| TÒA ÁN NHÂN DÂN<br>THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|

Bản án số: 561/2020/DS-PT
Ngày: 22/6/2020
V/v tranh chấp về 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**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Ngọc Tài

*Các Thẩm phán*: Bà Nguyễn Thị Thoa

Ông Bùi Liên Minh

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Hà Hoa Thiên

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

Trong các ngày 13/5, 22/5, 17/6 và 22/6 năm 2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 471/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2019 về việc: "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 245/2019/DS-ST ngày 17/7/2019 của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1293/2020/QĐ-PT ngày 27/4/2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 6502/2020/QĐ-PT ngày 22/5/2020 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* C, sinh năm 1982

Địa chỉ: 39 đường M, khu phố 3, phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông D, sinh năm 1991

Địa chỉ: 25 đường V, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Ông S, sinh năm 1957

Địa chỉ: 01 đường B, tổ 1, khu phố I, phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông P, sinh năm 1954

Địa chỉ: 299B11 Khu dân cư S, đường T, phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà T, sinh năm 1959

2. Ông A, sinh năm 1980

3. Ông T, sinh năm 1989

Cùng địa chỉ: 01 đường B, tổ 1, khu phố I, phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

4. Bà T1, sinh năm 1978

Địa chỉ: 1567 đường N, phường L, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ngân hàng N- Chi nhánh 9 - Phòng giao dịch T

Địa chỉ: 131 đường T, phường P, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông M - Giám đốc PGD

6. Ông Đ, sinh năm 1961

7. Bà A

Cùng địa chỉ: Ấp 1, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

8. Ông Q

9. Bà V

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

*Người kháng cáo:* Ông C (có ông D đại diện)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 16/11/2016 và lời khai tại tòa, nguyên đơn và đại diện ủy quyền nguyên đơn ông D trình bày:*

Gia đình ông S có ký bán cho ông C phần đất diện tích 194,52m$^2$ thuộc thửa 608 và 609 tờ bản đồ 01 xã L, huyện T nay là phường T, Quận C với tổng giá trị 486.300.000 đồng (2.500.000 đồng/m$^2$). Phần đất trên đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00203QSDĐ/190/QĐNN cấp ngày 17/02/1994 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông S. Việc mua bán được lập thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2004 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2004.

Hợp đồng ngày 28/02/2004 là hợp đồng đặt cọc. Ông C đã đặt cọc cho ông S số tiền 90.000.000 đồng. Đôi bên thỏa thuận chậm nhất đến ngày 31/3/2004, ông C giao đủ số tiền còn lại, ông S có trách nhiệm giao đất và các giấy tờ liên quan.

Hợp đồng ngày 27/3/2004, ông C đã giao đủ số tiền còn lại với sự xác nhận của các thành viên trong hộ ông S. Ông C đã nhận đất từ năm 2004, tiến hành san lấp đất, không xây dựng hay trồng cây trên đất. Ngày 18/10/2007, ông C bán lại cho gia đình ông S phần đất diện tích 64,84m$^2$ (dài 16,21 x rộng 4m) trong phần đất ông C đã mua của ông S với tổng giá trị là 226.940.000 đồng (3.500.000 đồng/m$^2$). Phần diện tích đất còn lại, ông C nhiều lần yêu cầu ông S cung cấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông C làm thủ tục hoàn tất việc chuyển nhượng nhưng ông S không hợp tác. Ông C khởi kiện yêu cầu ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng, sang tên quyền sử dụng đất cho ông C phần đất diện tích 194,52m$^2$ thuộc một phần thửa 609 tờ bản đồ 1 xã L, huyện T

Ngày 08/7/2019 , ông C có đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện buộc ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng, sang tên quyền sử dụng đất cho ông C phần đất diện

tích 125,1m$^2$ thuộc một phần thửa 609 tờ bản đồ 1 xã L, huyện T nay thuộc một phần thửa 47 tờ bản đồ 10 phường T, Quận C (Theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 13/7/2017)

*Bị đơn ông S trình bày:* Ngày 27/3/2004, gia đình ông có ký chuyển nhượng cho ông C phần đất diện tích 194,52m$^2$ (dài 16,21m x rộng 12m) với tổng giá trị 486.300.000 đồng. Ông đã nhận đủ số tiền này. Thực tế, ông bán phần đất này cho 03 người là ông Đ, ông Q và ông C nhưng ông C đại diện đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng đất.

Ngày 18/10/2007, ông C bán lại cho gia đình ông phần đất diện tích 64,84m$^2$ (dài 16,21 x rộng 4m) trong phần đất ông C mua của gia đình ông với giá 226.940.000 đồng. Đây là phần đất ông C đứng tên mua dùm cho ông Đ.

Ông giao đất cho ông C từ năm 2004 nhưng ông C không S dụng. Phần đất ông chuyển nhượng cho ông C là đất ao đã được ông san lấp trước khi chuyển nhượng cho ông C.

Phần đất còn lại diện tích 129,68m$^2$, ông nhiều lần yêu cầu ông C thực hiện việc tách thửa nhưng ông C không thực hiện. Hiện nay bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00203QSDĐ/số 190/QĐNN ngày 17/02/1994, ông thế chấp tại Ngân hàng N - Chi nhánh B để vay tiền. Phần đất ông C nhận chuyển nhượng từ ông là đất ao thuộc thửa 609 tờ bản đồ 01 có diện tích 129,68m$^2$ nay không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C, ông đồng ý trả cho ông C số tiền theo định giá của Hội đồng định giá đã định vào ngày 02/10/2018 là 1.251.000.000 đồng.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T, anh A, anh T, chị T1* thống nhất ý kiến trình bày của ông S, không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ trình bày*: Khoảng năm 2004, ông cùng với ông C và ông Q mỗi người mua diện tích 16,21 x 4m = 64,84m$^2$ của ông S. Ông đã giao đủ số tiền cho ông S và ông S có làm hợp đồng mua bán nhưng không nhớ ai đứng tên trên hợp đồng. Sau đó, ông có nhờ ông C đứng ra bán lại phần đất diện tích 16,21 x 4m = 64,84m$^2$ của ông cho ông S. Ông C đã hoàn thành xong nghĩa vụ giao tiền bán đất cho ông nên ông không có tranh chấp gì đối với phần đất đã chuyển nhượng lại cho ông S. Ông xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà A có bản cam kết trình bày:* Ngày 18/10/2007, ông C có làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông S một phần diện tích 64,84m$^2$, đây là mảnh đất mà ông C đã đứng tên mua dùm cho chồng bà là ông Đ. Bà có chứng kiến và ký vào hợp đồng bán đất trên. Ông C đã hoàn thành các nghĩa vụ liên quan cho ông Đ. Bà cam kết không có bất kỳ khiếu nại hay tranh chấp gì liên quan đến mảnh đất nói trên.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Q và bà Nguyễn Thị Vân có bản cam kết trình bày:* Trước đây, vợ chồng ông bà có cùng với ông Đ, ông C mỗi bên mua một diện tích 64,84m$^2$ trong tổng diện tích 194,52m$^2$ tọa lạc tại

phường T, Quận C của gia đình ông S. Việc mua bán toàn bộ diện tích này do ông C đứng tên ký với gia đình ông S. Ngày 18/10/2007, ông C có chuyển nhượng lại phần đất diện tích 64,84 $m^2$ (phần đất của ông Đ) cho ông S. Phần diện tích đất còn lại 129,68$m^2$ là của vợ chồng ông với ông C. Do việc mua bán này ông C đứng tên trong hợp đồng nên có tranh chấp thì ông C đứng ra giải quyết. Còn quyền lợi của vợ chồng ông với ông C thì đôi bên sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau. Ông Quí và bà Vân hoàn toàn đồng ý với việc khởi kiện của ông C và không có bất kỳ khiếu nại hay tranh chấp gì liên quan đến phần đất diện tích 129,68$m^2$.

*Đại diện Ngân hàng N - Chi nhánh C - Phòng Giao dịch T là ông M trình bày:* Ông S có thế chấp tài sản là đất thổ, ao tại thửa đất số 608, 609 tờ bản đồ 01 xã L, huyện T thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00203QSDĐ/190/QĐNN cấp ngày 17/02/1994 do Ủy ban nhân dân huyện Tcấp cho ông S theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 6300-LCP-201501629, đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 ngày 09/11/2015 để đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng ngày 09/11/2015. Hiện tại dư nợ gốc của ông S là 500.000.000 đồng, thời hạn vay đến 09/11/2022. Ngân hàng sẽ hoàn trả tài sản cho ông S khi ông S hoàn thành các nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi phát sinh đến thời điểm trả nợ.

Tại bản án sơ thẩm số 245/2019/DS-ST ngày 17/7/2019 của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 146, 705, 707, 711 Bộ luật Dân sự 1995; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Pháp lệnh về lệ phí, án phí năm 2009.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng, sang tên quyền sử dụng đất phần đất diện tích 125,1$m^2$ thuộc một phần thửa 609 tờ bản đồ 1 xã L, huyện T nay thuộc một phần thửa 47 tờ bản đồ 10 phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Tuyên bố một phần "Hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất" ngày 28/02/2004 và một phần "Hợp đồng chuyển nhượng đất" ngày 27/3/2004 giữa ông C với ông S, đối với phần đất diện tích 129,68 $m^2$ thuộc một phần thửa 609 tờ bản đồ 01 Bộ địa chính xã L, huyện T (Tài liệu 02/CT-UB) nay tương ứng thuộc một phần thửa 47 tờ bản đồ 10 phường T, Quận C (Tài liệu 2003) là vô hiệu.

Ông S, bà T, anh A, chị T1, anh T có trách nhiệm liên đới trả cho ông C số tiền 810.500.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Ông S có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông C chi phí định giá 2.000.000 đồng và chi phí đo vẽ 4.198.810 đồng. Chi phí thẩm định giá 5.000.000 đồng ông C phải chịu.

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

Ngày 27/10/2019 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông D nộp đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

*Người kháng cáo trình bày:* Nguyên đơn đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng, sang tên quyền sử dụng đất cho ông C phần đất diện tích 125,1m$^2$ thuộc một phần thửa 609 tờ bản đồ 1 xã L, huyện T nay thuộc một phần thửa 47 tờ bản đồ 10 phường T, Quận C. Nguyên đơn xác định tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn không có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Khi thoả thuận chuyển nhượng thì đối tượng hai bên giao dịch là đất thổ cư không ghi rõ số thửa, khi giao nhận thực tế thì phần đất này được cắm ranh rõ ràng, mặt bằng đã được san lấp, không còn hiện hữu là phần đất ao. Do giấy chứng nhận của ông S có ghi nhận có đất thổ nên nguyên đơn không biết phần đất theo pháp lý là đất ao, đến sau này mới biết. Nguyên đơn vẫn đồng ý nhận phần đất này, không yêu cầu bồi thường hay tuyên bố hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối, yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tại phiên toà sơ thẩm, khi Hội đồng xét xử hỏi ý kiến của nguyên đơn như thế nào trong trường hợp nếu như yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nguyên đơn có trình bày là nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì đề nghị bồi thường theo giá đất thổ cư, nguyên đơn không rõ biên bản phiên toà sơ thẩm có ghi điều này hay không. Nguyên đơn không có ý kiến gì về việc định giá của Toà án, không yêu cầu định giá lại. Nếu ông S không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì đề nghị bồi thường theo giá đất thổ cư theo giá đất được đưa ra của Công ty TNHH Kiểm toán và thẩm định giá Asia Dragon là 36.763.000 đồng.

*Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:* Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 13/5/2020, bị đơn đề nghị hủy án sơ thẩm do diện tích thực tế sau khi trừ đi diện tích giải tỏa đền bù chỉ còn khoảng 62,1m$^2$ (không đủ diện tích 129,68m$^2$ như thỏa thuận mua bán), cấp sơ thẩm tính số tiền bị đơn hoàn trả bồi thường trên 129,68m$^2$ là không đúng nên đề nghị hủy án *(tuy không có yêu cầu kháng cáo)*. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 17/6/2020, bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm tuy vẫn cho rằng diện tích thực tế sau khi trừ đi diện tích giải tỏa đền bù năm 2011 là 63m$^2$ nên chỉ còn khoảng 62,1m$^2$, cấp sơ thẩm tính số tiền bị đơn hoàn trả bồi thường trên 129,68m$^2$ là không đúng. Sau khi nghe ý kiến xác định của ông T, bị đơn không yêu cầu đo vẽ lại. Bị đơn xác định tại cấp sơ thẩm, bị đơn không có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu cũng như giải quyết hậu quả khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Bị đơn xác định đã tất toán hợp đồng vay số 6300LAV201502345 tại Phòng giao dịch T thuộc Chi nhánh C vào ngày 08/6/2020, đã nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00203QSDĐ/số 190/QĐNN ngày 17/02/1994, hiện không thế chấp, bảo lãnh, tặng cho hay chuyển nhượng gì đối với tài sản này. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn thống nhất với giá đất nông nghiệp mà Cấp sơ thẩm đã áp dụng, không yêu cầu định giá lại.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông T trình bày:* Ông xác nhận phần đất tranh chấp thực tế hiện nay là 125,1m$^2$ theo đúng như Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập. Ông thống nhất với ý kiến của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam có Văn bản số 08/NHNo.CN9-TH ngày 11/6/2020 trình bày:* Ngân hàng không có yêu cầu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, vẫn giữ nguyên nội dung đã trình bày trong Văn bản số 03/TA/2018 của Phòng giao dịch T và không có ý kiến về bản án sơ thẩm ngày 17/7/2019. Hiện nay ông S đã tất toán toàn bộ hợp đồng vay số 6300LAV201502345 tại Phòng giao dịch T thuộc Chi nhánh C vào ngày 08/6/2020 và ngân hàng đã giải chấp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6300-LCP-201501629, hoàn trả tài sản thế chấp cho ông S. Ngân hàng đề nghị Tòa án cho ngân hàng được vắng mặt trong các buổi làm việc và xét xử phúc thẩm về sau của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn nằm trong hạn luật định nên được chấp nhận hợp lệ. Cấp phúc thẩm vi phạm Điều 286 Bộ luật tố tụng dân sự về thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, việc giải quyết vụ án kéo dài, đề nghị rút kinh nghiệm. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán; Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung, sau khi phân tích những tình tiết có liên quan đến vụ án, trên cơ sở Bộ luật dân sự, Luật đất đai, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án và tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn xác định yêu cầu bị đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, trong trường hợp không thực hiện thì phải bồi thường theo giá đất thổ cư. Xét thấy Cấp sơ thẩm tuyên xử: "không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất ngày 27/3/2004, sang tên quyền sử dụng đất phần đất diện tích 125,1m$^2$ thuộc một phần thửa 609 tờ bản đồ 1 xã L, huyện T nay thuộc một phần thửa 47 tờ bản đồ 10 phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Tuyên bố một phần "Hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất" ngày 28/02/2004 và một phần "Hợp đồng chuyển nhượng đất" ngày 27/3/2004 giữa ông C với ông S là vô hiệu; Buộc ông S, bà T, anh A, chị T1, anh T có trách nhiệm liên đới trả cho ông C số tiền 810.500.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật."khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp với quy định của pháp luật. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn nằm trong hạn luật định phù hợp khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ kiện là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án có thẩm quyền giải quyết vụ án đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về tư cách tham gia tố tụng của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại bản án sơ thẩm, Cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng N - Chi nhánh C - Phòng giao dịch T với người đại diện theo pháp luật là ông M (Giám đốc Phòng giao dịch) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chưa chính xác, không phù hợp với quy định tại khoản 1, 5, 6 Điều 84 Bộ luật dân sự năm 2015 *(Phòng giao dịch là đơn vị phụ thuộc của pháp nhân, không phải là pháp nhân; Giám đốc Phòng giao dịch thực hiện nhiệm vụ theo ủy quyền của pháp nhân trong phạm vi và thời hạn được ủy quyền; Pháp nhân có quyền, nghĩa vụ dân sự phát sinh từ giao dịch dân sự do chi nhánh, văn phòng đại diện xác lập, thực hiện)* không đúng với quy định tại Điều 74 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 7 Điều 69 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tại Cấp phúc thẩm, ngày 08/6/2020, ông S và Ngân hàng N - Chi nhánh C - Phòng Giao dịch T đã tất toán hợp đồng tín dụng số 6300-LAV-201502345 ngày 09/11/2015 giữa hai bên và giải chấp đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6300-LCP-201501629. Do đó, Ngân hàng N - Chi nhánh C - Phòng Giao dịch T không còn liên quan đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông C, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định không cần thiết phải xem xét lại tư cách tham gia tố tụng của đương sự là Ngân hàng N - Chi nhánh C - Phòng Giao dịch T. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong việc xác định tư cách tham gia tố tụng của chi nhánh, phòng giao dịch (là đơn vị phụ thuộc tổ chức, không phải là pháp nhân) theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của nguyên đơn, nhận thấy:

[2.1] Về đối tượng tài sản tranh chấp tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo xác định của cả hai bên đương sự, nguyên đơn và bị đơn, tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất đối với phần đất được các bên giao nhận sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất (giấy tay) ngày 27/3/2004 và bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ tiền cho bên chuyển nhượng. Theo hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất (giấy tay) ngày 27/3/2004 thì ban đầu phần đất này có diện tích 194,52m$^2$. Đến ngày 18/10/2007, bên nhận chuyển nhượng (ông C) đã chuyển nhượng lại cho bên chuyển nhượng (ông S) 64,84m$^2$, diện tích đất còn lại 129,68m$^2$. Theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 13/7/2017 thì diện tích phần đất tranh chấp hiện nay là 125,1m$^2$. Tại phiên tòa

phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng "diện tích thực tế sau khi trừ đi diện tích giải tỏa đền bù năm 2011 là 63m$^2$ nên chỉ còn khoảng 62,1m$^2$, cấp sơ thẩm tính số tiền bị đơn hoàn trả bồi thường trên 129,68m$^2$ là không đúng" là không nắm được hiện trạng thực tế của phần đất tranh chấp thể hiện qua bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 13/7/2017; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông T xác nhận phần đất tranh chấp thực tế hiện nay là 125,1m$^2$ theo đúng như Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập; đồng thời quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp vào ngày 09/3/2020 nên trình bày của bị đơn không có căn cứ để xem xét.

Về pháp lý của phần đất chuyển nhượng bị tranh chấp, phần đất 125,1m$^2$ thuộc một phần thửa 609 tờ bản đồ số 01 (Tài liệu 02/CT-UB), tương ứng thửa 47-1 tờ bản đồ số 10, phường T, Quận C (Tài liệu năm 2003) là phần đất thuộc một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00205QSDĐ/số 190/QĐNN do UBND huyện T cấp cho ông S ngày 17/02/1994.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00205QSDĐ/số 190/QĐNN thì ông S được quyền sử dụng hai thửa 608 (diện tích 1.291m$^2$, loại đất là đất thổ) và thửa 609 (diện tích 307m$^2$, loại đất là đất ao). Về biến động sử dụng đất: Ngày 28/6/2004, đã chuyển mục đích sử dụng 199,9m$^2$ thửa 608 làm đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 985/2002 ngày 28/10/2002 của UBND Quận 9; Ngày 19/10/2015, đã chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 116,8m$^2$ thành đất ở và tách diện tích 63m$^2$ của thửa 609 cho ông S và bà T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 696781 do UBND Quận 9 cấp ngày 15/10/2015 (có số thửa là 619 và 620); Ngày 29/10/2015, gia hạn diện tích 127,2m$^2$ thửa 609 được tiếp tục sử dụng đến ngày 17/10/2064. Như vậy đối với phần đất chuyển nhượng được giao nhận thực tế thuộc thửa 609 có diện tích 125,1m2 còn lại, ông S đã không có thiện chí và trách nhiệm khi không thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất cũng như tách sổ độc lập về pháp lý luôn khi thực hiện các thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất vào năm 2015 để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng cho người nhận chuyển nhượng là ông C.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy tay) ngày 27/3/2004, đối tượng được chuyển nhượng có mục đích sử dụng đất theo thoả thuận tại là đất thổ cư, không ghi rõ số thửa. Bị đơn xác nhận đã tiến hành đổ đất san lấp thửa 609 trước khi chuyển nhượng. Theo xác định tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 13/7/2017, phần đất được hai bên giao nhận khi chuyển nhượng thuộc thửa 609-1, thuộc thửa 609 (Tài liệu 02); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00205QSDĐ/số 190/QĐNN, thửa 609 này có mục đích sử dụng là đất ao. Như vậy bên chuyển nhượng (ông S) đã lừa dối bên nhận chuyển nhượng (ông C) khi giao nhận phần đất được chuyển nhượng.

Bên bị lừa dối khi nhận phần đất ao không đúng thỏa thuận chuyển nhượng là đất thổ cư không có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối,

chấp nhận thiệt hại, chấp nhận nhận phần đất ao như các bên đã giao nhận sau khi đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất thổ cư là có lợi cho bị đơn nên Tòa án không có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy tay) ngày 27/3/2004 là vô hiệu do bị lừa dối.

[2.2] Về diễn biến của quá trình chuyển nhượng đất, các tài liệu chứng cứ và lời trình bày của các bên đương sự thể hiện:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự có cơ sở xác định:

Ngày 28/02/2004, ông S và ông C ký kết Hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất (đặt cọc), theo đó ông S chuyển nhượng phần đất diện tích 16,21m x 12m = 194,52m$^2$, giá 2.500.000 đồng/m$^2$ cho ông C, ông C đặt cọc với số tiền là 90.000.000 đồng. Có sự chứng kiến của bà T và ông A.

Ngày 27/3/2004, ông S cùng vợ con T, T1 và A ký Hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy tay) chuyển nhượng phần đất nói trên cho ông C và ông C đã giao đủ số tiền mua đất là 486.300.000 đồng cho gia đình ông S. Đối tượng được chuyển nhượng có mục đích sử dụng đất theo thoả thuận tại là đất thổ cư.

Thực tế: Phần đất 194,52m$^2$ do ba ông C, ông Đ, ông Q (mỗi người một phần đất diện tích 16,21m x 4m = 64,84m$^2$) cùng mua nhưng ông C là người đại diện đứng ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S. Ngày 18/10/2007, được sự đồng ý của ông Đ, ông C ký chuyển nhượng lại phần đất diện tích 16,21m x 4m = 64,84m$^2$ của ông Đây cho ông S với giá 3.500.000 đồng/m$^2$. Ông C, ông Đây, bà Ánh và ông S xác định đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng phần đất này và các bên không có tranh chấp gì nên Cấp sơ thẩm không xem xét quyền lợi nghĩa vụ liên quan của những người này là có căn cứ.

[2.3] Căn cứ quy định hướng dẫn việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập sau ngày 15/10/1993 tại phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP tiểu mục 2.3 về:

*"a. Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

*Theo qui định tại Điều 131, các điều từ Điều 705 đến Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật Dân sự, khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003, thì Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây:*

*a.1. Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự;*

*a.2 Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện;*

*a.3 Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội;*

*a.4 Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003;*

*a.5. Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo qui định của pháp luật;*

*a.6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền."*

Cấp sơ thẩm căn cứ hướng dẫn trên để áp dụng trong trường hợp này là đúng quy định.

[2.4] Tuy nhiên, khi xem xét điều kiện a.6 nói trên, Cấp sơ thẩm xác định: "*Về hình thức hợp đồng: Xét phần đất ao còn lại diện tích 129,68 $m^2$ thuộc thửa 609 tờ bản đồ số 1 Bộ địa chính xã L, huyện T (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 00203QSDĐ/số 190/QĐ.NN ngày 17/02/1994 do UBND huyện Tcấp, đứng tên ông S ) được đôi bên chuyển nhượng bằng "Hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất" ngày 28/02/2004 và "Hợp đồng chuyển nhượng đất" ngày 27/3/2004 nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm về hình thức hợp đồng quy định tại điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Tòa án Quận 9 ban hành Quyết định số 760/2018/QĐ-BTHHT ngày 10/10/2018 buộc các đương sự hoàn thiện hình thức hợp đồng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận Quyết định nhưng phía gia đình ông S không thực hiện vì cho rằng đất ao thuộc thửa 609 tờ bản đồ 01 có diện tích 129,68$m^2$ nên không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo Quyết định 60/2017QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh"* là không đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Giao dịch dân sự giữa các bên được thực hiện ngày 28/02/2004 và 27/3/2004 tại thời điểm Bộ luật dân sự năm 1995 có hiệu lực thi hành. Căn cứ quy định tại Điều 139 Bộ luật dân sự năm 1995 về Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức thì *"Trong trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự vô hiệu, nếu không được thể hiện bằng văn bản, không được Công chứng nhà nước chứng nhận, không được chứng thực, đăng ký hoặc cho phép, thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Toà án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện, thì giao dịch vô hiệu. Bên có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu phải bồi thường thiệt hại.",* điều kiện để Tòa án quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn khi giải quyết giao dịch dân sự không tuân thủ về mặt hình thức là phải có yêu cầu của một hoặc các bên.

Qua kiểm tra toàn bộ hồ sơ vụ án tại cấp sơ thẩm, xét hỏi ngay tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn xác định chỉ có một yêu cầu khởi kiện duy nhất là yêu cầu buộc ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng, sang tên quyền sử dụng đất

phần đất diện tích 125,1m$^2$ thuộc một phần thửa 609 tờ bản đồ 1 xã L, huyện T nay thuộc một phần thửa 47 tờ bản đồ 10 phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Bị đơn xác định không có bất kỳ yêu cầu phản tố nào. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xác định không có bất kỳ yêu cầu độc lập nào. Xác định không có bất cứ yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu về mặt hình thức của một hay các bên đương sự khi Tòa án giải quyết tranh chấp.

- Tại thời điểm Tòa án nhân dân Quận 9 ban hành Quyết định số 760/2018/QĐ-BTHHT ngày 10/10/2018 buộc các đương sự hoàn thiện hình thức hợp đồng, ông S đang vay tiền tại Ngân hàng N - Chi nhánh C - Phòng Giao dịch B (nay là Phòng giao dịch T) theo Hợp đồng tín dụng số 6300-LAV-201502345 ngày 09/11/2015 giữa hai bên và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00205QSDĐ/số 190/QĐNN do UBND huyện T cấp cho ông S ngày 17/02/1994 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6300-LCP-201501629. Theo quy định khi thực hiện thế chấp thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00205QSDĐ/số 190/QĐNN do UBND huyện T cấp cho ông S ngày 17/02/1994 và các giấy tờ có liên quan được giao cho Ngân hàng N - Chi nhánh C - Phòng Giao dịch T quản lý. Ông S không thực hiện được việc hoàn thiện hình thức hợp đồng là do chưa tất toán hợp đồng tín dụng và giải chấp tài sản để nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm cho rằng việc không hoàn thiện hình thức của hợp đồng với lý do nêu trên dựa trên lời trình bày của một bên bị đơn "*gia đình ông S không thực hiện vì cho rằng đất ao thuộc thửa 609 tờ bản đồ 01 có diện tích 129,68m$^2$ nên không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo Quyết định 60/2017QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh"* mà không xem xét vào các tài liệu chứng cứ khác là không có căn cứ.

[2.5] Khi xem xét điều kiện a.5 về điều kiện nhận chuyển nhượng:

Cấp sơ thẩm căn cứ *Điều 42 Luật đất đai 1993 quy định "Đất nông nghiệp là đất được xác định chủ yếu để sử dụng vào sản xuất nông nghiệp như trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thuỷ sản hoặc nghiên cứu thí nghiệm về nông nghiệp."; Điều 711 Bộ luật Dân sự 1995 và Điều 9 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 đã quy định về điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp "1. Có nhu cầu sử dụng đất; 2. Chưa có đất hoặc đang sử dụng đất dưới hạn mức theo quy định của pháp luật về đất đai"; Đồng thời xét lời khai của ông Dũng tại phiên tòa thì tại thời đểm mua đất năm 2004, ông C là sinh viên năm thứ tư Trường Đại học Sư phạm kỹ thuật. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông C không S dụng đất, không trực tiếp canh tác trên đất, và mục đích ông C mua đất là để xây dựng nhà ở. Như vậy, ông C không đủ điều kiện để nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp – xác định một phần "Hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất" ngày 28/02/2004 và một phần"Hợp đồng chuyển nhượng đất" ngày 27/3/2004 đối với phần đất diện tích 129,68 m$^2$ thuộc một phần thửa 609 tờ bản đồ 01 Bộ địa chính xã L, huyện T (Tài liệu 02/CT-UB) tương ứng thuộc một phần thửa 47 tờ bản đồ 10 phường T, Quận C (Tài liệu 2003)* là vô hiệu - là không phù hợp với các quy định tại Chương V về Giao dịch dân sự từ Điều 130 đến Điều 147 Bộ luật dân sự năm 1995.

Lý do ông C là sinh viên năm thứ tư Trường Đại học Sư phạm kỹ thuật. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông C không S dụng đất, không trực tiếp canh tác trên đất, và mục đích ông C mua đất là để xây dựng nhà ở không phải là căn cứ để giao dịch dân sự giữa hai bên vô hiệu. Bởi khi thỏa thuận chuyển nhượng, đối tượng chuyển nhượng có mục đích sử dụng là đất thổ cư, bên nhận chuyển nhượng được bên chuyển nhượng giao đất đã được san lấp mặt bằng nên không thể nhận biết đây là đất ao, không thể xác nhận được phần đất giao nhận thuộc thửa 609 có mục đích sử dụng là đất ao khi nhìn vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00205QSDĐ/số 190/QĐNN do UBND huyện T cấp cho ông S ngày 17/02/1994. Việc trực tiếp canh tác trên đất nông nghiệp được chuyển nhượng chỉ áp dụng đối với đất trồng lúa. Ly do này chỉ có thể được xem xét khi chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu có yêu cầu tại Tòa án.

[2.6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng, buộc ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng, sang tên quyền sử dụng đất cho ông C phần đất diện tích 125,1m$^2$ thuộc một phần thửa 609 tờ bản đồ 1 xã L, huyện T nay thuộc một phần thửa 47 tờ bản đồ 10 phường T, Quận C.

Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng, không yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy tay) ngày 27/3/2004 là vô hiệu do bị lừa dối, chấp nhận thiệt hại, chấp nhận nhận phần đất ao như các bên đã giao nhận sau khi đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất thổ cư là có lợi cho bị đơn. Nguyên đơn và bị đơn đều không yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy tay) ngày 27/3/2004 là vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức.

Xét thấy, nguyên đơn đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn và đã nhận phần đất chuyển nhượng là đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch.

Căn cứ quy định tại Điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, *"Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này";* Căn cứ quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 *về Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức có nội dung: "Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây: 1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. 2. ..."*

Do đó việc Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy tay) ngày 27/3/2004 đối với phần diện tích 125,1m$^2$ còn lại.

[2.7] Việc Cấp sơ thẩm tuyên bố: "một phần "Hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất" ngày 28/02/2004 và một phần "Hợp đồng chuyển nhượng đất" ngày 27/3/2004 giữa ông C với ông S, đối với phần đất diện tích 129,68 $m^2$ thuộc một phần thửa 609 tờ bản đồ 01 Bộ địa chính xã L, huyện T (Tài liệu 02/CT-UB) nay tương ứng thuộc một phần thửa 47 tờ bản đồ 10 phường T, Quận C (Tài liệu 2003) là vô hiệu; và giải quyết hậu quả do hợp đồng vô hiệu khi không có yêu cầu nào của đương sự và ông S, bà T, anh A, chị T1, anh T có trách nhiệm liên đới trả cho ông C số tiền 810.500.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật" khi không có yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vượt quá yêu cầu của các bên đương sự. Do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy tay) ngày 27/3/2004 đối với phần diện tích 125,1$m^2$ còn lại, nên không tuyên vô hiệu hợp đồng và giải quyết hậu quả do hợp đồng vô hiệu như Cấp sơ thẩm đã tuyên án. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong việc giải quyết các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của các đương

[2.8] Xét phần đất đang tranh chấp là đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất:

Theo Văn bản số 3223/VPĐK-CNQ9 ngày 06/5/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh Quận 9 thì: *"Diện tích còn lại của thửa 609 sau khi đã trừ phần diện tích biến động là 127,2$m^2$. Theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 13/7/2017 ... chỉ thể hiện diện tích phần đất tranh chấp hiện nay là 125,1$m^2$ (609-1); không chỉ dẫn cụ thể vị trí phần diện tích 179,8$m^2$ đã biến động và phần diện tích 2,1$m^2$ còn lại của thửa 609 (sau khi đã trừ phần biến động, phần đất tranh chấp). Do đó Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 chưa có cơ sở báo cáo và xin ý kiến UBND Quận 9 về trường hợp này."*;

Theo thỏa thuận giữa hai bên tại Hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất (đặt cọc)(giấy tay) ngày 28/02/2004 và Hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy tay) ngày 27/3/2004, diện tích được chuyển nhượng còn lại là 129,68$m^2$; về pháp lý thửa 609 sau khi cập nhật biến động còn lại là 127,2$m^2$; diện tích đất thực tế theo ghi nhận tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 13/7/2017 là 125,1m2;

Ghi nhận tại Văn bản số 36/UBND của Ủy ban nhân dân phường Trường Thạnh ngày 24/01/2018 với nội dung *"Ngoài tranh chấp giữa ông C và ông S tại Tòa án nhân dân Quận 9, Ủy ban nhân dân phường chưa nhận được đơn tranh chấp, khiếu nại từ các tổ chức, cá nhân có liên quan đến khu đất nêu trên"*;

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 09/03/2020, ghi nhận tình trạng thửa đất tranh chấp với nội dung "Các mặt tiếp giáp gồm bên trái, bên phải và phía sau, các bên đương

sự xác định ranh giới không thay đổi kể từ khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất vào năm 2004, mặt tiếp giáp với đường số 4 có thay đổi lùi vào bên trong do địa phương tiến hành mở đường số 4", "Bị đơn, ông S xác định không có tranh chấp về ranh thửa 619 sau khi được tách thửa và cấp giấy chứng nhận mới, không có sự chồng lấn ranh với phần diện tích đất đã bán đang tranh chấp", "Ba mặt tiếp giáp đều đã được xây nhà ở ổn định, tường ranh là tường của các căn nhà tiếp giáp. Phần đất được bán chỉ là đất trống, không có tường riêng, tường chung với ai".

Nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 125,1m$^2$ theo đúng như ghi nhận tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 13/7/2017. Khi có sự sai biệt về diện tích thửa đất giữa thực tế và ghi nhận về pháp lý, nếu không có lý do nào khác, việc chênh lệch về diện tích sẽ được ghi nhận theo diện tích thực tế đo đạc có được. Như vậy, phần đất các bên chuyển nhượng hiện đang tranh chấp là trọn thửa 609 với diện tích là 125,1m$^2$.

Luật đất đai năm 1993 không quy định về thửa đất; Khoản 11 Điều 4 Luật đất đai năm 2003 cũng như khoản 1 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 giải thích từ ngữ về thửa đất tại như sau "Thửa đất là phần diện tích được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ"; Tại điểm b khoản 1 Điều 1 của Quyết định 60/2017QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định diện tích tối thiểu được tách thửa có nội dung ghi nhận Quyết định này không áp dụng cho việc chuyển nhượng đất trọn thửa. Do Hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy tay) ngày 27/3/2004 đối với phần diện tích thực tế còn lại là 125,1m$^2$ được công nhận hiệu lực, ông C đủ điều kiện để được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ông S có nghĩa vụ cung cấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00205QSDĐ/số 190/QĐNN do UBND huyện T cấp cho ông S ngày 17/02/1994 cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục đăng ký biến động về quyền sử dụng đất theo quy định đối với phần đất có diện tích 125,1 m$^2$ còn lại thuộc thửa 609 (có mục đích sử dụng là đất ao) tờ bản đồ 01 Bộ địa chính xã L, huyện T (Tài liệu 02/CT-UB) nay tương ứng thuộc một phần thửa 47 tờ bản đồ 10 phường T, Quận C (Tài liệu 2003) đã chuyển nhượng cho ông C. Trong trường hợp ông S không thực hiện nghĩa vụ cung cấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00205QSDĐ/số 190/QĐNN do UBND huyện Tcấp cho ông S ngày 17/02/1994 cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện công việc nêu trên, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ các quy định của Luật đất đai và các văn bản pháp luật có liên quan xử lý việc đăng ký biến động về quyền sử dụng đất theo quy định.

[2.9] Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 09/03/2020, có ghi nhận hiện trạng phần đất phía trước của thửa đất đang tranh chấp có một phần công trình cột sắt mái tole do bị đơn dựng tạm sử dụng làm nơi đậu xe. Bị đơn ông S thống nhất tháo dỡ trong

trường hợp Tòa án giao đất cho nguyên đơn, không có tranh chấp hay yêu cầu bồi thường gì đối với phần công trình này. Do các bên đương sự không có tranh chấp đối với phần công trình này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét. Ghi nhận ý kiến của bị đơn thống nhất tháo dỡ trong trường hợp Tòa án giao đất cho nguyên đơn, không có tranh chấp hay yêu cầu bồi thường gì đối với phần công trình này.

[3] Chi phí thẩm định giá 5.000.000 đồng: Do chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH kiểm toán và thẩm định giá Asia Dragon không được sử dụng để xác định giá trị đất tranh chấp nên nguyên đơn chịu chi phí thẩm định giá này. Chi phí định giá 2.000.000 đồng và chi phí đo vẽ 4.198.810 đồng ông S có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông C.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009.

Đây là vụ án dân sự tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giá ngạch. Theo hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất (giấy tay) ngày 27/3/2004, gia đình ông S có ký chuyển nhượng cho ông C phần đất diện tích 194,52m$^2$ với tổng giá trị 486.300.000 đồng (2.500.000 đồng/m$^2$); Ngày 18/10/2007, ông C ký chuyển nhượng lại cho ông S phần đất có diện tích 64,84m2, tính theo đơn gia 2.500.000 đồng/m2 thì phần diện tích còn lại có giá trị là 324.198.703 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông S, bà T, ông A, bà T1 phải liên đới chịu án phí tính trên số tiền 324.198.703 đồng là 16.209.935 đồng.

Ông C không phải chịu án phí, hoàn lại cho ông C số tiền tạm ứng án phí 11.726.000 đồng đã nộp theo biên lai số AC/2014/0008518 ngày 02/12/2016.

[5] Hội đồng xét xử phúc thẩm không thống nhất với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa về việc đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí do cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm theo quy định pháp luật tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ ngày 30 tháng 12 năm 2016.

*Vì các lẽ trên:*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

- Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ của ông C.

- Về nội dung: Chấp nhận kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của ông C, sửa bản án sơ thẩm số 245/2019/DS-ST ngày 17/7/2019 của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 130 đến Điều 147, 705, 707, 711 Bộ luật Dân sự 1995;

- Điều 129, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;

- Luật đất đai năm 1993; khoản 11 Điều 4 Luật đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 3 Luật đất đai năm 2013;

- Tiểu mục 2.3, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

- Điểm b khoản 1 Điều 1 của Quyết định 60/2017QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

- Pháp lệnh về lệ phí, án phí Toà án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

**Xử:**

1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông C:

Công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất (giấy tay) ngày 27/03/2004, buộc ông S cùng vợ là bà T và các con là ông A, bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất (giấy tay) ngày 27/03/2004, sang tên quyền sử dụng đất cho ông C phần đất diện tích 125,1m$^2$ còn lại thuộc thửa 609 tờ bản đồ 1 xã L, huyện T (nay thuộc một phần thửa 47 tờ bản đồ 10 phường T, Quận C) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00205QSDĐ/số 190/QĐNN do UBND huyện Tcấp cho ông S ngày 17/02/1994, theo đúng hiện trạng đã được xác lập tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 13/7/2017. Ghi nhận sự tự nguyện của ông C về việc giữ nguyên phần đất 125,1m2 có mục đích sử dụng là đất ao đã được giao nhận khi ký Hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất (giấy tay) ngày 27/03/2004 thay cho phần đất thổ cư mà hai bên đã thoả thuận chuyển nhượng.

Ông C được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với phần đất có diện tích 125,1 m$^2$ còn lại thuộc thửa 609 (có mục đích sử dụng là đất ao) tờ bản đồ 01 Bộ địa chính xã L, huyện T (Tài liệu 02/CT-UB) nay tương ứng thuộc một phần thửa 47 tờ bản đồ 10 phường T, Quận C (Tài liệu 2003) đã nhận chuyển nhượng từ ông S cùng vợ là bà T và các con là ông A, bà T1.

Ông S có nghĩa vụ cung cấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00205QSDĐ/số 190/QĐNN do UBND huyện Tcấp cho ông S ngày 17/02/1994 cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục đăng ký biến động về quyền sử dụng đất theo quy định đối với phần đất có diện tích 125,1 m$^2$ còn lại thuộc thửa 609 (có mục đích sử dụng là đất ao) tờ bản đồ 01 Bộ địa chính xã L, huyện T (Tài liệu 02/CT-UB) nay tương ứng thuộc một

phần thửa 47 tờ bản đồ 10 phường T, Quận C (Tài liệu 2003) đã chuyển nhượng cho ông C. Trong trường hợp ông S không thực hiện nghĩa vụ cung cấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00205QSDĐ/số 190/QĐNN do UBND huyện Tcấp cho ông S ngày 17/02/1994 cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện công việc nêu trên, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ các quy định của Luật đất đai và các văn bản pháp luật có liên quan xử lý việc đăng ký biến động về quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Ông S có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông C chi phí định giá 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) và chi phí đo vẽ 4.198.810 đồng (bốn triệu, một trăm chín mươi tám ngàn, tám trăm mười đồng), tổng cộng là 6.198.810 đồng (sáu triệu, một trăm chín mươi tám ngàn, tám trăm mười đồng). Chi phí thẩm định giá 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) ông C phải chịu.

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không tự nguyện thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi theo mức lãi suất phát sinh tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông S, bà T, ông A, bà T1 phải liên đới chịu án phí tính trên số tiền 324.198.703 đồng (ba trăm hai mươi bốn triệu, một trăm chín mươi tám ngàn, bảy trăm lẻ ba đồng) là 16.209.935 đồng (mười sáu triệu, hai trăm lẻ chín ngàn, chín trăm ba mươi lăm đồng).

Ông C không phải chịu án phí, hoàn lại cho ông Dương Tấn Cương số tiền tạm ứng án phí 11.726.000 đồng (mười một triệu, bảy trăm hai mươi sáu ngàn đồng) đã nộp theo biên lai số AC/2014/0008518 ngày 02/12/2016.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn – ông C không phải chịu án phí, hoàn lại cho ông Dương Tấn Cương số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đã tạm nộp theo biên lai thu số AC/2018/0026294 ngày 14/8/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

***Nơi nhận:***
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Tòa án nhân dân Quận 9;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Ngọc Tài**