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

Bản án số: 982/2017/DS-PT
Ngày: 01-11-2017
V/v:*"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền

Các Thẩm phán:

1/ Bà Trịnh Thị Ánh

2/ Bà Vũ Thị Thu Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thảo – Cán bộ tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 25, 28 tháng 9, ngày 26 tháng 10 và ngày 01 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 331/2017/TLPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2017, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2017/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1904/2017/QĐPT-DS ngày 28 tháng 8 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên toà số 5007/2017/QĐ-PT ngày 14 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị Long A**, sinh năm 1976; (có mặt)

Địa chỉ: 81/8 đường 18D, phường S1, quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Đào B**, sinh năm 1985;

Địa chỉ: 81/10 đường 18D, phường S1, quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông **Nguyễn Đức H**. (có mặt)

Địa chỉ: 221 đường U2, Phường S2, Quận R1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền lập ngày 14/6/2016 tại Văn phòng Công chứng Quận R5 Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B: Ông **Phạm Hoàng G** – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Phạm Hoàng G – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 67/1 (tầng trệt) đường U1, Phường S2, Quận R2, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

3.1/ Ông **Diệp Minh C**, sinh năm 1971;

Địa chỉ: 81/8 đường 18D, phường S1, quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà **Lê Thị T**

Địa chỉ: 504 đường U3, Phường S3, quận R3, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền lập ngày 20/4/2015 tại Văn phòng Công chứng P3, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt)

3.2/ Ông **Nguyễn Như D**, sinh năm 1976;

Địa chỉ: 81/10 đường 18D, phường S1, quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông **Nguyễn Đức H**. (có mặt)

Địa chỉ: 221 đường U2, Phường S2, Quận R1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền lập ngày 14/6/2016 tại Văn phòng Công chứng P3, Thành phố Hồ Chí Minh)

4. Người kháng cáo: Bị đơn – bà Nguyễn Đào B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 23/5/2014, các bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Phạm Thị Long A trình bày:

Vào ngày 30/10/2013, bà A nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Đào B phần đất diện tích 4m x 15m (60m^2) thuộc thửa số 12 tờ bản đồ số 07, xã V1, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng).

Ngày 06/01/2014, bà A tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm của bà B phần đất diện tích 60m^2 (liền kề phần đất chuyển nhượng ngày 30/10/2013) thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 07, xã V1, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà A đã giao đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng của hai hợp đồng trên cho bà B với tổng số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Cả hai hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đôi bên chỉ lập bằng giấy tay, không có chứng nhận của chính quyền địa phương. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, bà B chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Khi chuyển nhượng, bà B cho xem bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1154/QSDĐ/Q2 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 10/7/2000 cho hộ ông Huỳnh Công K; trong đó có thửa số 12, tờ bản đồ số 07 xã V1, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì là hàng xóm tin tưởng nhau nên bà A không đi xác minh nguồn gốc đất. Khi nhận chuyển nhượng, bà B xác nhận phần đất này là của bà, nếu có ai tranh chấp đối với phần đất này thì bà sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà B thì bà B có dẫn bà đến phần đất chuyển nhượng để chỉ hai lô đất đã bán cho bà nên bà có ghi số điện thoại của mình trên bờ tường của phần đất xác định đất có chủ. Ngày 16/5/2014, có người gọi điện thoại cho bà cho rằng đã nhận chuyển nhượng phần đất này của bà B, bà có đến nhà bà B yêu cầu giải quyết nhưng bà B không giải quyết, dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 30/10/2013 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/01/2014 giữa bà và bà Nguyễn Đào B đối với tổng diện tích 120m^2 thuộc thửa 12 tờ bản đồ số 7, xã V1, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu bà Nguyễn Đào B trả lại cho bà số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) theo phương thức trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, bà yêu cầu bà B thanh toán lại các chi phí tố tụng khác mà bà đã tạm ứng.

Tại bản tự khai ngày 24/11/2014 của bà Nguyễn Đào B và trong quá trình tố tụng ông Nguyễn Đức H – là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Đào B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Như D trình bày:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1154/QSDĐ/Q2 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 10/7/2000 cho hộ ông Huỳnh Công K với tổng diện tích là 15.579m^2 thuộc tờ bản đồ số 07, gồm các thửa: 01, 02, 03, 09, 12, 13, 14, 15, 30, 31, 32 xã V1, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 03/01/2002, ông Huỳnh Công K chuyển nhượng cho bà Võ Thị Y một phần thửa số 02 và 03. Ngày 19/11/2002, ông K tiếp tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị I toàn bộ thửa 13 và 14. Ngày 16/9/2004, ông K chuyển nhượng cho ông Lại Văn X một phần thửa số 01 và 02. Tổng diện tích đất còn lại tính đến ngày 16/9/2004 của ông K là 12.787m^2 .

Sau đó, ông K chuyển toàn bộ diện tích còn lại cho bà Huỳnh Ngọc M. Bà Huỳnh Ngọc M chuyển nhượng cho ông Sú Chúc L phần đất diện tích 180m^2 trong tổng số 12.787 m^2.

Sau khi nhận chuyển nhượng từ bà M, ông Sú Chúc L chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Đào B phần đất 180m^2 thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 07, xã V1, huyện N với giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng). Phần đất này bà B phân thành ba lô, mỗi lô có diện tích 60m^2.

Ngày 30/10/2013, bà Nguyễn Đào B chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Long A phần đất diện tích 4m x 15m = 60m^2 thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 07, xã V1, huyện N với giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng đôi bên làm giấy tay, không có chứng nhận của chính quyền địa phương.

Tiếp đó, ngày 06/01/2014, bà Nguyễn Đào B tiếp tục chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Long A phần đất diện tích 4m x 15m = 60m^2 (liền kề phần đất chuyển nhượng ngày 30/10/2013) thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 07, xã V1, huyện N với giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng đôi bên làm giấy tay, không có chứng nhận của chính quyền địa phương.

Bà B đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của bà A từ hai hợp đồng trên là 200.000.000 đồng và đã giao đất cho bà A quản lý sử dụng. Bà A tiến hành xây dựng nhà nhưng bị Ủy ban nhân dân xã V1 đình chỉ xây dựng do phần đất này là đất nông nghiệp không được phép xây dựng; nên bà A yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, bà B đã hoàn thành nghĩa vụ của mình theo hợp đồng chuyển nhượng là giao đất đúng vị trí chuyển nhượng cho bà A. Ông H đại diện cho bà B và ông D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bị đơn đã hoàn thành nghĩa vụ trong hợp đồng là giao đất cho nguyên đơn theo đúng thỏa thuận.

Tại bản tự khai ngày 31/3/2017 và tại phiên tòa sơ thẩm bà Lê Thị T – là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Diệp Minh C trình bày: Ông Diệp Minh C là chồng của bà Phạm Thị Long A. Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 30/10/2013 và ngày 06/01/2014 giữa bà Phạm Thị Long A và bà Nguyễn Đào B, ông C không có ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng. Ông C biết việc chuyển nhượng đất giữa bà A và bà B. Số tiền chuyển nhượng đất 200.000.000 đồng là tài sản chung giữa ông C và bà A.

Ông H đại diện cho bị đơn cho rằng đã giao đất cho bà A, bà A có tiến hành xây dựng không phép trên phần đất chuyển nhượng và bị đình chỉ xây dựng nhưng không xuất trình được chứng cứ, văn bản nào chứng minh là đã giao đất cho bà A.

Nay bà T đại diện ông C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 30/10/2013 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/01/2014 giữa bà Phạm Thị Long A và bà Nguyễn Đào B đối với diện tích 120m^2 thuộc thửa 12 tờ bản đồ số 7, xã V1, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu bà Nguyễn Đào B trả lại cho bà A và ông C số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng.

Tại Bản án sơ thẩm số 35/2017/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Phạm Thị Long A.

2. Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn lập ngày 30/10/2013 và giấy sang nhượng đất vĩnh viễn lập ngày 06/01/2014 về việc chuyển nhượng đất đối với phần đất thuộc thửa 12 tờ bản đồ số 07 xã V1, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phạm Thị Long A với bà Nguyễn Đào B là vô hiệu.

3. Buộc bà Nguyễn Đào B có trách nhiệm trả cho bà Phạm Thị Long A, ông Diệp Minh C số tiền 200.000.000 đồng theo phương thức trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Nếu bà B chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo án tuyên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

4.1. Bà Nguyễn Đào B chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Hoàn lại cho bà Phạm Thị Long A số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng áp phí, lệ phí tòa án số AE/2012/07340 ngày 05/6/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Đào B có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Phạm Thị Long A tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chổ, đo vẽ, định giá là 5.315.310 đồng (năm triệu ba trăm mười lăm ngàn ba trăm mười đồng) ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 30/6/2017, bị đơn – bà Nguyễn Đào B kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút kháng cáo, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn trình bày: Bản tự khai ngày 07/6/2016, nguyên đơn gửi bằng thư báo phát lên toà án thành phố. Việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu nên yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 200.000.000 đồng. Nguyên đơn xác định không bị thiệt hại gì và không yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và xác định đã thực hiện xong nghĩa vụ theo hợp đồng. Phần đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn thuộc một phần thửa đất đã được cấp cho hộ ông Huỳnh Công K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1154/QSDĐ/Q2 ngày 10/7/2000 của Ủy ban nhân dân huyện N. Ông K chuyển nhượng cho bà Huỳnh Ngọc M. Bà M chuyển nhượng cho ông Sú Chúc L và ông Hùng chuyển nhượng cho bị đơn. Như vậy, bà Huỳnh Ngọc M, ông Sú Chúc L và những người thuộc hộ ông Huỳnh Công K là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Việc Tòa cấp sơ

thẩm không đưa những người này vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Ngoài ra bị đơn yêu cầu toà án cho định giá lại tài sản tranh chấp. Do đó, bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Ngày 28/9/2017, đại diện bị đơn rút lại yêu cầu đề nghị định giá lại tài sản.

Tại phiên tòa, ngày 26/10/2017, đại diện bị đơn xác định cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên bị vô hiệu, các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận thì bị đơn cũng không bị thiệt hại gì nên không yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại. Bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn quản lý nhưng không có chứng cứ chứng minh việc giao nhận đất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn phát biểu: Nguyên đơn xác định có người gọi điện tranh chấp đất với nguyên đơn nên Tòa án sơ thẩm phải đưa người tranh chấp vào tham gia tố tụng. Tại cấp sơ thẩm, bị đơn đã có yêu cầu đưa hộ ông Huỳnh Công K vào tham gia tố tụng. Trong số những người thuộc hộ ông Huỳnh Công K có người hiện đang cư trú tại nước ngoài. Vì vậy, việc Tòa cấp sơ thẩm không đưa người tranh chấp đất với nguyên đơn, hộ ông Huỳnh Công K, bà Huỳnh Ngọc M, ông Sú Chúc L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thẩm quyền là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Khi bán đất bị đơn có đưa cho nguyên đơn bản sao y giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện đất này của ông K nên nguyên đơn cũng có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu. Hội đồng định giá đã xác định sai loại đất nên biên bản định giá không đúng giá trị tài sản. Do bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên thỏa thuận của nguyên đơn và đại diện bị đơn về việc hoàn lại cho nhau những gì đã nhận, không yêu cầu bồi thường thiệt hại trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu không có giá trị. Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn huỷ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

- Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung:

Ngày 30/10/2013, bà B chuyển nhượng cho bà A phần diện tích đất 4mx15m = 60m^2 thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 7, xã V1, huyện N với giá 120.000.000 đồng, đôi bên làm hợp đồng tay, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

Ngày 06/01/2014, bà B tiếp tục chuyển nhượng cho bà A phần đất diện tích 4mx15m = 60m^2 liền kề với phần đất chuyển nhượng ngày 30/10/2013

thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 7, thuộc xã V1, huyện N với giá 80.000.000 đồng, đối bên làm hợp đồng tay, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

Căn cứ khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực.

Điều 106 Luật đất đai quy định người sử dụng đất được quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp…khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp,…

Như vậy, bà B chưa hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Công K, bà B bán lại cho bà A bằng giấy tay không có công chứng, chứng thực nên đã vi phạm cả hình thức lẫn nội dung, bà A khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng là có cơ sở. Tòa án sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới. Phía bị đơn xác nhận việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giấy tay giữa bà A và và Nam không có thiệt hại gì và không có yêu cầu bồi thường thiệt hại. Bà A chỉ yêu cầu bà B trả lại 200.000.000 đồng không yêu cầu trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Căn cứ Hướng dẫn tại phần 2, mục 2, tiểu mục 2.3, điểm c Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Về hậu quả pháp lý trên cơ sở xác định hai bên đương sự thì không có thiệt hại xảy ra trong việc tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 30/10/2013 và hợp đồng ngày 05/01/2014 giữa bà B và bà A vô hiệu. Tòa án sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu và buộc các bên hoàn trả cho nhau cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Đào B. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Đào B. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 35/2017/DSST ngày 23/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

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

[1]. Xét kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Đào B về việc hủy bản án sơ thẩm do bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng, thấy: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận. Bị đơn xác định đã nhận tiền của nguyên đơn và thực hiện

xong nghĩa vụ giao đất nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn không yêu cầu được nhận lại đất. Tuy nhiên, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã giao đất cho nguyên đơn trong khi đó, nguyên đơn khẳng định chưa nhận và quản lý, sử dụng đất nên không có cơ sở xác định các bên đã tiến hành giao nhận phần đất thuộc quyền sử dụng của hộ ông Huỳnh Công K. Tại bản tự khai của ông Huỳnh Công K – chủ hộ gia đình và bản tự khai của ông Liêm, bà Cúc, ông Ráu là những thành viên trong hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1154/QSDĐ/Q2 ngày 10/7/2000 thể hiện hộ ông Huỳnh Công K không có yêu cầu gì trong vụ án này. Ngoài ra, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện có người tranh chấp đất với nguyên đơn có yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Như vậy, các đương sự không có yêu cầu nào liên quan giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho hộ ông Huỳnh Công K, nghĩa vụ giao và trả đất, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và ông Sú Chúc L, giữa ông Huỳnh Công K và bà Huỳnh Ngọc M. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm không đưa ông Sú Chúc L, bà Huỳnh Ngọc M và những người trong hộ ông Huỳnh Công K vào tham gia tố tụng trong vụ án là có cơ sở.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn về việc không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, thấy: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của các đương sự thì có cơ sở xác định vào ngày 30/10/2013 bà Nguyễn Đào B có chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Long A phần đất có diện tích 60 m^2 thuộc thửa 12 tờ bản đồ số 7, xã V1, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi đồng) và ngày 06/01/2014 bà B tiếp tục chuyển nhượng cho bà A phần đất có diện tích 60 m^2 thuộc thửa 12 tờ bản đồ số 7, xã V1, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng). Như vậy, giữa các bên đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005.

Theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai, người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: "*Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; trong thời hạn sử dụng đất"*. Tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như đến thời điểm hiện tại thì phần diện tích đất chuyển nhượng do hộ ông Huỳnh Công K đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1154/QSDĐ/Q2 ngày 10/7/2000 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp. Như vậy, bà B không có đủ điều kiện để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai.

Khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định "*Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật*". Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận vì phần diện tích đất này bà B nhận chuyển nhượng của người khác nhưng chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho bà B nên việc chuyển nhượng giữa bà A và bà B đôi bên chỉ lập giấy tay với nhau, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Do đó, có căn cứ xác định giao dịch

chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã vi phạm hình thức chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005.

Xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/10/2013 và 06/01/2014 giữa bà A với bà B không tuân thủ về hình thức và vi phạm điều cấm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vô hiệu theo quy định tại các Điều 124, 127, 128, 134 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, việc toà sơ thẩm tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2013 đối với phần đất diện tích 60m^2 thuộc một phần thửa 12 tờ bản đồ số 7 xã V1, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/2014 đối với phần đất diện tích 60m^2 thuộc một phần thửa 12 tờ bản đồ số 7 xã V1, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phạm Thị Long A và bà Nguyễn Đào B là vô hiệu là phù hợp quy định pháp luật.

Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ các bên tại thời điểm xác lập; khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì hoàn trả bằng tiền…Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.* Theo lời trình bày của các bên đương sự thì tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đều biết bên chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng nhưng các bên vẫn tham gia ký kết hợp đồng nên các bên đều có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu và mức độ lỗi là như nhau nên mỗi bên phải chịu một nửa thiệt hại phát sinh do giao dịch vô hiệu. Bị đơn có nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn. Do các bên chưa thực hiện việc giao nhận đất, nguyên đơn không quản lý, sử dụng đất nên không có nghĩa vụ trả đất cho bị đơn.

Căn cứ điểm c.3 mục 2.3 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao quy định "Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thoả thuận khác về việc áp dụng biện pháp vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại điều 379 Bộ luật dân sự để đảm bảo thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác nếu có." Việc toà sơ thẩm cho rằng vì giá đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm giảm nên không áp dụng nghị quyết 02/2004 để giải quyết là không đúng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 26/10/2017, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn đều xác định trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên bị tuyên bố vô hiệu thì các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận, không bên nào có thiệt hại và không yêu cầu được bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không giải quyết về bồi thường thiệt hại. Bị đơn phải trả cho nguyên đơn 200.000.000 đồng.

[3]. Về chi phí tố tụng: Do nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng chi phí xem

xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá là 5.315.310 đồng (năm triệu ba trăm mười lăm ngàn ba trăm mười đồng).

Từ những nhận định trên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Đào B về việc hủy bản án sơ thẩm, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Về án phí

Bị đơn phải chịu án phí đối với phần nghĩa vụ phải thi hành cho nguyên đơn.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Đào B. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 35/2017/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Đào B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà Nguyễn Đào B đã nộp theo Biên lai thu số 0022256 ngày 30/6/2017 của Chi cục thi hành án huyện N,Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện N;
- THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu (T/22)

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

Nguyễn Thị Huyền