

Bản án số: 283/2018/DS-PT

Ngày 19 - 9 -2018

V/v yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu do giả tạo và hủy các quyết định hành chính có liên quan, phát sinh từ giao dịch giả tạo.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên;

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Bình;

Ông Đỗ Đình Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Diệu Thúy, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2018/TLPT-DS ngày 31 tháng 01 năm 2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy quyết định cá biệt và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2017/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 460/2018/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lâm Mỹ L, sinh năm 1988.

Địa chỉ: đường B, Phường 1, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Kim Ron Th1, sinh năm 1976. (Văn bản ủy quyền được công chứng ngày 28/2/2018)

Địa chỉ: đường Ng, phường T, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Thái Văn Trí Th, sinh năm 1967.

Địa chỉ: đường T 10, phường B1 A, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Nhật H, sinh năm 1992.
(Văn bản ủy quyền công chứng ngày 12/8/2017).

Địa chỉ liên hệ: đường Đ 05, phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Đ

Trụ sở: đường HC, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh Tr – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ, giấy ủy quyền ngày 23/12/2016. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

2. Văn phòng Công chứng Đ

Địa chỉ: Ấp B3 1, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Ch – Trưởng văn phòng.
(vắng mặt)

3. Ông Lâm Tòng Th2, sinh năm 1944. (có mặt)

Địa chỉ: ấp 1A, xã V B, huyện B3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Kim Ron Th1, sinh năm 1976. Địa chỉ: đường Ng, phường T, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền được công chứng ngày 10/01/2017)

4. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1968. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 2, xã Đ2, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Quách Bội S1, sinh năm 1954. Địa chỉ: đường X, Phường 11, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

2. Ông Phạm Văn E, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp 4, xã Đ2, huyện Đ, tỉnh Long An. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Thái Văn Trí Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Lâm Mỹ L trình bày trong đơn khởi kiện ngày 29/01/2016 và trong quá trình giải quyết do ông Nguyễn Văn B đại diện như sau:

Do nhu cầu đầu tư xây dựng nhà xưởng làm cơ sở sản xuất thuốc Đông y được nên vào năm 2011 bà L và cha là Lâm Tông Th2 nhờ ông Thái Văn Trí Th là người làm công cho ông Th2 liên hệ tìm đất ở huyện Đ để chuyển nhượng. Bà L có nhận chuyển nhượng của bà Quách Bội S1 thửa đất 248, tờ bản đồ số 01 tại xã Đ2 diện tích 2.172m², mục đích sử dụng: LUC. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2273, quyền số 1 do Văn phòng công chứng Đ chứng thực ngày 12/3/2011. Đất này do bà Quách Bội S1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 25/01/2011. Đến ngày 23/3/2011 bà L được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 442581, sổ vào sổ CH 00380. Người đứng ra làm thủ tục giấy tờ là ông Nguyễn Văn S. Bà L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th và ông S giữ để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Ông Th nói rằng ông S là người địa phương chuyên làm dịch vụ đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất từ LUA sang thổ để làm nhà xưởng. Sau này bà L mới biết được ông Th và ông S làm thủ tục tách thửa và phân lô nên nhờ người đứng tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hợp đồng số 4209, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đ chứng thực ngày 13/4/2011 được ký giữa bà Lâm Mỹ L với ông Thái Văn Trí Th là một phần diện tích đất của thửa 248 là 300m², mục đích sử dụng đất LUA. Sau đó chuyển mục đích từ đất LUA sang ONT thành thửa mới 598, tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận số BE 629501 vào sổ số CH 00725 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cùng ngày 18/5/2011 cho ông Thái Văn Trí Th đứng tên. Giấy này hiện do bà L giữ và là người quản lý sử dụng đất nêu trên. Bà L đã nhiều lần yêu cầu ông Trí Th làm thủ tục sang tên trả lại đất nhưng ông Trí Th không có thiện chí. Do đây là hợp đồng giả tạo để nhằm làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất nên hợp đồng ghi giá rất thấp và không có việc giao nhận tiền cũng như có việc bàn giao đất giữa hai bên. Ông S là người nhận làm dịch vụ chuyển mục đích quyền sử dụng đất đã có xác nhận trong bản tường trình và cam kết được Ủy ban nhân dân xã Đ2 chứng thực ngày 17/9/2015. Hợp đồng giả tạo không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của hai bên. Nay bà L yêu cầu:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn với đất) 4209, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đ chứng thực ngày 13/4/2011 được ký giữa bà Lâm Mỹ L với ông Thái Văn Trí Th thuộc một phần diện tích đất của thửa 248 là 300m² vô hiệu do giả tạo. Hủy Quyết định số 7327 ngày 18/5/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Thái Văn Trí Th; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 629501 đã cấp cho ông Th đứng tên diện tích đất 300m² một phần thửa 248 (thửa mới 598, tờ bản đồ số 1); Bà L được quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất tranh chấp theo quy định.

Bị đơn ông Thái Văn Trí Th thông qua người đại diện ông Lê Nhật H có ý kiến như sau:

Ngày 13/4/2011 ông Thái Văn Trí Th nhận chuyển nhượng của bà Lâm Mỹ L quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa số 248, tờ bản đồ số 1, diện tích 300m² tọa lạc tại ấp 2, xã Đ2, huyện Đ, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 20.000.000đ. Hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Đ ngày 13/4/2011 và được các bên thực hiện xong bên bà L nhận tiền giao đất và bên ông Th nhận đất trả đủ tiền. Sau khi nhận đất bên ông Th chuyển mục đích sử dụng và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 629501 thành thửa 598, tờ bản đồ số 1. Do nhu cầu chuyển nhượng thửa đất này nên ông Th đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L để tìm người chuyển nhượng. Bà L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận ngày 13/04/2011 giữa bà L và ông Th vô hiệu do giả tạo và tuyên hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Th là vô lý. Ông Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L vì đây là hợp đồng trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận giữa các bên và được công chứng theo quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất ông Th đã chuyển mục đích từ “lúa” sang “thổ cư” và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp quyền sử dụng đất. Ông Th có yêu cầu phản tố đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L và buộc bà L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 629501 cấp ngày 18/5/2011 cho ông Thái Văn Trí Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Tòng Th2 có ý kiến:

Do nhu cầu đầu tư xây dựng nhà xưởng làm cơ sở sản xuất thuộc Đông y dược nên vào năm 2011 ông có nhờ ông Th liên hệ tìm mua đất tại huyện Đ. Theo đó ông có nhờ con gái là Lâm Mỹ L đứng tên nhận quyền sử dụng đất của bà Quách Bội S1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2273 được Văn phòng công chứng Đ chứng thực ngày 12/3/2011. Thửa đất số 248, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.172m², mục đích sử dụng trồng lúa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 942569, vào sổ cấp giấy số CH 00139 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 25/01/2011 do Bội S1 đứng tên. Ngày 23/3/2011 Lâm Mỹ L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 442581, vào sổ cấp giấy số CH 00380, đất tọa lạc tại xã Đ2, huyện Đ. Sau khi Mỹ L đứng tên xong nhờ dịch vụ chuyển mục đích sử dụng đất từ LUA sang ONT làm nhà xưởng. Ông Th và ông Th2 có nhờ ông S làm hồ sơ. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là hình thức giả tạo nhằm mục đích chuyển mục đích sử dụng đất nên hợp đồng ghi giá chuyển nhượng không đúng với thực tế. Cho nên không có việc giao nhận tiền và giao quyền sử dụng đất.

Ông Th2 đề nghị chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không gắn liền với tài sản) số 4209, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận ngày 13/4/2011 được ký kết giữa Lâm Mỹ L và Thái Văn Trí Th do giả tạo; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp cho ông Thái Văn Trí Th như yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ do ông Nguyễn Minh Tr đại diện có ý kiến:

Ngày 18/5/2011 Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thái Văn Trí Th với diện tích 300m² thửa đất số 598, tờ bản đồ số 1 đất tọa lạc tại xã Đ2 là căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và bà L, số công chứng 4209, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 13/4/2011. Ủy ban nhân dân huyện Đ xin giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Đ có ý kiến tại văn bản ngày 15/10/2016 trình bày:

Vào ngày 03/4/2011 Văn phòng Công chứng Đ có nhận được yêu cầu Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Mỹ L với ông Thái Văn Trí Th. Bà L chuyển nhượng cho ông Th một phần thửa 248, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã Đ2 diện tích 300m² với giá chuyển nhượng là 20.000.000đ.

Ngoài ra, bà Lâm Mỹ L cũng có lập hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và các ông Nguyễn Hiền H, Nguyễn Quỳnh Nh... Việc công chứng các hợp đồng trên đúng theo trình tự quy định về công chứng, đúng ý chí nguyện vọng của các bên. Vào thời điểm công chứng các bên không yêu cầu Công chứng viên thẩm định xác minh thửa đất. Việc thỏa thuận nhờ người đứng tên ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông Th là ngoài sự chứng kiến của của Công chứng viên. Văn phòng Công chứng xin vắng mặt và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S tường trình và cam kết ngày 17/9/2015:

Ông Lâm Tòng Th2 là người bỏ tiền ra chuyển nhượng diện tích đất 11.869m², trong đó: Ông Th2 đứng tên giấy chứng nhận số BĐ 442580 vào sổ số CH 00381 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 23/3/2011 có diện tích là 7.378m² thuộc thửa 249, 250, 271 và 272, tờ bản đồ số số 1. Bà Lâm Mỹ L là con gái ông Th2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 442581 vào sổ số CH 00380 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 23/3/2011 có diện tích là 2.172m² thuộc thửa 248, tờ bản đồ số 1. Ông Th2 đứng tên giấy chứng nhận số BĐ 450109 vào sổ số CH 00473 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 07/4/2011 có diện tích là 2.319m² thuộc thửa 363, tờ bản đồ số 6. Toàn bộ các thửa đất trên tọa lạc tại ấp 2, xã Đ2, huyện Đ và có cùng mục đích sử dụng là đất lúa.

Ông Thái Văn Trí Th là người làm công cho ông Th2 có đến nhờ ông S làm dịch vụ lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất LUA sang đất ở và đất SKC xây dựng nhà xưởng cho ông Th2. Ông S là người nhận toàn bộ bản chính giấy chứng nhận trên tay ông Th và tiến hành lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo đề xuất của ông Th. Ông S tách thành nhiều thửa đất và làm hồ sơ cho ông Th2 và bà L ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất tách

thửa trong đó có cho ông Th, bà Nguyễn Thị Huỳnh M, bà Nguyễn Quỳnh Nh và Nguyễn Hiền H để thuận tiện cho việc chuyển mục đích sử dụng đất. Sau khi chuyển mục đích có rất nhiều thửa gồm: 591, 592, 593, 595, 596, 599, 600, tờ bản đồ số 1. Trong đó ông Thái Văn Trí Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn với đất số BE 629501, sổ vào sổ CH 00725 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 18/5/2011, loại đất ở nông thôn, diện tích 300m², thửa 598, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp 2, xã Đ2 (là thửa đất bà L đang tranh chấp).

Việc ông Th đứng tên quyền sử dụng đất cho ông Th2 là đúng còn có thù lao gì hay không thì ông không biết. Ông S chỉ là người làm dịch vụ chuyển mục đích sử dụng đất cho ông Th2 thông qua ông Th.

Ngoài ra, tại lời khai ngày 13/9/2016 ông S còn thừa nhận ông cũng có đứng tên quyền sử dụng đất dùm ông Th2 và đã chuyển mục đích và trả đất cho ông Th2 xong. Tiền làm dịch vụ chuyển mục đích nhận từ ông Th2 và trả hồ sơ cho ông Th2. Khi làm hợp đồng thi công nhà xưởng ông có nhận tiền từ ông Th còn ông Th và ông Th2 giao nhận tiền như thế nào ông không biết. Ông xin giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng ông Phạm Văn E tường trình ngày 23/8/1997: Ông là người môi giới làm dịch vụ nhà đất tại Đ. Ông có biết ông S và ông Th2 cũng như việc ông S tư vấn cho ông Th2 tách thửa chia diện tích đất ra 300m². Ông Th2 lập thủ tục chuyển nhượng cho người khác đứng tên sau khi chuyển mục đích sẽ chuyển trả trở lại. Ông Th2 cũng có nhờ vợ chồng và gia đình ông S. Sau khi có đứng tên và chuyển mục đích đã chuyển trả lại xong. Trường hợp ông Th và vợ con ông đứng tên tại các thửa đất trong đó có thửa 598 - thửa đất bà L đang tranh chấp với ông Th, hồ sơ do ông E trực tiếp nhận và làm thủ tục chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất nộp thuế phần đất ông Th đứng tên. Ông Th2 là người mua đất và trả tiền phí dịch vụ cho ông S và ông E. Ông Th chỉ là người làm công cho ông Th2 và hưởng giá trị chênh lệch từ việc chuyển nhượng đất.

Người làm chứng bà Quách Bội S1 khai: bà là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th2, trong đó có hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/3/2011 cho bà L. Hai bên đã giao tiền và nhận đất xong nên bà Quách Bội S1 yêu cầu không đưa bà tham gia tố tụng.

Các bên không thỏa thuận được.

Ngày 29/01/2016, bà Lâm Mỹ L nộp đơn khởi kiện.

Ngày 23/02/2016, Tòa án nhân dân huyện Đ thụ lý vụ án.

Ngày 19/10/2016, Tòa án nhân dân huyện Đ có quyết định chuyển vụ án do có liên quan đến quy định tại khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Ngày 05/12/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Long An thụ lý vụ án.

Ngày 21/4/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Long An tạm đình chỉ giải quyết vụ án chờ cơ quan hữu quan cung cấp chứng cứ.

Ngày 14/8/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Long An ra quyết định tiếp tục giải quyết vụ án.

Ngày 14/9/2017, ông Thái Văn Trí Th có đơn yêu cầu phản tố đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà Mỹ L; buộc bà Mỹ L trả cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 629501, số vào sổ GCN: “CH 00725 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Th ngày 18/5/2011.

Ngày 29/9/2017, đại diện nguyên đơn có yêu cầu bổ sung: cho bà Mỹ L được đăng ký lại quyền sử dụng đất diện tích đất tranh chấp.

Tại phiên toà sơ thẩm: Đại diện cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn với đất) 4209, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đ chứng thực ngày 13/4/2011 được ký giữa Lâm Mỹ L với ông Thái Văn Trí Th thuộc một phần diện tích đất của thửa 248 là 300m² vô hiệu do giả tạo. Bởi lý do: các bên không trực tiếp ký tại phòng công chứng; Ông Th chỉ là người đứng tên dùm cho bà Mỹ L nên giá trị ghi trong hợp đồng không đúng thực tế; không có việc giao nhận đất và ký ranh đất; sau khi chuyển nhượng bà L là người giữ giấy chứng nhận; hiện tại tiền thuế chuyển mục đích vẫn còn nợ. Phía ông Th cũng không chứng minh được có việc trả tiền đất cũng như việc nhờ bà L giữ giấy để chuyển nhượng đất cho ông Th. Bà L yêu cầu hủy Quyết định số 7327/QĐ-UBND ngày 18/5/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Thái Văn Trí Th; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn với đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 18/9/2011 cấp cho ông Th số BE 629501, thửa 598, tờ bản đồ số 6, loại đất ONT, diện tích 300m², tọa lạc tại ấp 2, xã Đ2; Yêu cầu cho bà Lâm Mỹ L được kê khai đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 300m² thửa 598, tờ bản đồ số 1, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp 2, xã Đ2, huyện Đ, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng đất cho bà Lâm Mỹ L (bà L đang quản lý).

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Lê Nhật H không đồng ý các yêu cầu của nguyên đơn. Ông H xác định quyền sử dụng đất là của ông Th, ông Th chuyển nhượng hợp pháp và đã được cấp quyền sử dụng đất. Việc bà L giữ giấy chứng nhận là do ông Th đưa cho bà L nhờ bà L chuyển nhượng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Th không đầu tư gì trên thửa đất này. Việc đầu tư nhà xưởng là trên thửa đất khác. Ông Th đề nghị bác yêu cầu của bà L, buộc bà L trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngoài ra, không yêu cầu gì khác đối với bà L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2017/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2017, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Mỹ L đối với ông Thái Văn Trí Th về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy quyết định cá biệt và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn với đất) số 4209, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đ chứng thực ngày 13/4/2011 giữa bà Lâm Mỹ L và ông Thái Văn Trí Th đối với thửa đất số 248 (một phần) diện tích 300m² loại đất lúa, tờ bản đồ số 01.

1.2. Hủy chỉnh lý biến động ngày 06/5/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất từ bà Lâm Mỹ L cho ông Thái Văn Trí Th đối một phần diện tích đất của thửa 248 có diện tích 300m² theo hợp đồng 4209.

1.3. Hủy Quyết định 7327/QĐ-UBND ngày 18/5/2011 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp cho ông Thái Văn Trí Th.

1.4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn với đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 18/9/2011 cấp cho ông Th số BE 629501, số vào sổ CH 00725, thửa 598, tờ bản đồ số 1, loại đất ONT, diện tích 300m², tọa lạc tại ấp 2, xã Đ2, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.5. Bà Lâm Mỹ L được quyền sử dụng đất diện tích 300m² loại đất ONT, thửa 598 tờ bản đồ số 1, loại đất ONT, diện tích 300m², tọa lạc tại ấp 2, xã Đ2, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bà Lâm Mỹ L đang quản lý sử dụng đất được quyền kê khai đăng ký để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

1.6. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lâm Tòng Th2 hỗ trợ cho ông Thái Văn Trí Th 30.000.000đ.

2. Chi phí thẩm định và đo đạc: Ông Thái Văn Trí Th phải chịu và nộp 11.100.000đ để hoàn trả lại cho bà Lâm Mỹ L.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/12/2017, bị đơn ông Thái Văn Trí Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo và người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Trong phần tranh luận, người kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, bởi: Hình thức của hợp đồng là hợp pháp. Hơn nữa, ông Th đã giao tiền và nhận đất nhưng do tin tưởng phía nguyên đơn đã không làm giấy tờ, biên bản giao nhận. Ngoài ra, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn còn nêu việc làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng ông Th chưa nộp tiền thuế chuyển mục đích và còn nợ tiền Ủy ban. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông đồng ý việc đại diện nguyên đơn chấp nhận chịu toàn bộ khoản tiền 11.100.000 đồng chi phí thẩm định và đo đạc. Trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn thì đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết hậu quả pháp luật về bồi thường thiệt hại đối với giao dịch vô hiệu. Tuy nhiên, ông cũng không

xác định được ông Th bị thiệt hại bao nhiêu từ giao dịch này để nêu ra yêu cầu tại phiên tòa hai cấp.

Nguyên đơn do người đại diện theo ủy quyền trình bày tranh luận: ông không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ngoài ra, ông đồng ý chịu toàn bộ chi phí về việc đo đạc và thẩm định mà án sơ thẩm đã tuyên cho bị đơn. Ông không đồng ý với việc yêu cầu của phía bị đơn đề nghị Tòa phúc thẩm giải quyết hậu quả pháp lý do tuyên bố giao dịch vô hiệu bởi: Phía bị đơn không hề bị thiệt hại khoản nào từ giao dịch vô hiệu nêu trên. Hơn nữa, phía bị đơn ông Th còn đang chiếm dụng toàn bộ số tiền đóng thuế chuyển mục đích sử dụng đất với thửa đất và chi phí dịch vụ cho bên làm giấy tờ đất mà gia đình nguyên đơn đưa cho ông Th (việc giao số tiền đó gia đình nguyên đơn không làm giấy tờ nên không yêu cầu giải quyết trong vụ án).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo qui định của luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Xét về nội dung vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ các chứng cứ thu thập trong quá trình tiến hành tố tụng để phán xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đúng pháp luật. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn ông Thái Văn Trí Th giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ngoài ra, vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định để sửa án sơ thẩm về phần này. Đối với yêu cầu của phía bị đơn tại tòa phúc thẩm về việc đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết hậu quả pháp lý phát sinh từ giao dịch vô hiệu là một yêu cầu mới phát sinh tại cấp phúc thẩm mà phía bị đơn cũng không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh cho thiệt hại của mình nên không có cơ sở xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện, quyền khởi kiện, thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền giải quyết vụ án, việc xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự được thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng dân sự.

Tuy vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy quyết định cá biệt và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là chưa đúng. Bởi các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn gồm:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn với đất) 4209, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đ chứng thực ngày 13/4/2011 được ký giữa Lâm Mỹ L với ông Thái Văn Trí Th thuộc một phần diện tích đất của thửa 248 là 300m² vô hiệu do giả tạo;

- Yêu cầu hủy Quyết định số 7327/QĐ-UBND ngày 18/5/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Thái Văn Trí Th; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn với đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 18/9/2011 cấp cho ông Th số BE 629501, thửa 598, tờ bản đồ số 6, loại đất ONT, diện tích 300m², tọa lạc tại ấp 2, xã Đ2.

- Bà Lâm Mỹ L đề nghị được kê khai đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 300m² thửa 598, tờ bản đồ số 1, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp 2, xã Đ2, huyện Đ, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng đất cho bà Lâm Mỹ L (thực tế thì bà L đang quản lý và sử dụng thửa đất).

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phải xác định quan hệ tranh chấp trong vụ kiện này là “Yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu do giả tạo và hủy các quyết định hành chính có liên quan, phát sinh từ giao dịch giả tạo” thì mới đúng bản chất vụ việc và là cơ sở xác định án phí dân sự sơ thẩm.

[2] Về nhận định, đánh giá chứng cứ và phán quyết của bản án sơ thẩm:

[2.1] Căn cứ yêu cầu trình bày của các đương sự và các chứng cứ thu thập trong quá trình tiến hành tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện: nội dung vụ việc là nguyên đơn bà Lâm Mỹ L cho rằng: Ngày 23/3/2011, bà Lâm Mỹ L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 442581, vào sổ cấp giấy số CH 00380 đất tại xã Đ2, huyện Đ. Sau đó bà L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không gắn liền với tài sản) cho ông Thái Văn Trí Th, hợp đồng được Văn phòng Công chứng Đ chứng thực số 4209, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2011. Trên cơ sở này ngày 06/5/2011 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã chỉnh lý biên độ cho ông Thái Văn Trí Th và một số người khác.

Ngày 18/9/2011, ông Th được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 629501, thửa 598, tờ bản đồ số 1, loại đất ONT, diện tích 300m², tọa lạc tại ấp 2, xã Đ2 theo Quyết định số 7327/QĐ-UBND ngày 18/5/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngày 23/02/2016, bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông Th vì bà cho rằng đây là giao dịch giả tạo. Thực chất không có việc mua bán đất mà gia đình bà nhờ ông Th đứng tên để thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở theo quy định của pháp luật cho phép. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình phía nguyên đơn nêu: Giá đất chuyển nhượng chỉ là tượng trưng không đúng thực tế; Hai bên không thực hiện nội dung của hợp đồng về việc giao tiền nhận đất (diện tích đất chuyển nhượng bên bà L vẫn quản lý sử dụng và bà L cũng không nhận bất cứ khoản tiền nào của ông Th, kể cả chi phí dịch vụ cho việc thực hiện chuyển mục đích quyền sử dụng đất, phí công chứng chuyển nhượng cũng do cha bà L bỏ ra); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Th hiện nay bà L đang giữ.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trình bày chứng cứ chứng minh cho phần phản bác của mình: Việc chuyển nhượng đã hoàn tất từ năm 2011 đến năm 2016 bà L mới khởi kiện tranh chấp hợp đồng theo quy định của Bộ luật dân sự 2005 thời hiệu khởi kiện đã hết. Đề nghị đình chỉ yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu Tòa không chấp nhận đình chỉ mà xét xử thì phía bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Th và bà L phù hợp quy định của pháp luật về nội dung và hình thức. Các bên đã tiến hành giao nhận tiền và đất xong. Ông Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định của pháp luật về đất đai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn tất khi bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, phía bị đơn không có chứng cứ chứng minh về việc giao tiền nhận đất khi thực hiện hợp đồng. Việc bà L giữ giấy chứng nhận là do ông Th đưa cho bà L nhờ bà L tìm người chuyển nhượng đất cho người có nhu cầu. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Th không đầu tư gì trên thửa đất này. Việc đầu tư nhà xưởng phía bị đơn nêu ở cấp sơ thẩm trước đây là trên thửa đất khác. Ông Th đề nghị bác yêu cầu của bà L, buộc bà L trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngoài ra, không yêu cầu gì khác đối với bà L.

[2.2] Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy:

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không chấp nhận việc đề nghị đình chỉ vụ án của phía bị đơn là đúng theo quy định của pháp luật, bởi theo Điều 124 Bộ luật dân sự không tính thời hiệu quy định tại Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2005. Hơn nữa, theo Điều 427 Bộ luật dân sự 2015 thời hiệu khởi kiện về hợp đồng 02 năm được xác định kể từ ngày quyền lợi ích hợp pháp của cá nhân bị xâm phạm. Bà L xác định năm 2016 khi yêu cầu ông Th chuyển trả quyền sử dụng đất ông Th không thực hiện mới phát sinh tranh chấp. Ngoài ra, bản án sơ thẩm nhận định cho rằng việc bị đơn trình bày đã giao tiền và nhận đất từ nguyên đơn là không có căn cứ được chấp nhận vì bị đơn không xuất trình được biên bản giao nhận tiền cũng như giao nhận đất là đúng. Căn cứ các chứng cứ thu thập tại hồ sơ, lời khai các đương sự cũng như nhân chứng đủ cơ sở xác định lời trình bày chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Từ đó xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông Th là giao dịch giả tạo, thực chất của giao dịch là nhờ đứng tên hộ để dễ dàng chuyển mục đích sử dụng đất và sau đó thực hiện việc chuyển tên lại cho bà L. Từ nhận định này Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn tuyên bố giao dịch vô hiệu là có căn cứ đúng pháp luật. Bởi lẽ, giao dịch giả tạo là giao dịch sẽ không được các bên tham gia giao dịch thực hiện đây là điểm cơ bản để xác định giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Phía bị đơn cho rằng hợp đồng không vô hiệu do giả tạo nhưng không có chứng cứ, chứng cứ chứng minh về việc đã thực hiện nội dung hợp đồng trong suốt khoảng thời gian nhiều năm (giao tiền và nhận đất).

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn không yêu cầu ông Th phải giao trả khoản tiền 11.100.000 đồng mà gia đình nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí đo đạc, thẩm định, phía bị đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử chấp

nhận.

Đối với yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại do giao dịch vô hiệu nhưng bị đơn cũng không chứng minh được thiệt hại là bao nhiêu tại phiên tòa cả 02 cấp nên không có cơ sở để xem xét.

[2.4] Án phí dân sự sơ thẩm: Vì xác định đúng quan hệ tranh chấp trong vụ kiện này là “Yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu do giả tạo và hủy các quyết định hành chính có liên quan, phát sinh từ giao dịch giả tạo” nên án phí dân sự bị đơn phải chịu được tính là án phí không có giá ngạch.

[3] Từ những phân tích nêu trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ các chứng cứ và làm rõ những tình tiết trong vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của phía bị đơn đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Giữ nguyên án sơ thẩm về phần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và sửa án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm; phần tiền chi phí thẩm định, đo đạc.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận một phần kháng cáo nên người có kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

I. Chấp nhận một phần nội dung đơn kháng cáo của ông Thái Văn Trí Th về phần án phí dân sự sơ thẩm và phần tiền chi phí thẩm định và đo đạc; Giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Áp dụng Điều 124 và Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 50, Điều 105 Luật Đất đai năm 2003; Điều 166, Điều 167 Điều 203 Luật Đất đai 2013; các Điều 147, Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Mỹ L đối với ông Thái Văn Trí Th về việc “Yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu do giả tạo và hủy các quyết định hành chính có liên quan, phát sinh từ giao dịch giả tạo”.

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn với đất) số 4209, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đ chứng thực ngày 13/4/2011 giữa bà Lâm Mỹ L và ông Thái Văn Trí Th đối với thửa đất số 248 (một phần) diện tích 300m² loại đất lúa, tờ bản đồ số 01.

1.2. Hủy Quyết định 7327/QĐ-UBND ngày 18/5/2011 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp cho ông Thái Văn Trí Th.

1.3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn với đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 18/9/2011 cấp cho ông Th số BE 629501, số vào sổ CH 00725, thửa 598, tờ bản đồ số 1, loại đất ONT, diện tích 300m², tọa lạc tại ấp 2, xã Đ2, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.4. Hủy chỉnh lý biến động ngày 06/5/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất từ bà Lâm Mỹ L cho ông Thái Văn Trí Th đổi một phần diện tích đất của thửa 248 có diện tích 300m² theo hợp đồng 4209.1.5. Bà Lâm Mỹ L được quyền sử dụng đất diện tích 300m² loại đất ONT, thửa 598 tờ bản đồ số 1, loại đất ONT, diện tích 300m², tọa lạc tại ấp 2, xã Đ2, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bà Lâm Mỹ L đang quản lý sử dụng đất được quyền kê khai đăng ký để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

1.5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lâm Tông Th2 hỗ trợ cho ông Thái Văn Trí Th 30.000.000 đồng.

2. Chi phí thẩm định và đo đạc: Bà Lâm Mỹ L phải chịu và đã thực hiện xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Thái Văn Trí Th phải chịu phải chịu 300.000đ án phí không giá ngạch.

Bà Lâm Mỹ L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000đ, theo biên lai thu số 0009860 ngày 29/9/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An và 200.000đ theo biên lai thu số 0008430 ngày 01/02/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Thái Văn Trí Th không phải chịu. Hoàn trả 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0001059 ngày 26/12/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An cho ông Thái Văn Trí Th.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- NB (1);
- BB (1);
- NLQ (4);
- Lưu VP(3), HS(2).16b. (MSL38)

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

Phạm Thị Duyên