TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 21/2018/DS-PT
Ngày: 11-01-2018
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Võ Thị Thu Thúy.**

Các Thẩm phán: Bà **Trần Thị Kim Em**.

Bà **Nguyễn Thị Sâm Hương**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Thúy Hằng** là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà **Lê Thị Thắm** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 296/2017/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 100/2017/DS-ST ngày 12/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 402/2017/QĐ-PT ngày 29/11/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. **Trương Thị C**, sinh năm: 1923;

1.2. **Nguyễn Văn K**, sinh năm: 1985;

1.3. **Nguyễn Thị Huỳnh N**, sinh năm: 1996;

Cùng địa chỉ: ấp TĐ, xã NH, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C và chị N: Anh **Nguyễn Văn K**, sinh năm: 1985. (có mặt)

2. Bị đơn: **Nguyễn Văn Bé T**, sinh năm 1966;

Địa chỉ: ấp TĐ, xã NH, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: **Nguyễn Trung H**, sinh năm: 1986; (có mặt)

Địa chỉ: Số M, Nguyễn Hữu T, phường TT, quận TP, TP Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Tôn Long T** thuộc Văn Phòng luật sư Tâm T - Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

3.1. **Mai Kim T**, sinh năm: 1963;

3.2. **Nguyễn Văn T**, sinh năm: 1962;

Cùng địa chỉ: ấp TĐ, xã NH, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà T: Anh **Nguyễn Bá T**, sinh năm: 1987; (có mặt)

Địa chỉ: số a, Lô K KDC- Miếu N, Phường F, quận BT, TP Hồ Chí Minh.

3.3. **Nguyễn Văn M**, sinh năm: 1966; (có mặt)

3.4. **Nguyễn Thị Minh N**, sinh năn: 1965; (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp TĐ, xã NH, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

3.5. **Dương Thị L**, sinh năm: 1969; (có mặt)

3.6. **Nguyễn Chí C**, sinh năm: 1996; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp TĐ, xã NH, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

3.7. **Ủy ban nhân dân huyện CL, tỉnh Tiền Giang**. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số Y, đường MT, Phường M, TX CL, tỉnh Tiền Giang.

3.8. **Ủy ban nhân dân xã NH, huyện CL, tỉnh Tiền Giang**. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp HH, xã NH, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn **Nguyễn Văn Bé T.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Các nguyên đơn Trương Thị C, Nguyễn Minh K và Nguyễn Thị Huỳnh N cùng thống nhất trình bày:*

Hộ gia đình bà Ccó phần đất diện tích 2.227m^2, thuộc thửa đất 1858, tọa lạc tại ấp TĐ, xã NH, huyện CL, tỉnh Tiền Giang. Vào khoảng năm 2010 bà N và ông M là thành viên trong hộ làm ăn có thiếu nợ ông T và bà T nên tạm giao một phần đất có diện tích 2000m^2 nằm trong phần đất có diện tích 2.227m^2 để ông T và bà T thu hoạch sầu riêng trên đất trừ nợ. Phần đất ông M, bà N giao cho ông T, bà T có khoảng 60 cây sầu riêng trên đất. Nhưng không hiểu lý do nào phía hộ ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nói trên. Bà C, anh K và chị N cho rằng không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2010. Đất này là của hộ gia đình nhưng ông M, bà N giao cho người khác không thông qua và không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ.

Khi ông T sử dụng phần đất này, phía ông T có trồng thêm một số cây ăn trái trên đất, đặt ống nước và cất 01 cái chòi thô sơ. Đối với cây ăn trái, ống

nước và chòi trên đất, bà C, anh K và chị N thống nhất về giá, số lượng mà Hội đồng định giá Tòa án đã định và giá ống nước mà ông T đưa ra tại Tòa.

Nay bà C, anh K và chị N yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2010; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện CL cấp cho hộ ông T; Đòi hộ ông Bé T phải giao trả lại phần đất có diện tích 2.007,2m^2, tọa lạc ấp TĐ, xã NH, huyện CL, tỉnh Tiền Giang. Đồng ý hoàn lại giá trị phần cây trái mà ông T trồng mới và yêu cầu hộ ông Ttự di dời 01 cái chòi, ống nước đặt trên đất.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn Bé T trình bày:*

Vào ngày 18/5/2010 ông có thỏa thuận với ông T, bà T để mua phần đất thuộc thửa 1858 với giá 230.000.000 đồng, ông đã giao đủ tiền cho ông T, bà T và đã được Ủy ban nhân dân huyện CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00369 ngày 31/5/2011 cho ông đại diện hộ gia đình đứng chủ quyền, đất tọa lạc ấp TĐ, xã NH, huyện CL, tỉnh Tiền Giang, nay là thửa 38, tờ bản đố số 300. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông gồm có ông, bà L và anh C.

Việc mua bán là hoàn toàn hợp lệ, khi mua đất ông có qua nhà của ông T, bà T để ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Lúc ông ký tên, thì chỉ có ông và vợ chồng ông T, bà T. Ông không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng trước mặt công chứng viên mà ký tại nhà ông T, bà T vì ông T cam kết tự làm toàn bộ thủ tục giấy tờ sang nhượng cho ông.

Đối với số tiền mua đất ông và phía ông T, bà T thỏa thuận mua với giá 230.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng chỉ ghi có 100.000.000 đồng. Số tiền mua đất này ông không có giao cho ông M, bà Nvì ông không có thỏa thuận mua bán đất với ông M, bà N. Khi mua đất thì trên đất đã có sầu riêng là những cây lớn mà Tòa án đã tiến hành định giá và một số cây trái khác ông trồng thêm.

Với yêu cầu khởi kiện của bà C, anh K và chị N ông không đồng ý. Vì đất này ông mua bán hoàn toàn hợp lệ. Ông M, bà N đã bán đất cho ông T, bà T thì phải chịu trách nhiệm cho việc bán đất của mình.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Minh N cùng thống nhất trình bày*:

Trước đây do làm ăn thua lỗ nên có nợ ông T, bà T một khoản tiền. Ông bà có thỏa thuận giao cho ông T, bà T một phần đất để ông T, bà T thu hoạch sầu riêng trừ nợ dần. Ông bà không có bán đất cho ông T, bà T và cũng không có thỏa thuận mua bán đất với ông T. Khi giao đất cho ông T, bà T thì ông T, bà T có kêu ký tên vào giấy tờ để làm tin. Ông bà không gặp ông T để thỏa thuận mua bán đất cũng như không ra ủy ban xã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với phần đất đang tranh chấp, khi ông T sử dụng, gia đình cứ nghỉ là ông T, bà T đưa ông T làm, chứ không hề biết việc chuyển nhượng và đến khi ra Tòa mới biết ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và đồng ý hoàn trả giá trị cây trái mà phía ông T đã trồng mới trên đất.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị L và anh Nguyễn Chí C:* thống nhất hoàn toàn với lời trình bày của ông T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và bà Mai Kim T cùng thống nhất trình bày*:

Vào năm 2010, ông M, bà N có thiếu ông bà một khoản tiền, ông bà có nhiều lần đòi nhưng không được. Do đó, ông M, bà N có thỏa thuận bán một phần đất 2000m^2 để cấn trừ nợ nhưng sau đó ông bà không có nhu cầu mua nên ông bà làm trung gian để ông M, bà N bán đất cho ông T. Đối với số tiền bán đất, ông bà trực tiếp nhận từ ông T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ủy ban nhân dân huyện CL:* Không có ý kiến về vụ án và xin giải quyết vắng mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã NH trình bày*: Việc công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật. Ủy ban nhân dân xã có đơn xin giải quyết vắng mặt.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 100/2017/DS-ST ngày 12/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị C, anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị Huỳnh N.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010/HĐ-CN ngày 18/5/2010 được xác lập giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Minh N, anh Nguyễn Minh K và bà Trương Thị C với ông Nguyễn Văn Bé T được Ủy ban nhân dân xã NH, huyện CL, tỉnh Tiền Giang chứng thực ngày 14/12/2010.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00369 ngày 31/5/2011 do Ủy ban nhân dân huyện CL, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Bé T.

Buộc ông Nguyễn Văn Bé T, bà Dương Thị L và anh Nguyễn Chí C phải giao trả cho bà Trương Thị C, anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Thị Huỳnh N, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Minh N phần diện tích đất là 2.007,2m^2, loại đất vườn, thuộc thửa 38, tờ bản đồ số 300, tọa lạc tại ấp TĐ, xã NH, huyện CL, tỉnh Tiền Giang và 40 cây sầu riêng RI6 loại A trồng trên đất.

Buộc ông Nguyễn Văn Bé T, bà Dương Thị L và anh Nguyễn Chí C tự tháo dỡ, di dời 01 cái chòi diện tích 9,84m^2 có cấu trúc mái tole ximăng, cột bêtông đúc sẵn, nền đất, không vách, đỡ mái gỗ tạp và toàn bộ phần ống nước trên phần đất trao trả cho bà C, bà N, ông M, anh K và chị N.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trương Thị C, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Minh N, anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị Huỳnh N tự nguyện liên đới bồi thường giá trị cây trái trên đất có giá trị tổng cộng là 36.080.000 đồng bao gồm: 06 cây sầu riêng RI6 loại B_2, 23 cây sầu riêng RI6

loại C, 56 cây chanh loại A và 04 bụi chuối, bồi thường ngay khi ông T, bà L và anh C giao trả đất. Bà C, anh K, bà N, ông M và chị N được sở hữu 06 cây sầu riêng RI6 loại B_2, 23 cây sầu riêng RI6 loại C, 56 cây chanh loại A và 04 bụi chuối lớn trồng trên đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo qui định pháp luật.

* Ngày 18/9/2017, bị đơn ông Nguyễn Văn Bé T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Trung H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có nhiều lập luận cho rằng do án sơ thẩm có 08 vi phạm nghiêm trọng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích chính đáng của bị đơn, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm số 100/2017/DS-ST ngày 12/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy (có bài phát biểu kèm theo hồ sơ). Cụ thể: Tòa sơ thẩm chưa làm rõ thẩm quyền giải quyết vụ án; Cấp sơ thẩm không xác định đúng tư cách người khởi kiện; Hội đồng xét xử không tiến hành đối chất để làm rõ lời khai mâu thuẫn của các đương sự; Xét xử vượt yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Không xem xét toàn diện chứng cứ vụ án; Hội đồng xét xử sơ thẩm không xét xử toàn bộ nội dung vụ án; Vi phạm trong áp dụng pháp luật; Vi phạm trong việc ra Quyết định trưng cầu giám định chữ ký.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lí vụ án cho đến trước thời điểm hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2010 không thể hiện ý chí chuyển nhượng giữa các bên, hình thức hợp đồng sai quy định pháp luật. Đất của hộ gia đình nhưng ông M, bà N tự ý giao cho người khác sử dụng không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ. Ông T, bà T không phải chủ sử dụng đất nên không có quyền thỏa thuận chuyển nhượng và nhận tiền chuyển nhượng đất. Việc Tòa sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của ông Nguyễn Văn Bé T nộp ghi ngày 18/9/2017 (BL 318,319) còn trong thời hạn luật định và hợp lệ đúng theo quy định tại các

Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã NH và Ủy ban nhân dân huyện CL có đơn xin giải quyết vắng mặt, nên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang tiến hành xét xử vắng mặt các cơ quan nói trên theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật, Tòa sơ thẩm xác định tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khiếu khiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai" là chưa phù hợp với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bởi các nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cần xác định quan hệ tranh chấp là "Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" hoặc "Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt" theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[3] Về nội dung: Bà Trương Thị C, anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày hộ bà Cầm có phần đất diện tích 2.227m^2, thuộc thửa đất 1858, tọa lạc tại ấp TĐ, xã NH, huyện CL, tỉnh Tiền Giang. Vào khoảng năm 2010 bà N và ông M là thành viên trong hộ làm ăn có thiếu nợ ông T và bà T nên tạm giao một phần đất có diện tích 2.000m^2 nằm trong phần đất có diện tích 2.227m^2 để ông T và bà T thu hoạch sầu riêng trên đất trừ nợ. Nhưng không hiểu lý do nào phía hộ ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nói trên. Bà C, anh K và chị N cho rằng không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2010. Đất này là của hộ gia đình nhưng ông M, bà N giao cho người khác không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ. Do đó, bà C, anh K và chị N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2010; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện CL cấp cho hộ ông T, đòi quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Văn Bé T trình bày việc ông nhận chuyển nhượng diện tích đất kể trên của ông T, bà T là hợp pháp, ông đã giao tiền đầy đủ cho ông T, bà T và đã được Ủy ban nhân dân huyện CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010/HĐ-CN ngày 18/5/2010; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00369 ngày 31/5/2011 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Bé T và buộc ông Bé T cùng các thành viên trong hộ trả lại phần diện tích đất 2.007,2m^2 cho bà C, ông K, chị N, ông M, bà N.

Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, ông Nguyễn Văn Bé T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Luật sư, Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/5/2010 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Minh N, anh Nguyễn Minh K và bà Trương Thị C với ông Nguyễn Văn Bé T được Ủy ban nhân dân xã NH, huyện CL, tỉnh Tiền Giang chứng thực ngày 14/12/2010 không được các bên đương sự thừa nhận. Ông T, bà N và ông M đều xác nhận không có ký tên tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã NH và không ký tên trước mặt công chứng viên là vi phạm quy định tại Điều 39 và Điều 41 Luật công chứng năm 2006.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà C, anh K, chị N, ông M, bà N trình bày không có thỏa thuận chuyển nhượng và nhận tiền chuyển nhượng của ông T. Tại kết luận giám định số 468/GĐ-PC54(Đ3) ngày 24/8/2016 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Tiền Giang (BL212) cũng xác định không phải chữ ký, chữ viết của anh Ktrong hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/5/2010. Ông T cũng xác nhận không có thỏa thuận chuyển nhượng đất với bà C, anh K, bà N và ông M mà thỏa thuận chuyển nhượng và giao tiền chuyển nhượng cho ông T, bà T. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án không có tài liệu nào thể hiện ông T, bà T là chủ sử dụng phần đất kể trên. Do đó, việc ông T, bà T không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà tự ý thỏa thuận và nhận tiền chuyển nhượng đối với phần đất của hộ bà C là làm trái quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2010 kể trên chưa thể hiện ý chí của người bán là bà C, anh K, chị N, bà N và ông M, nội dung và hình thức hợp đồng đều chưa thực hiện đúng quy định pháp luật tại các Điều 122, 124, 127 của Bộ luật dân sự năm 2005 nên không được pháp luật công nhận. Vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái pháp luật nên cần phải hủy, từ đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện CL cấp cho hộ ông T cũng không đúng quy định pháp luật. Việc Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có cơ sở đúng quy định pháp luật.

Ông T, bà T là người trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng và nhận tiền chuyển nhượng của ông T, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông T không có yêu cầu buộc ông T, bà T hoàn trả. Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự cũng không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên hủy hợp đồng nêu trên nên Tòa sơ thẩm tách ra giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu là đúng quy định pháp luật. Do cấp sơ thẩm chưa giải quyết nên cấp phúc thẩm không có căn cứ để xem xét. Các đương sự có

quyền khởi kiện một vụ kiện dân sự khác khi thấy quyền lợi của mình bị thiệt hại.

Đối với cây trái và vật kiến trúc trên đất gồm: 40 cây sầu riêng RI6 loại A, 06 cây sầu riêng RI6 loại B_2; 23 cây sầu riêng RI6 loại C, 56 cây chanh, 04 bụi chuối lớn, 01 cái chòi và ống nước. Bà C, anh K, bà N, ông M tự nguyện hoàn phần giá trị cây trái mà ông T trồng, 01 chòi trên đất và ống nước là tài sản di dời được nên tòa sơ thẩm tuyên buộc ông T, bà L và anh C tự tháo dỡ, di dời để trả đất lại cho các nguyên đơn là có căn cứ.

Đối với phần quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có ghi "Kể từ ngày ông T, bà L và anh C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà C, bà N, ông M, anh K và chị Nchậm thực hiện nghĩa vụ hoàn trả, thì hàng tháng còn phải trả thêm phần tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả". Hội đồng xét xử nhận thấy, việc Tòa sơ thẩm ghi như trên là chưa phù hợp quy định pháp luật. Bởi, thời điểm các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trước ngày 01/01/2017 (ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực). Do đó, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 thì cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết tranh chấp. Cho nên nghĩa vụ chậm thi hành án cũng phải áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2005. Ngoài ra đối với phần đầu của bản án có ghi "Từ ngày 08 tháng 8 đến ngày 12 tháng 9 năm 2017" là cũng chưa phù hợp với hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao về việc viết bản án. Mặc khác, việc Tòa sơ thẩm không tính tiền án phí sơ thẩm đối với số tiền 36.080.000 đồng mà bà C, anh Kh, chị N, bà N và ông M tự nguyện liên đới bồi thường cho ông T, bà L và anh C là chưa đúng quy định pháp luật. Việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Tòa án chấp nhận yêu cầu thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo qui định của pháp luật. Tuy nhiên, những sai sót này không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án, chỉ cần nhắc nhở lưu ý chung và sửa lại bản án sơ thẩm về phần án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đại diện theo ủy quyền của ông T là anh H không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận. Như đã phân tích ở trên, cần sửa bản án dân sự sơ thẩm số 100/2017/DS-ST ngày 12/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy về phần án phí.

Xét ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trái với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Văn Bé T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, Điều 293, khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 122, 124, 127, 388, 697 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 39 và 41 Luật công chứng 2006;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí của Tòa án;

Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Bé T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 100/2017/DS-ST ngày 12/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cai lậy, tỉnh Tiền Giang về phần án phí dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị C, anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị Huỳnh N.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010/HĐ-CN ngày 18/5/2010 được xác lập giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Minh N, anh Nguyễn Minh K và bà Trương Thị C với ông Nguyễn Văn Bé T được Ủy ban nhân dân xã NH, huyện CL, tỉnh Tiền Giang chứng thực ngày 14/12/2010.

1.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00369 ngày 31/5/2011 do Ủy ban nhân dân huyện CL, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Bé T.

1.3. Buộc ông Nguyễn Văn Bé T, bà Dương Thị L và anh Nguyễn Chí C phải giao trả cho bà Trương Thị C, anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Thị Huỳnh N, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Minh N phần diện tích đất là 2.007,2m^2, loại đất vườn, thuộc thửa 38, tờ bản đồ số 300, tọa lạc tại ấp TĐ, xã NH, huyện CL, tỉnh Tiền Giang và 40 cây sầu riêng RI6 loại A trồng trên đất.

1.4. Buộc ông Nguyễn Văn Bé T, bà Dương Thị L và anh Nguyễn Chí C tự tháo dỡ, di dời 01 cái chòi diện tích 9,84m^2 có cấu trúc mái tole ximăng, cột bêtông đúc sẵn, nền đất, không vách, đỡ mái gỗ tạp và toàn bộ phần ống nước trên phần đất trao trả cho bà C, bà N, ông M, anh K và chị N.

1.5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trương Thị C, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Minh N, anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị Huỳnh N tự nguyện liên đới bồi thường giá trị cây trái trên đất có giá trị tổng cộng là 36.080.000 đồng bao gồm: 06 cây sầu riêng RI6 loại B_2, 23 cây sầu riêng RI6

loại C, 56 cây chanh loại A và 04 bụi chuối, bồi thường ngay khi ông T, bà L và anh C giao trả đất. Bà C, anh K, bà N, ông M và chị N được sở hữu 06 cây sầu riêng RI6 loại B_2, 23 cây sầu riêng RI6 loại C, 56 cây chanh loại A và 04 bụi chuối lớn trồng trên đất.

Kể từ ngày ông T, bà L và anh C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà C, bà N, ông M, anh K và chị N chậm thực hiện nghĩa vụ hoàn trả, thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

1.6. Các bên đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

2. Về án phí:

2.1. Ông Nguyễn Văn Bé T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông T đã nộp theo biên lai thu tiền số 14687 ngày 18/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CL, như vậy xem như đã thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

2.2. Buộc ông Nguyễn Văn Bé T, bà Dương Thị L và anh Nguyễn Chí C phải liên đới chịu 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

2.3. Buộc bà Trương Thị C, anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Thị Huỳnh N, bà Nguyễn Thị Minh N và ông Nguyễn Văn M phải liên đới chịu 1.804.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 12354 ngày 27/4/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CL, như vậy bà C, anh K, chị N, bà N và ông M còn phải nộp tiếp số tiền 1.604.000 đồng.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cai Lậy;
- Chi cục THADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Thu Thúy