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: 390/2020/DS-PT
Ngày: 25/5/2020
v/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Toàn

Các Thẩm phán: 1. Bà Võ Thị Kim Thương

2. Ông Nguyễn Minh Quang

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Liêm - Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 11, 18 và 25 tháng 5 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 123/2020/TLPT-DS ngày 05/02/2020, về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 469/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1723/2020/QĐXXPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Tiêu S, sinh năm 1963 (Có mặt).
Địa chỉ: 690/1 LHP, Phường AP, Quận AP, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông S:
- Ông Trương Đình T - Luật sư của Văn phòng Luật sư TTĐ, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).
- Ông Mai Lâm Ph - Công ty Luật AP- AK, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Bị đơn:

1/ Ông Tiêu D, sinh năm 1929 (Vắng mặt).

2/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1933 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 690/1 LHP, Phường AP, Quận AP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông D, bà T: Ông Nguyễn Hoàng Th, sinh năm 1968 (Có mặt).

Địa chỉ: 159/72A HH, Phường AW, Quận AP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông D, bà T: Ông Phạm Công H và Lê Thị Kim L – Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV CH và Cộng Sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Tiêu L, sinh năm 1969 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 690/1 LHP, Phường AP, Quận AP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Lộc: Ông Bùi Duy Th1, sinh năm 1978 (Có mặt).

Địa chỉ: G04 – số 12 MĐC, phường ĐK, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 010056 ngày 30/5/2017).

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông Lộc: Ông Trần Quang Th2- Luật sư của Văn phòng Luật sư QT, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2/ Ông Tiêu L1, sinh năm 1967 (Có mặt).

Địa chỉ: 690/1 LHP, Phường AP, Quận AP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông Lợi: Ông Phạm Công H và Lê Thị Kim L – Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Công Hùng và Cộng Sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3/ Bà Tiêu Thị Ngọc H, sinh năm 1971 (Vắng mặt).

4/ Ông Nguyễn Hoàng Th3, sinh năm 1999 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 456/36A CT, Phường AW, Quận AP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà H, ông Th3: Ông Nguyễn Hoàng Th, sinh năm 1968 (Có mặt).

Địa chỉ: 159/72A HH, Phường AW, Quận AP, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 000517 ngày 03/3/2020).

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà H, ông Th3: Ông Phạm Công H và Lê Thị Kim L – Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Công Hùng và Cộng Sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

5/ Ông Tiêu Quang Th4, sinh năm 1973 (Có mặt).

6/ Ông Tiêu Lam Tr, sinh năm 1974 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: 690/1 LHP, Phường AP, Quận AP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Th4, ông Tr: Ông Tiêu L1, sinh năm 1967 (Có mặt).

Địa chỉ: 690/1 LHP, Phường AP, Quận AP, Thành phố Hồ Chí Minh (theo các Giấy ủy quyền số 1522 ngày 18/02/2019; số 8600 ngày 29/5/2017; số 0102 ngày 03/01/2018).

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông Tr, ông Th4: Ông Trương Đình T - Luật sư của Văn phòng Luật sư TTĐ, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

7/ Bà Ngô Thị Thùy Tr1, sinh năm 1985 (Có mặt).

Địa chỉ: 53/10 đường số 4, khu phố 2, phường BT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà Tr1: Ông Nguyễn Tấn H- Luật sư của Văn phòng Luật sư HND, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

8/ Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh**.**

Địa chỉ: 278 ĐXH, phường PL A, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1959 – Công chứng viên Văn phòng công chứng PP (theo Giấy ủy quyền số 01/GUQ-VPCC ngày 03/3/2020) (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN, KHÁNG CÁO

Tại đơn khởi kiện ngày 05/5/2017; Đơn khởi kiện sửa đổi ngày 15/5/2017 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Tiêu S và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Ngọc H trình bày như sau:

Vào năm 2000, bà Nguyễn Thị T, ông Tiêu D cùng các thành viên khác trong hộ gia đình gồm: Ông Tiêu S, ông Tiêu L1, ông Tiêu L, bà Tiêu Thị Ngọc H, ông Tiêu Lam Tr, ông Tiêu Quang Th4 và ông Nguyễn Hoàng Th3 có góp tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường PH, Quận O với diện tích đất là 3.902m^2 thuộc các thửa số 256 và 257, tờ bản đồ số 7 từ bà Ngô Thị Tr. Số tiền cụ thể mà từng người góp vào là bao nhiêu thì không nhớ rõ. Sau đó, các thành viên trong gia đình đã cùng thống nhất để cho bà Nguyễn Thị T làm đại diện đứng tên chủ quyền trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân Quận O cấp ngày 15/8/2000, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận là 01176 QSDĐ/PH. Ngày 07/5/2015, ông D và bà T đã lập hợp đồng ủy quyền cho ông Tiêu L được thay mặt ông D và bà T quản lý, sử dụng và định đoạt phần quyền sử dụng đất của ông D và bà T, nằm trong tổng diện tích đất của cả hộ gia đình. Ngày 10/03/2017, Ủy ban nhân dân Quận O đã cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng quyền sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ Nguyễn Thị T sang tên của cá nhân ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T. Việc cập nhật biến động này tất cả các thành viên trong hộ gia đình đều không ai được biết. Đến ngày 14/4/2017, ông Tiêu L đã sử dụng hợp đồng ủy quyền ngày 07/5/2015 để chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất 3.902m^2 của hộ gia đình nói trên cho bà Ngô Thị Thùy Tr1 mà không có ý kiến của những thành viên trong hộ gia đình. Toàn bộ số tiền

từ việc chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất nói trên ông Tiêu L đã sử dụng cá nhân, các thành viên trong hộ gia đình không ai nhận được bất kỳ khoản tiền nào từ việc chuyển nhượng này. Việc ông Tiêu L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên là vượt quá thẩm quyền đại diện trong giấy ủy quyền ngày 07/5/2015. Ông Tiêu L tự ý định đoạt phần quyền sử dụng đất của cả hộ gia đình đã xâm phạm đến quyền lợi của các thành viên còn lại của hộ gia đình. Nay ông Tiêu S yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8580 do Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 14/4/2017 giữa bên chuyển nhượng là ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T do ông Tiêu L làm đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thị Thùy Tr1, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 3.902m^2 thuộc các thửa số 256 và 257, tờ bản đồ số 7, phường PH, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, ông Tiêu S không yêu cầu gì khác, không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng.

Ông Tiêu S không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị Thùy Tr1, cụ thể là không đồng ý yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8580 ngày 14/04/2017 do Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận và cũng không đồng ý trả số tiền 50.726.000.000 đồng cho bà Tr1.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T là ông Tiêu L1 trình bày:

Nguồn gốc của phần quyền sử dụng đất 3.902m^2 thuộc các thửa số 256 và 257, tờ bản đồ số 7, phường PH, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh là do ông Tiêu D, bà Nguyễn Thị T và những người con trong gia đình của bà T (trừ bà Tiêu Thị Ngọc A) cùng đóng góp để nhận chuyển nhượng lại từ bà Ngô Thị Tr vào năm 2000. Sau đó, tất cả cùng thống nhất để cho bà Nguyễn Thị T được đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân Quận O cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01176 QSDĐ/PH ngày 15/8/2000 cho hộ bà Nguyễn Thị T đối với phần đất nêu trên. Vào ngày 07/5/2015, ông D và bà T đã lập hợp đồng ủy quyền số 007141 tại Văn phòng công chứng PN, Thành phố Hồ Chí Minh để ủy quyền cho cho ông Tiêu L được thay mặt ông D, bà T quản lý, sử dụng và định đoạt phần quyền thuộc sử dụng đất của ông D và bà T trong phần đất của hộ gia đình bà Nguyễn Thị T. Đến khoảng tháng 5/2017, ông D và bà T mới biết được việc ông Tiêu L đã sử dụng văn bản ủy quyền ngày 07/5/2015 để tự ý chuyển nhượng toàn bộ phần quyền sử dụng đất 3.902 m^2 thuộc các thửa số 256 và 257, tờ bản đồ số 7, phường PH, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Ngô Thị Thùy Tr1 mà không có sự đồng ý của ông D và bà T cũng như sự đồng ý của những thành viên khác trong gia đình. Toàn bộ số tiền từ việc chuyển nhượng đất này, ông Tiêu L đã tự ý chiếm giữ mà không có đưa

lại cho ông D, bà T và các thành viên trong gia đình. Việc Ủy ban nhân dân Quận O cập nhật điều chỉnh tên chủ sử dụng đất từ hộ Nguyễn Thị T thành ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T vào ngày 10/3/2017 thì ông D, bà T hoàn toàn không biết. Nay ông D và bà T hoàn toàn thống nhất chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8580 ngày 14/4/2017 do Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giữa bên chuyển nhượng là ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T do ông Tiêu L làm đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thị Thùy Tr1, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 3.902 m^2 thuộc các thửa số 256 và 257, tờ bản đồ số 7, phường PH, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các thành viên khác trong gia đình.

Ông D và bà T không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị Thùy Tr1.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:

- Bà Ngô Thị Thùy Tr1 trình bày:

Sau khi tìm hiểu về mặt pháp lý của phần đất 3.902 m^2 thuộc các thửa số 256 và 257, tờ bản đồ số 7, phường PH, Quận O thì bà Tr1 thấy rằng có đủ cơ sở pháp lý nên quyết định nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên, cụ thể: Căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01176 QSDĐ/PH do Ủy ban nhân dân Quận O cấp cho hộ Nguyễn Thị T vào ngày 15/8/2000 và đã được cập nhật biến động, đính chính tên chủ sử dụng đất thành ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T vào ngày 10/3/2017; Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền số 007141 ngày 07/5/2015 do Văn phòng công chứng Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận với nội dung là ông D và bà T ủy quyền cho ông Tiêu L được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt toàn bộ quyền sử dụng đất của ông D và bà T. Ngày 06/3/2017, bà Tr1 và ông Tiêu L thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng toàn bộ 3.902 m^2 đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 27.164.000.000 đồng, bà Tr1 đã thanh toán cho ông L số tiền đặt cọc 5.000.000.000 đồng ngay khi ký kết hợp đồng. Đến ngày 14/4/2017, bà Tr1 và ông Tiêu L đến Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8580 ngày 14/4/2017 giữa bên chuyển nhượng là ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T do ông Tiêu L làm đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thị Thùy Tr1, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 3.902 m^2 thuộc các thửa số 256 và 257, tờ bản đồ số 7, phường PH, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong hợp đồng công chứng thì các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng. Sau đó, bà Tr1 đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng 27.164.000.000 đồng (Hai mươi bảy tỉ một trăm sáu mươi bốn triệu đồng) cho ông Tiêu L và bà Tr1 cũng đã nhận đất để quản lý và sử dụng. Hiện nay, bà Tr1 chưa được đăng bộ, sang tên chủ quyền do phát sinh

tranh chấp này. Bà Tr1 cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn hợp pháp, bà Tr1 đã giao đủ tiền và thực tế đã nhận đất quản lý. Nay nguyên đơn khởi kiện bị đơn để yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8580 do Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 14/4/2017 giữa bên chuyển nhượng là ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T có ông Tiêu L làm đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thị Thuỳ Tr1 thì bà Tr1 không đồng ý. Vì làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà.

Ngoài ra, bà Tr1 có đơn yêu cầu độc lập như sau: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8580 ngày 14/04/2017 do Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giữa bà Tr1 với ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 3.902 m^2 thuộc các thửa số 256 và 257, tờ bản đồ số 7, phường PH, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh là hợp pháp.

Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng nêu trên là hợp pháp thì buộc ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T phải liên đới trả cho bà Tr1 số tiền 50.726.000.000 đồng, đây là giá trị quyền sử dụng đất 3.902 m^2 nêu trên tại thời điểm hiện nay.

- Đại diện theo ủy quyền của ông Tiêu L có ông Bùi Duy Th1 trình bày:

Phần quyền sử dụng đất 3.902 m^2 thuộc thửa số 256 và 257, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường PH, Quận O đã được Ủy ban nhân dân Quận O cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01176QSDĐ/PH ngày 15/8/2000 cho hộ bà Nguyễn Thị T có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị T và ông Tiêu D dùng tài sản của mình để nhận chuyển nhượng từ bà Ngô Thị Tr. Vào ngày 07/5/2015, ông D và bà T đã lập hợp đồng ủy quyền cho ông Tiêu L được toàn quyền quản lý, sử dụng, cập nhật biến động và định đoạt toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc phần sử dụng của bà T và ông D trong phần quyền sử dụng đất của hộ bà T. Ngày 08/03/2017, đại diện cho ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T, ông Tiêu L đã làm thủ tục cập nhật biến động, đính chính tên người sử dụng đất đối với phần quyền sử dụng đất nói trên từ hộ Nguyễn Thị T sang tên cá nhân của ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T. Việc cập nhật biến động này tất cả các thành viên trong hộ gia đình đều được ông L thông báo. Giữa các thành viên trong gia đình có thỏa thuận miệng với nhau là sẽ đồng ý để cho ông L đứng ra bán toàn bộ phần quyền sử dụng đất 3.902 m^2 nêu trên với giá là 4.900.000 đồng/m^2, nếu ông L bán được hơn thì ông L sẽ được hưởng phần chênh lệch. Sau đó, ông L đại diện cho bà T và ông D chuyển nhượng lại cho bà Tr1 toàn bộ khu đất nêu trên theo giá công chứng là 3.000.000.000 đồng, nhưng giá tiền mua bán thực tế là 27.164.000.000 đồng, ông L đã nhận của bà Tr1 đủ số tiền 27.164.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền, ông L đã bàn giao đất cho bà Tr1 quản lý. Số tiền từ việc chuyển nhượng này ông L đã giao lại cho bà T và ông D, nhưng do là người thân trong gia đình nên không có

làm biên bản giao nhận tiền, hiện nay ông L không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc giao tiền cho bà T, ông D. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà Tr1 đã được công chứng đúng thủ tục, đã giao nhận tiền và bàn giao đất, đã hoàn tất các thủ tục pháp lý theo quy định nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là hợp pháp. Do đó, ông Tiêu L không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và hoàn toàn đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị Thùy Tr1, đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8580 ngày 14/4/2017 do Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giữa bên chuyển nhượng là ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T do ông Tiêu L làm đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thị Thuỳ Tr1 là hợp pháp.

- Ông Tiêu L1 trình bày với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và với tư cách là đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, gồm bà Tiêu Thị Ngọc H, ông Tiêu Quang Th4, ông Tiêu Lam Tr và ông Nguyễn Hoàng Th3:

Ông Tiêu L1 và bà Tiêu Thị Ngọc H, ông Tiêu Quang Th4, ông Tiêu Lam Tr và ông Nguyễn Hoàng Th3 thống nhất với nội dung trình bày của nguyên đơn và đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn là tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8580 ngày 14/4/2017 do Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giữa bên chuyển nhượng là ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T có ông Tiêu L làm đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thị Thùy Tr1.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị Thùy Tr1.

- Đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh là bà Nguyễn Thị Tiến trình bày:

Ngày 14/4/2017, ông Tiêu L và bà Ngô Thị Thùy Tr1 có đến Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh nộp hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 3.902 m^2 đất thuộc các thửa số 256 và 257, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường PH, Quận O. Căn cứ vào các giấy tờ, tài liệu mà người yêu cầu cung cấp và căn cứ theo quy định pháp luật, Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên có số hợp đồng là 8580 ngày 14/4/2017 với nội dung cụ thể như sau:

Bên chuyển nhượng là ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T do ông Tiêu L làm đại diện theo ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền số 007141 do Văn phòng công chứng Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 07/5/2015. Ông Tiêu L cam kết hợp đồng ủy quyền này vẫn còn hiệu lực theo quy định pháp luật; Bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thị Thùy Tr1.

Đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất 3.902 m^2 thuộc các thửa số 256 và 257, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường PH, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Tiêu L cung cấp thì tài sản nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T (Theo cập nhật đăng ký thay đổi ngày 10/3/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận O).

Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật; tự nguyện tham gia hợp đồng; các bên đã xuất trình đủ giấy tờ về nhân thân, bản chính Hợp đồng ủy quyền, giấy tờ về quyền sử dụng đất là tài sản của ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T để chứng minh tư cách tham gia hợp đồng.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng, tài sản không bị tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Đồng thời, các bên cam kết đã xem xét, tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý cũng như thực tế tài sản và không đề nghị Công chứng viên xác minh. Do đó, Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo đúng trình tự thủ tục về công chứng và quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 469/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 9 đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là ông Tiêu S về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8580 ngày 14/04/2017 do Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giữa bên chuyển nhượng là ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T do ông Tiêu L làm đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thị Thùy Tr1, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 3.902 m^2 thuộc các thửa số 256 và 257, tờ bản đồ số 7, phường PH, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị Thùy Tr1.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8580 ngày 14/04/2017 do Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giữa bên chuyển nhượng là ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T do ông Tiêu L làm đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thị Thùy Tr1, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 3.902 m^2 thuộc các thửa

số 256 và 257, tờ bản đồ số 7, phường PH, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh là hợp pháp.

Bà Ngô Thị Thùy Tr1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, cập nhật nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

3. Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp theo quy định tại Điều 121 của Bộ luật tố tụng dân sự đã được Tòa án nhân dân Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 17/2019/QĐ-BPKCTT ngày 16 tháng 5 năm 2017.

Ông Tiêu S được nhận lại số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) đã nộp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 136/2017/QĐ-BPBĐ ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí:

4.1. Ông Tiêu S phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 46.000.000 đồng (bốn mươi sáu triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0002769 ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, trả lại cho ông Tiêu S số tiền tạm ứng án phí còn dư là 45.700.000 đồng (bốn mươi lăm triệu bảy trăm ngàn đồng).

4.2. Hoàn trả cho bà Ngô Thị Thùy Tr1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 79.363.000 đồng (bảy mươi chín triệu ba trăm sáu mươi ba ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0039873 ngày 05 tháng 11 năm 2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Trường hợp vắng mặt tại phiên tòa thì

thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án. Riêng Mục 3 phần quyết định của bản án này có hiệu lực thi hành ngay.

Ngày 20/11/2019, nguyên đơn – ông Tiêu S kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Cùng ngày 20/11/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Tiêu Lam Tr và ông Tiêu L1 kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Ngày 05/12/2019, bị đơn – ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

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

Người kháng cáo – ông Tiêu S cùng các luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Tiêu S cùng trình bày:

Nguồn gốc phần đất 3.902 m^2 do các thành viên trong hộ gia đình bà T, ông D cùng hùn tiền để nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị Tr, Ủy ban nhân dân Quận O cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị T là đúng đối tượng và đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Quyền sử dụng đất này là của cá nhân ông D, bà T là không đúng. Mặt khác, trong quá trình sử dụng đất, ông Tiêu Lam Tr có bỏ ra số tiền 200.000.000 đồng để san lấp đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không xem xét đến công sức đóng góp của ông Tiêu Lam Tr là không đúng. Ông L sử dụng giấy ủy quyền ngày 07/5/2015 để thực hiện thủ tục đính chính tên người sử dụng đất từ hộ gia đình bà Nguyễn Thị T sang tên cá nhân ông D, bà T là vượt quá phạm vi ủy quyền. Ủy ban nhân dân Quận O thực hiện thủ tục đính chính tên người sử dụng đất này cũng không đúng quy định của pháp luật. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà Tr1 có nhiều vi phạm, cụ thể ông L ký chuyển nhượng cho bà Tr1 toàn bộ diện tích 3.902 m^2 đất là vượt quá phạm vi ủy quyền, sau khi ông L thực hiện thủ tục đính chính tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thông báo cho ông D, bà T biết mà tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Tr1 là vi phạm nghĩa vụ của bên được ủy quyền, sau khi nhận tiền từ bà Tr1 ông L cũng không bàn giao lại cho ông D, bà T là trái quy định pháp luật. Giả sử cho rằng thủ tục đính chính của Ủy ban nhân dân Quận O là đúng thì tại Hợp đồng ủy quyền căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ, sau khi giấy chứng nhận được cập nhật vào ngày 10/3/2017 thì Hợp đồng ủy quyền đương nhiên hết hiệu lực, thế nhưng ông L vẫn sử dụng hợp đồng ủy quyền này để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Tr1 là không đúng. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án ông L và bà Tr1 thừa nhận giá chuyển nhượng thực tế là

27.146.000.000 đồng nhưng tại hợp đồng công chứng chỉ ghi giá chuyển nhượng 3.000.000.000 đồng là hành vi trốn thuế, vi phạm điều cấm của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn và người liên quan xuất trình các chứng cứ chứng minh ông Nguyễn Hoàng Th có hùn tiền mua đất cùng các thành viên trong hộ gia đình bà Nguyễn Thị T là để chứng minh cho việc số tiền mua đất là do các thành viên thành viên trong hộ gia đình cùng hùn tiền mua, việc chia quyền sử dụng đất, xem xét công sức đóng góp của ông Tiêu Lam Tr nội bộ gia đình sẽ tự thỏa thuận, không yêu cầu tòa án xem xét. Trong trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm xác định quyền sử dụng đất là của hộ gia đình bà Nguyễn Thị T, xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L và bà Tr1 thì nguyên đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng ủy quyền, trong trường hợp phát sinh tranh chấp hợp đồng ủy quyền này nguyên đơn sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác, không vì những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm mà hủy án, kéo dài thời gian giải quyết vụ án vì ông D, bà T đã hiện nay lớn tuổi.

Vì những lý do trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Tiêu S sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tiêu S, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Tr1, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tiêu L và bà Ngô Thị Thùy Tr1.

Người kháng cáo – ông Tiêu D, bà Nguyễn Thị T có ông Nguyễn Hoàng Th cùng các Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông D, bà T trình bày đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ủy ban nhân dân Quận O cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị T là đúng pháp luật và đúng với sự thỏa thuận của các thành viên trong hộ gia đình bà T. Tại Hợp đồng ủy quyền ngày 07/5/2015 ông D, bà T không ủy quyền cho ông L thực hiện thủ tục đính chính tên người sử dụng đất, ông L nộp đơn đề nghị đính chính là vượt quá phạm vi ủy quyền, Ủy ban nhân dân Quận O đính chính tên người sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ bà Nguyễn Thị T sang tên cá nhân ông D, bà T là không có căn cứ pháp lý. Căn cứ hợp đồng đặt cọc giữa ông L và bà Tr1, hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/4/2017 và các lần ký nhận tiền giữa ông L và bà Tr1 thể hiện sự không minh bạch, ông L và bà Tr1 đã ký giao nhận số tiền hơn 27 tỷ đồng trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng là không hợp lý trong thực tế giao dịch. Trong quá trình giải quyết vụ án ông Lộc, bà Tr1 thừa nhận giá mua bán thực tế là hơn 27 tỷ đồng nhưng tại hợp đồng công chứng chỉ ghi giá 3 tỷ đồng là hành vi trốn tránh nghĩa vụ thuế với nhà nước, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét trách nhiệm hình sự của ông Lộc, bà Tr1 đối với hành vi trốn thuế này.

Ông Nguyễn Hoàng Th với tư cách cá nhân trình bày thêm: Tại phiên tòa ông xuất trình các giấy giao tiền cho bên bán là bà Ngô Thị Tr, sổ thuế nông nghiệp đứng tên ông Th4, các biên lai đóng thuế đối với 1.000 m^2 đất thuộc phần đất tranh chấp để chứng minh ông Th4 và bà H (vợ ông Th4) có hùn tiền cùng các thành viên trong hộ gia đình bà T để nhận chuyển nhượng 3.902 m^2 của bà Ngô Thị Tr. Ông Th4 đề nghị được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, tuy nhiên nếu yêu cầu này của ông Th4 dẫn đến việc phải hủy bản án sơ thẩm thì ông Th4 xin rút lại, không tham gia bởi vì ông Th4 có cùng ý kiến với nguyên đơn, bị đơn đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L và bà Tr1, nội bộ gia đình ông Th4, gia đình bà T không tranh chấp yêu cầu chia quyền sử dụng đất giữa các thành viên hộ gia đình bà T trong vụ án này, việc chia cho từng thành viên sẽ do các thành viên tự thỏa thuận với nhau nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn và người liên quan xuất trình các chứng cứ chứng minh ông Th4 có hùn tiền mua đất cùng các thành viên trong hộ gia đình bà Nguyễn Thị T là để chứng minh cho việc số tiền mua đất là do các thành viên thành viên trong hộ gia đình cùng hùn tiền mua, việc chia quyền sử dụng đất, xem xét công sức đóng góp nội bộ gia đình sẽ tự thỏa thuận, không yêu cầu tòa án xem xét. Tất cả các thành viên trong hộ gia đình và cá nhân ông Th4 cùng thống nhất chỉ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L và bà Tr1. Do đó, kính đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông D, bà T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L và bà Tr1.

Người kháng cáo – ông Tiêu L1, ông Tiêu Lam Tr trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của ông Tiêu S, ông Tiêu D, bà Nguyễn Thị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Tiêu Ngọc Hạnh, ông Nguyễn Hoàng Th3 có ông Nguyễn Hoàng Th đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thống nhất đối với lời trình bày cùa ông Tiêu S, ông Tiêu D, bà Nguyễn Thị T và các luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Tiêu S, ông Tiêu D, bà Nguyễn Thị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiêu Quang Th4 trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của ông Tiêu S, ông Tiêu D, bà Nguyễn Thị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - bà Ngô Thị Thùy Tr1 cùng luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Tr1 trình bày:

Hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc quyền sử dụng 3.902 m^2 là do bà Ngô Thị Tr chuyển nhượng cho cá nhân ông D, bà T nhưng Ủy ban nhân dân Quận O cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị T là không đúng nên ông L (được ông D, bà T ủy quyền) làm thủ tục đính chính tên người sử dụng đất từ hộ bà Nguyễn Thị T sang tên cá nhân ông D, bà T là đúng quy định của pháp luật. Ngày 14/4/2017, ông L đại diện ông D, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng 3.902 m^2 đất cho bà Tr1 là phù hợp với quy định của pháp luật, bởi vì tại thời điểm chuyển nhượng ông D, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử đụng đất, ông L được ông D và Tân ủy quyền nội dung tặng cho, chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của ông D, bà T. Tại Hợp đồng ủy quyền không ghi rõ cụ thể diện tích được ủy quyền là bao nhiêu nên phải được hiểu ông D, bà T được công nhận bao nhiêu thì ông L được chuyển nhượng bấy nhiêu. Tại Giấy chứng nhận ông D, bà T được công nhận 3.902 m^2 nên ông L ký chuyển nhượng cho bà Tr1 3.902 m^2 là đúng ý chí, nguyện vọng của ông D, bà T. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L và bà Tr1 đã thực hiện xong, bà Tr1 đã giao đủ tiền cho ông Lộc, việc ông L không giao lại tiền cho ông D, bà T là quan hệ giữa nội bộ gia đình bà T, nếu có tranh chấp phải được giải quyết bằng một vụ án khác, không thể lấy lý do ông L không giao lại tiền cho ông D, bà T để hủy hợp đồng chuyển nhượng của bà Tr1. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Tiêu L có người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Duy Th1 cùng Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông L trình bày:

Tại Tòa án cấp sơ thẩm ông D, bà T không yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền cho ông L nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định pháp luật, không có vi phạm thủ tục tố tụng. Thực tế bà Tr1 và ông L thỏa thuận giá chuyển nhượng là 27.164.000.000 đồng nhưng tại Hợp đồng công chứng lại ghi 3.000.000.000 đồng là có dấu hiệu trốn thuế nhưng việc này không thuộc phạm vi xem xét của hội đồng xét xử phúc thẩm và điều này không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng, không làm cho hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu. Việc gia đình bà T chia quyền sử dụng đất hoặc chia số tiền 27 tỷ là một quan hệ khác, không thuộc phạm vi xét xử trong vụ án này, trong trường hợp ông D, bà T cho rằng ông L không giao lại tiền là vi phạm hợp đồng ủy quyền thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác, không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L và bà Tr1. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng PP có ông Nguyễn Ngọc B đại diện theo ủy quyền trình bày:

Văn phòng công chứng PP không có ý kiến gì, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

2. Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận kháng cáo của các ông bà Tiêu S, Tiêu D, Nguyễn Thị T, Tiêu L1, Tiêu Lam Tr; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8580 ngày 14/4/2017 do Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giữa bên chuyển nhượng là ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T do ông Tiêu L làm đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thị Thùy Tr1, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 3.902 m^2 thuộc các thửa số 256 và 257, tờ bản đồ số 7, phường PH, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh; Buộc ông Tiêu D, bà Nguyễn Thị T và ông Tiêu L cùng liên đới phải trả lại cho bà Ngô Thị Thùy Tr1 số tiền là 27.146.000.000 đồng (hai mươi bảy tỷ một trăm bốn mươi sáu triệu đồng) trong đó ông Tiêu D, bà Nguyễn Thị T cùng phải chịu trách nhiệm trả lại tiền cho bà Ngô Thị Thùy Tr1 theo tỷ lệ 1/10 trên tổng số tiền ông Tiêu L đã nhận của bà Ngô Thị Thùy Tr1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Đơn kháng cáo của các ông, bà Tiêu S, Tiêu D, Nguyễn Thị T, Tiêu L1, Tiêu Lam Tr làm trong hạn luật định và đã làm thủ tục kháng cáo đúng theo quy định pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[2] Sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa thuộc trường hợp có đơn xin xét xử vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Đối với yêu cầu kháng cáo của các đương sự

[3.1] Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp

Căn cứ Đơn xin nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2000 của bà Nguyễn Thị T; Căn cứ Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2000 của bà Ngô Thị Tr; Căn cứ Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất số 305 được Ủy ban nhân dân phường PH, Quận O xác nhận ngày 06/6/2000 với nội dung: "Đề nghị Ủy ban nhân dân Quận O xem xét giải quyết cho hộ Ngô Thị Tr được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ Nguyễn Thị T gồm thửa 257, 256 tờ bản dồ số 7, không thay đổi mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng" và Ủy ban nhân dân Quận O xác nhận ngày 12/7/2000 với nội dung: "Đồng ý cho hộ Ngô Thị Tr được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ Nguyễn Thị T gồm thửa số 257, 256 tờ bản đồ số 7, không thay đổi mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng"; Căn cứ lời thừa nhận của ông D, bà T về việc số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trọn là do ông D, bà T cùng các con đóng góp để ông D, bà T đại diện hộ gia đình ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng với bà Ngô Thị Tr có cơ sở xác định phần đất 3.902 m^2 đang tranh chấp có nguồn gốc do hộ gia đình bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị Tr.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T đại diện hộ gia đình làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 15/8/2000, Ủy ban nhân dân Quận O cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01176 QSDĐ/PH cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng phần diện tích đất nêu trên. Căn cứ sổ hộ khẩu bà T nộp cho Ủy ban nhân dân Quận O tại thời điểm Ủy ban nhân dân Quận O cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình bà Nguyễn Thị T có các thành viên: Ông Tiêu D, bà Nguyễn Thị T, ông Tiêu S, ông Tiêu L1, ông Tiêu L, ông Tiêu Lam Tr, ông Tiêu Quang Th4, bà Tiêu Ngọc Anh, bà Tiêu Ngọc Hạnh và ông Nguyễn Hoàng Th3. Ngày 06/9/2014, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận O đã cập nhật biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01176 QSDĐ/PH với nội dung: "chuyển mục đích sử dụng đất thửa 257 tờ bản đồ số 7 (TL 02CT/UB) thành đất trồng cây lâu năm…".

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều thừa nhận sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông D, bà T và các con cùng quản lý, sử dụng, trồng cây trên phần đất này từ năm 2000 đến nay. Năm 2007, ông Tiêu Lam Tr có bỏ ra số tiền 200.000.000 đồng để san lấp ½ diện tích đất theo Giấy phép san lấp số 65/GP-UBND-QLĐT do Ủy ban nhân dân Quận O cấp ngày 15/5/2007 về việc Cấp phép san lấp cho hộ bà Nguyễn Thị T.

Ngày 07/5/2015, ông D và bà T lập hợp đồng ủy quyền số 007141 tại Văn phòng Công chứng Phú Nhuận cho ông Tiêu L với nội dung: "ông D, bà T là người có quyền sử dụng đất thuộc hộ bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 257, 256 tờ bản đồ số 7, tại địa chỉ: Phường PH, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01176 QSDĐ/PH do Ủy ban nhân dân Quận O cấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị T ngày 15/8/2000, đăng ký thay đổi ngày 06/9/2014… Nội dung ủy quyền: Ông L được quyền thay mặt và nhân danh ông D, bà T trông coi, sử dụng….đối với phần thuộc quyền sử dụng của ông D, bà T thuộc hộ bà Nguyễn Thị T trong

quyền sử dụng đất tại thửa 257, 256 tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất: Phường PH, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh". Như vậy, tại Hợp đồng ủy quyền này cả ông D, bà T và ông L đều thừa nhận phần đất tranh chấp là thuộc sử dụng của hộ gia đình bà Nguyễn Thị T.

Căn cứ quy định tại Điều 118 Bộ luật dân sự năm 1995 (văn bản có hiệu lực thi hành tại thời điểm Ủy ban nhân dân Quận O cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia dình bà Nguyễn Thị T) quy định: *"Tài sản chung của hộ gia đình gồm tài sản do các thành viên cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung và các tài sản khác mà các thành viên thoả thuận là tài sản chung của hộ; Quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ gia đình cũng là tài sản chung của hộ".*

Từ các căn cứ nêu trên có cơ sở xác định số tiền ông D, bà T nhận chuyển nhượng phần diện tích đất 3.902 m^2 của bà Ngô Thị Tr là do ông D, bà T và các thành viên khác trong hộ gia đình cùng đóng góp, Ủy ban nhân dân Quận O cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01176 QSDĐ/PH ngày 15/8/2000 cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị T là đúng đối tượng, phù hợp với sự thỏa thuận của các thành viên trong hộ gia đình và đúng quy định pháp luật. Từ đó, có cơ sở xác định phần diện tích đất 3.902 m^2 tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình bà Nguyễn Thị T, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định toàn bộ quyền sử dụng 3.902 m^2 đất là thuộc quyền sử dụng hợp pháp, là tài sản của cá nhân ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận là ngày 15/8/2000 là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và không có căn cứ pháp lý.

[3.2] Về thủ tục đính chính tên người sử dụng đất từ hộ bà Nguyễn Thị T sang tên cá nhân ông Tiêu D, bà Nguyễn Thị T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày 08/3/2017, ông Tiêu L với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T theo Hợp đồng ủy quyền số 007141 ngày 07/5/2015 nộp đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất với nội dung: "Đề nghị điều chỉnh từ hộ bà Nguyễn Thị T thành bà Nguyễn Thị T".

Xét thấy, tại Hợp đồng ủy quyền số 007141 ngày 07/5/2015 thể hiện nội dung ủy quyền là *"Ông D, bà T ủy quyền cho ông L được quyền thay mặt và nhân danh ông D, bà T trông coi, sử dụng, nộp các khoản thuế, phí, lệ phí, cập nhật biến động, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cho thuê, cho mượn (bao gồm cả việc sửa đổi, bổ sung, thanh lý hợp đồng cho thuê, cho mượn), thế chấp, thế chấp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của bên thứ ba, giải chấp, chuyển nhượng, tặng cho (bao gồm cả việc sửa đổi, bổ sung, hủy hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho) đối với phần thuộc quyền sử dụng của ông D, bà T thuộc hộ bà Nguyễn Thị T trong quyền sử dụng đất tọa lại thửa đất số 257,*

256, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất: Phường PH, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh". Tại Hợp đồng ủy quyền này không có nội dung ông D, bà T ủy quyền cho ông L thực hiện thủ tục xin đính chính tên người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, có cơ sở xác định ông L nộp đơn xin điều chỉnh tên người sử dụng đất từ hộ bà Nguyễn Thị T thành bà Nguyễn Thị T là vượt quá phạm vi được ủy quyền.

Về thủ tục đính chính tên người có quyền sử dụng đất trên giấy chứng nhận, tại mục 3 của Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đề ngày 08/3/2017 thể hiện nội dung ông Tiêu L đề nghị *"điều chỉnh từ hộ bà Nguyễn Thị T thành bà Nguyễn Thị T"*, không có nội dung đề nghị đổi sang tên ông Tiêu D. Tuy nhiên, ngày 10/3/2017, Ủy ban nhân dân Quận O lại cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01176 QSDĐ/PH với nội dung *"Nội dung về tên chủ sử dụng đất có sai sót, được đính chính lại là: Ông Tiêu Diêu và bà Nguyễn Thị T theo biên bản kiểm tra ngày 10/3/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận O"* là không đúng.

Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Luật đất đai năm 2013: *"Người sử dụng đất ...., bao gồm: 2. Hộ gia đình, cá nhân trong nước"*; theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định: "*Hộ gia đình sử dụng đất* là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất".

Như vậy, theo quy định của pháp luật đất đai thì hộ gia đình bà Nguyễn Thị T và cá nhân bà Nguyễn Thị T, ông Tiêu D là hai chủ thể có quyền sử dụng đất khác nhau. Ủy ban nhân dân Quận O đính chính tên người sử dụng đất từ hộ bà Nguyễn Thị T thành ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T là thay đổi chủ thể có quyền sử dụng đất. Việc thay đổi chủ thể có quyền sử dụng đất này không thuộc các trường hợp đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định tại khoản 1 điều 106 Luật đất đai năm 2013, do đó có cơ sở xác định Ủy ban nhân dân Quận O đính chính tên chủ sử dụng đất từ hộ bà Nguyễn Thị T sang tên cá nhân ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T là không có căn cứ pháp lý. Đồng thời, việc cập nhật tên người sử dụng đất từ hộ bà Nguyễn Thị T sang tên bà Nguyễn Thị T và ông Tiêu D có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của những người thành viên khác trong hộ gia đình bà Nguyễn Thị T nhưng Ủy ban nhân dân Quận O không lấy ý kiến những thành viên trong hộ gia đình mà cập nhật theo đơn đề nghị của ông Tiêu L là không phù hợp quy định pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng quyền, lợi ích hợp pháp của các thành viên khác trong gia đình bà Nguyễn Thị T.

Từ các phân tích trên có cơ sở xác định ông Tiêu L thực hiện thủ tục xin đính chính tên người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ

hộ gia đình bà Nguyễn Thị T sang tên bà Nguyễn Thị T là vượt quá phạm vi được ủy quyền, Ủy ban nhân dân Quận O đính chính, thay đổi tên người sử dụng đất từ hộ gia đình bà Nguyễn Thị T sang tên cá nhân bà Nguyễn Thị T, ông Tiêu D là không đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Tiêu S đề nghị Hội đồng xét xử hủy phần cập nhật đính chính sang tên ông D, bà T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông Tiêu S chỉ khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Tiêu L và bà Ngô Thị Thùy Tr1, không yêu cầu Tòa án hủy phần cập nhật này. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Tiêu S yêu cầu Tòa án hủy phần nội dung cập nhật tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vượt quá phạm vi khởi kiện và yêu cầu này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết. Căn cứ quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về phạm vi xét xử phúc thẩm: *"Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị".* Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét yêu cầu này của các đương sự. Tuy nhiên, các đương sự có quyền liên hệ Ủy ban nhân dân Quận O và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xóa nội dung cập nhật theo quy định của pháp luật.

[3.3] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tiêu L và bà Ngô Thị Thùy Tr1

Ngày 14/4/2017, ông Tiêu L với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T theo Hợp đồng ủy quyền số 007141 ngày 07/5/2015 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8580 với bà Ngô Thị Thùy Tr1.

Xét thấy, tại Hợp đồng ủy quyền số 007141 thể hiện căn cứ để lập Hợp đồng ủy quyền là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01176 QSDĐ/PH do Ủy ban nhân dân Quận O cấp ngày 15/8/2000, đăng ký thay đổi cập nhật ngày 06/9/2014. Tại hợp đồng ủy quyền này cũng thể hiện rõ phạm vi ủy quyền là ông D, bà T chỉ ủy quyền cho ông L là phần quyền của cá nhân ông D, bà T trong phần quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01176 QSDĐ/PH do Ủy ban nhân dân Quận O cấp ngày 15/8/2000, đăng ký thay đổi cập nhật ngày 06/9/2014. Tuy nhiên, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8580 các bên căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01176 QSDĐ/PH được đăng ký thay đổi cập nhật ngày 06/9/2014 và ngày 10/3/2017. Như vậy, nội dung thay đổi cập nhật ngày 10/3/2017 chưa được ông D, bà T ủy quyền cho ông Lộc. Do đó, ông L không có quyền sử dụng Hợp đồng ủy quyền số 007141 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất 3.902 m^2 theo Giấy chứng nhận được cập nhật

ngày 10/3/2017. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8580 là không đúng.

Mặt khác, như đã nhận định ở trên phần đất 3.902 m^2 đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình bà T. Theo quy định tại khoản 5 Điều 14 Thông tư 02/2015/TT-BTNMT do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành ngày 27/01/2015 *"Người có tên trên Giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự... chỉ được thực hiện việc ký hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đã được các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất đồng ý bằng văn bản và văn bản đó đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật"*. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm tất các thành viên trong hộ gia đình bà T (trừ ông Tiêu L) đều không đồng ý việc ông Tiêu L chuyển nhượng phần đất của hộ gia đình cho bà Tr1. Do đó có cơ sở xác định việc ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà T cho ông Trang là thực hiện công việc không có ủy quyền và hợp đồng này không thỏa mãn về mặt chủ thể giao kết hợp đồng.

Từ các nhận định tại mục [3.1], [3.2] và [3.3] nêu trên có cơ sở xác định 3.902 m^2 đất mà ông Tiêu L chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Thùy Tr1 là tài sản chung của hộ gia đình bà Nguyễn Thị T, việc Ủy ban nhân dân Quận O thực hiện thủ tục đính chính tên người có quyền sử dụng đất tự hộ bà Nguyễn Thị T sang tên cá nhân ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T là không đúng quy định pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng do ông L ký kết với bà Tr1 không thỏa mãn điều kiện về chủ thể giao kết hợp đồng, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8580 ngày 14/4/2017 vô hiệu ngay tại thời điểm giao kết, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Tiêu S về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8580 ngày 14/4/2017.

[4] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm bà Tr1 trình bày giá chuyển nhượng ghi tại hợp đồng công chứng là 3 tỷ đồng, nhưng giá thực tế chuyển nhượng là 27.164.000.000 đồng, sau khi ký hợp đồng công chứng bà Tr1 đã thanh toán đủ 27.164.000.000 đồng cho ông L và ông L đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tr1, trên thực tế bà Tr1 chưa nhận bàn giao đất do bị gia đình ông D, bà T ngăn cản. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm ông L thừa nhận đã nhận 27.164.000.000 đồng từ bà Tr1. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015*: "2. Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh",* có cơ sở xác định ông L đã nhận 27.164.000.000 đồng của bà Tr1.

Ông L trình bày sau khi nhận tiền từ bà Tr1 đã giao lại cho ông D, bà T đủ 27.164.000.000 đồng nhưng do là người thân trong gia đình nên không lập biên nhận. Lời trình bày của ông L không được ông D, bà T thừa nhận nhưng ông L không đưa ra được bất kỳ chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông Lộc, không có cơ sở xác định ông D, bà T đã nhận 27.164.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất của bà Tr1. Đồng thời, như đã nhận định ở trên việc ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Tr1 là thực hiện công việc không được ủy quyền. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà Tr1 về việc buộc ông D, bà T phải trả cho bà Tr1 số tiền là 50.726.000.000 đồng.

Căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu*: "Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận….Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường"* buộc ông Tiêu L phải hoàn trả lại cho bà Tr1 số tiền đã nhận là 27.164.000.000 đồng, đồng thời cần buộc bà Tr1 phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị T.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại: Bà Tr1 cho rằng phần diện tích đất 3.902 m^2 hiện nay có giá là 50.726.000.000 đồng và yêu cầu ông D, bà T phải trả lại và bồi thường cho bà Tr1 tổng cộng số tiền là 50.726.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định định giá và thành lập hội đồng định giá tài sản. Theo Biên bản định giá ngày 31/7/2018 của Hội đồng định giá thể hiện quyền sử dụng đối với 3.902 m^2 có giá trị là 15.608.000.000 đồng và cây trồng trên đất có giá là 7.800.000 đồng, tổng cộng là 15.615.800.000 đồng.

Sau khi có kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá, bà Tr1 không đồng ý với kết quả này và yêu cầu Công ty TNHH thẩm định giá MHD tiến hành định giá lại tài sản. Theo Chứng thư thẩm định giá số 2305N-21/2019/CT-MHD ngày 23/5/2019 thể hiện quyền sử dụng đối với 3.902 m^2 có giá trị là 24.222.000.000 đồng.

Như vậy, theo kết quả định giá của Hội đồng định giá và kết quả định giá của Công ty TNHH thẩm định giá MHD theo yêu cầu của bà Tr1 đều thấp hơn so với giá mà bà Tr1 và ông L thỏa thuận. Căn cứ quy định tại điểm c tiểu mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004 do Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành ngày 10/08/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình: *"c.3) Xác định thiệt hại. Khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Tòa án cần xác định thiệt hại gồm:…. thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch*

giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có" xác định bà Tr1 không bị thiệt hại gì khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8580 vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà Tr1.

[5] Đối với yêu cầu kháng cáo về việc hủy hợp đồng ủy quyền số 007141 ngày 07/5/2015

Xét thấy, như đã nhận định ở yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét yêu cầu này. Trong trường hợp ông D, bà T cho rằng ông L vi phạm hợp đồng ủy quyền thì có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền theo quy định của bộ luật dân sự. Trong trường hợp phát sinh tranh chấp các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

[6] Đối với yêu cầu đưa ông Nguyễn Hoàng Th tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự xuất trình các chứng cứ chứng minh ông Nguyễn Hoàng Th (chồng của bà Tiêu Thi Ngọc Hạnh) có góp tiền cùng hộ gia đình bà T, ông D để nhận chuyển nhượng 1.000 m^2 đất trong phần đất tranh chấp.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01176 QSDĐ/PH do Ủy ban nhân dân Quận O cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T ngày 15/8/2000. Tại sổ hộ khẩu bà T nộp cho Ủy ban nhân dân Quận O tại thời điểm Ủy ban nhân dân Quận O cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tên ông Nguyễn Hoàng Th. Các tài liệu chứng cứ chứng minh ông Th4 có góp tiền mua đất chưa được cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Hoàng Th tham gia tố tụng là không vi phạm thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Hoàng Th đề nghị được tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, trong vụ án này ông Tiêu S khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tiêu L và bà Ngô Thị Thùy Tr1, bên không tranh chấp chia tài sản chung của hộ gia đình. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm vợ ông Th4 là bà H và con ông Th4 là ông Nguyễn Hoàng Th3 đã tham gia tố tụng, đã trình bày ý kiến của mình. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Th4 thống nhất với yêu cầu và lời trình bày của ông Tiêu S, ông Tiêu D, bà Nguyễn Thị T và các thành viên khác trong hộ gia đình. Do đó, về bản chất vụ án việc lời trình bày của ông Th4 đã được xem xét, quyền lợi của ông Th4 cũng đã được đảm bảo. Việc đưa hay không đưa ông Th4 tham gia tố tụng

không ảnh hưởng đến bản chất vụ việc, do đó không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để đưa ông Th4 tham gia tố tụng.

[7] Về lệ phí và chi phí tố tụng

Do yêu cầu độc lập của bà Tr1 không được chấp nhận nên bà Tr1 phải chịu chi phí thẩm định giá, bà Tr1 đã nộp đủ.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm

Bị đơn là ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận là 300.000 đồng. Tuy nhiên ông D, bà T là người cao tuổi và đã có đơn xin được miễn án phí theo đúng quy định của pháp luật nên ông D, bà T được miễn tiền án phí sơ thẩm.

Ông Tiêu L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho bà Ngô Thị Thùy Tr1 là 27.164.000.000 đồng, ông L phải chịu án phí sơ thẩm là 135.164.000 đồng.

Bà Ngô Thị Thùy Tr1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền yêu cầu không được chấp nhận là 23.562.000.000 đồng, bà Tr1 phải chịu án phí sơ thẩm là 131.562.000 đồng.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Tiêu D, bà Nguyễn Thị T, ông Tiêu S, ông Tiêu L1, ông Tiêu Lam Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Tiêu S, ông Tiêu D, bà Nguyễn Thị T, ông Tiêu Lam Tr và ông Tiêu L1, sửa bản án sơ thẩm số 469/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là ông Tiêu S: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8580 ngày 14/4/2017 do Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giữa bên chuyển nhượng là ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T do ông Tiêu L làm đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thị Thùy Tr1, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 3.902 m^2 thuộc các thửa số 256 và 257, tờ bản đồ số 7, phường PH, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị Thùy Tr1 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8580 ngày 14/4/2017 do Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giữa bên chuyển nhượng là ông Tiêu D và bà Nguyễn Thị T do ông Tiêu L làm đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thị Thùy Tr1, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 3.902 m^2 thuộc các thửa số 256 và 257, tờ bản đồ số 7, phường PH, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Buộc ông Tiêu L phải trả lại cho bà Ngô Thị Thùy Tr1 số tiền là 27.146.000.000 đồng (hai mươi bảy tỷ một trăm bốn mươi sáu triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.4. Kể từ ngày bà Ngô Thị Thùy Tr1 có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền mà ông Tiêu L phải trả cho bà Tr1 cho đến khi thi hành án xong, ông L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.5. Buộc bà Ngô Thị Thùy Tr1 phải trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01176 QSDĐ/PH do Ủy ban nhân dân Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T ngày 15/8/2000, cập nhật thay đổi ngày 06/9/2014 và ngày 10/3/2017 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Trong trường hợp bà Tr1 không tự nguyện thi hành án, hộ gia đình bà Nguyễn Thị T có quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 256, 257, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường PH, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

1.6. Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp theo quy định tài Điều 121 Bộ luật tố tụng dân sự đã được Tòa án nhân dân Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 17/2019/QĐ-BPKCTT ngày 16/5/2017.

Ông Tiêu S được nhận lại số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) đã nộp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh 9,

Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 136/2017/QĐ-BPBĐ ngày 15/5/2017 của Tòa án nhân dân Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Tiêu L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 135.164.000 đồng (một trăm ba lăm triệu một trăm sáu mươi bốn ngàn đồng).

Bà Ngô Thị Thùy Tr1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 131.562.000 đồng (một trăm ba mươi mốt triệu năm trăm sáu mươi hai ngàn đồng). Được cấn trừ với số tiền tạm ứng phí dân sự sơ thẩm mà bà Tr1 đã nộp là 79.363.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0039873 ngày 16/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Tr1 còn phải nộp 52.199.000 (năm mươi hai triệu một trăm chín mươi chín ngàn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm

Ông Tiêu S, ông Tiêu D, bà Nguyễn Thị T, ông Tiêu L1, ông Tiêu Lam Tr không ai phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Tiêu S, ông Tiêu L1, ông Tiêu Lam Tr được nhận lại mỗi người 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/0026778, AA/2018/0026779 và AA/2018/0026780 ngày 26/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. 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 Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận O;
- Chi cục THADS Quận O;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS; VP (T/25).

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

Vũ Đức Toàn