

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 364/2019/DS-PT

Ngày: 26-4-2019

V/v Tranh chấp “yêu cầu tuyên
bố hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thương Huyền

Các Thẩm phán:

Ông Chu Xuân Quyền

Bà Phạm Thị Mai Xuân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:*** Ông Hồ Văn Cẩm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 3 và các ngày 18, 23, 26 tháng 4 năm 2019 tại Trụ sở
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ
lý số 430/2018/TLPT- DS ngày 06 tháng 9 năm 2018 về việc tranh chấp “Yêu
cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2018/TLST ngày 20 tháng 7 năm 2018
của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 428/2019/QĐPT-DS
ngày 28 tháng 01 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 1024/2019/QĐ-PT
ngày 28 tháng 02 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1959/2019/QĐ-PT
ngày 19 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn T – Sinh năm 1983.

Địa chỉ: Xã VLA, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Quang Đ, sinh năm 1962; Địa chỉ:
Phường T, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của

nguyên đơn. Theo Giấy ủy quyền ngày 23/8/2013 lập tại Văn phòng Công chứng TT. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Quang Đ - Văn phòng luật sư LQ thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn C, Sinh năm 1963;

- Bà Nguyễn Thị U, Sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Phường BHH, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Như H, Sinh năm 1986; Địa chỉ: Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Theo Giấy ủy quyền ngày 12/7/2016 lập tại Văn phòng Công chứng TT. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

- Ông Phạm Văn Đ, Sinh năm 1985;

- Ông Phạm Văn Tr, Sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ: Xã VLA, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

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

- Bà Phạm Thị Thu C, Sinh năm 1956;

Địa chỉ: Xã VLA, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

- Ông Phạm Văn Đ1, Sinh năm 1981; (Vắng mặt)

- Bà Phạm Thị Tú Tr, Sinh năm 1990; (Vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Mộng D, Sinh năm 1983; (Vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Thu Th, Sinh năm 1988; (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Quang Đ, sinh năm 1962 là người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn Đ1, Phạm Văn Đ, Phạm Văn Tr; bà Phạm Thị Tú Tr, bà Nguyễn Thị Mộng D và Nguyễn Thị Thu Th. Theo Giấy ủy quyền ngày 23/8/2013 lập tại Văn phòng Công chứng TT. (Có mặt)

- Bà Phạm Thị N, Sinh năm 1981; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Ông Nguyễn Văn L, Sinh năm 1953; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Xã VLA, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn Đ – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân

dân huyện B. Theo Văn bản ủy quyền số 67/UBND ngày 08/01/2019. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

5. Người kháng cáo:

- Ông Phạm Văn T – Nguyên đơn.
- Ông Phạm Văn Đ – Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm; ông Phạm Văn T, ông Phạm Văn Đ, ông Phạm Văn Tr và ông Võ Quang Đ trình bày với nội dung:

Ngày 01/02/2002, hộ gia đình bà Phạm Thị Thu C được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 3481/QSDĐ với diện tích 1.484m² đất nông nghiệp thuộc thửa 617, tờ bản đồ số 6 (TL02/CT-UB) tại ấp 3, xã VLA, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi đó hộ bà Phạm Thị Thu C gồm bà C là chủ hộ và các con là ông Phạm Văn Đ1, Phạm Văn T, Phạm Văn Đ, Phạm Văn Tr và bà Phạm Thị Tú Tr. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Phạm Thị Thu C chuyển nhượng hết diện tích đất trên cho ông Nguyễn Văn C nhưng bà C không nói cho các con bà biết. Sau khi chuyển nhượng bà C chưa giao đất cho ông Nguyễn Văn C mà vẫn cùng các con sử dụng nên các con của bà C không biết việc bà đã chuyển nhượng đất cho ông C. Năm 2011, ông Nguyễn Văn C đến đòi đất thì các thành viên trong hộ gia đình mới biết bà Phạm Thị Thu C tự ý chuyển nhượng đất trên với giá 140.000.000 đồng. Sau đó, ông T tìm hiểu mới biết bà C và ông C đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 805/CN ngày 03/9/2002 và được Ủy ban nhân xã VLA xác nhận hợp đồng ngày 13/12/2002. Ông Nguyễn Văn C được Ủy ban nhân dân huyện B chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung: “Ngày 01/3/2003 đã chuyển nhượng quyền sử dụng hết diện tích cho ông Nguyễn Văn C theo Hợp đồng chuyển nhượng số 805/CN đã được Ủy ban nhân dân huyện B duyệt ngày 03/01/2003”.

Khi hộ gia đình bà C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi bà C chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông C thì số nhân khẩu gia đình gồm bà C là chủ hộ và 5 người con gồm ông Đ1, ông T, ông Đ, ông Tr và bà Tr là thành viên trong hộ. Bà C chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của chung cả hộ là trái pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của những người trong hộ. Vì vậy, ông Phạm Văn T, ông Phạm Văn Đ, ông Phạm Văn Đ1, ông Phạm Văn Tr và bà Phạm Thị Tú Tr yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số

805/CN ngày 03/9/2002 được xác lập giữa bà Phạm Thị Thu C với ông Nguyễn Văn C.

Đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng, đồng thời yêu cầu Tòa án hủy phần chính lý có nội dung “Ngày 03/01/2003 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết diện tích cho ông Nguyễn Văn C theo Hợp đồng chuyển nhượng số 805/CN đã được Ủy ban nhân dân huyện B duyệt ngày 03/01/2003” trên trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 3481/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 01/02/2002.

Trong hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Thu C và ông Nguyễn Văn C có lưu Giấy ủy quyền của ông Phạm Văn T và ông Phạm Văn Đ1 ủy quyền cho bà Phạm Thị Thu C được chuyển nhượng đất cho ông C nhưng theo ông T thì chữ ký trong giấy ủy quyền không phải là chữ ký của ông T mà là giả mạo. Ông T đã yêu cầu giám định chữ ký tại Viện khoa học hình sự phía Nam, cơ quan giám định đã trả lời không giám định được vì không có đủ mẫu để giám định nên ông Võ Quang Đ không yêu cầu giám định chữ ký vì thấy không cần thiết, chứ không phải thừa nhận chữ ký của ông T. Ông Đ nhất trí giá đất đang tranh chấp theo Biên bản định giá tài sản số 71/2016/BBĐG ngày 27/6/2016.

Luật sư Lê Quang Đôn phát biểu quan điểm tại phiên tòa sơ thẩm với nội dung:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 3481/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 01/02/2002 cấp cho “Hộ bà Phạm Thị Thu C”, địa chỉ C11/16 ấp 3, xã VLA. Sổ hộ khẩu gia đình số 160022486 do Công an huyện B cấp cho nhà số xã VLA, huyện B gồm 6 thành viên có quan hệ gia đình do bà Phạm Thị Thu C là chủ hộ, các thành viên khác gồm Phạm Văn Đ1 sinh ngày 18/8/1981, Phạm Văn T sinh ngày 01/4/1983, Phạm Văn Đ sinh ngày 10/4/1985, Phạm Văn Tr sinh ngày 26/7/1987 và Phạm Thị Tú Tr sinh ngày 10/8/1990. Như vậy, quyền sử dụng 1.484m² đất là tài sản chung của hộ gia đình theo quy định tại Điều 108 Bộ luật dân sự 2005: “*Tài sản chung của hộ gia đình gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng... là tài sản chung của hộ*” nên đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 805/CN ngày 03/9/2002 giữa bà Phạm Thị Thu C với ông Nguyễn Văn C là tài sản chung của hộ gia đình bà C. Diện tích đất bà C chuyển nhượng thuộc sở hữu chung hợp nhất vì trước ngày giao kết hợp đồng (ngày 03/9/2002) không có bất kỳ thỏa thuận nào từ các thành viên của hộ gia đình về việc phân chia sử dụng đất cho mỗi người hay giao quyền định đoạt cho thành viên nào. Tại Khoản 2 Điều 223 Bộ luật dân sự năm 2005 thì

“việc định đoạt tài sản chung hợp nhất được thực hiện theo thỏa thuận của các chủ sở hữu chung” và tại Khoản 2 Điều 109 Bộ luật này còn quy định “Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất phải được các thành viên từ 15 tuổi trở lên đồng ý”. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C với ông C còn vi phạm điều cấm của pháp luật. Tại Điều 8, 9 Nghị định 17/1999/NĐ-CP quy định về điều kiện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp: Đối với người chuyển nhượng phải thỏa mãn điều kiện “*chuyển sang làm nghề khác*”; Đối với người nhận chuyển nhượng phải thỏa mãn điều kiện “*có nhu cầu sử dụng đất và trực tiếp sản xuất nông nghiệp*”. Gia đình bà Phạm Thị Thu C không chuyển ngành nghề nào khác ngoài làm nông nghiệp, trong hồ sơ chuyển nhượng không thể hiện ông Nguyễn Văn C có nhu cầu sử dụng đất và là người trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp. Như vậy, cả hai bên đã thực hiện hành vi khi chưa đủ điều kiện theo quy định, là làm trái pháp luật được hiểu là hành vi pháp luật không cho làm, tức là cấm. Việc giao dịch dân sự vi phạm điều cấm của pháp luật phải được xem là vô hiệu tuyệt đối theo Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Ngày 03/01/2003 ông Nguyễn Văn C đã đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 13/7/2005 ông Nguyễn Văn C đã được chuyển mục đích sử dụng từ đất Lúa màu (LM) sang loại đất trồng cây ăn quả lâu năm (LNQ). Ngày 20/5/2013 xảy ra tranh chấp, Ủy ban nhân dân xã VLA tổ chức hòa giải nhưng không thành, ông Phạm Văn T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vì cho rằng đã xâm phạm tới quyền lợi của ông với tư cách là thành viên trong hộ gia đình. Vì vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện B cho đăng ký thay đổi chủ sử dụng là hệ quả của bản hợp đồng vô hiệu nên phải được hủy bỏ và giải quyết hợp đồng vô hiệu căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Kiến nghị Tòa án dụng Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 2013; Điều 108, 109, 128, 137, 223 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688,155 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 8, 9 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 13/9/1999 của Chính Phủ. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 805/CN. Hủy bỏ phần cập nhật biến động chủ sử dụng đất do chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng tại trang 4 và trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03481, trả lại quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho hộ gia đình bà Phạm Thị Thu C. Bà Phạm Thị Thu C có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị U cùng người đại diện là bà Nguyễn Thị Như H trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm với nội dung:

Vào ngày 03/9/2002, ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị Thu C có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 805/CN, được Ủy ban nhân dân xã VLA, huyện B xác nhận ngày 13/12/2002, theo hợp đồng thì bà C chuyển nhượng cho ông C 1.484m² đất thuộc thửa 617, tờ bản đồ số 6 tại ấp 3, xã VLA, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 140.000.000 đồng. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng các con của bà C đều biết việc chuyển nhượng. Ông Phạm Văn Đ1 và ông Phạm Văn T khi đó đã đủ tuổi trưởng thành nên làm giấy ủy quyền cho bà C bán đất, giấy ủy quyền đã được Ủy ban nhân dân xã VLA ký xác nhận ngày 29/10/2002. Ông C đã giao đủ tiền cho bà C và bà C đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông C làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật, ông C đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 03/01/2003. Bà C đã giao đất cho ông C sử dụng, sau đó vì tình nghĩa nên ông C cho bà C mượn để canh tác trồng hoa màu. Ngày 13/7/2005, ông C đã làm thủ tục chuyển đổi mục đích diện tích đất trên thành đất trồng cây lâu năm. Năm 2010, ông C phát hiện bà C trồng chuối và xây dựng công trình tạm bợ trên đất nên đã lấy lại đất và làm hàng rào xung quanh đất, hai bên phát sinh tranh chấp. Nay ông C và bà U không chấp nhận yêu cầu của các con bà C.

Ông Phạm Văn Đ1, bà Phạm Thị Tú Tr, bà Nguyễn Thị Mộng D và Nguyễn Thị Thu Th cùng ông Võ Quang Đ trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm:

Ông Phạm Văn Đ1 và bà Phạm Thị Tú Tr là con của bà Phạm Thị Thu C và ông Nguyễn Văn L. Bà Nguyễn Thị Mộng D là vợ của ông Phạm Văn Đ1, bà Nguyễn Thị Thu Th là vợ của ông Phạm Văn Tr. Tại thời điểm nhà nước cấp 1.484 m² đất nông nghiệp cho hộ gia đình bà C thì ông Đ1 và bà Tr là thành viên trong hộ. Việc bà C chuyển nhượng đất cho ông C, ông Đ1 và bà Tr không biết. Bà Tr và ông Đ1 không đồng ý việc bán đất này của bà C. Ông Đ1, bà Tr, bà D và bà Th đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Phạm Văn T và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn Đ và Phạm Văn Tr.

Bà Phạm Thị Thu C trình bày tại cấp sơ thẩm với nội D: Bà có bán cho ông C một miếng ruộng bằng giấy viết tay, ông C đã giao tiền và bà C đã giao giấy chứng nhận nhưng bà không nói cho các con bà biết.

Bà Nguyễn Thị N đại diện cho bà Phạm Thị Thu C trình bày tại cấp sơ thẩm:

Ngày 01/02/2002, Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ gia đình bà C 1.484m² đất lúa màu. Ngày 03/9/2002, bà C đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nông nghiệp được cấp cho ông Nguyễn Văn C với sự đồng ý của hai thành viên trong hộ là ông Phạm Văn Đ1 và ông Phạm Văn T. Nay ông T phủ nhận chữ ký trong giấy ủy quyền, bà Nga đại diện cho bà C đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Phạm Thị N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm:

Bà là vợ của ông Phạm Văn T, bà thống nhất với ý kiến của ông T.

Ông Nguyễn Văn L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông là chồng của bà Phạm Thị Thu C nhưng do mất giấy tờ nên không đăng ký kết hôn. Năm 2011, ông có nghe nói gia đình ông và ông Nguyễn Văn C có tranh chấp đất. Qua tìm hiểu ông được biết bà C và ông C có làm hợp đồng chuyển nhượng đất trồng hoa màu của gia đình. Việc chuyển nhượng này ông không biết và không đồng ý. Ông đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C và bà C. Do bận công việc nên ông xin vắng mặt tại Tòa án trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Bà Nguyễn Thị Thảo là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện B trình bày:

Vị trí khu đất có diện tích 1.484m² thuộc thửa 617, tờ bản đồ số 6 (tài liệu 02/CT-UB) Bộ địa chính xã VLA đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 3481/QSDĐ ngày 01/02/2002 cho hộ gia đình bà Phạm Thị Thu C, theo Quyết định số 725/QĐ-UB ngày 31/01/2002 của Ủy ban nhân dân huyện B.

Bà Phạm Thị Thu C đại diện hộ xin trích lục bản đồ và chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Nguyễn Văn C địa chỉ 1/9 ấp 7, xã Bình Hưng Hòa, huyện B (nay là quận T) được Ủy ban nhân dân xã VLA xác nhận ngày 29/10/2002. Ông Phạm Văn Đ1 và Phạm Văn T lập giấy ủy quyền cho bà Phạm Thị Thu C chuyển nhượng. Giấy ủy quyền này đã được Ủy ban nhân dân xã VLA xác nhận chữ ký ngày 29/10/2002. Hợp đồng chuyển nhượng được lập ngày 03/9/2002 và Ủy ban nhân dân xã VLA xác nhận Hợp đồng số 805/CN ngày 13/12/2002.

Hồ sơ chuyển nhượng được Phòng Quản lý đô thị huyện B thẩm tra ngày 02/01/2003 và được Ủy ban nhân dân huyện B duyệt chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C. Trên trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 3481/QSĐĐ ngày 01/02/2002 đã được thay đổi ông Nguyễn Văn C được quyền sử dụng ngày 01/3/2003.

Căn cứ Luật Đất đai năm 1993, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001. Căn cứ Nghị định số 17/1999/ NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 của Chính Phủ và Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01 tháng 01 năm 2011 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/ NĐ-CP. Việc Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn C là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Tại Bản án số 125/2018/DS-ST ngày 20/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 147, Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005. Áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Áp dụng Nghị quyết số 01/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị U.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Út. Đồng thời yêu cầu Tòa án hủy phần chỉnh lý có nội dung: “Ngày 03/01/2003 đã chuyển nhượng quyền sử dụng hết diện tích cho ông Nguyễn Văn C theo Hợp đồng chuyển nhượng số 805/CN đã được Ủy ban nhân dân huyện B duyệt ngày 03/01/2003” trên trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 3481/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/02/2002.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn Đ, ông Phạm Văn Tr yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị U. Đồng thời yêu cầu Tòa án hủy phần chỉnh lý có nội

dung: “Ngày 03/01/2003 đã chuyển nhượng quyền sử dụng hết diện tích cho ông Nguyễn Văn C theo Hợp đồng chuyển nhượng số 805/CN đã được Ủy ban nhân dân huyện B duyệt ngày 03/01/2003” trên trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 3481/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/02/2002.

4. Về án phí: Ông Phạm Văn T phải chịu 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phải chịu 20.782.000 đồng (Hai mươi triệu bảy trăm tám mươi hai ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 1.750.000 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2012/05244 ngày 11/6/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Phạm Văn T còn phải nộp thêm 19.232.000 đồng (Mười chín triệu hai trăm ba mươi hai ngàn đồng).

Ông Phạm Văn Đ phải chịu 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phải chịu 20.782.000 đồng (Hai mươi triệu bảy trăm tám mươi hai ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 1.750.000 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0020369 ngày 13/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Phạm Văn Đ còn phải nộp thêm 19.232.000 đồng (Mười chín triệu hai trăm ba mươi hai ngàn đồng).

Ông Phạm Văn Tr phải chịu 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phải chịu 20.782.000 đồng (Hai mươi triệu bảy trăm tám mươi hai ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 1.750.000 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0020370 ngày 13/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Phạm Văn Tr còn phải nộp thêm 19.232.000 đồng (Mười chín triệu hai trăm ba mươi hai ngàn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và quyền thi hành án của đương sự.

Ngày 30/7/2018, nguyên đơn là ông Phạm Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn Đ kháng cáo toàn bộ Bản án số

125/2018/DS-ST ngày 20/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng: Bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không thể hiện bản chất của vụ án và áp dụng sai pháp luật. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên trả lại quyền sở hữu, quyền sử dụng đất số 03481/QSDD ngày 01/02/2002 cho các ông và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 805/CN ký ngày 03/9/2002.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Ủy ban nhân dân huyện B ủy quyền cho ông Trần Văn Đ tham gia tố tụng có bản trình bày nội dung giữ nguyên quan điểm như tại Tòa án cấp sơ thẩm. Bà Phạm Thị Thu C đã chấm dứt việc ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Nga.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Võ Quang Đ với tư cách là người được ủy quyền của ông T và ông Đ rút nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và rút phần kháng cáo liên quan đến nội dung rút yêu cầu, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Như H là người ủy quyền của ông C, bà U đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận việc rút yêu cầu của ông Võ Quang Đ, cho rằng việc rút yêu cầu này liên quan đến án phí. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Bà H đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn T trình bày: Giấy ủy quyền của ông T, ông Đ1 ủy quyền cho bà C ký hợp đồng được lập tại Ủy ban nhân dân xã VLA xác nhận ngày 29/10/2002 là sau ngày ký kết hợp đồng ngày 03/9/2002 nên đó là sự giả tạo và không có hiệu lực. Đơn khởi kiện của ông T, đơn yêu cầu độc lập của ông Tr và ông Đ chỉ yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông C nhưng trong Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí của Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo cho đương sự nộp án phí có giá ngạch, như vậy Tòa án đã thụ lý không đúng yêu cầu của đương sự, vi phạm Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Từ việc xác định quan hệ pháp luật không đúng dẫn tới việc buộc ông T phải chịu chi phí định giá và đo vẽ là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, ông đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm Tòa án thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 30/7/2018 ông Phạm Văn T và ông phạm Văn Đ kháng cáo Bản án số 125/2018/DS-ST ngày 20/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Đơn của ông Phạm Văn T và ông Phạm Văn Đ kháng cáo trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ.

Bà Phạm Thị Thu C được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai, Ủy ban nhân dân huyện B có đơn xin xét xử vắng mặt; căn cứ Khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Võ Quang Đ đại diện cho ông T, ông Đ rút yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và rút kháng cáo liên quan đến nội dung này nhưng người được ủy quyền của bị đơn không đồng ý. Căn cứ Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995 và điểm a Khoản 1 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận việc rút yêu cầu của ông Võ Quang Đ.

[3] Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm, đã xác định được: Ngày 03/9/2002 bà Phạm Thị Thu C và ông Nguyễn Văn C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 805/CN với nội dung bà C (Chủ hộ) chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình bà C cho ông Nguyễn Văn C. Ngày 03/01/2003 Ông Nguyễn Văn C đã được Ủy ban nhân dân huyện B chứng nhận diện tích được chuyển nhượng. Trong Đơn khởi kiện ngày 20/5/2013 và trong quá trình giải quyết vụ án ông Phạm Văn T và người được ủy quyền yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 805/CN cho rằng hợp đồng chuyển nhượng trên được ký do giả tạo, lừa dối và vi phạm điều cấm của pháp luật ảnh hưởng đến quyền lợi của ông và kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03481 ngày 01/02/2002. Như vậy, yêu cầu của ông T bản chất là yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, giao dịch dân sự trong trường hợp này là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên xác định tranh chấp trong vụ án là tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

[4] Ngày 01/02/2002, hộ bà Phạm Thị Thu C được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 1.484m² đất lúa màu (LM) thời hạn sử dụng 20 năm. Khi đó bà Phạm Thị Thu C là chủ hộ, các thành viên trong hộ gồm các con của bà C là ông Phạm Văn Đ1, Phạm Văn T, Phạm Văn Đ, Phạm Văn Tr và bà Phạm Thị Tú Tr. Theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 64/NĐ-CP ngày 27/9/1993 và Điểm 6 Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28/8/1999 của Chính

Phủ thì diện tích đất nông nghiệp được giao cho hộ gia đình, cá nhân “*tính bình quân theo nhân khẩu nông nghiệp*” nên diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng chung của cả hộ, là tài sản chung thuộc sở hữu chung hợp nhất có thể phân chia và các chủ sở hữu có quyền, nghĩa vụ ngang nhau theo quy định tại Điều 229, 232 Bộ luật dân sự năm 1995 đang có hiệu lực thi hành tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông C.

[5] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 805/CN ngày 03/9/2002 được xác lập giữa bà Phạm Thị Thu C với ông Nguyễn Văn C:

[5.1] Về hình thức của hợp đồng: Theo quy định tại Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, việc chuyển nhượng phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép và phải đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền; đối chiếu với quy định trên thì Hợp đồng chuyển nhượng số 805/CN đã tuân thủ đầy đủ về hình thức.

[5.2] Về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại các Điều 706 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 75 Luật đất đai năm 1993 được sửa đổi, bổ sung năm 1998, 2001; Điều 8, 9 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 thì bên chuyển nhượng được phép chuyển nhượng đất nông nghiệp khi “*chuyển sang làm nghề khác*” hoặc “*không còn khả năng trực tiếp lao động*”. Đối chiếu với Hợp đồng số 805/CN thì lý do chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng là “*chuyển nghề khác mua bán tạp hóa*”. Các cơ quan quản lý đất đai gồm Ủy ban nhân dân xã VLA và Ủy ban nhân dân huyện B cùng người nhận chuyển nhượng là ông C tại thời điểm đó không có trách nhiệm buộc bà C phải nộp chứng cứ chứng minh bà C chuyển làm nghề khác hoặc không còn khả năng trực tiếp lao động. Ông Nguyễn Văn C đã trả cho bà Phạm Thị Thu C 140.000.000 đồng để được quyền sử dụng đất chứng tỏ ông C có nhu cầu sản xuất đất nông nghiệp tại thời điểm giao kết hợp đồng; vì vậy, Hợp đồng số 805/CN không vi phạm về điều kiện chuyển nhượng.

[5.3] Về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng: Bà Phạm Thị Thu C (chủ hộ) là người đại diện theo pháp luật của cả hộ đồng thời là người đại diện theo pháp luật cho các con chưa thành niên nên có quyền đại diện cho hộ gia đình trong các giao dịch dân sự vì lợi ích chung của cả hộ theo quy định tại Điều 117, 150 Bộ luật Dân sự năm 1995.

[6] Trong hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lưu 02 Giấy ủy quyền ngày 29/10/2002 của ông Phạm Văn Đ1 và Phạm Văn T nội dung ủy quyền cho bà Phạm Thị Thu C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên cho ông Nguyễn Văn C. Ông Phạm Văn T cho rằng chữ ký của ông là do giả mạo. Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chữ ký để tiến hành giám định nhưng không giám định được do không có mẫu chữ ký khác của ông T tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, sau đó người được ông T ủy quyền rút yêu cầu giám định. Xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 03/9/2002, 02 Giấy ủy quyền trên được lập ngày 29/10/2002 là sau ngày lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng 02 giấy ủy quyền có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân xã VLA, nội dung ủy quyền phù hợp với nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã VLA xác nhận vào ngày 13/12/2002 là sau ngày xác nhận giấy ủy quyền nên coi là hợp pháp. Hợp đồng được ký từ năm 2002 nên không áp dụng Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005 được ban hành sau khi hợp đồng được ký để cần phải có sự đồng ý của các thành viên trong hộ đủ 15 tuổi trở lên như ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T vì Bộ luật dân sự năm 1995 (có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng) không có quy định này. Hơn nữa, theo phân tích trên thì bà C có đủ điều kiện về chủ thể để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các con của bà C trình bày không biết bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không đưa ra chứng cứ chứng minh nên không đủ căn cứ xác định lời trình bày của họ là đúng; vì vậy không chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích của ông Phạm Văn T về nội dung trên.

[7] Trong quá trình giải quyết vụ án, thông qua người đại diện các đương sự đồng ý với Biên bản định giá tài sản do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng là đất trống.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Võ Quang Đ cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T cho rằng Tòa án sơ thẩm đã thụ lý không đúng yêu cầu của đương sự làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Hội đồng xét xử thấy rằng: Khi thụ lý vụ án và thụ lý yêu cầu độc lập, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nội dung tranh chấp trong vụ án là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thông báo cho ông T nộp tiền tạm ứng án phí tương ứng với giá trị của hợp đồng là chưa chính xác nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định được yêu cầu của đương sự và đã thu thập chứng cứ đầy đủ để giải quyết yêu cầu này, vì vậy không coi là vi phạm nghiêm trọng

thủ tục tố tụng để hủy bản án, hơn nữa nội dung này không thể khắc phục được khi giải quyết lại vụ án tại cấp sơ thẩm, do vậy không chấp nhận yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của ông Võ Quang Đ và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ chứng cứ để chứng minh trong vụ án. Chứng cứ trong vụ án thể hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Thu C và ông Nguyễn Văn C không trái pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là có căn cứ. Do Hợp đồng số 805/CN không bị vô hiệu nên Tòa án không phải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[10] Về việc áp dụng pháp luật của Tòa án cấp sơ thẩm: Trong bản án sơ thẩm Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng điểm a.4, a.6, b.1, b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để không coi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 805/CN vô hiệu, tuy nhiên quy định trên áp dụng đối với việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong những trường hợp người chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có một trong các giấy tờ được quy định tại khoản 1, 2, 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 và trong trường hợp hợp đồng không có chứng nhận của Công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì không coi là hợp đồng vô hiệu nên việc áp dụng Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP trong trường hợp này là chưa chính xác. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Luật đất đai năm 2003, Bộ luật dân sự năm 2005 được ban hành sau khi bà C, ông C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xác định tính hợp pháp của hợp đồng là chưa phù hợp mà cần phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995; Luật Đất đai năm 1993, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001 và văn bản hướng dẫn thi hành đang có hiệu lực tại thời điểm xác lập hợp đồng và thời điểm đăng ký đất đai để xác định tính hợp pháp của hợp đồng và tính hợp pháp của phần thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa bản án sơ thẩm về áp dụng pháp luật đối với những điều luật bản án sơ thẩm áp dụng không chính xác.

[11] Về án phí: Bản án sơ thẩm áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Nghị quyết số 01/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án

nhân dân tối cao để buộc ông Phạm Văn T, Phạm Văn Đ và Phạm Văn Tr phải chịu 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phải chịu 20.782.000 đồng (Hai mươi triệu bảy trăm tám mươi hai ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Hội đồng xét xử thấy rằng, trong trường hợp này ông T, ông Đ, ông Tr không phải chịu nghĩa vụ về tài sản và bồi thường thiệt hại nên không phải chịu án phí yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Ông T, ông Tr và ông Đ chỉ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do không được Tòa án chấp nhận; vì vậy sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2018/DSST ngày 20/7/2018 bị sửa nên ông Phạm Văn T và Phạm Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 117, 150, 705, 706 Bộ luật dân sự năm 1995;

Điều 75 Luật đất đai năm 1993 được sửa đổi, bổ sung năm 1998, 2001;

Điều 8, 9 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999;

Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn T và ông Phạm Văn Đ. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2018/DSST ngày 20 tháng 7 năm 018 của Tòa án nhân dân huyện B.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 805/CN ngày 03/9/2002 giữa bà Phạm Thị Thu C và ông Nguyễn Văn C vô hiệu và yêu cầu hủy phần thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận trên trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số vào sổ 3481/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/02/2002.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn Tr và ông Phạm Văn Đ về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 805/CN ngày 03/9/2002 giữa bà Phạm Thị Thu C và ông Nguyễn Văn C vô hiệu và yêu cầu hủy phân thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận nội dung trên trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 3481/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/02/2002.

3. Án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Văn T phải chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ trong số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp là 1.750.000 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu số AE/2012/05244 ngày 11/6/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Trả lại ông Phạm Văn T 1.550.000 đồng (Một triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

- Ông Phạm Văn Tr phải chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ trong số tiền tạm ứng án phí ông Tr đã nộp là 1.750.000 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai số AA/2016/0020370 ngày 13/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Trả lại ông Phạm Văn Tr 1.550.000 đồng (Một triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

- Ông Phạm Văn Đ phải chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ trong số tiền tạm ứng án phí ông Đ đã nộp là 1.750.000 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai số AA/2016/0020369 ngày 13/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Trả lại ông Phạm Văn Đ 1.550.000 đồng (Một triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Văn T và ông Phạm Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Phạm Văn T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2018/0005625 ngày 30/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Hoàn trả cho ông Phạm Văn Đ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2018/0005624 ngày 30/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS huyện B;
- Tòa án nhân dân huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thương Huyền