

Bản án số: 251/2019/DS-PT

Ngày: 02/4/2019

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**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 Trần Thị Quỳnh Châu

Các thẩm phán:

Ông Nguyễn Chí sang

Bà Vũ Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyền – 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.

Ngày 27/3/2019 và ngày 02/4/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 131/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 567/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1094/2019/QĐPT-DS ngày 11/3/2019 và quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1207/2019/QĐ-PT ngày 11/3/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Hữu A**, sinh năm: 1972

Thường trú: 04 đường A, phường B, quận C, Tp. Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền có bà Lục Hoàng Minh T, sinh năm 1985, địa chỉ: 21 E, phường F, quận G, Tp. Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 11/5/2013) (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có Luật sư Phạm Văn Y - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Thanh S**, sinh năm: 1968 và bà Huỳnh Lệ I, sinh năm: 1964. Đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Lệ I có ông Nguyễn Thanh S, sinh năm: 1968 (văn bản ủy quyền ngày 27/11/2018);

Cùng thường trú: Tỉnh lộ 15, tổ 1, ấp 6, xã T, huyện C, Tp. Hồ Chí Minh; cùng tạm trú: 38 đường Y, ấp Q, xã Z, huyện B, Tp. Hồ Chí Minh (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Thanh S có Luật sư Phan Hồng Nvà Luật sư Phạm Ngọc X- Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

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

1. Bà **Phạm Thị Kim L**, sinh năm: 1976;

Thường trú: 04 đường A, phường B, quận C, Tp. Hồ Chí Minh. Đại diện theo ủy quyền có bà Lục Hoàng Minh T, sinh năm 1985, địa chỉ: 21 E, phường F, quận G, Tp. Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 11/5/2013) (có mặt)

2. **Ủy ban nhân dân huyện J, Thành phố Hồ Chí Minh**; địa chỉ: 77 khu phố 7, thị trấn A, huyện C, Tp. Hồ Chí Minh;

Đại diện theo ủy quyền có ông Nguyễn Văn Vlà Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, (văn bản ủy quyền số: 2628/UQ-UBND ngày 06/4/2016) (vắng mặt).

3. **Ủy ban nhân dân xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh**, địa chỉ: Tỉnh lộ 8, xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh;

Đại diện theo ủy quyền có ông Dương Văn Nglà cán bộ địa chính -xây dựng (văn bản ủy quyền số: 21/UBND ngày 12/4/2013) (vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thanh S

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 10/11/2008, bản tự khai, các biên bản hòa giải nguyên đơn ông Nguyễn Hữu A trình bày: Vào ngày 31/3/2008, tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh, ông Nguyễn Thanh S và bà Huỳnh Lệ I có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hữu A (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013776/HĐ-CNĐ, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2008 của Phòng Công chứng số 4-Tp. Hồ Chí Minh) phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02/QSĐĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Nguyễn Thanh S ngày 06/01/2004 với diện tích 3392,6m² số thửa 184, 184 -1 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp 4, xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh với giá là 2.000.000.000 đồng. Đến ngày 31/5/2008, ông Nguyễn Thanh S đã nhận 1.700.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất do ông A giao. Khi bắt đầu tiến hành thủ tục sang tên tách bộ theo quy định của pháp luật thì vợ chồng ông S, bà I cố tình né tránh. Ủy ban nhân dân xã Hòa Phú đã 02 lần không tiến hành hòa giải được (ngày 17/9/2008 và ngày 08/10/2008) do các bị đơn vắng mặt. Nguyên đơn yêu cầu các bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 29/5/2013 nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các bị đơn (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013776/HĐ-CNĐ, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2008 của Phòng Công chứng số 4-Tp. Hồ Chí Minh) do các hộ dân đã sinh sống, cất nhà ở đó đã lâu và UBND huyện Củ Chi đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho họ. Yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn

cùng có nghĩa vụ liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền mà họ đã nhận do chuyển nhượng đất là 1.457.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền 1.457.000.000 đồng theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tính từ ngày 11/8/2008 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm - ngày 29/11/2008 là 1.350.000.000 đồng (1.457.000.000 đồng x 9%/năm x 10 năm 03 tháng 18 ngày. Vậy, tổng số tiền các bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn một lần là 2.807.000.000 đồng (1.457.000.000 đồng + 1.350.000.000 đồng).

Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các bị đơn vào ngày 31/3/2018 tại Phòng Công chứng số 4-Tp. Hồ Chí Minh thì nguyên đơn không biết việc ông S và bà I trước đó đã chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho 27 hộ dân. Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng số 4-Tp. Hồ Chí Minh thì ông S có dẫn nguyên đơn đến chỉ lô đất sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khoảng mấy tháng sau, khi nguyên đơn đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất tại UBND xã Hòa Phú thì mới được biết các bị đơn đã chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho 27 hộ dân.

Trước ngày 31/3/2008, nguyên đơn đã giao ông S 1.600.000.000 đồng, số tiền này do ông S vay của nguyên đơn để ông S giải chấp khoản nợ Ngân hàng và lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02/QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Nguyễn Thanh S ngày 06/01/2004 ra khỏi Ngân hàng để đến ngày 31/3/2008 hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013776/HĐ-CNĐ, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2008 của Phòng Công chứng số 4-Tp. Hồ Chí Minh với giá 2.000.000.000 đồng. Ngay chiều ngày 31/3/2008, nguyên đơn đã giao tiếp cho ông S, bà I số tiền 100.000.000 đồng, cộng với số tiền 1.600.000.000 đồng trước đây, hai bên thống nhất chuyển sang thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013776/HĐ-CNĐ, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2008 của Phòng Công chứng số 4-Tp. Hồ Chí Minh với giá 2.000.000.000 đồng.

Ngày 11/8/2008, khi nguyên đơn đến UBND xã Hòa Phú làm việc thì ông Nguyễn Văn Long (cán bộ tư pháp xã Hòa Phú) yêu cầu ông xuất trình bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02/QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Nguyễn Thanh S ngày 06/01/2004 mà ông S đã giao nguyên đơn trước ngày 31/3/2008, nguyên đơn đã xuất trình bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Long lập biên bản thu giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Ông Long là người đứng ra nhận số tiền còn thiếu của từng hộ, cộng lại là 243.000.000 đồng và ông Long giao lại cho nguyên đơn 243.000.000 đồng. Từ ngày 11/8/2008 cho đến nay, nguyên đơn không nhận thêm tiền của ông S, bà I. Như vậy, còn lại số tiền 1.457.000.000 đồng thì ông S, bà I chưa thanh toán lại cho nguyên đơn.

Về ông Nguyễn Ngọc Tâm, là người có quan hệ quen biết với nguyên đơn nên nguyên đơn có nhờ ông Tâm lái xe chở nguyên đơn đi giao dịch ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S; Tâm không biết, không chứng kiến, không liên quan đến giao dịch 1.600.000.000 đồng trước ngày

31/3/2008 nhưng ngày 31/3/2008 khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S và nguyên đơn giao cho ông S 100.000.000 đồng thì Tâm có biết, chứng kiến nhưng không ký tên người làm chứng; khi đến UBND xã Hòa Phú giải quyết ngày 11/11/2008 thì Tâm có đi cùng nguyên đơn và có chứng kiến việc UBND xã Hòa Phú tạm giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc nguyên đơn nhận số tiền 243.000.000 đồng từ ông Long giao.

Tại tự khai và suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Thanh S trình bày: đã hoàn tất việc sang tên quyền sử dụng đất cho 27 hộ dân, đã giao nhận tiền chuyển nhượng đất đầy đủ, thời gian giao dịch chuyển nhượng vào năm 2006, chỉ giao dịch giấy tay, diện tích 3392,6m² đất tọa lạc tại xã Hòa Phú, huyện Củ Chi. Vào năm 2008, ông và bà I (vợ ông) đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất nói trên với ông Nguyễn Hữu A. Tuy nhiên, thực tế đây là hợp đồng vay tài sản, do ông A yêu cầu ký tên chuyển nhượng. Ông dự định vay số tiền này để hoàn trả lại cho các hộ dân vì thời điểm đó chưa phân lô tách thửa được, các hộ dân đòi trả lại tiền. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất nói trên với ông Nguyễn Hữu A tại Phòng Công chứng số 4 – Tp. Hồ Chí Minh là do ông hoàn toàn tự nguyện, kể cả việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất nói trên với 27 hộ dân tại UBND xã Hòa Phú cũng do ông tự nguyện. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại xã Hòa Phú thì các hộ dân có giao tiền cho ông, ông đã trả hơn 270.000.000 đồng cho ông A. Sau đó, ông đã nhiều lần trả tiền cho ông A, tổng cộng hơn 02 tỉ đồng. Ông không chuyển nhượng 02 lần đối với 01 thửa đất. Khi ký hợp đồng tại Phòng Công chứng thì ông A giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ký hợp đồng tại Phòng Công chứng, ông A đã chuyển khoản 1,7 tỉ đồng vào tài khoản của chú vợ ông, sau đó ông đã trả lại cho ông A, ông A đã trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để ông tách thửa cho các hộ dân. Nay, ông không đồng ý với yêu cầu của ông A và ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 013776/HĐ-CND, quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2008 của Phòng Công chứng số 4-Tp. Hồ Chí Minh do ông đã giao trả đủ số tiền đã vay mượn của ông Tâm và ông A; theo ông biết thì hiện nay ông Tâm đã bị Công an bắt giữ.

Tại tự khai và suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Lệ I trình bày: bà là vợ ông Nguyễn Thanh S, bà thống nhất ý kiến, yêu cầu của ông S.

Tại tự khai và suốt quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim L trình bày: bà là vợ ông Nguyễn Hữu A, bà thống nhất ý kiến, yêu cầu của ông A.

Tại tự khai và suốt quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Hòa Phú, huyện Củ Chi trình bày: vào năm 2007, UBND xã Hòa Phú có nhận được đơn khiếu nại của 27 hộ dân; việc ông S có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng số 4 – Tp. Hồ Chí Minh hay không thì UBND xã Hòa Phú không biết. Căn cứ vào công văn số: 1815/UBND-TNMT ngày 09/7/2008 của UBND huyện Củ Chi nên UBND xã Hòa Phú mời các hộ dân lên và ông S để lập thủ tục tách thửa cho các

hộ dân. Sau đó, ông S và các hộ dân đã tự nguyện giao dịch, tách thửa. Riêng hộ bà Xuân do ở xa nên chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho bà Xuân. Trong số 27 hộ dân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh S còn 01 hộ bà Phan Thị Phương Trang chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại tự khai và suốt quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi trình bày: phần đất có diện tích 3392,6m² thuộc thửa 184, 184 -1 tờ bản đồ số 5 thuộc bộ địa chính xã Hòa Phú đã được UBND huyện Củ Chi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02/QSĐĐ/CQ ngày 06/01/2004 cho ông Nguyễn Thanh S đứng tên. Ông S đã chuyển nhượng hết diện tích đất cho 27 hộ dân gồm: ông Nguyễn Văn Ninh, ông Lê Ngọc Trường, ông Nguyễn Văn Thành, ông Nguyễn Nguyên Hồng, ông Nguyễn Văn Nha, ông Võ Thành Phướng, bà Nguyễn Thị Thu Sương, ông Trần Phú Cường, bà Hà Thị Dung, ông Nguyễn Tuấn Dũng, ông ông Phạm Văn Trang, ông Nguyễn Văn Thuận, ông Trần Văn Hạnh, ông Võ Văn Lâm, ông Võ Thành Phương, ông Bùi Đình Hùng, ông Dương Minh Tâm, ông Lương Bảo, ông Đại Kế Hưởng, ông Bùi Đình Duy, ông Trần Phú Hùng, ông Nguyễn Văn Nghìn, ông Nguyễn Đức Chinh, ông Phạm Văn Dũng, bà Hứa Lệ Dung, ông Trần Minh Hiếu, ông Trương Ngọc Nhi. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02/QSĐĐ/CQ ngày 06/01/2004 của ông Nguyễn Thanh S đã chuyển nhượng hết diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 27 hộ dân. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh S, UBND huyện Củ Chi đã thu hồi lại và đang lưu trữ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường; 27 hộ dân đã thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh S và đã nhận đất ngày 28/10/2008 cùng với ngày ký hợp đồng. UBND xã Hòa Phú và UBND huyện Củ Chi không biết và không có nhận Thông báo ngày 31/3/2008 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh S với ông Nguyễn Hữu A theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 013776 của Phòng Công chứng số 4 - Tp. Hồ Chí Minh. UBND huyện Củ Chi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 27 hộ dân đã nhận đất ngày 06/11/2009 do ông Nguyễn Thanh S ký hợp đồng chuyển nhượng cho 27 hộ dân và 27 hộ dân đã nhận đất thanh toán tiền cho ông S đầy đủ cùng ký hợp đồng. Ông Nguyễn Thanh S đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu A với diện tích 3392,6m² (theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 013776 ngày 31/3/2008 của Phòng Công chứng số 4 - Tp. Hồ Chí Minh) UBND huyện Củ Chi không nắm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định không rút yêu cầu khởi kiện; thay đổi yêu cầu tính tiền lãi thành tiền bồi thường thiệt hại do các bị đơn vi phạm hợp đồng; vẫn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3392,6m² (theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 013776 ngày 31/3/2008 của Phòng Công chứng số 4 - Tp. Hồ Chí Minh), giá trị hợp đồng là 2.000.000.000 đồng, thanh toán ngoài phòng công chứng, ngày 31/5/2008 Phụng đã giao Sơn 1.700.000.000 đồng (có biên nhận tiền có chữ ký ông S), thỏa thuận 30/6/2008 ông A giao ông S tiếp 200.000.000 đồng, còn lại ra giấy sẽ

giao tại xã; khi nguyên đơn đến xem đất thì ông S chỉ miếng đất trống không có nhà, sau này ông S chỉ miếng đất khác có nhiều nhà; ngày 11/8/2008, ông A không tự đến mà do UBND xã Hòa Phú mời đến giải quyết tranh chấp, tại đó, UBND xã Hòa Phú lập biên bản tạm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã giao cho ông S 243.000.000 đồng và ông S giao lại cho ông A; yêu cầu các bị đơn trả lại cho nguyên đơn một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tổng số tiền 2.807.000.000 đồng (1.457.000.000 đồng + yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng là 1.350.000.000 đồng, theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước tính từ ngày 11/8/2008 đến ngày xét xử sơ thẩm 29/11/2018).

Ông S xác định: ông và bà I vẫn giữ ý kiến đã trình bày của ông bà trước đây. Trước khi chuyển nhượng đất cho ông A thì ông S đã chuyển nhượng diện tích đất đó cho các hộ dân; ông S và ông A không biết nhau, ông S chỉ biết Linh và Tâm, ông A không giao tiền cho Sơn, số tiền vay 1.700.000.000 đồng là ông vay của Linh để giải chấp tại Ngân hàng Sacombank Bình Dương đối với số nợ 1.600.000.000 đồng và tiền lãi 100.000.000 đồng, Sơn không nhận tiền mà Linh trực tiếp giao Ngân hàng, chữ ký trong giấy biên nhận tiền ngày 31/5/2008 là chữ ký của ông nhưng do Phụng và Tâm ép ông phải ký, thực chất giấy nhận tiền ngày 31/5/2008 là hợp thức hóa số tiền 1.700.000.000 đồng giải chấp tại Ngân hàng Sacombank Bình Dương; đầu tiên Linh giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó giao Phụng giữ; Phụng đang giữ giấy nhận tiền, Linh yêu cầu ông ra phòng công chứng với Linh và Tâm nhưng do giấy tờ Tâm không rõ nên Tâm, Linh yêu cầu Phụng đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; mục đích vay số tiền 1.700.000.000 đồng là để giải chấp Ngân hàng; hợp đồng được ký kết là do Linh, Học ép buộc nhưng ông không có chứng cứ gì để chứng minh; do Linh yêu cầu Sơn trả tiền cho Tâm và Phụng, ông mới trả được 400.000.000 đồng thì ông Tâm yêu cầu ông lánh mặt một thời gian, sau đó ông A và ông Tâm vẫn đến đòi tiền, ông phải vay mượn tiền để trả cho ông A và ông Tâm, đến còn khoảng 200.000.000 đồng thì được biết ông A và ông Tâm liên hệ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã thanh toán hết số tiền đã vay cho Phụng và Tâm nhưng họ không làm giấy tờ biên nhận và có giấy tờ bị thất lạc do nhà xưởng bị cháy nên ông không cung cấp được; ông trả hết tiền nên Phụng mới trả sổ đỏ lại cho ông, lần cuối trả 243.000.000 đồng tại UBND xã Hòa Phú (tiền do các hộ dân nộp cho xã Hòa Phú, xã mới giao cho ông A); ông A có xem đất thực tế, ông A giao cho xã Hòa Phú bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/8/2008, do ông Long yêu cầu xuất trình kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó ông Long lập biên bản tạm giữ giấy chứng nhận, ông Nguyễn Ngọc Tâm là người có liên quan nhưng ông không rõ địa chỉ của Linh, Tâm, Học. Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 013776 ngày 31/3/2008 của Phòng Công chứng số 4 - Tp. Hồ Chí Minh, không đồng ý trả tiền gốc 1.457.000.000 đồng và tiền lãi, do ông đã trả xong.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 567/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3392,6m² theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 013776 ngày 31/3/2008 của Phòng Công chứng số 4 - Tp. Hồ Chí Minh được xác lập giữa ông Nguyễn Thanh S, bà Huỳnh Lệ I với ông Nguyễn Hữu A.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu A.

Buộc ông Nguyễn Thanh S, bà Huỳnh Lệ I có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Hữu A số tiền 2.807.000.000 (hai tỷ tám trăm lẻ bảy triệu) đồng (1.457.000.000 đồng vốn + tiền bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 013776 ngày 31/3/2008 của Phòng Công chứng số 4 - Tp. Hồ Chí Minh là 1.350.000.000 đồng). Thi hành một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Hữu A, nếu ông Nguyễn Thanh S, bà Huỳnh Lệ I không thực hiện hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 2.807.000.000 đồng thì ông S, bà I còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả được thực hiện theo quy định tại các Điều 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Thanh S, bà Huỳnh Lệ I phải nộp 88.140.000 (tám mươi tám triệu một trăm bốn mươi nghìn) đồng.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu A tiền tạm ứng án phí 14.500.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 001903, quyền số: 0039 ngày 24/11/2008 của Thi hành án dân sự huyện Củ Chi; tiền tạm ứng án phí 22.845.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AC/2012/02787 ngày 26/8/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 04/12/2018 ông Nguyễn Thanh S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ý kiến: ông A tranh chấp với ông S là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không tranh chấp liên quan đến vay tài sản vì ông A cho ông S vay tiền trả nợ ngân hàng. Sau đó ông S không có tiền trả cho ông A nên ông S đồng ý bán đất cho ông A, số tiền ông S nợ ông A 1,7 tỷ đồng sẽ trừ vào tiền mua đất 2 tỷ đồng. Ông A đã nhận của ông Long 243.000.000 đồng do cán bộ UBND xã Hòa Phú,

huyện Củ Chi trả và đồng ý trừ vào số tiền ông S đã nhận tiền bán đất trước đây của ông A giao cho ông S. Số tiền 243 triệu do ông Long là cán bộ UBND xã Hòa Phú, huyện Củ Chi thu tiền đất của các hộ dân nhận chuyển nhượng đất của ông S còn nợ ông S chưa trả, còn thu của những hộ nào, số tiền thu bao nhiêu, có sự đồng ý của ông S hay không ông A không biết.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có ý kiến: Ông S vay ông A 1,7 tỷ đồng, để bảo đảm khoản vay ông A yêu cầu ông S phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực tế không thỏa thuận mua bán đất vì đất này ông S đã chuyển nhượng cho 27 hộ dân vào năm 2003 và 25 hộ dân đã được cấp GCN năm 2006 nhưng đến năm 2008 mới vay tiền của ông A, thời điểm vay tiền ông A biết ông S đã bán đất này cho 27 hộ dân và họ đã xây nhà trên đất ở ổn định nên giữa ông S và ông A không có việc chuyển nhượng. Đối với số tiền các hộ dân còn nợ của ông S chưa trả, đến nay vẫn chưa trả xong. Việc cán bộ UBND xã Hòa Phú, huyện Củ Chi thu tiền đất của các hộ dân nhận chuyển nhượng đất của ông S còn nợ ông S chưa trả ông S không biết và không đồng ý việc thu tiền này của cán bộ UBND xã Hòa Phú, huyện Củ Chi nên ông đề nghị hủy án sơ thẩm để làm rõ vụ án.

- Bị đơn có ý kiến: Đồng ý với ý kiến của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghị đề nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự .

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- Về thời hạn kháng cáo:

Tòa án nhân dân huyện Củ Chi xét xử sơ thẩm vào ngày 29/11/2018 đến ngày 04/12/2018 ông Nguyễn Thanh S có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự kháng cáo trong thời hạn luật định.[1]

- Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt; Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đều có mặt; Ủy ban nhân dân huyện J, Thành phố Hồ Chí Minh có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố

tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định của pháp luật.[2]

- Về nội dung:

Ngày 06/01/2004, ông Nguyễn Thành Sơn được Ủy ban nhân dân huyện J cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02/QSDD/CQ với diện tích 4.391m² số thửa 184, 184-1 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, nhưng trước đó vào năm 2003, ông Nguyễn Thanh S đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay cho 27 hộ dân gồm: ông Nguyễn Văn Ninh, ông Lê Ngọc Trường, ông Nguyễn Văn Thành, ông Nguyễn Nguyên Hồng, ông Nguyễn Văn Nha, ông Võ Thanh Phương, bà Nguyễn Thị Thu Sương, ông Trần Phú Cường, bà Hà Thị Dung, ông Nguyễn Tuấn Dũng, ông Phạm Văn Trang, ông Nguyễn Văn Thuận, ông Trần Văn Hạnh, ông Võ Văn Lâm, ông Võ Thành Phương, ông Bùi Đình Hùng, ông Dương Minh Tâm, ông Lương Bảo, ông Đại Kế Hưởng, ông Bùi Đình Duy, ông Trần Phú Hùng, ông Nguyễn Văn Nghìn, Nguyễn Đức Chinh, ông Phạm Văn Dũng, bà Hứa Lệ Dung, ông Trần Minh Hiếu, bà Trương Ngọc Nhi (ghi tắt là 27 hộ dân). Ngày 06/11/2009, Ủy ban nhân dân huyện J đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 27 hộ dân này.[3]

Sau đó 02 năm, đến ngày 31/3/2008 ông Nguyễn Thanh S tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu A với diện tích đất là 3.392,6m² (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013776 của Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh), trong đó có phần đất trước đây vào năm 2004 và 2006 ông S đã chuyển nhượng cho 27 hộ dân đã được UBND huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh cấp GCN quyền sử dụng đất năm 2004.

Ngày 11/8/2008, Ủy ban nhân dân xã H, huyện C lập Biên bản tạm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02/QSDD/CQ ngày 06/11/2004 do UBND huyện Củ Chi cấp cho ông Nguyễn Thanh S, lý do tạm giữ: Tách bộ sang tên cho 27 hộ dân đã sang nhượng đất theo giấy chứng nhận số: 02/QSDD/CQ ngày 6/01/2004 do ông S đứng tên, sau khi tách bộ xong sẽ giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh S trong thời hạn khoảng 60 ngày. Ngày 16/6/2010 và ngày 30/3/2011, UBND huyện Củ Chi có công văn số 1183/UBND-TNMT cung cấp chứng cứ cùng nội dung: (phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02/QSDD/CQ ngày 06/01/2004 của ông Nguyễn Thanh S đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tổng số hộ là 27 hộ; UBND huyện Củ Chi không có xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Hữu A theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013776/HĐ-CNĐ, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2008 của Phòng Công chứng số 4-Tp. Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Thanh S và bà Huỳnh Lệ I với ông Nguyễn Hữu A). [4]

Quá trình giải quyết vụ án, ông S và ông A đều đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013776/HĐ-CNĐ, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2008 của Phòng Công chứng số 4-Tp. Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Thanh S, bà Huỳnh Lệ I và ông Nguyễn Hữu A. Phía ông Phụng

yêu cầu ông S, bà I phải trả cho ông A 1.457.000.000 đồng vốn và tiền bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo lãi suất ngân hàng 1.350.000.000 đồng nhưng ông S không đồng ý vì ông S cho rằng giữa ông S và ông A chỉ có vay tiền chứ không chuyển nhượng đất và ông S đã trả lại cho ông A 1,7 tỷ đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S xác định có nhận của ông Nguyễn Văn Long là cán bộ tư pháp xã đã thu số 243.000.000 đồng tiền 27 hộ dân nhận chuyển nhượng đất của ông S còn thiếu chưa trả và đồng ý trừ vào số tiền chuyển nhượng đất mà ông A đã giao cho ông S 1,7 tỷ đồng thông qua việc trả nợ ông S vay ngân hàng 1,6 tỷ đồng và trả cho ông S 100 triệu đồng, ông S còn nợ lại 1.457.000.000 đồng. Đại diện nguyên đơn xác định khi ông Long thu tiền của 27 hộ dân để trả cho ông A không có sự đồng ý của ông S, cũng không biết ông Long thu tiền của những hộ dân nào, số tiền thu cụ thể mỗi hộ bao nhiêu, thu cho khoản tiền nào ông A đều không biết.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông S xác định khi chuyển nhượng đất cho 27 hộ dân, có những hộ chưa đến nay vẫn chưa trả hết tiền cho ông S. Việc ông Long là cán bộ tư pháp xã đã thu của 27 hộ dân số tiền tổng cộng là 243.000.000 đồng là tiền của 27 hộ dân còn thiếu ông S chưa trả, ông S không biết, cũng không đồng ý việc thu này của ông Long. Xét thấy, căn cứ bản tự khai ngày 16/4/2013 của ông Dương Văn Nghiêm là cán bộ địa chính-xây dựng xã Hòa Phú trình bày: Ông Nghiêm có giao cho ông A nhận số tiền 243 triệu đồng là tiền thu của 27 hộ dân còn nợ tiền nhận chuyển nhượng đất của ông S, như vậy có cơ sở xác định có việc thu tiền của 27 hộ dân về việc 27 hộ này còn nợ tiền đất của ông S, không phải nợ của UBND xã hay của ông A.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ liên quan đến việc UBND xã Hòa Phú có cử người thu tiền của 27 hộ dân hay không? Việc thu tiền có sự đồng ý hay ủy quyền của ông S, bà I hay không? Thu tiền của hộ dân nào? Số tiền thu cụ thể của từng hộ bao nhiêu? Ông S có đồng ý căn trừ số tiền 243 triệu đồng vào số tiền nợ 1,7 tỷ đồng hay không. Để đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải đưa các hộ dân vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án để xem xét đến quyền lợi, nghĩa vụ của các hộ dân này đối với số tiền đã nộp cho cán bộ UBND xã Hòa Phú.

Ngoài ra khi tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh S, bà Huỳnh Lệ I và ông Nguyễn Hữu A số 013776 ngày 31/3/2008 đã được công chứng chứng thực tại Phòng Công chứng số 4, Tp. Hồ Chí Minh. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định việc ông S, bà I và ông A ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2008 là vi phạm vào điều cấm của pháp luật, vi phạm Luật Đất đai năm 2003 và năm 2013 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không căn cứ vào Điều 123 Bộ luật dân sự để tuyên bố giao dịch chuyển nhượng này bị vô hiệu và áp dụng Điều 137 và 138 Bộ luật dân sự năm 2005 và Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao để áp dụng giải quyết hậu quả của hợp đồng

vô hiệu là chưa đúng quy định pháp luật. Những sai sót trên của Toàn án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm là không có cơ sở, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh S, hủy bản án sơ thẩm. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

- Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Thanh S không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ;
- Áp dụng Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh S; Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 567/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh;

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

3. Án phí Dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thanh S không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông S số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0033617 ngày 04/12/2018 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Quỳnh Châu

