TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 379/2018/DS-PT
Ngày: 11/12/2018
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tùng

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Bình

Ông Phan Đức Phương

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Thới Ngọc Bắc - 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***:

Ông Lê Văn Hồng, Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 12 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: 89/2018/TLPT-DS ngày 09/04/2018 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*";

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2017/DS-ST ngày 08/08/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1749/2018/QĐ-PT ngày 23/11/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1/Ông **Trần Hữu T**, sinh năm 1966 (vắng mặt);

2/Bà **Lê Thị Bé B**, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 236, Ô 1, khu 2, thị trấn CG, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

Hiện cư trú tại: 2408 WOWEN K GRARIOTTRD END OK 73703 – USA.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 09/06/2015):

Ông **Lê Thành Đ**, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: 06 đường Rạch Gầm, phường M, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn*: **Phạm Văn T1**, sinh năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: 129, Ô 1, khu 2, thị trấn CG, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

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

1/Bà **Trần Lê Kim N (ALINA Kim Tran)**, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Địa chỉ: 2408 WOWEN K GRARIOTTRD END OK 73703 – USA.

2/Bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1966 (có mặt)

3/Bà **Nguyễn Thị Cẩm H**, sinh năm 1983 (vắng mặt);

*Người đại diện hợp pháp của bà **Trần Thị Cẩm H** (giấy ủy quyền ngày 07/01/2016):*

Bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: 73A, Ô 1, khu 2, thị trấn CG, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị P:

Luật sư Nguyễn Văn D, Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ (có mặt).

4/**Ủy ban nhân dân huyện CG, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt)**.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện CG, tỉnh Tiền Giang:

Ông **Lê Văn M** - chức vụ: Chủ tịch UBND huyện CG (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 191, Ô2, khu 1, thị trấn CG, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

5/**Chi cục thi hành án dân sự huyện CG, tỉnh Tiền Giang.**

Người đại diện hợp pháp của Chi cục thi hành án dân sự huyện CG, tỉnh Tiền Giang (giấy ủy quyền ngày 15/02/2017):

Bà **Trần Thị Mỹ L**, chức vụ: Chấp hành viên sơ cấp (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

1/Nguyên đơn là ông Trần Hữu T, bà Lê Thị Bé B;

2/Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện ngày 24/6/2015 của nguyên đơn **Trần Hữu T** và **Lê Thị Bé B**; trong quá trình giải quyết vụ án ông **Lê Thành Đ** là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 10/7/2017 trình bày:*

Vào ngày 28/12/1999, ông Trần Hữu T có chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Phạm Văn T phần diện tích đất 1.420,4m^2 đất lúa, thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 1, tọa lạc thị trấn CG, huyện CG, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số 00788 QSDĐ/1895 do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện CG cấp cho Ông T đại diện hộ gia đình đứng tên ngày 31/12/1997. Giá chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 80.000.000 đồng. Phía ông T1 đã chồng tiền cọc trước cho Ông T 50.000.000 đồng, phần còn lại 30.000.000 đồng các bên thỏa thuận khi nào làm thủ tục ra công chứng sang tên quyền sử dụng đất cho ông T1 thì ông T1 sẽ thanh toán đủ.

Sau khi Ông T nhận tiền cọc đã giao đất và GCNQSDĐ cho ông T1 quản lý, sử dụng, canh tác tại phần đất nêu trên. Nhiều lần Ông T yêu cầu ông T1 ra công chứng sang tên quyền sử dụng đất để ông T1 trả số tiền 30.000.000 đồng còn lại nhưng ông T1 nói đang làm ăn thua lỗ, nếu sang tên cho ông T1 thì sẽ bị cơ quan thi hành án cưỡng chế kê biên tài sản trả cho chủ nợ theo bản án của Tòa. Do thấy hoàn cảnh ông T1 khó khăn nên Ông T đồng ý kéo dài thời gian chờ ông T1 thi hành án xong thì hai bên sẽ ra Phòng công chứng làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Đồng thời, giữa Ông T và ông T1 có thỏa thuận miệng để cho ông T1 làm một thời gian khi có tiền sẽ trả cho Ông T theo giá đất thị trường tại thời điểm công chứng hợp đồng.

Đến năm 2013, ông T1 làm ăn khá hơn nhưng vẫn cố tình trì hoãn không thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất như đã hứa và cũng không trả GCNQSDĐ lại cho Ông T. Ông T đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng

đất huyện CG xin trích lục hồ sơ về thửa đất nêu trên thì phát hiện ông T1 đã lập thủ tục sang tên quyền sử dụng thửa đất này cho chị Nguyễn Thị Cẩm H đứng tên sử dụng theo biên bản ngày 20/7/2004 về việc thỏa thuận bán tài sản để thi hành án do Chi cục thi hành án dân sự huyện CG (viết tắt Chi cục THADS) trực tiếp chứng kiến việc thỏa thuận này và đồng thời ban hành Quyết định số 04/QĐ.THA ngày 02/8/2004 cho ông T1 chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất của Ông T cho chị H mà Ông T hoàn toàn không hay biết gì. Tất cả chữ ký của Ông T trong hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đều là ông T1 giả mạo ký tên.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông T và ông T1 chưa phát sinh hiệu lực, do đó quyền sử dụng đất nêu trên vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Ông T. Vì vậy, việc cơ quan THADS huyện CG chứng kiến cho ông T1 thỏa thuận với các chủ nợ để bán tài sản của Ông T là trái quy định pháp luật, vi phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ông T.

Ông T, bà B yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

- Hủy giấy mua bán đất do Ông T và ông T1 lập vào ngày 28/12/1999.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ từ Trần Hữu T chuyển nhượng cho Phạm Văn T ngày 29/12/2000 và từ Phạm Văn T chuyển nhượng Nguyễn Thị Cẩm H vào ngày 30/8/2004.

- Hủy quyết định cấp GCNQSDĐ và GCNQSDĐ cấp cho chị Nguyễn Thị Cẩm H.

- Buộc ông T1 và chị H có trách nhiệm liên đới trả cho Ông T phần diện tích 1.420,4m^2 đất lúa, thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 1, tọa lạc thị trấn CG, huyện CG, tỉnh Tiền Giang cho Ông T quản lý, sử dụng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Vì trong quá trình khởi kiện chị H đã lập thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho mẹ ruột là bà Nguyễn Thị P và được UBND huyện CG cấp GCNQSDĐ số CH20474 ngày 10/10/2013 cho bà Phúc đứng tên sử dụng. Do đó, ngày 10/07/2017, ông Lê Thành Đ là đại diện theo ủy quyền của nguyên

đơn có đơn yêu cầu thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của Ông T, bà B cụ thể:

- Hủy quyết định cấp GCNQSDĐ và GCNQSDĐ số CH20474 ngày 10/10/2013, do UBND huyện CG cấp cho bà Nguyễn Thị P đứng tên sử dụng.

- Buộc ông T1 và bà Phúc có trách nhiệm liên đới trả cho Ông T, bà B phần diện tích đất 1.420,4m^2 đất lúa, thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 1, tọa lạc thị trấn CG, huyện CG, tỉnh Tiền Giang do Ông T đại diện hộ gia đình đứng tên cho Ông T, bà B quản lý, sử dụng thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với những yêu cầu còn lại của Ông T, bà B như phần trên đã trình bày vẫn giữ nguyên.

*Tại bản tự khai ngày 06/8/2015 của bị đơn **Phạm Văn T** trình bày:*

Ông thừa nhận giữa ông và vợ chồng Ông T, bà B có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 28/12/1999 và còn nợ 30.000.000 đồng nên chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ông T sang tên ông được. Đồng thời, ông thống nhất với lời trình bày của Ông T, bà B là đúng sự thật. Sau khi ông bị cơ quan THADS huyện CG kê biên toàn bộ tài sản của ông đưa ra bán đấu giá để thi hành án cho các chủ nợ mà vẫn không hết khoản nợ ông còn thiếu nên cơ quan THADS huyện CG buộc ông phải thỏa thuận bán thửa đất đã mua bằng giấy tay của Ông T, bà B chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Cẩm H để thi hành án cho các chủ nợ theo quyết định, bản án của Tòa. Do giữa ông và Ông T, bà B chuyển nhượng đất bằng giấy tay nên không thể lập thủ tục sang tên cho chị H được. Mọi thủ tục sang tên do cơ quan THADS huyện CG làm, còn tất cả chữ ký của Ông T do ông ký thay để chị H được đứng tên trên GCNQSDĐ và bàn giao thửa đất nêu trên cho chị H quản lý, sử dụng cho đến nay mà phía Ông T, bà B không hay biết.

Ông không đồng ý với yêu cầu hủy giấy mua bán đất do ông và Ông T, bà B xác lập vào ngày 28/12/1999 vì thửa đất nêu trên ông đã giao cho cơ

quan THADS huyện CG bán cho chị Nguyễn Thị Cẩm H đứng tên sử dụng nên ông không còn trách nhiệm gì về thửa đất này.

*Tại bản tự khai ngày 19/8/2016, chị **Trần Lê Kim N*** **(ALINA Kim Tran)** *là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Trong vụ kiện giữa cha, mẹ chị là Ông T, bà B với ông Phạm Văn T chị không có quyền lợi và nghĩa vụ đối với quyền sử dụng đất hiện đang tranh chấp. Bởi quyền sử dụng đất này do cha, mẹ chị tạo lập, không có công sức đóng góp của chị. Mặt khác, chị đang định cư ở Hoa Kỳ, quốc tịch Mỹ nên không thuộc diện được đứng tên quyền sử dụng đất tại Việt Nam. Do đó, đối với vụ án tranh chấp này chị yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo đúng quy định của pháp luật, ngoài ra chị không có ý kiến hoặc yêu cầu gì đối với vụ kiện. Chị có đơn yêu cầu hòa giải, xét xử vắng mặt chị tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm.

*Tại biên bản hòa giải ngày 21/02/2017 bà **Trần Thị Mỹ L** là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện CG trình bày:*

Quá trình giải quyết thi hành, ông T1 đã thi hành án được 01 phần. Theo vụ kiện này thì cơ quan thi hành án đã thi hành xong với Quyết định số 04/QĐ-THA ngày 02/8/2004, quyết định bán tài sản. Nội dung: Bán phần đất của ông T1 tại Ô1, khu 2, thị trấn CG, huyện CG đã sang nhượng của ông Trần Hữu T, có diện tích đo đạc thực tế là 1.420,4m^2 cho Nguyễn Thị Cẩm H với số tiền 256.000.000 đồng. Qua phân tích như trên, quan điểm của Chi cục thi hành án dân sự huyện CG là vẫn bảo lưu ý kiến, quan điểm đã thực hiện đầy đủ, đúng các thủ tục theo quy định pháp luật, đã ra Quyết định bán tài sản để đảm bảo thi hành án.

*Tại bản tự khai ngày 08/01/2016 và các biên bản hòa giải ngày 21/02/2017, ngày 22/5/2017 bà **Nguyễn Thị P** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Cẩm H trình bày:*

Trước đây, ông T1 có thiếu nợ của nhiều người nên đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện CG thi hành các bản án để trả nợ cho các chủ nợ. Cơ

quan THADS đã bán tài sản của ông T1 để thi hành án.

Vào năm 2004, con bà là chị Nguyễn Thị Cẩm H đã mua lại tài sản thi hành án là phần đất 1.420,4m^2 tọa lạc Ô 1, khu 2, thị trấn CG, huyện CG, tỉnh Tiền Giang với giá 256.000.000 đồng theo Quyết định bán tài sản, Biên bản thi hành án và có biên lai thu tiền.

Sau đó, chị H đã được UBND huyện CG cấp GCNQSDĐ số AA183722, vào sổ số 88.HĐCN ngày 07/9/2004 đứng tên Nguyễn Thị Cẩm H. Đến năm 2012, chị H đã làm hợp đồng tặng cho bà phần đất này và UBND huyện CG cấp GCNQSDĐ cho bà đứng tên số BO 631308, số vào sổ CH20474 ngày 10/10/2013. Từ khi nhận phần đất này, bà đã bồi thố như: bơm cát cho đầy phần đất, xây hàng rào lưới B40 xung quanh khu đất, làm cổng rào, xây cầu xi măng, xây căn nhà thô sơ trên đất, đóng tiền lên đất thổ cư… tổng chi phí bà đầu tư vào phần đất này khoảng 1.500.000.000 đồng.

Việc chuyển nhượng đất của chị H từ Cơ quan THADS huyện CG và việc chị H tặng cho quyền sử dụng đất này cho bà là hợp pháp và bà đã bỏ ra số tiền lớn để đầu tư vào phần đất này. Do đó, bà không đồng ý trả lại phần đất cho ông Trần Hữu T, nếu yêu cầu trả lại đất, bà yêu cầu hoàn trả theo giá thị trường vì đất này bà đã được UBND huyện CG cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2017/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, quyết định:

Áp dụng các Điều 127, 137, 688, 697, khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu T và bà Lê Thị Bé B.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hữu T và ông Phạm Văn T là vô hiệu.

Hủy giấy mua bán đất do Ông T và ông T1 lập vào ngày 28/12/1999.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ từ Trần Hữu T chuyển nhượng cho Phạm Văn T ngày 29/12/2000 và từ Phạm Văn T chuyển nhượng Nguyễn Thị Cẩm H vào ngày 30/8/2004.

Hủy quyết định cấp GCNQSDĐ và GCNQSDĐ số CH20474 ngày 10/10/2013, do UBND huyện CG cấp cho bà Nguyễn Thị P đứng tên sử dụng.

Buộc bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ trả cho ông Trần Hữu T, bà Lê Thị Bé B phần diện tích đất 1.420,4m^2, hiện tại thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 03, tọa lạc Khu II, thị trấn CG, huyện CG, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị P. Đất có tứ cận: Hướng Bắc giáp kênh công cộng; Hướng Nam giáp đất Nguyễn Thị Nuôi; Hướng Đông giáp đất Đặng Trần Văn Thái; Hướng Tây giáp Lò giết mổ. (*có sơ đồ thửa đất kèm theo*)

Ông Trần Hữu T, bà Lê Thị Bé B có nghĩa vụ đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định pháp luật.

Buộc ông Trần Hữu T và bà Lê Thị Bé B có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền là 803.929.112 đồng (*tám trăm lẻ ba triệu chín trăm hai mươi chín ngàn một trăm mười hai đồng*).

Buộc ông Phạm Văn T có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền 451.796.000 đồng (bốn trăm năm mươi mốt triệu bảy trăm chín mươi sáu ngàn đồng).

Các bên thực hiện các nghĩa vụ trên khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Phúc có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Ông T, bà B, ông T1 không thực hiện nghĩa vụ nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Vào ngày 22/08/2017, nguyên đơn là ông Trần Hữu T-bà Lê Thị Bé B do ông Lê Thành Đ làm người đại diện, có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; nội dung kháng cáo như sau:

-Bản án sơ thẩm buộc Ông T-bà B phải trả cho bà Phúc số tiền 803.929.112 đồng, là không có căn cứ bởi vì phía bà Phúc không có đơn yêu cầu độc lập về việc này. Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không buộc Ông T-bà B trả cho bà Phúc số tiền 803.929.112 đồng;

Vào các ngày 23 và 28/08/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; nội dung kháng cáo như sau:

-Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận cho bà Phúc được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.420,4m^2 vì cho rằng đương sự đã xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự có ý kiến như sau:

Những người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đã nói trên nhưng trình bày thêm những ý kiến như sau:

-Ông T-bà B không đồng ý trả tiền cho bà Phúc bởi vì giữa Ông T-bà B và bà Phúc không xác lập giao dịch mua-bán đất với nhau; bà Phúc không có đơn yêu cầu độc lập trong vụ án này nhưng Tòa án vẫn buộc Ông T-bà B trả tiền cho bà Phúc là không đúng thủ tục tố tụng; hợp đồng giữa Ông T và ông T1 mới chỉ dừng ở giai đoạn đặt cọc; Ông T-bà B không có lỗi trong giao dịch với ông T1; ông T1 là người có lỗi vì vậy ông T1 phải chịu mất tiền đặt cọc; Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không đúng về hậu quả cũa hợp đồng đặt cọc vô hiệu;

-Những đương sự có mặt tại phiên tòa giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án;

-Những đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa nhưng cho đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, họ không có văn bản nào trình bày ý kiến khác với ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phúc trình bày ý kiến như sau:

-Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa Ông T (bên bán) và ông T1 (bên mua) vào ngày 29/12/2000 có hiệu lực pháp luật. Sau đó,

bà H mua lại phần đất do Ông T bán cho ông T1; bà H mua đất thông qua việc cơ quan Thi hành án Dân sự huyện CG bán tài sản của ông T1 để thi hành bản án có hiệu pháp luật. Như vậy, việc bà H mua đất là hợp pháp. Trên cơ sở đó, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H và bà Phúc cũng hợp pháp.

Với những ý kiến nói trên, Luật sư đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Phúc, công nhận cho đương sự được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.420,4m^2 tại thị trấn CG, huyện CG, tỉnh Tiền Giang mà bà Phúc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến như sau:

-Về thủ tục tố tụng: Tòa án, các đương sự chấp hành đúng pháp luật tố tụng;

-Về nội dung giải quyết vụ án:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa Ông T và ông T1 theo giấy viết tay ngày 28/12/1999 là giao dịch không hợp pháp bởi vì phần đất mà Ông T chuyển nhượng cho ông T1 là phần đất được cấp chung cho hộ gia đình Ông T. Hộ gia đình của Ông T gồm có 03 người (vợ và con của Ông T) nhưng hợp đồng chuyển nhượng đất chỉ có Ông T ký tên, là không hợp pháp. Chữ ký của Ông T tại hợp đồng chuyển nhượng đất ghi ngày 29/12/2000 có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn CG ngày 05/02/2001 là do ông T1 ký thay để hợp pháp hóa việc chuyển nhượng đất.

Như vậy, giao dịch giữa Ông T và ông T1 trong việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.420,4m^2 tại thị trấn CG, huyện CG, tỉnh Tiền Giang, là giao dịch dân sự vô hiệu, cần phải hủy bỏ.

Tuy nhiên, khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của các bên đương sự không đúng pháp luật, cụ thể như sau: -Ông T-bà B không có lỗi trong giao dịch chuyển nhượng đất; ông T1 và cơ quan

Thi hành án Dân sự huyện CG là người có lỗi trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ông T-bà B.

Với những ý kiến nói trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ông T-bà B, hủy bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Ông Trần Hữu T và bà Lê Thị Bé B là vợ chồng.

Hộ ông Trần Hữu T có quyền sử dụng phần đất diện tích 1.277m^2 (diện tích qua việc đo đạc thực tế là 1.420m^2) tại thị trấn CG, huyện CG, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K977793 ngày 31/12/1997 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện CG, tỉnh Tiền Giang cấp. Theo sự xác minh của Công an thị trấn CG ngày 14/01/2016, thì hộ Ông T gồm có 03 người: ông Trần Hữu T (chủ hộ); bà Lê Thị Bé B (vợ của ông Trần Hữu T) và chị Trần Lê Kim N, sinh năm 1988 (là người con của ông Trần Hữu T-bà Lê Thị Bé B).

[2]Vào ngày 28/12/1999, ông Trần Hữu T nhận tiền đặt cọc 50.000.000 đồng để bán phần đất nói trên cho ông Phạm Văn T với giá 80.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 30.000.000 đồng, ông Phạm Văn T thỏa thuận sẽ trả hết khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Phạm Văn T đã nhận và sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng, nhưng cho đến nay, ông Phạm Văn T vẫn chưa trả xong số tiền chuyển nhượng đất là 30.000.000 đồng còn lại.

Trong khi ông Phạm Văn T chưa trả hết tiền chuyển nhượng đất cho ông Trần Hữu T và đương sự cũng chưa được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật đất đai, cơ quan Thi hành án Dân sự huyện CG đã ra quyết định số 04 ngày 02/08/2004 để bán tài sản của ông Phạm Văn T, là phần đất có diện tích 1.277m^2 (diện tích qua việc đo đạc thực tế là 1.420m^2) tại thị trấn CG, huyện CG, tỉnh Tiền Giang nói trên, cho bà Nguyễn Thị Cẩm H với giá 256.000.000 đồng để thi hành án (cơ quan Thi hành án lấy lý do là ông Phạm Văn T nợ nhiều người, không trả được nợ của những người được thi hành theo

nhiều bản án đã có hiệu lực pháp luật nên phát mại tài sản của đương sự để thi hành án). Bà Nguyễn Thị Cẩm H đã được công nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA183722 ngày 07/09/2004 do UBND huyện CG, tỉnh Tiền Giang cấp.

Sau đó, vào năm 2013, bà Nguyễn Thị Cẩm H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị P (là mẹ của bà Nguyễn Thị Cẩm H). Hiện nay, bà Nguyễn Thị P là người có quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO631308 ngày 10/10/2013 do UBND huyện CG, tỉnh Tiền Giang cấp.

[3]Sự việc cơ quan Thi hành án Dân sự huyện CG, tỉnh Tiền Giang ra quyết định bán phần đất mà ông Phạm Văn T nhận chuyển nhượng của ông Trần Hữu T vào năm 1999 (và trong thực tế đã tiến hành bán phần đất của ông Phạm Văn T mua của ông Trần Hữu T, cho bà Nguyễn Thị Cẩm H), trong khi ông Phạm Văn T chưa trả xong tiền chuyển nhượng đất và chưa ông Phạm Văn T cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là không đúng quy định của pháp luật đất đai nói riêng, không đúng quy định về giao dịch dân sự nói chung.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại cấp phúc thẩm, ông Phạm Văn T đều thừa nhận rằng mặc dù chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, nhưng để có thể hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Cẩm H, thì đương sự đã ký giả các chữ ký mang tên ông Trần Hữu T tại các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thí dụ: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2000…..) để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Cẩm H. Cũng theo ông Phạm Văn T, đương sự làm như vậy là thực hiện theo yêu cầu của cơ quan Thi hành án Dân sự huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

[3]Trong giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hữu T và ông Phạm Văn T xác lập vào năm 1999, ông Trần Hữu T không có lỗi; ông Phạm Văn T là người có lỗi và giao dịch giữa hai bên đương sự mới chỉ ở giai đoạn đặt cọc.

Khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa nhận xét và đánh giá về lỗi của cơ quan Thi hành án Dân sự huyện CG trong việc tiến hành bán tài sản của ông Phạm Văn T để thi hành án (trong khi ông Phạm Văn T chưa thanh toán xong tiền cho người chuyển nhượng đất, chưa có quyền hợp pháp đối với phần đất nhận chuyển nhượng), để từ đó xác định trách nhiệm dân sự tương ứng của cơ quan Thi hành án Dân sự huyện CG, là giải quyết chưa đúng về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Mặt khác, trong vụ án này, ông Trần Hữu T-bà Lê Thị Bé B không có lỗi nhưng tòa án vẫn buộc đương sự phải trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền tương đương với giá trị đất tại thời điểm hiện nay đối với phần tiền mà ông Trần Hữu T đã nhận của ông Phạm Văn T, là không đúng pháp luật.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ Điều 270; Điều 293; Điều 308; Điều 313 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí, Lệ phí Tòa án;

QUYẾT ĐỊNH:

1/Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Hữu T-bà Lê Thị Bé B; hủy bản án sơ thẩm số 66/2017/DSST ngày 08/08/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án.

2/Về án phí dân sự phúc thẩm: đương sự không phải chịu.

Trả lại cho ông Trần Hữu T và bà Lê Thị Bé B số tiền 600.000 đồng đã nộp theo biên lai số 002114 ngày 25/08/2017 và biên lai số 00479 ngày 28/02/2018 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Tiền Giang; trả lại cho bà Nguyễn Thị P số tiền đã nộp theo biên lai số 002115 ngày 25/08/2017 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Tiền Giang.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Các Thẩm phán **Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa**