

**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: 68/2022/DS-PT

Ngày: 24/01/2022

V/v “T/C hợp đồng chuyển nhượng
QSDD, hủy giấy chứng nhận QSDD”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – 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 Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 409/DS-PT ngày 14/7/2021, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2020/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2936/2021/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Hữu T, sinh năm 1966 (vắng mặt);

1.2. Bà Lê Thị Bé B, sinh năm 1964 (vắng mặt);

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

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông T và bà B: Ông Lê Thành Đ, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: Số 06, đường R, phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang - Văn bản ủy quyền ngày 09/6/2015.

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1971 (có mặt);

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

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

3.1. Chị Trần Lê Kim N (ALINA Kim Tran), sinh năm 1988 (vắng mặt);

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

3.2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1966 (có mặt).

3.3. Chị Nguyễn Thị Cẩm H, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 73A, Ô 1, khu 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của chị H: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1966 - Theo Giấy ủy quyền ngày 07/01/2016 (có mặt).

3.4. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Mỹ - Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện C (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.5. Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang;

Địa chỉ: Thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hứa Văn Bắc - Chi cục trưởng Chi cục thi hành án (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.6. Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: Đường 3 tháng 2, Thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.7. Ông Đinh Ngọc On - Chấp hành viên

Địa chỉ liên hệ: Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Lê Thành Đ, ông Phạm Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 24/6/2015 của ông Trần Hữu T và bà Lê Thị Bé B và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Thành Đ trình bày:

Vào ngày 28/12/1999, ông Trần Hữu T có chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T1 diện tích đất 1.420,4m² đất lúa, thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 1, tọa lạc thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00788 QSDĐ/1895 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông T đại diện hộ gia đình đứng tên ngày 31/12/1997. Hai bên có làm giấy tay ngày 28/12/1999 nhưng giấy này bị lem ố vàng nên hai bên làm lại giấy khác cách nay vài năm (không nhớ năm cụ thể) cũng đề ngày 28/12/1999 ông T, bà B sử dụng giấy này để khởi kiện ông T1. Giá chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 80.000.000 đồng. Phía ông T1 đã chòong tiền cọc trước cho ông T 50.000.000 đồng, phần còn lại 30.000.000 đồng các bên thỏa thuận khi nào làm thủ tục ra công chứng sang tên quyền sử dụng đất cho ông T1 thì ông T1

sẽ thanh toán đủ.

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

Đến năm 2013, ông T1 làm ăn khá hơn nhưng vẫn cố tình trì hoãn không thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất như đã hứa cho ông T. Ông T đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C xin trích lục hồ sơ về thửa đất nêu trên thì phát hiện ông T1 đã lập thủ tục sang tên quyền sử dụng thửa đất này cho chị Nguyễn Thị Cẩm H đứng tên sử dụng theo Biên bản ngày 20/7/2004 về việc thỏa thuận bán tài sản để thi hành án do Chi cục thi hành án dân sự huyện C trực tiếp chứng kiến việc thỏa thuận này và đồng thời ban hành Quyết định số 04/QĐ.THA ngày 02/8/2004 cho ông T1 chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất của ông T cho chị H mà ông T hoàn toàn không hay biết gì. Tất cả chữ ký của ông T trong hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2000 đều là ông T1 giả mạo ký tên. Ông T1 thừa nhận giả mạo chữ ký của ông T nên ông không yêu cầu giám định chữ ký của ông T.

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

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

- Hủy giấy mua bán đất do ông T và ông T1 lập vào ngày 28/12/1999.
- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ từ Trần Hữu T chuyển nhượng cho Phạm Văn T1 ngày 29/12/2000 và từ Phạm Văn T1 chuyển nhượng Nguyễn Thị Cẩm H vào ngày 30/8/2004.
- Hủy quyết định cấp GCNQSDĐ và GCNQSDĐ cấp cho chị Nguyễn Thị Cẩm H.
- Hủy quyết định cấp GCNQSDĐ và GCNQSDĐ số CH20474 ngày 10/10/2013, do UBND huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị P đứng tên sử dụng.
- Buộc ông T1 và bà P có trách nhiệm liên đới trả cho ông T, bà B phần diện tích đất 1.420,4m² đất lúa, thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 1, tọa lạc thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông T đại diện hộ gia đình đứng tên cho

ông T, bà B quản lý, sử dụng thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Đối với số tiền ông T nhận 50.000.000 đồng thì đây là tiền đặt cọc xem như đã mất ông T không đồng ý trả lại.

Bị đơn ông Phạm Văn T1 trình bày: Ngày 28/12/1999 ông có chuyển nhượng của ông T, bà B diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.277m² hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng, trong giấy tay đề diện tích bao nhiêu ông không biết vì khi chuyển nhượng không có đo đạc, giấy chuyển nhượng do ông T giữ, cách vài năm sau ông T kêu ông làm lại giấy khác do giấy làm ngày 28/12/1999 bị lem ố. Khi làm lại giấy khác cũng đề ngày 28/12/1999, ông T, bà B giữ. Ông T, bà B khởi kiện ông là sử dụng giấy chuyển nhượng mới viết lại như cũng đề ngày 28/12/1999. Giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng ông đặt cọc 50.000.000 đồng và còn nợ 30.000.000 đồng hẹn khi nào chồng đủ thì làm giấy sang tên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất ông T bà B giao cho ông quản lý. Sau khi ông bị cơ quan THADS huyện C kê biên toàn bộ tài sản của ông đưa ra bán đấu giá để thi hành án cho các chủ nợ mà vẫn không hết khoản nợ ông còn thiếu nên cơ quan THADS huyện C buộc ông phải thỏa thuận bán thửa đất đã mua bằng giấy tay của ông T, bà B chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Cẩm H để thi hành án cho các chủ nợ theo quyết định, bản án của Tòa. Do giữa ông và ông T, bà B chuyển nhượng đất bằng giấy tay nên không thể lập thủ tục sang tên cho chị H được. Mọi thủ tục sang tên do cơ quan THADS huyện C làm, còn tất cả chữ ký của ông T do ông ký thay để chị H được đứng tên trên GCNQSDĐ và bàn giao thửa đất nêu trên cho chị H quản lý, sử dụng cho đến nay mà phía ông T, bà B không hay biết.

Ông với ông T chỉ mua bán bằng giấy tay năm 1999, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/12/2000 và các thủ tục khác được trích lục tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C có chứng thực của UBND thị trấn C là ông giả mạo chữ ký của ông T. Hợp đồng này làm năm 2004 chứ không phải năm 2000.

Đến năm 2003 thì ông có thiếu nợ nhiều người, tiền lãi và nợ gốc gần 300.000.000 đồng thì ông và ông T có thỏa thuận miệng để cho ông làm một thời gian khi có tiền sẽ trả cho ông T theo giá đất thị trường tại thời điểm công chứng hợp đồng. Khi Tòa án xét xử có ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời kê biên căn nhà của ông đang ở, còn phần đất ông mua của ông T có kê biên hay không thì ông không biết. Đến giai đoạn thi hành án thì Chi cục thi hành án Chợ Gạo có lấy phần đất của ông mua của ông T để bán lại cho bà P, nhưng bà P để cho con là chị H đứng tên.

Chi cục thi hành án tự lấy đất của ông T bán cho bà P, ông T có phản đối và có yêu cầu ông trả phần tiền còn thiếu nhưng tôi không có tiền để trả. Năm 2008, 2009 ông T thường mời ông lên trao đổi để ông giao tiếp phần tiền còn lại.

Nay ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T nhưng không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà P.

Ông không có yêu cầu phản tố nhưng nếu Tòa án hủy hợp đồng chuyển

nhượng giữa ông và ông T thì phải giải quyết buộc ông T trả cho ông 50.000.000 đồng. Ông đồng ý với kết quả định giá với Công ty Nova.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Lê Kim N (ALINA Kim Tran) trình bày:

Trong vụ kiện giữa cha, mẹ chị là ông T, bà B với ông Phạm Văn T1 chị không có quyền lợi và nghĩa vụ đối với quyền sử dụng đất hiện đang tranh chấp. Bởi quyền sử dụng đất này do cha, mẹ chị tạo lập, không có công sức đóng góp của chị. Mặt khác, chị đang định cư ở Hoa Kỳ, quốc tịch Mỹ nên không thuộc diện được đứng tên quyền sử dụng đất tại Việt Nam. Do đó, đối với vụ án tranh chấp này chị yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo đúng quy định của pháp luật, ngoài ra chị không có ý kiến hoặc yêu cầu gì đối với vụ kiện. Chị có đơn yêu cầu hòa giải, xét xử vắng mặt chị tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P và là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Cẩm H trình bày:

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

Vào năm 2004, con bà là chị Nguyễn Thị Cẩm H đã mua lại tài sản thi hành án là phần đất 1.420,4m² tọa lạc Ô 1, khu 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 256.000.000 đồng theo Quyết định bán tài sản, biên bản thi hành án và có biên lai thu tiền để thi hành án cho bà với số tiền ông T1 thi hành án cho bà là 400.000.000 đồng.

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

Việc chuyển nhượng đất của chị H từ Cơ quan THADS huyện C và việc chị H tặng cho quyền sử dụng đất này cho bà là hợp pháp và bà đã bỏ ra số tiền lớn để đầu tư vào phần đất này. Do đó, bà không đồng ý trả lại phần đất cho ông Trần Hữu T, bà có yêu cầu độc lập yêu cầu ông nhận phần đất trên là của bà. Bà thống nhất với kết quả định giá với Công ty Nova. Bà yêu cầu giám định tuổi mục “Đơn mua bán đất ngày 28/12/1999” giữa ông T1 và ông T như do hai bên thừa nhận giấy trên viết sau này nên bà không tiếp tục yêu cầu giám định tuổi mục.

Người có quyền lợi, liên quan Đại diện Chi cục thi hành án dân sự huyện C là ông Lê Văn Nhựt:

Việc thi hành án phần đất của ông T1 là do Chi cục thực hiện theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án. Khi kê biên thì ông T1 đồng ý giao toàn bộ giấy đất cho cơ quan thi hành án. Đến khi án có hiệu lực pháp luật ông T1 không thi hành án nên ông T1 có giao phần đất chuyển nhượng của ông T để thi hành án bán trả nợ cho những người được thi hành án, trước khi bán thi hành án có tiến hành định giá tài sản. Sau đó ông T1 cùng những người được thi hành án thống nhất phần đất trên bán cho chị Nguyễn Thị Cẩm H giá 256.000.000 đồng theo định giá, số tiền này thống nhất thi hành án cho bà Nguyễn Thị P còn lại 12 người được thi hành án hơn 300.000.000 đồng là thi hành tài sản khác của ông T1 có biên bản thỏa thuận giữa ông T1 và các bên đã ký tên. Từ đó Chi cục thi hành án dân sự huyện C mới bán lại cho bà Hằng để thi hành án cho bà Nguyễn Thị P ngoài ra số tiền này không thi hành cho những người khác. Việc thực hiện bán tài sản của ông T1 đúng trình tự thủ tục, nên Chi cục không đồng ý bồi thường gì cho các bên, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà B.

Người có quyền lợi, liên quan ông Đinh Ngọc On trình bày: Thống nhất với trình bày của ông Lê Văn Nhựt.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện C là ông Trương Kim Sơn và ông Phạm Kỳ Phong thống nhất trình bày:

Ủy ban huyện căn cứ theo bản án của Tòa án và quyết định của Chi cục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H. Nếu tòa án quyết định hủy giấy thì Ủy ban huyện sẽ căn cứ theo bản án để thực hiện.

Tại Bản án dân sự số 11/2020/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang quyết định:

Căn cứ Điều 117, Điều 696 và Điều 750 Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 138 Bộ Luật dân sự 2005, Điều 26, 32, 34, 37, 227 và 228 Bộ Luật tố tụng dân sự, Điều 30 và 34 Luật tố tụng hành chính, Điều 33 Luật đất đai 1993; Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án và Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

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

- Hủy bỏ “Đơn mua bán đất ngày 28/12/1999” giữa ông Trần Hữu T và ông Phạm Văn T1 là do không có thật.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hữu T và ông Phạm Văn T1 lập ngày 29/12/2000 được UBND Thị trấn C chứng thực ngày 05/01/2001 có hiệu lực.

- Buộc ông Phạm Văn T1 trả cho ông Trần Hữu T và bà Lê Thị Bé B số

tiền 1.318.491,032 (một tỷ ba trăm mười tám triệu bốn trăm chín mươi một nghìn không trăm ba mươi hai) đồng. Thời gian trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông T, bà B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T1 không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông T1 còn phải trả số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm thi hành án. Lãi suất phát sinh tiền chậm trả thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Trần Hữu T và bà Lê Thị Bé B yêu cầu:

- + Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hữu T và ông Phạm Văn T1 lập ngày 29/12/2000 được UBND Thị trấn C chứng thực ngày 05/01/2001.

- + Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T1 với chị Nguyễn Thị Cẩm H vào ngày 30/8/2004 tại UBND Thị trấn C.

- + Hủy quyết định cấp GCNQSDĐ và GCNQSDĐ do UBND huyện C cấp cho chị Nguyễn Thị Cẩm H ngày 07/9/2004.

- + Hủy quyết định cấp GCNQSDĐ và GCNQSDĐ số CH20474 do UBND huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị P ngày 10/10/2013.

- + Buộc ông T1 và bà P có trách nhiệm liên đới trả cho ông T, bà B phần diện tích đất 1.420,4m² đất lúa, thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 1, tọa lạc thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông T đại diện hộ gia đình đứng tên.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị P yêu cầu công nhận diện tích đất 1.420.4m² thuộc thửa 17 tờ bản đồ số 3 tọa lạc khu II Thị trấn C, huyện C, Tỉnh Tiền Giang do UBND huyện C cấp ngày 10/10/2018 do bà đứng tên là thuộc quyền sử dụng đất của bà.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/5/2020 ông Được là người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà B kháng cáo yêu cầu sửa án buộc ông T1, bà P trả lại diện tích đất trên cho ông T và bà B. Ngày 26/5/2020, ông T1 kháng cáo cho rằng ông T và bà B không yêu cầu trả tiền chuyển nhượng đất còn thiếu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là không đúng pháp luật. Ngày 28/5/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 203/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án số 11/2020/DS-ST ngày 14/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm với lý do: Chưa đưa đầy đủ người được thi hành án ông Phương, On, Kiêm, Hùng, Đẹp, Hải, Ron, Trục, Mến, Đức; Chưa thu thập “Đơn xin xác nhận” ngày 20/12/2020 do ông T ký chuyển nhượng diện tích đất nào, ai là người viết đơn này; chưa đưa cô Ngân là thành viên hộ gia đình tham gia tố tụng; Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá thẩm quyền, vì ông T không yêu cầu ông T1 trả khoản tiền chưa thanh toán diện tích đất chuyển nhượng nhưng

cấp sơ thẩm vẫn giải quyết.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ kháng nghị; ông Được và ông T1 vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án. Ông Được tham gia tranh tụng trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng mua bán ngày 28/12/1999 giữa ông T với ông T1 không có thật là không đúng. Do hai bên chưa thực hiện xong hợp đồng, ông T1 chưa giao đủ tiền cho ông T, Cơ quan thi hành án lấy tài sản của ông T bán để thi hành án là không đúng pháp luật, nên phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông T. Ông T1 tự ý làm giấy tờ tại UBND và tự ký tên ông T là không đúng pháp luật, yêu cầu giám định chữ ký của ông T và đề nghị hủy án sơ thẩm.

Ông T1 trình bày: Trường hợp ông trả đất cho ông T thì ông T phải trả lại tiền đã nhận theo quy định của pháp luật. Ông T không yêu cầu ông trả số tiền nhận chuyển nhượng đất còn thiếu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc ông phải trả là không đúng.

Bà P trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là đúng pháp luật, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về thủ tục tố tụng, người tiến hành tố tụng và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của các đương sự đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao rút toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang. Xét kháng cáo của các đương sự, việc chuyển nhượng đất giữa hai bên là có thật; ông T1 đã giao 50 triệu/80 triệu đồng cho ông T và ông T đã giao đất cùng giấy tờ cho ông T1 quản lý, sử dụng; chỉ vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng và buộc ông T1 phải trả số tiền còn thiếu theo trị giá đất hiện nay là triệt để, đúng pháp luật. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định như sau:

- Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 203/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 28/05/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 1 Điều 289, khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị nói trên.

- Đơn kháng cáo của ông Lê Thành Đ đại diện cho ông Trần Hữu T và bà Lê Thị Bé B, ông Phạm Văn T1 đúng theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1]. Nguồn gốc diện tích 1.420,4m² đất lúa, tại thửa số 11, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang là của gia đình ông T và bà B, được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00788 QSDĐ/1895 ngày 31/12/1997 cho hộ ông T đứng tên (BL: 13).

[2]. Theo xác nhận của nguyên đơn và bị đơn, cũng như tài liệu giấy tay “Đơn mua bán đất ngày 28/12/1999” thì ông T chuyển nhượng cho ông T1 diện tích đất 1.420,4m² với giá là 80.000.000 đồng, chồng cọc trước 50.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng khi sang sổ đỏ xong sẽ hoàn đủ (BL: 16); thực hiện hợp đồng ông T1 đã giao cho ông T 50.000.000 đồng, ông T đã giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 quản lý, sử dụng.

[3]. Do ông T1 chưa thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông T, nên ông T và bà B đã khởi kiện: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông T1 là đúng pháp luật; Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang khi thi hành các Bản án, Quyết định của Tòa án, biết nguồn gốc diện tích 1.420,4m² đất lúa, tại thửa số 11, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang là của hộ ông T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng vẫn cho đấu giá bán tài sản, để thi hành án là vi phạm khoản 5 Điều 41 Pháp lệnh Thi hành án dân sự năm 2004, như trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà B là có căn cứ. Tuy nhiên, theo Văn bản của Cục quản lý xuất nhập cảnh Bộ công an cung cấp ngày 14/01/2020 (BL 473 đến 476) thì ông T và bà B đã xuất cảnh từ ngày 21/6/2015, hiện đang định cư tại Hoa Kỳ, nên theo Án Lệ số 35/2020/AL thì trước khi đi nước ngoài ông T đã chuyển nhượng, giao diện tích đất nông nghiệp cho ông T1 quản lý, sử dụng; vì vậy, ông T và bà B không đủ điều kiện được sử dụng diện tích 1.420,4m² đất lúa, nên ông T và bà B yêu cầu hủy hợp đồng và buộc ông T1 liên đới cùng bà P trả lại đất cho ông T và bà B là không phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T1 hoàn trả cho ông T và bà B 30.000.000 đồng tương ứng với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là 532,5m² theo giá thị trường 1.318.491.832 đồng (2.476.041đ/m² x 532,5m²) là đúng theo quy định tại Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[4]. Ông T và bà B khởi kiện ông T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận hủy hợp đồng của ông T và bà B, buộc ông T1 phải thanh toán cho ông T và bà B 1.318.491.832 đồng, là số tiền chênh lệch giá trị đất của 30.000.000 đồng ông T1 chưa thanh toán là giải quyết triệt để, đúng pháp luật. Do thanh toán tiền là một trong những nghĩa vụ của việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông T và bà B đã khởi kiện nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc ông T1 phải thực hiện là không vượt quá thẩm quyền.

[5]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Thành Đ đại diện cho ông Trần Hữu T và bà Lê Thị

Bé B, ông Phạm Văn T1; giữ nguyên bản án sơ thẩm. Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T và bà B, ông T1 phải chịu án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289, khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 203/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/05/2020 của Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Thành Đ đại diện cho ông Trần Hữu T và bà Lê Thị Bé B, đơn kháng cáo của ông Phạm Văn T1; giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự số 11/2020/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 227 và Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 692 Bộ Luật dân sự 2005, Án lệ số 35/2020/HĐTP-TANDTC, Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án và Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu T và bà Lê Thị Bé B đối với ông Phạm Văn T1 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Công nhận “Đơn mua bán đất ngày 28/12/1999” giữa ông Trần Hữu T và ông Phạm Văn T1.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hữu T và ông Phạm Văn T1 lập ngày 29/12/2000 được UBND Thị trấn C chứng thực ngày 05/01/2001 có hiệu lực.

- Buộc ông Phạm Văn T1 trả cho ông Trần Hữu T và bà Lê Thị Bé B số tiền 1.318.491.032 (một tỷ, ba trăm mười tám triệu, bốn trăm chín mươi một nghìn, không trăm ba mươi hai) đồng. Thời gian trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Trần Hữu T và bà Lê Thị Bé B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Phạm Văn T1 không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông

Phạm Văn T1 còn phải trả số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm thi hành án. Lãi suất phát sinh tiền chậm trả thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Trần Hữu T và bà Lê Thị Bé B yêu cầu:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hữu T và ông Phạm Văn T1 lập ngày 29/12/2000 được UBND Thị trấn C chứng thực ngày 05/01/2001.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T1 với chị Nguyễn Thị Cẩm H vào ngày 30/8/2004 tại UBND Thị trấn C.

+ Hủy quyết định cấp GCNQSDĐ và GCNQSDĐ do UBND huyện C cấp cho chị Nguyễn Thị Cẩm H ngày 07/9/2004.

+ Hủy quyết định cấp GCNQSDĐ và GCNQSDĐ số CH20474 do UBND huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị P ngày 10/10/2013.

+ Buộc ông T1 và bà P có trách nhiệm liên đới trả cho ông T, bà B phần diện tích đất 1.420,4m² đất lúa, thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 1, tọa lạc thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông T đại diện hộ gia đình đứng tên.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị P yêu cầu công nhận diện tích đất 1.420.4m² thuộc thửa 17 tờ bản đồ số 3 tọa lạc khu II Thị trấn C, huyện C, Tỉnh Tiền Giang do UBND huyện C cấp ngày 10/10/2018 do bà đứng tên là thuộc quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị P.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Hữu T và bà Lê Thị Bé B phải chịu 200.000 đồng, ông bà đã nộp tạm ứng án phí 200.000 đồng theo biên lai thu số 33104 ngày 22/7/2015 của Cục Thi hành án dân sự huyện C được trừ vào án phí xem như nộp xong;

Ông Phạm Văn T1 phải chịu 51.554.730 đồng.

Bà Nguyễn Thị P được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số: 00992 ngày 24/6/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Hữu T và bà Lê Thị Bé B phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001342 ngày 25/5/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang. Ông Trần Hữu T và bà Lê Thị Bé B đã nộp xong án phí.

Ông Phạm Văn T1 phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001344 ngày 26/5/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang. Ông Phạm Văn T1 đã nộp xong án phí.

III. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDTC (1)
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Tiền Giang (1);

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

- VKSND tỉnh Tiền Giang (1);
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang (1);
- Đương sự (7)
- Lưu VP (6), HS (1), (19b)

Đặng Văn Ý

