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

Bản án số: 121/2017/DS-PT
Ngày 11 tháng 7 năm 2017
V/v "*Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:	Ông Trương Văn Bình
Các Thẩm phán:	Ông Nguyễn Văn Minh
	Ông Vũ Ngọc Huynh
- **Thư ký phiên tòa**:	Ông Lê Đỗ Hồng Quân

Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa**: Ông Bùi Minh Nghĩa - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 15/2017/TLPT-DS ngày 18 tháng 01 năm 2017 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2016/DSST ngày 29 tháng 11 năm 2016 của Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 180/2017/QĐPT-DS ngày 31 tháng 3 năm 2017 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn**: Bà Dương Ngọc N, sinh năm: 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

* **Bị đơn**: Bà Lê Thị M, sinh năm: 1953 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 3, ấp T, xã H, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

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

1. Ông NLQ1, sinh năm: 1953 (có mặt).

2. Bà NLQ2, sinh năm: 1954 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 3, ấp T, xã H, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

3. Chị NLQ3, sinh năm: 1979 (vắng mặt); địa chỉ: Tổ 3, ấp T, xã H, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

4. Chị NLQ4, sinh năm: 1982 (vắng mặt); địa chỉ: Số 95, đường P, phường C, thị trấn T, huyện Bình Đông, Đài Loan.

5. Anh NLQ5, sinh năm: 1972 (vắng mặt); địa chỉ: Tổ 3, ấp T, xã H, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

NLQ3,NLQ4, NLQ5 ủy quyền cho bà M tham gia tố tụng (theo giấy ủy quyền ngày 18/8/2015).

6. Chị NLQ6, sinh năm: 1989 (vắng mặt); địa chỉ: 1319 Sungai Udang 14310, Malaysia.

NLQ6 đã ủy quyền cho bà M tham gia tố tụng (theo văn bản ủy quyền ngày 25/6/2015.

7. Anh NLQ7, sinh năm: 1984 (có mặt); địa chỉ: Tổ 3, ấp T, xã H, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

8. NLQ8, tỉnh Tây Ninh; người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hồng L - Chức vụ: Chi cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Ông Nguyễn Thành H - Chấp hành viên (có mặt).

* **Người kháng cáo**: Nguyên đơn – bà Dương Ngọc N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Dương Ngọc N trình bày:

Bà bắt đầu cho bà M vay tiền từ thời gian nào không nhớ, vay không thế chấp tài sản, đến năm 2010 bà M không trả nên bà khởi kiện. Theo quyết định số 138/2010/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2010 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng thì bà M phải trả cho bà số tiền 300.000.000 đồng, bà M không tự nguyện thi hành nên NLQ8 đã kê biên đất để cưỡng chế thi hành án. Sau khi thông báo bán đấu giá thì phát sinh tranh chấp việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NLQ1, NLQ2 và bà M.

Ngày 13/5/2015, bà N khởi kiện yêu cầu hủy việc chuyển nhượng phần đất 9.531,1m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05368 ngày 27 tháng 12 năm 2012, do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng cấp, NLQ1, NLQ2 đứng tên; vì việc chuyển nhượng đất giữa bà M và NLQ1, NLQ2 diễn ra sau khi Tòa án có quyết định giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà và bà M, hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án cho bà, mọi thiệt hại khi hủy hợp đồng chuyển nhượng thì bà M phải chịu, nếu NLQ1, NLQ2 có yêu cầu bồi thường.

Ngày 18/10/2010, tại quyết định số 138/QĐ-THA của Chi cục Thi hành án huyện Trảng Bàng đã kê biên diện tích 9.531,1m^2, khi đó còn ông Đ, bà M đứng tên để thi hành án cho bà.

Những phần đất khác bà M đã sang tên cho NLQ1, NLQ2 thì bà không tranh chấp.

Bị đơn bà Lê Thị M trình bày:

Bà và ông Phạm Văn Đ là vợ chồng, do làm ăn thua lỗ nên lần lượt đồ (đồ theo bà M là thế chấp quyền sử dụng đất) và bán đất cho NLQ1, NLQ2 gồm:

Đất ruộng 5,8 công, bán năm 1996, giá 02 lượng vàng.

Đất rẫy 9,3 công bán năm 1996 giá 2,3 lượng vàng.

Đất ở do ông Đ đứng tên hơn 01 công, tính theo chiều ngang mặt tiền là 24m, trong đó của mẹ chồng là bà Huỳnh Thị Xem 12m, bán năm 2001; 05m ngang cho con riêng là NLQ5, 02m cho con trai là NLQ7 cũng đã bán cho NLQ1, NLQ2 năm 2008.

Còn lại 05m bà cất nhà ở, cũng trong năm 2008 đã cho con gái là NLQ6, sang tên cùng thời điểm sang tên các phần đất trên cho NLQ1, NLQ2; NLQ6 đã lấy chồng sang Malaysia nên nhà đất này giao cho bà quản lý.

Việc vay tiền của bà N là vay không thế chấp tài sản, đất đã bán trước khi vay tiền, trước đây bà không sang tên vì nghe lời bà N, sau đó bà nhận ra là không đúng nên đã chấp nhận sang tên, bà yêu cầu giữ nguyên việc chuyển nhượng đất giữa bà và NLQ1, NLQ2.

Bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 9.531,1 m^2, thửa 172, tờ bản đồ số 30 bà không chấp nhận.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông NLQ1 trình bày:

Ngày 20 tháng 4 năm 2012, bà NLQ2 và ông NLQ1 có đơn khởi kiện bà Lê Thị M và các con bà M, yêu cầu sang tên những phần đất bà M và chồng bà M là ông Phạm Văn Đ đã chuyển nhượng gồm:

- 0,4ha đất ruộng và 0,5ha đất rẫy: Theo giấy tay ghi ngày 23 tháng 6 năm 1996, có chữ ký của hai bên và ông Võ Công Khanh, ông Bùi Văn Chí ký tên làm chứng, giấy này do ông Khanh viết giùm, nội dung: Ông Đ sang nhượng cho NLQ2 số đất ruộng 0,4ha, tứ cận: Phía đông giáp đất Bảy Xi, tây giáp đất Hai Hùng, nam giáp đất Hai Phụ, bắc giáp đất Hai Bịch, giá 20 chỉ vàng; đất rẫy 0,5ha, tứ cận: Phía đông giáp đất ông Đ đã đồ cho Bảy Xi, tây giáp đất Tư Vân, nam giáp đường xe, bắc giáp đất Ba Cộng, giá 10 chỉ vàng. Phần 0,4ha đất ruộng khi sang tên thì sang tên 6.036,9m^2 vì trong đó có 2.895,9m^2 NLQ2 được hưởng thừa kế của cha mẹ nhưng ông Đ đứng tên dùm, phần đất này ông Đ có viết tờ cam kết chia đất hồi môn của cha, ghi ngày 28 tháng 01 năm 1995. Đã trả đủ vàng và nhận đất sử dụng từ năm 1995 - 1996 đến nay.

Ngày 30 tháng 4 năm 1996, vợ chồng bà M đồ phần đất rẫy diện tích 0,39ha, liền ranh với phần đất 0,5 ha đất rẫy nêu trên cho NLQ1, NLQ2 với giá 23 chỉ vàng, đã viết giấy đồ đất hai bên ký tên, có bà Huỳnh Thị Xem ký tên làm chứng, ghi thỏa thuận đồ đến ngày 30 tháng 4 năm 1999 được chuộc lại, đến năm 2000 không chuộc thì đất thuộc về NLQ1, NLQ2. Đến năm 2000, do không có tiền chuộc nên ông Đ, bà M viết giấy tay ủy quyền cho NLQ1, NLQ2 được quyền sử dụng và đứng bộ số đất này. NLQ1, NLQ2 đã sử dụng đất từ năm 1996 đến nay, trước thì trồng mì, sau đó trồng cao su, hiện cao su khoảng 06 năm tuổi đang khai thác mủ.

Năm 2000, ông Đ, bà M chuyển nhượng cho NLQ1, NLQ2 phần đất ở, ngang mặt tiền là 12m, dài 30m, giá 16 chỉ vàng, có 02 giấy tay, giấy ghi ngày 27 tháng 6 năm 2000 chỉ có ông Đ, bà M ký tên, giấy ghi ngày 17 tháng 4 năm 2000 có ông Đ, bà M, NLQ1, NLQ2 ký tên và người viết hộ là ông Lê Văn Hội ký tên.

Năm 2008, bà M tiếp tục chuyển nhượng thêm 07m ngang liền kề, nên tổng cộng là 19m ngang. NLQ1, NLQ2 đã sử dụng đất từ khi chuyển nhượng.

Những phần đất nêu trên thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00984/QSDĐ/11 ngày 02 tháng 8 năm 1993 do ông Phạm Văn Đ đứng tên, NLQ1, NLQ2 giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ đã chết vào năm 2007.

Năm 2011 NLQ8 kê biên cưỡng chế phần đất rẫy để thi hành án do bà M nợ bà N. NLQ2 phát hiện nên khởi kiện bà M yêu cầu sang tên tất cả những phần đất nêu trên.

Năm 2012, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết và ban hành quyết định buộc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên bà M đã sang tên tất cả các phần đất trên cho NLQ1, NLQ2.

Vụ án đã được đình chỉ theo Quyết định số 01/2013/QĐST-DS, ngày 03 tháng 01 năm 2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Tòa án nhân dân tối cao đã hủy Quyết định đình chi số 01 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Sau đó bà N tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất rẫy bán 0,5ha; đồng 0,39ha, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05368 ngày 27 tháng 12 năm 2012, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp, NLQ1, NLQ2 đứng tên, diện tích 9.531,1m^2, thửa 172, tờ bản đồ số 30, vì bà N cho rằng phần đất này đã bị kê biên để cưỡng chế thi hành án cho bà N.

Đối với yêu cầu của bà N thì NLQ1, NLQ2 không chấp nhận vì phần đất kê biên để thi hành án cho bà N thì bà M, ông Đ đã bán từ năm 1995 - 1996 đến nay, NLQ1, NLQ2 sử dụng liên tục, trồng cây lâu năm, không ai tranh chấp, vì anh em ruột với nhau và vì NLQ1, NLQ2 giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không sang tên nhưng đất đã thuộc về NLQ1, NLQ2 từ năm 1996 những người dân sống lân cận ai cũng biết việc này.

Bà NLQ2 trình bày: Bà là vợ của NLQ1. Bà thống nhất theo lời trình bày của NLQ1.

Anh NLQ7 trình bày: Anh là con của ông Đ và bà M, anh thống nhất theo ý kiến bà M.

Đại diện NLQ8 trình bày:

Phần đất 9.531,1m^2 NLQ8 kê biên để thực hiện nghĩa vụ của bà M thi hành các bản án, quyết định sau đây:

Bản án số 25 ngày 09 tháng 5 năm 2007, bà M phải trả cho Bưu điện tỉnh Tây Ninh số tiền 1.358.674 đồng và án phí, chỉ mới thi hành phần án phí.

Quyết định số 138 ngày 18 tháng 10 năm 2010, bà M thi hành cho bà N số tiền 300.000.000 đồng, án phí 3.750.000 đồng, chưa thi hành án.

Bà M có nhiều giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chấp nhận cho kê biên phần đất 9.531,1m^2. Theo quyết định kê biên số 12/QĐ-THA, ngày 21 tháng 3 năm 2011 thì đất thuộc thửa 172, tờ bản đồ số 30 (theo bản đồ lưới 2005), tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Trảng Bàng, tương ứng với thửa 2724 tờ bản đồ K14, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00984, ngày 02 tháng 8 năm 1993 do ông Phạm Văn Đ là chồng bà M đứng tên và thửa 2725 ông Đ chưa đăng ký, đến khi sang tên

cho NLQ1, NLQ2 thì 02 thửa đất này đã được điều chỉnh trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của NLQ1, NLQ2.

Việc thi hành án dừng ở giai đoạn đã thông báo nhưng chưa bán đấu giá vì ông Xi, bà Luận khởi kiện.

Nếu Tòa án xử hủy hợp đồng chuyển nhượng thì NLQ8 tiếp tục thi hành án; nếu giữ nguyên hợp đồng thì sẽ ngừng việc thi hành án, những thiệt hại phát sinh thì Chi cục Thi hành án sẽ giải quyết theo Luật thi hành án, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Ủy ban nhân dân huyện T từ chối tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và có văn bản nêu ý kiến như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05368 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp, NLQ1, NLQ2 đứng tên, trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng giữa bà M với NLQ1, NLQ2, đã được cơ quan có thẩm quyền chứng thực.

Nếu Tòa án xét thấy hợp đồng chuyển nhượng là không hợp pháp thì có quyền hủy, khi đó giấy chứng nhận số CH05368 đương nhiên không còn giá trị, Ủy ban nhân dân huyện T sẽ thu hồi theo quyết định của bản án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2016/DSST ngày 29/11/2016 của Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Áp dụng các Điều 131, 192, 193 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 697 của Bộ luật dân sự; tiểu mục b.3, mục 2.3 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27 tháng 02 năm 2009 về án phí, lệ phí Tòa án; điểm a mục 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 6 năm 2012 hướng dẫn áp dụng những quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử;

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Ngọc N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà M và NLQ1, NLQ2, đối với phần đất 9.531,1m^2, thửa 172, tờ bản đồ số 30, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05368 ngày 27 tháng 12 năm 2012, do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng cấp, ông NLQ1, bà NLQ2 đứng tên (diện tích thực tế là 9.441,5m^2), tứ cận: đông giáp đất ông Bịch 93,13m; tây giáp đất ông Vân 102,9m; nam giáp đường đất 101,75m; Bắc giáp đất ông Trọng 96,05m, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh để kê biên tài sản trên thi hành án các khoản nợ mà bà M nợ bà đang có hiệu lực pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà M và NLQ1, NLQ2 đối với phần đất 9.531,1m^2 như đã nêu trên có hiệu lực pháp luật.

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà NLQ2, ông NLQ1 đối với bà Lê Thị M và các con bà M là NLQ6, NLQ7, NLQ5, NLQ3, NLQ4, về việc yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng các phần đất: Diện tích 6.036,9m^2 đất ruộng, thửa 315, 316, tờ bản đồ số 39, giấy chứng nhận quyền sừ dụng đất số CH05369 ngày 27 tháng 12 năm 2012, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp, NLQ1, NLQ2 đứng tên; diện tích 939m^2 đất ở, thửa 295, tờ bản đồ số 30, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05367 ngày 27 tháng 12 năm 2012, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp, ông NLQ1, NLQ2 đứng tên.

Về chi phí đo đạc, định giá: NLQ1, NLQ2 tự nguyện chịu 6.250.000 đồng

(Sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng), đã nộp xong.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 12/12/2016, bà Dương Ngọc N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với NLQ1, NLQ2, trả lại nguyên trạng đất kê biên để thi hành án cho bà Nhi.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Dương Ngọc N trình bày: Vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với NLQ1, NLQ2, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05369 ngày 27 tháng 12 năm 2012, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp, NLQ1, NLQ2 đứng tên; đối với diện tích 939m^2 đất. Do phần đất này đã được kê biên thi hành án theo quyết định kê biên số 12/QĐ-THA, ngày 21 tháng 3 năm 2011 của NLQ8. Bà M có nhiều giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chấp nhận cho kê biên phần đất 9.531,1m^2. Như vậy, bà M tự nguyện cho kê biên phần đất 9.531,1m^2 để Thi hành án, Cơ quan thi hành án đã kê biên ngày 21/3/2011, đến ngày 27/12/2012 Ủy ban nhân dân huyện T cấp, NLQ1, NLQ2 đứng tên là không đúng.

Bị đơn bà Lê Thị M trình bày: Án sơ thẩm đã xử bà không kháng cáo, việc kê biên phần đất 9.531,1m^2, bà Mết biết và tự nguyện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ1, NLQ2 trình bày: Đề nghị xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát, sau khi phân tích các chứng cứ có ở hồ sơ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]- Thể hiện ở phần nội dung vụ án (xét thấy) thì sau khi Quyết định số 01/2013/QĐST-DS, ngày 03 tháng 01 năm 2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị Tòa án nhân dân tối cao đã hủy cho đến khi xét xử sơ thẩm, không thể hiện nội dung tranh chấp và yêu cầu giải quyết giữa NLQ1, NLQ2 với bà M và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác với NLQ1, NLQ2 hay rút yêu cầu khởi kiện nhưng phần nhận định lại chấp nhận NLQ1, NLQ2 rút yêu cầu khởi kiện đối với bà M về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Diện tích 6.036,9m^2 đất ruộng, thửa 315, 316, tờ bản đồ số 39, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05369 ngày 27 tháng 12 năm 2012, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp, NLQ1, NLQ2 đứng tên; diện tích 939m^2 đất ở, thửa 295, tờ bản đồ số 30, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05367 ngày 27 tháng 12 năm 2012, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp, NLQ1, NLQ2 đứng tên là hoàn toàn tự nguyện, đã được bà N, bà M và những người thừa kế của ông Đ chấp nhận, là không phù hợp cần phải hủy phần này để giải quyết lại.

[2]- Ngày 13/5/2015, bà N có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 9.531,1m^2 đất rẫy, thửa 172, tờ bản đồ số 30, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05368 ngày 27 tháng 12 năm 2012, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho NLQ1, NLQ2 đứng tên là có căn cứ đúng pháp luật, vì đất này được kê biên trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để thi hành quyết định số 138/2010/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2010 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, trả cho bà N số tiền 300.000.000 đồng, bà M không tự nguyện thi hành nên NLQ8 đã kê biên.

[3]- Cấp phúc thẩm không khắc phục được vì diện tích 9.561,4m^2 theo bà N, bà M, NLQ1, NLQ2 thì bà M đã giao đất cho NLQ1, NLQ2 sử dụng trồng cây lâu năm từ năm 1996 đến nay, nay có tranh chấp chưa xác định được cầm cố hay chuyển nhượng. Nếu có việc chuyển nhượng sau khi luật đất đai năm 1993 có hiệu lực mà không làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, có tranh chấp, hay bị kê biên để thi hành án thì không được bảo vệ như quyền sử dụng đất hợp pháp. Án sơ thẩm áp dụng "tiểu mục b.3, mục 2.3 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao" trong trường hợp này không chính xác, vì đất được cấp quyền sử dụng sau khi bị kê biên; Hợp đồng chuyển nhượng không được chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, nhưng cây trồng trên đất bà N thừa nhận NLQ1 đã trồng cao su trước khi bà cho bà M vay tiền, bà N hỏi thì bà M nói chỉ cho đồ đất hết hạn lấy lại đất nên bà mới cho vay. Như vậy khi xét xử phải tính tổng trị giá đất và cây cao su để chia tỷ lệ hoặc giao cho một bên để bên kia thối lại giá trị và xem xét cả hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà M với NLQ1 nếu là vô hiệu, phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiêu. Cấp sơ thẩm đã định giá đất và cây trồng nhưng do bác yêu cầu bà N nên chưa xem xét nội dung nêu trên, cấp phúc thẩm hủy giao về giải quyết lại, đảm bảo hai cấp xét xử.

[4]- Việc Ủy ban nhân dân huyện T từ chối tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng quy định Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đất bị cơ quan thi hành án đã kê biên cũng không đúng luật đất đai.

Xét đơn kháng cáo của bà Dương Ngọc N là có cơ sở cần chấp nhận.

Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bà Dương Ngọc N.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 13/2016/DSST ngày 29/11/2016 của Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về chi phí đo đạc, định giá và án phí sơ thẩm sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

Án phí phúc thẩm: Trả cho Dương Ngọc N 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0000080 ngày 12/12/2016 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP Hồ Chí Minh (1);
- Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh (1);
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh (1);
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh (1);
-Đương sự (theo địa chỉ) (10)
- Lưu VP (3), HS (2) 21b (ÁN HQ)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Trương Văn Bình