

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 153 /2020/DS-PT
Ngày: 07-7-2020
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 TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Trí Dũng

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Huyền

Ông Huỳnh Văn Luật

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 01, 07 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 156/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 168/2020/QĐPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1954 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1964; địa chỉ: thị xã T, tỉnh Bình Dương. Ông T có mặt, bà N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị N: Ông Lưu Hùng S, sinh năm 1995; địa chỉ thường trú: tỉnh Lâm Đồng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15-3-2019). Ông S có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1963; địa chỉ: thị xã TA, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1982; địa chỉ: thành phố M, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/4/2019), vắng mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Tuyết T1, sinh năm 1965; địa chỉ: thị xã TA, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Bà Tạ Thị L, sinh năm 1975; địa chỉ: tỉnh Tiền Giang; có mặt khi xét xử vắng mặt khi tuyên án.

3. Ông Huỳnh Minh T2, sinh năm 1964 và bà Hồ Thị Bích L1, sinh năm 1964; cùng địa chỉ: thị xã T, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ Quý S, chức vụ: Chi cục trưởng, là người đại diện theo pháp luật; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 09/8/2008, ông Nguyễn Văn M thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị N phần diện tích đất ngang 05m, chiều dài 18m, diện tích đất là 90m² thuộc thửa đất 379, 380 tờ bản đồ số 07 tại phường TPK, thị xã T, tỉnh Bình Dương với giá 40.000.000 đồng, đồng thời ông M nhận của ông T và bà N số tiền chuyển nhượng là 35.000.000 đồng còn số tiền 5.000.000 đồng còn lại hai bên thỏa thuận sẽ giao khi làm thủ tục tách thửa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 09/8/2008) ông M cho ông T, bà N biết thửa 379, 380 nêu trên (trong đó có phần diện tích đất ông M thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T, bà N) ông M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên ông M đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất nêu trên từ ông Huỳnh Minh T2, hai bên đã làm giấy tay sang nhượng nhưng chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 09/8/2008, sau khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, ông M đã giao đất cho ông T, bà N, sau đó ông T, bà N thuê ông M xây dựng căn nhà cấp 4 có diện tích 79m² có kết cấu mái tole, nền gạch hoa, tường xây tô.

Năm 2010, khi bà Tạ Thị L tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Minh T2 đối với thửa đất số 379, 380 tờ bản đồ số 07 tại phường TPK, thị xã T, tỉnh Bình Dương trong đó có phần diện tích đất ông T nhận chuyển nhượng từ ông M năm 2008, ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị N biết việc tranh chấp nhưng ông M nói ông T, bà N để ông M đứng ra giải quyết tranh chấp và đợi quyết định giải quyết của Tòa án xong ông M sẽ làm thủ tục tách thửa cho ông T, bà N. Phần diện tích đất nguyên đơn đang tranh chấp là 90m² thửa đất số 379, 380 tờ bản đồ số 07 tại phường TPK trong đó có diện tích căn nhà là 79m² có kết cấu mái tole, nền gạch hoa, tường xây tô và 11m² là đất trống đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật và theo Bản án số 71/2012/DSST ngày 04/9/2012 thửa đất số 379, 380 tờ bản đồ số 07 tại phường

TPK, thị xã T, tỉnh Bình Dương được giao cho bà Tạ Thị L. Nguyên đơn biết thửa đất số 379, 380 tờ bản đồ số 07 tại phường TPK, thị xã T, tỉnh Bình Dương đã được giao cho bà Tạ Thị L (theo Bản án số 71/2012/DSST ngày 04/9/2012) trong đó có cả phần diện tích đất của ông M thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T, bà T1. Thực tế, giữa ông T, bà N và ông M cũng đã thỏa thuận nhiều lần ông M sẽ trả lại tiền cho ông T, bà N nhưng số tiền ông M trả lại cho ông T, bà N quá ít nên hai bên không thể thương lượng thỏa thuận được do đó ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị N diện tích đất 90m² thuộc thửa đất số 379, 380 tờ bản đồ số 07 tại phường TPK, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Diện tích đất 90m² thuộc thửa đất số 379, 380 tờ bản đồ số 07 tại phường TPK, thị xã T, tỉnh Bình Dương hiện nay ông Trần Văn T khởi kiện chính là phần đất có căn nhà có diện tích 79m² có kết cấu mái tole, nền gạch hoa, tường xây tô đã được giải quyết tại Bản án số 71/2012/DSST ngày 04/9/2012 của Tòa án nhân dân huyện (nay là thị xã) T. Nguồn gốc thửa đất số 379, 380 tờ bản đồ số 07 ông M nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Minh T2 nhưng chưa được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 09/8/2008 ông M chuyển nhượng một phần diện tích đất có diện tích ngang 5m x 18m cho ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị N với số tiền là 40.000.000 đồng và ông M đã nhận của ông T, bà N số tiền 35.000.000 đồng còn số tiền 5.000.000 đồng thì hẹn khi nào ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng ông T, bà N sẽ trả cho ông M. Sau nhiều lần yêu cầu ông T2 tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được và ông M được biết ông T2 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 379, 380 tờ bản đồ số 07 cho bà Tạ Thị L, bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giữa bà L, ông T2 và ông M đã tranh chấp phần đất thuộc thửa đất số 379, 380 tờ bản đồ số 07 tại phường TPK tại Tòa án nhân dân huyện (nay là thị xã) T và đã được giải quyết bằng Bản án số 71/2012/DSST ngày 04/9/2012. Vì phần diện tích đất nguyên đơn đang tranh chấp đã được giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật như bị đơn đã trình bày ở trên nên bị đơn không thể thực hiện hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị giải quyết hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết T1 trình bày: Năm 2002, chồng bà T1 là ông Nguyễn Văn M có mua đất của ông Huỳnh Minh T2 và bà Hồ Thị Bích L1. Đến năm 2008, ông M bán một phần diện tích 90m² trong tổng diện tích đất 726m² mà ông M mua của ông T2, bà L1 tại thửa đất 379, 380 tờ bản đồ số 7 tại tổ 4, khu phố Bình Hòa 1, phường TPK, thị xã T, tỉnh Bình Dương với số tiền 40.000.000 đồng, ông T đưa trước 35.000.000 đồng, còn lại 5.000.000 đồng đến khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông thanh toán. Ông M đã giao đất cho ông T cất nhà từ năm 2008 nhưng chưa tách sổ được vì ông T2, bà L1 đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Tạ

Thị L. Nay có tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định và bà T1 có đơn xin giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị L trình bày: Vào ngày 04/9/2012, Tòa án nhân dân huyện (nay là thị xã) T ban hành Bản án số 71/2012/DSST đã quyết định: “Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị L. Buộc ông Huỳnh Minh T2, bà Hồ Thị Bích L1 cùng hai con là Huỳnh Thị M1, Huỳnh Thị Mỹ H1 giao cho bà Tạ Thị L diện tích đo đạc thực tế 2.285m² thuộc thửa đất 379 và 290m² thuộc thửa đất 380, tờ bản đồ số 7 tại thị trấn TPK, huyện T cùng toàn bộ tài sản gắn liền trong đó có căn nhà diện tích 79m² kết cấu mái tole, nền gạch hoa, tường xây tô và căn nhà tạm diện tích 36m²...”. Bản án nêu trên đã có hiệu lực pháp luật và bà L đã yêu cầu Cơ quan thi hành án thi hành bản án trên nhưng vẫn đang trong quá trình thi hành án. Vụ việc đã giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật, do vậy bà L không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh T2 trình bày: Ông T2 không liên quan đến việc tranh chấp giữa ông T, bà N với ông M. Đề nghị Tòa án căn cứ vào Bản án số 71/2012/DS-ST ngày 04/9/2012 để giải quyết. Ông T2 có đơn đề nghị tòa án giải quyết vắng mặt ông T2 trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Bích L1: không có ý kiến trình bày và có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T hiện đang tổ chức thi hành Bản án số 71/2012/DSST ngày 04/9/2012 của TAND huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương. Ngày 14/4/2017, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T đã ban hành các Quyết định thi hành án số 1201/QĐ-CCTHADS có nội dung thi hành: “Buộc ông Huỳnh Minh T2, sinh năm 1964; bà Hồ Thị Bích L1, sinh năm 1964; cùng hai con là Huỳnh Thị Mỹ H1, sinh năm 1986 và Huỳnh Thị M1, sinh năm 1988 phải giao cho bà Tạ Thị L diện tích đất đo đạc thực tế 2.285m² thuộc thửa đất số 379 và 290m² thuộc thửa 380 tờ bản đồ số 7 tại thị trấn (nay là phường) TPK, huyện (nay là thị xã) T cùng toàn bộ tài sản gắn liền bao gồm căn nhà diện tích 50m², căn nhà diện tích 175m², căn nhà diện tích 59m²”. Quyết định thi hành án số 1202/QĐ-CCTHADS có nội dung thi hành: “Buộc ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị Tuyết T1, sinh năm 1965 phải giao cho bà Tạ Thị L căn nhà diện tích 79m² kết cấu mái tole, nền gạch hoa, tường xây tô và căn nhà tạm diện tích 36m²”. Quá trình tổ chức thi hành án, Chấp hành viên đã thông báo đầy đủ các quyết định về thi hành án cho người được thi hành án, người phải thi hành án và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo bản án và vận động, thuyết phục người phải thi hành án tự nguyện thi hành án. Tuy nhiên, người phải thi hành án không tự nguyện thi hành. Do ông T, bà N khởi kiện ông M yêu cầu ông M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, bà N diện tích đất 90m² thuộc thửa đất số 379, 380 tờ bản đồ số 7 tại phường TPK, thị xã T (phần diện tích đất này hiện ông T đang sinh sống trong căn nhà diện tích

79m² mà ông M, bà T1 phải giao cho bà L). Do đó, Chấp hành viên chưa tổ chức cưỡng chế giao tài sản nêu trên cho bà Tạ Thị L. Nay các đương sự có tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị N đối với ông Nguyễn Văn M về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn M theo hình T “Giấy bán đất” ngày 09/8/2008 là vô hiệu.

1.2 Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Tuyết T1 phải trả cho ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị N số tiền là 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí định giá, trích lục bản đồ địa chính, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 04/12/2019, nguyên đơn ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của đại diện nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm, đồng thời buộc ông M có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, làm thủ tục sang tên cho ông T, bà N.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị L: Yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông M và ông T, bà N theo giấy bán đất ngày 09/8/2008 là vô hiệu, buộc ông T, bà N chấm dứt hành vi trái pháp luật giao lại nhà đất để thi hành Bản án số 71/2012/DSST ngày 04/9/2012.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Theo Bản án số 71/2012/DSST ngày 04/9/2012 của TAND huyện (nay là thị xã) T thì ông Nguyễn Văn M không phải là chủ sử dụng phần đất 726m², giao dịch chuyển nhượng giữa ông M với gia đình ông T2 đối với diện tích trên đã bị xác định vô hiệu. Do vậy, việc ông M lập giấy tay bán đất ngày 09/8/2008 chuyển nhượng một phần diện tích 90m² trong tổng diện

tích 726m² cho ông T, bà N là vô hiệu. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ. Đối với căn nhà 79m² có trên đất, thì tại Biên bản đối chất ngày 09/10/2019 thể hiện căn nhà này là của ông T.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng ngày 09/8/2008 vô hiệu ngay từ khi giao kết, các bên đều có lỗi nên cùng chịu giá trị bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu theo Nghị quyết 02. Bị đơn xác định đã nhận của nguyên đơn 35.000.000 đồng nên có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 35.000.000 đồng và ½ giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất.

Bản án số 79/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của TAND thị xã T có hiệu lực pháp luật và ông T đã biết việc tranh chấp này nhưng không có ý kiến khiếu nại nào nên ông T phải thanh toán lại giá trị căn nhà mà ông M được thanh toán từ bà L.

Căn cứ vào khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm theo hướng Bị đơn phải thanh toán lại giá trị căn nhà từ bản án số 79/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của TAND thị xã T, trả lại số tiền 35.000.000 đồng và ½ giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm; lời trình bày của đương sự, ý kiến của Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 25/11/2019, Tòa án nhân dân thị xã T xét xử vụ án theo Bản án số 79/2019/DS-ST. Ngày 05/12/2019, bị đơn nộp đơn kháng cáo, nộp biên lai tạm ứng án phí phúc thẩm là trong thời hạn và đúng thủ tục kháng cáo theo quy định. Về quan hệ tranh chấp, cấp sơ thẩm xác định vụ án dân sự về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là phù hợp pháp luật.

Bị đơn do bà Lê Thị H đại diện đã được án đã triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định.

[2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình T “giấy bán đất ngày 09/8/2008”, chuyển nhượng cho nguyên đơn phần diện tích đất 90m² thuộc thửa đất số 379, 380 tờ bản đồ số 07 trên đất có căn nhà 79m² tại phường TPK, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Bị đơn thừa nhận có ký giấy bán đất nêu trên nhưng xác định hiện nay phần đất nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đã được giải quyết tại Bản án số 71/2012/DSST ngày 04/9/2012 của TAND huyện (nay là thị xã) T,

tỉnh Bình Dương nên bị đơn không thể thực hiện theo yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị giải quyết theo quy định.

Xét về hình T giấy tay bán đất ngày 09/8/2008 được xác lập giữa ông T, bà N và ông M không được công chứng, chứng thực theo quy định. Nguồn gốc diện tích đất chuyển nhượng 90m^2 thuộc tổng diện tích 726m^2 do nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Huỳnh Minh T2 và bà Hồ Thị Bích L1. Khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/8/2008, ông M chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng nên chưa được phép chuyển nhượng đất cho người khác. Mặt khác, Bản án số 71/2012/DSST ngày 04/9/2012 của Tòa án nhân dân huyện (nay là thị xã) T đã quyết định: “Hủy hai giấy bán đất cùng ngày 18/9/2002 giữa ông Nguyễn Văn M với ông Huỳnh Minh T2, bà Hồ Thị Bích L1 và các con Huỳnh Thị M1, Huỳnh Thị Mỹ H1” và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch chuyển nhượng này, buộc ông T2, bà L1 phải giao diện tích đất 2.285m^2 (trong đó có diện tích 726m^2 do ông M nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T2, bà L1) cho bà Tạ Thị L. Bản án số 71/2012/DSST ngày 04/9/2012 đã có hiệu lực pháp luật. Ông M không còn quyền quản lý sử dụng diện tích 726m^2 nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/8/2008. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng dưới hình T Giấy bán đất ngày 09/8/2008 vô hiệu là phù hợp pháp luật. Tuy nhiên, xét phạm vi giải quyết của vụ án nguyên đơn ông T, bà N chỉ khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình T “giấy bán đất ngày 09/8/2008” và những người tham gia tố tụng khác không ai có yêu cầu tuyên bố hợp đồng ngày 09/8/2008 là vô hiệu. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình T “giấy bán đất ngày 09/8/2008” vô hiệu là vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn theo Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung Bản án số 71/2012/DSST ngày 04/9/2012 đã quyết định: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Tuyết T1 giao cho bà Tạ Thị L căn nhà diện tích 79m^2 kết cấu mái tole, nền gạch hoa, tường xây tô... Ghi nhận sự tự nguyện của bà Tạ Thị L về việc thanh toán cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Tuyết T1 giá trị căn nhà diện tích 79m^2 , kết cấu mái tole, nền gạch hoa, tường xây tô và nhà tạm diện tích 36m^2 là 123.200.000 đồng. Buộc ông T2, bà L1 phải giao đất cho bà L trong đó có diện tích 726m^2 do ông M nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T2, bà L1. Vì vậy, nội dung Bản án số 71/2012/DSST chỉ giải quyết quyền và nghĩa vụ giữa vợ chồng ông M, bà T1 và bà L đối với căn nhà diện tích 79m^2 và giải quyết quyền, nghĩa vụ giữa vợ chồng ông T2, bà L1 với bà L đối với phần đất gắn liền nhà mà hoàn toàn không đề cập giải quyết quyền và nghĩa vụ của ông T, bà N do thời điểm này họ không tham gia tố tụng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định phần diện tích đất 90m^2 có căn nhà mà ông T, bà N tranh chấp với ông Nguyễn Văn M đã được giải quyết tại Bản án số 71/2012/DSST ngày 04/9/2012 của TAND huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương từ đó không giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng

dưới hình T “giấy bán đất ngày 09/8/2008” vô hiệu là không phù hợp và làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T, bà N.

[4] Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất hiện nay vợ chồng ông T, bà N đang quản lý sử dụng diện tích đất 90m² và căn nhà 79m² gắn liền diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông M. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình T “giấy bán đất ngày 09/8/2008” là vô hiệu nhưng không xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu đối với diện tích đất chuyển nhượng 90m² và căn nhà 78m² gắn liền trên đất là không phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 và dẫn đến không thể thi hành được Bản án số 71/2012/DSST ngày 04/9/2012 do vợ chồng ông T, bà N không chấp nhận giao nhà đất để thi hành án. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông T vẫn không đồng ý bàn giao nhà, đất lại cho bị đơn để thi hành án mà yêu cầu phải tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 09/8/2008.

Theo Biên bản xác minh ngày 28/5/2019, Chi cục thi hành án thị xã T cung cấp thông tin: Bản án số 71/2012/DSST chưa được thi hành xong. Ông Trần Ngọc T đang sinh sống tại căn nhà 79m² trên diện tích đất được nêu trong Bản án số 71/2012/DSST, địa phương không xác định được ông T sinh sống vào thời gian nào, không đăng ký thường trú, tạm trú tại căn nhà 79m². Phía ông M có đơn xin hoãn thi hành án để kiến nghị cấp trên kháng nghị Bản án số 71/2012/DSST ngày 04/9/2012. Ngày 15/10/2019, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có Thông báo số 1162/TB-VKS-DS trả lời đơn đề nghị kháng nghị của vợ chồng ông M, bà T1 như sau: Ông M bà T1 cho rằng năm 2008, ông M bán phần đất 90m² cho ông T, bà N. Tháng 10/2018, ông xây dựng nhà khoảng 80m² cho ông T và gia đình ông T ở ổn định đến nay. Trong quá trình giải quyết vụ án từ năm 2010 đến năm 2012, ông M, bà T1 đã biết các tình tiết này nhưng ông M, bà T1 không trình bày để Tòa án xem xét, giải quyết. Ngoài ra ngày 24/5/2012, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thấy rằng trên thửa 379, 380 có 04 căn nhà ở đang tồn tại lần lượt 50m², 175m², 79m² và 01 nhà tạm 36m², ông Nguyễn Hữu H2 – Tổ trưởng tổ bảo vệ dân phố và ông Nguyễn Văn Th cán bộ tư pháp cho biết nhà ở có diện tích 79m² là nhà ông Nguyễn Văn M xây dựng cách đây vài tháng; không thể hiện có nhà ở của ông T, bà N như lời khai nại của ông M, bà T1. Hơn nữa, ông M, bà T1 có nộp tài liệu theo đơn đề nghị là giấy bán đất ngày 09/8/2008 giữa ông M và ông T, bà N. Xét thấy giấy bán đất là bản photo và nội dung giấy bán đất không có người làm chứng, không có công chứng chứng thực nên không được xem là chứng cứ chứng minh. Do đó, không có căn cứ kháng nghị tái thẩm đối với Bản án số 71/2012/DSST ngày 04/9/2012 của Tòa án nhân dân huyện T.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn thừa nhận ông T không đăng ký tạm trú tại địa chỉ thửa đất tranh chấp mà tạm trú tại nhà trọ ông Nguyễn Văn Th. Đồng thời, nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc bỏ tiền ra xây dựng nhà. Vì vậy, có đủ cơ sở để xác định trường hợp ông M và vợ chồng

ông T, bà N đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 09/8/2008 là để trốn tránh nghĩa vụ phải thi hành Bản án số 71/2012/DSST ngày 04/9/2012, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Tạ Thị L. Theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự thì bà L hoàn toàn có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu trong trường hợp có căn cứ cho rằng giao dịch đó nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích, hướng dẫn để bà L thực hiện quyền yêu cầu độc lập, dẫn đến không giải quyết triệt để vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông M và ông T, bà N theo giấy bán đất ngày 09/8/2008 là vô hiệu, buộc ông T, bà N chấm dứt hành vi trái pháp luật giao lại nhà đất để thi hành Bản án số 71/2012/DSST ngày 04/9/2012. Vì vậy, cần thiết hủy bản án sơ thẩm để thụ lý giải quyết yêu cầu độc lập của bà L trong cùng vụ án để giải quyết triệt để vụ án và đảm bảo cho việc thi hành Bản án số 71/2012/DSST ngày 04/9/2012.

[5] Theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định 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. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi dẫn đến hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng ngày 09/8/2008 vô hiệu ngay từ khi giao kết, tức bị đơn cũng có lỗi nhưng không xác định giá trị đất chênh lệch, không tính giá trị phần thiệt hại, từ đó không xem xét quyết định việc bồi thường giữa các bên mà chỉ buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền nhận chuyển nhượng như ban đầu 35.000.000 đồng là không phù hợp quy định pháp luật, gây thiệt thòi cho quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Từ những cơ sở nhận định nêu trên, xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là có cơ sở để chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán lại cho nguyên đơn giá trị căn nhà từ Bản án số 79/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của TAND thị xã T và ½ giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất là có căn cứ nhưng do Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu liên quan đến các nghĩa vụ dân sự nêu trên Tòa án cấp phúc thẩm không thể xem xét do vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm nên cần hủy án sơ thẩm để giải quyết lại đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; khoản 3 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị N.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2019/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã T.

Chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân thị xã T giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị N không phải chịu, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0037551 ngày 03/01/2020.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 7/7/2020./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã T;
- Chi cục THA thị xã T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa KT, HCTP.

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

Phan Trí Dũng