định 02 phiếu chi này được lập cùng với thời điểm Công ty M chi tiền cho ông L, ông L ký tên vào 02 phiếu chi ngay sau khi nhận đủ tiền thanh toán của công ty. Cụ thể ngày ký hợp đồng, ngày thanh toán tiền và ngày lập phiếu chi là cùng ngày, 01 phiếu lập ngày 06/9/2017, 01 phiếu lập ngày 15/11/2017. Người viết vào 02 phiếu chi này là ai thì ông H1 không biết nhưng viết tại nhà ông L.

[11] Ngược lại, ông L xác định việc lập 02 phiếu chi này chỉ nhằm hợp thức hóa thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, khấu trừ tiền sử dụng đất cho công ty, không có việc giao nhận tiền như phiếu chi ghi. Bà Bùi Thị Thu V là kế toán, bà Phan Thị L là thành viên của Công ty M cũng xác nhận đúng như lời trình bày của ông L và xác định công ty không có tiền để chi cho ông L như ông H1 khai. Ông Lê Minh T1, ông Lê Quang T xác định khi nộp hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất vào Trung tâm phục vụ hành chính công ngày 27/11/2017 thì hồ sơ bị thiếu các chứng từ thanh toán chuyển nhượng đất nên Trung tâm yêu cầu cung cấp chứng từ này, vì vậy ông T1 mang hồ sơ về nhờ ông T cũng là nhân viên của Trung tâm dịch vụ nhà đất ghi dùm 02 phiếu chi, ông T ghi xong đưa lại cho ông T1. Ông T1 xác định sau đó ông T1 gọi điện cho ông H1 đến nhận 02 phiếu chi mang về còn việc giao nhận tiền, ký nhận vào phiếu chi như thế nào thì ông T1, ông T không có chứng kiến. Ông T1 xác định rõ, ông T1 đưa cho ông H1 02 phiếu chi để về ký tên vào, sau khi ký xong ông H1 giao lại cho ông T1, ông T1 mới nhờ ông T ghi ngày vào 02 phiếu chi cho trùng khớp với ngày ký kết của hợp đồng chuyển nhượng. Ông T cũng xác định ông viết 02 phiếu chi này tại Trung tâm dịch vụ nhà đất từ ngày 27/11/2017 trở về sau

nhưng không nhớ ngày cụ thể, việc điền ngày tháng năm vào 02 phiếu chi là khi ông T1 giao lại 02 phiếu chi, ông không có đến nhà ông L để viết phiếu chi. Hai ông cũng xác định Trung tâm dịch vụ nhà đất không có nhận làm hồ sơ chuyển nhượng đất giữa ông L với Công ty M, việc đó do Văn phòng công chứng thực hiện.

[12] Căn cứ vào kết quả giám định ngày 04/4/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Long An đã xác định chữ viết trên 02 phiếu chi so với các chữ viết của ông T cung cấp cho Tòa án là do cùng một người viết ra nên có căn cứ xác định 02 phiếu chi này là do ông T viết. Theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả ngày 27/11/2017 tại mục 8 có yêu cầu Công ty M bổ sung chứng từ thanh toán trong 07 ngày làm việc. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H1 khai hồ sơ nộp vào Trung tâm phục vụ hành chính công đã có 01 bản sao phiếu chi có công chứng (mục 8) nhưng không đúng quy định nên Trung tâm yêu cầu nộp bản chính phiếu chi trong vòng 07 ngày làm việc thì sau đó ông mới đưa bản chính cho ông T1 nộp. Tuy nhiên, sau khi đối chiếu trên Giấy tiếp nhận tại mục 7 cũng ghi hợp đồng chuyển nhượng có 01 bản sao công chứng. Điều này là không phù hợp khi ông T1 nộp bộ hồ sơ chuyển nhượng vào Trung tâm. Bởi lẽ Công ty M nhận chuyển nhượng bằng 03 hợp đồng (02 hợp đồng giữa ông L với công ty; 01 hợp đồng giữa bà L với công ty) và bằng 03 phiếu chi thì dù là bản photocopy thì cũng phải có 03 bản sao có công chứng. Do vậy, ông T1 khai do quen biết nên Trung tâm nhận để lấy ngày nhằm rút ngắn ngày trả kết quả còn hồ sơ không có phiếu chi (cả bản photocopy và bản chính) là có căn cứ. Đồng thời, Trung tâm dịch vụ nhà đất cũng không nhận dịch vụ làm hồ sơ chuyển nhượng đất của công ty nên có căn cứ xác định ông T viết và điền ngày tháng năm vào 02 phiếu chi này là từ sau ngày 27/11/2017, ông H1 xuất cảnh ngày 19/11/2017 đến ngày 10/12/2017 mới về nước (theo passport của ông H1) cũng không chứng minh được ông H1 không nhận các phiếu chi từ ông T1. Do vậy, lời khai của ông H1 cho rằng 2 phiếu chi này lập tại nhà của ông L ngay sau khi ông L nhận đủ tiền từ công ty thanh toán là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào 02 phiếu chi, báo cáo tài chính của công ty để xác định ông L nhận đủ tiền là chưa xem xét toàn diện các chứng cứ có liên quan.

[13] Như vậy, 02 phiếu chi không phản ánh được việc thanh toán tiền giữa Công ty M với ông L mà việc lập 02 phiếu chi chỉ nhằm hợp thức hóa hồ sơ chuyển mục đích, khấu trừ tiền sử dụng đất cho Công ty M đúng như lời trình bày của ông L, bà L, bà V, ông T1, ông T. Xét 02 phiếu chi không phải là chứng cứ chứng minh có việc thanh toán giữa các bên, Công ty M xác nhận đã thanh toán tiền cho ông L thì phải cung cấp chứng cứ khác nhưng công ty không còn chứng cứ nào khác chứng minh có việc thanh toán tiền.

[14] Xét thấy, công ty do ông H1 đại diện không chứng minh được nguồn gốc của số tiền thanh toán và 02 phiếu chi không chứng minh được có việc thanh toán tiền nên xác định Công ty M không có trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L theo 02 hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/9/2017 và ngày 15/11/2017.

[15] Hơn nữa, theo hồ sơ nhận chuyển nhượng đất của ông L từ các hộ dân do ông L cung cấp, thì số tiền thanh toán cho các hộ dân là 20.986.230đồng, số tiền ông L chuyển nhượng cho Công ty M là 20.360.800.000đồng, ông L bị lỗ 626.230.000đồng là điều không hợp lý. Hiện tại đất chưa giao cho Công ty M quản lý, các hộ dân còn mượn sản xuất, điều này cũng chứng minh việc lập hợp đồng chuyển nhượng chỉ là hình thức.

[16] Tại biên bản thỏa thuận ngày 30/8/2016 giữa ông L, ông H1 và bà L có thỏa thuận phân chia diện tích 107.470m<sup>2</sup>, cho ông L 34.837m<sup>2</sup>, cho ông H1 72.633m<sup>2</sup> do ông L bà L đứng tên. Thủ tục chia đất cho ông L và ông H1 bằng hình thức chuyển nhượng đất giữa các bên, theo đó ông L, bà L chuyển nhượng cho ông H1 theo đúng diện tích và số thửa mà ông H1 được chia ngay khi Giấy phép thỏa thuận địa điểm được cấp. Ngày 15/5/2017, UBND tỉnh Long An cấp Quyết định chủ trương đầu tư cho Công ty M do bà Phan Thị L đại diện theo pháp luật, tiếp đó ngày 09/8/2017, UBND tỉnh Long An cấp Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư cho Công ty M do ông Phan Văn H1 đại diện theo pháp luật. Sau đó, ngày 02/9/2017, giữa ông L và công ty lập biên bản thỏa thuận xác định quyền sở hữu của ông L là Kho vận-Logistics M tại số 121 Hương lộ 8, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An; diện tích 25.712m<sup>2</sup> tại khu E trên sơ đồ đính kèm thỏa thuận theo Quyết định chủ trương đầu tư ngày 15/5/2017, Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư ngày 09/8/2017. Thỏa thuận công ty phải có trách nhiệm hoàn thành thủ tục chuyển tên sang cho ông L các tài sản trên ngay khi có yêu cầu của ông L.

[17] Ông H1 cho rằng biên bản ngày 30/8/2016 là thỏa thuận giữa các cá nhân thành viên gia đình; biên bản ngày 02/9/2017 là thỏa thuận về dự án tương lai của công ty, khi ông L có khả năng công ty sẽ cho ông L tham gia dự án; 02 biên bản không liên quan gì đến công ty nhận chuyển nhượng đất của ông L. Tuy nhiên, khi xem xét toàn bộ nội dung của 02 biên bản và 02 hợp đồng chuyển nhượng, thì phần đất chuyển nhượng là phần đất được các bên thỏa thuận trong 02 biên bản và có đề cập đến trách nhiệm của Công ty M đối với ông L. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định việc các bên lập hợp đồng chuyển nhượng là để hợp thức hóa thủ tục nhằm phân chia đất theo văn bản ngày 30/8/2016.

[18] Với những chứng cứ, tình tiết nêu trên, Hội đồng xét xử xác định các bên đã thống nhất xác lập hợp đồng chuyển nhượng để hợp thức thủ tục pháp lý nhằm mục đích phân chia đất theo văn bản thỏa thuận, hợp đồng chuyển nhượng chỉ là hình thức, các bên không thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng, thể hiện bằng việc không giao nhận tiền, giao nhận đất. Sự thỏa thuận chuyển nhượng như vậy là giả tạo, không phù hợp với nội dung của hợp đồng chuyển nhượng nên bị vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Sau khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng ông H1 cho rằng việc chuyển nhượng là sự thật, xác định toàn bộ quyền sử dụng đất là của công ty là không có căn cứ.

[19] Ông H1 cho rằng đất đã giao cho công ty nhưng chỉ là lời trình bày trong khi hai bên không có biên bản giao nhận đất, từ khi ông L nhận chuyển

nhượng của các hộ dân vẫn cho các hộ dân mượn tiếp tục sản xuất nên Hội đồng xét xử xác định đất chưa giao cho công ty theo 02 hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, các bên không giao nhận tiền, không giao nhận đất nên không hoàn trả tiền và đất và không phát sinh thiệt hại để bồi thường nên không xem xét. Tuy nhiên, ông L có giao 36 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty nên công ty phải hoàn trả cho ông L.

[20] Trong vụ án này, ông L khởi kiện yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng vì cho rằng hợp đồng giả tạo. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm cần giải thích, yêu cầu ông L xác định, điều chỉnh lại yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu hủy hợp đồng đôi thành tuyên bố vô hiệu hợp đồng vì ông L luôn xác định hợp đồng là giả tạo nên hai bên không thanh toán tiền. Cấp sơ thẩm lại thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện về hủy hợp đồng với lý do hợp đồng giả tạo, đồng thời cho rằng nếu bị đơn không thanh toán là vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, ông L phải khởi kiện yêu cầu thanh toán mà không thể cho rằng hợp đồng là giả tạo để hủy bỏ hay vô hiệu. Xét cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết và nhận định như trên là không phù hợp với các quy định của Bộ luật dân sự về vô hiệu và hủy bỏ hợp đồng. Ông L khai do hợp đồng giả tạo nên không có việc thanh toán tiền chứ không phải nói công ty vi phạm nghĩa vụ thanh toán như cấp sơ thẩm nhận định. Tuy nhiên, việc hủy bỏ và vô hiệu hợp đồng thì hợp đồng đều không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trong vụ án này thì hậu quả về vô hiệu và hủy bỏ hợp đồng là như nhau nên chỉ nhắc nhở để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[21] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận đề nghị giải quyết vụ án của đại diện nguyên đơn, của các Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, không chấp nhận ý kiến phát biểu của các Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cũng như của ông Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, sửa bản án sơ thẩm.

[15] Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm. Bị đơn phải chịu án phí do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2018/DS-ST ngày 19/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện B

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 200, 259 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, khoản 1 Điều 124, khoản 1 Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn L tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai thành viên M.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 06/9/2017 giữa ông Phan Văn L với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai thành viên M, được Văn phòng Công chứng N công chứng vào ngày 06/9/2017 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2017 giữa ông Phan Văn L với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai thành viên M, được Văn phòng Công chứng N công chứng vào ngày 15/11/2017.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai thành viên M đối với ông Phan Văn L về việc yêu cầu công nhận:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 06/9/2017 giữa ông Phan Văn L với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai thành viên M, được Văn phòng Công chứng N công chứng ngày 06/9/2017.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 15/11/2017 giữa ông Phan Văn L với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai thành viên M, được Văn phòng Công chứng N công chứng ngày 15/11/2017.

3. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai thành viên M phải giao trả cho ông Phan Văn L 36 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 387825 (CS 05555) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 16/8/2016 đối với thửa đất số 978.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 387071 (CS 05452) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 05/8/2016 đối với thửa đất số 1073.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 151998 (CS 05459) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 05/8/2016 đối với thửa đất số 1174.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 609964 (CS 04940) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 27/01/2016 đối với thửa đất số 973.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 609126 (CS 04306) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/12/2015 đối với thửa đất số 1075.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 609107 (CS 04304) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/12/2015 đối với thửa đất số 2908.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CĐ 387072 (CS 05451) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 05/8/2016 đối với thửa đất số 1959.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 609984 (CS 04967) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 27/01/2016 đối với thửa đất số 1071.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 609305 (CS 04311) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 02/12/2015 đối với thửa đất số 1072.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 609125 (CS 04309) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/12/2015 đối với thửa đất số 977.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 609104 (CS 04300) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/12/2015 đối với thửa đất số 966.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 609127 (CS 04307) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/12/2015 đối với thửa đất số 1077.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CĐ 152000 (CS 05458) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 05/8/2016 đối với thửa đất số 1070.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CĐ 151967 (CS 05460) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 05/8/2016 đối với thửa đất số 967.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 070192 (CS 05545) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 19/9/2016 đối với thửa đất số 1067.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 862215 (CS 04811) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 24/11/2015 đối với thửa đất số 1877.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 070193 (CS 05544) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 19/9/2016 đối với thửa đất số 979.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 862214 (CS 04754) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/11/2015 đối với thửa đất số 968.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 862213 (CS 04753) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/11/2015 đối với thửa đất số 1969.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 862218 (CS 04757) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/11/2015 đối với thửa đất số 980.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 609985 (CS 04968) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 27/01/2016 đối với thửa đất số 1074.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 6099517 (CS 04318) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 16/12/2015 đối với thửa đất số 976.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CĐ 151936 (CS 05423) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 28/7/2016 đối với thửa đất số 1172.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 862230 (CS 04809) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 24/11/2015 đối với thửa đất số 974.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 862233 (CS 04810) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 24/11/2015 đối với thửa đất số 1082.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 862216 (CS 04755) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/11/2015 đối với thửa đất số 981.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 526933 (CS 04789) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 16/11/2015 đối với thửa đất số 1080.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CĐ 387073 (CS 05450) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 05/8/2016 đối với thửa đất số 1078.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 862232 (CS 04807) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 24/11/2015 đối với thửa đất số 1079.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 006536 (CS 06046) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 20/01/2017 đối với thửa đất số 966.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 006167 (CS 06028) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 20/01/2017 đối với thửa đất số 4330.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 862212 (CS 04752) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/11/2015 đối với thửa đất số 982.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 006537 (CS 06044) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 20/01/2017 đối với thửa đất số 1044.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 859220 (CS 05001) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 29/02/2016 đối với thửa đất số 975.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 609120 (CS 04316) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/12/2015 đối với thửa đất số 2056.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 609105 (CS 04302) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/12/2015 đối với thửa đất số 3776.

4. Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ: Công ty TNHH Hai thành viên M phải chịu là 56.200.000đồng. Toàn bộ số tiền này ông Phan Văn L đã nộp tạm ứng, Công ty M nộp lại để hoàn trả cho ông L.

#### 5. Về án phí:

Ông Phan Văn L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông L 300.000đồng tạm ứng án phí do ông Phan Văn L đã nộp theo biên lai thu số 0006232 ngày 02 tháng 3 năm 2018 và 300.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai số 0007115 ngày 02/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai thành viên M phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006722 ngày 22 tháng 6 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B nên đã nộp đủ án phí.

6. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: 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 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.

7. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

#### **Nơi nhận:**

- TAND huyện;
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Tấn Quốc**