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

Bản án số: 1164/2019/DSPT
Ngày: 29/11/2019
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 Vũ Thị Thu Hương

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thanh Vân

Ông Lại Huỳnh Tú

***Thư ký phiên tòa***: Bà Hồ Quỳnh Trâm – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Bà Võ Thị Vĩnh Hưng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 29 tháng 11 năm 2019, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai Vụ án thụ lý số 375/2019/TLPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2019, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3969/2019/QĐ-PT ngày 03 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 7906/2019/QĐ-PT ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Mạnh T, sinh năm 1951;

1.2. Bà Phan Thị Y, sinh năm 1960;

Cùng địa chỉ: Số 2/113D Đường số 3, Khu phố 1, phường L, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoài Ng – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 604/12 đường H, phường Ph, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Trần Văn A, sinh năm: 1956; địa chỉ: 49, Đường 22, Khu phố 4, phường L, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Huyền Đ, sinh năm: 1963, địa chỉ: Số 2/12, Đường số 9, Khu phố 4, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số: 005072 lập ngày 18/7/2017 tại Văn phòng Công chứng M, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh) – Có mặt tại phiên tòa.

2.2 Công ty Cổ phần L; địa chỉ: Số 202 đường C, Phường N, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp:

Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm: 1979;

Ông Nguyễn Chí Th, sinh năm: 1984;

Địa chỉ liên lạc: Số 202 đường C, Phường N, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số: 02/2019/TML/UQ ngày 30 tháng 5 năm 2019) – Có mặt tại phiên tòa.

Người kháng cáo: Ông Trần Văn A – bị đơn, Công ty Cổ phần L – bị đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 30/11 và 30/12/2017, nguyên đơn – ông Nguyễn Mạnh T, bà Phan Thị Y và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đều trình bày:

Năm 1993, ông Trần Văn A và bà Võ Thị D (đã chết) là cha mẹ của ông Trần Văn A được Ủy ban nhân dân huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ số: 696/QSDĐ/QĐ số 294/QĐ-UB ngày 22/02/1993 đối với 11.057m$^2$ đất nông nghiệp. Năm 1997, ông Trần Văn A và bà Võ Thị D chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.000m$^2$ cho ông Nguyễn Mạnh T và bà Phan Thị Y, trong đó có 700m$^2$ thuộc thửa 121 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 300m$^2$ đất gò vườn trồng cây lâu năm chưa được cấp Giấy chứng nhận dưới hình thức ủy quyền và Đơn xin chuyển bộ thuế. Đến ngày 15/12/1998, ông Trần Văn A và bà Võ Thị D chính thức ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất bằng giấy tay cho nguyên đơn phần đất 1000m$^2$ và có chữ ký các con của ông A và bà D, các bên đã ký biên bản bàn giao đất và giấy tờ. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T và bà Y san lấp một phần và trồng cây trên đất; năm 1999, làm căn nhà nhỏ để ở và chăn nuôi, sau đó được Ủy ban nhân dân Quận X cấp số nhà tạm và đến ngày 18/4/2003, Ủy ban Quận X có Quyết định số: 1676 đổi số nhà từ nhà không số thành số 57, Đường 22. Quá trình ông T, bà Y sử dụng không ai tranh chấp. Qua tìm hiểu được biết toàn bộ phần diện tích 1000m$^2$ đất nêu trên thuộc Dự án Khu dân cư L do Công ty Cổ phần L làm chủ đầu tư. Ông T, bà Y là người trực tiếp quản lý sử dụng nhưng không được Công ty L xem xét bồi thường mà lại bồi thường cho ông Trần Văn A là người đại diện theo ủy quyền của các đồng thừa kế của ông Trần Văn A và bà Võ Thị D. Ngày 27/7/2017, tại Ủy ban nhân dân phường L, Quận X, ông Trần Văn A xác nhận vào ngày 15/12/1998 cha mẹ ruột là ông Trần Văn A và

bà Võ Thị D ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông Nguyễn Mạnh T và bà Phan Thị Y phần diện tích 1000m$^2$. Tại Biên bản hòa giải ngày 27/7/2017, ông Lê Huyền Đ là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn A xác nhận là người được ông Trần Văn A ủy quyền nhận tiền bồi thường đối với phần diện tích 700m$^2$ là 1.050.000.000 đồng. Ngày 22/5/2015, Công ty Cổ phần L và người đại diện của ông Trần Văn A là ông Lê Huyền Đ ký Biên bản thỏa thuận số: 88/BBTT-TML về việc bồi thường để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Khu dân cư L, Quận X, Phụ lục và Biên bản xác nhận đã hoàn tất việc thỏa thuận bồi thường để chuyển nhượng quyền sử dụng đất; việc thỏa thuận này là trái quy định pháp luật bởi ông Trần Văn A không có quyền thỏa thuận nhận tiền bồi thường và không đúng sự thật.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu:

1. Rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Toà án xem xét giải quyết đối với phần diện tích 300m$^2$ đất gò trồng cây lâu năm chưa được cấp giấy liền kề thửa 121 theo Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/1998 vì quyền lợi chưa bị xâm phạm.

2. Công nhận cho nguyên đơn có quyền sử dụng đối với phần diện tích 700m$^2$ thuộc thửa số 121, tờ bản đồ số 6, bộ địa chính phường L, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp GCN số: 696/QSDĐ/QĐ số 294/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện F cấp ngày 22/02/1993, mà ông Trần Văn A, bà Võ Thị D đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Mạnh T, bà Phan Thị Y vào ngày 15/12/1998. Hủy biên bản Thỏa thuận số: 88/BBTT-TML ngày 22/5/2015, giữa Công ty Cổ phần L và ông Trần Văn A có ông Lê Huyền Đ đại diện theo ủy quyền về việc bồi thường để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án khu dân cư L, Quận X. Trường hợp Công ty Cổ phần L có nhu cầu tiếp tục thực hiện dự án thì phải liên hệ với ông Nguyễn Mạnh T và bà Phan Thị Y để thỏa thuận việc bồi thường đối với phần đất có diện tích 700m$^2$ thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại phường L, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn – ông Trần Văn A có ông Lê Huyền Đ là người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 22/02/1993, ông Trần Văn A cùng vợ là bà Võ Thị D được Ủy ban nhân dân huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, số phát hành: A459741, số vào sổ cấp GCN: 696/QSDĐ/QĐ số 294-QĐ-UB ngày 22/02/1993 với diện tích là 11.057m$^2$ đất gồm các thửa: 1353, 112, 120, 121, 122, 124, 128, 131, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 567, 568, 569, 570. Ngày 30/5/2000, ông Trần Văn A chết và đến ngày 06/7/2008, bà Võ Thị D chết.

Ngày 25/12/1998, ông Trần Văn A và bà Võ Thị D ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Mạnh T và bà Phan Thị Y phần đất nông nghiệp có diện tích là: 1.000m$^2$ thuộc thửa 121, tờ bản đồ số 06, phần đất này nằm trong diện tích đất đã được cấp sổ nêu trên và 300m$^2$ đất chưa có giấy tờ, tọa lạc tại phường L, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 07 (bảy) lượng vàng

SJC. Tại thời điểm hai bên ký kết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (15/12/1998) đối với phần đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa 121), các bên đã không thực hiện đầy đủ về hình thức, trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định của Bộ luật dân sự về hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giao dịch giữa các bên không được công chứng hay chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định. Bên mua không đăng bộ tại sổ bộ của phường (xã), không làm thủ tục đăng ký chuyển nhượng tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo thẩm quyền.

Phần đất 300m$^2$ chưa có giấy tờ hợp pháp nên pháp luật không cho phép chuyển nhượng. Như vậy, trường hợp đất trong diện quy hoạch đã có kế hoạch sử dụng đất, có quyết định thu hồi thì người sử dụng đất không được tiếp tục sử dụng và cũng không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Toàn bộ phần diện tích đất đang tranh chấp thuộc Dự án xây dựng Khu dân cư L được thu hồi từ năm 2004 theo quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao cho Công ty Cổ phần L làm chủ đầu tư. Hơn thế nữa tại thời điểm hai bên giao dịch mua bán chuyển nhượng đất bằng vàng là vi phạm pháp luật.

Sau khi ông Trần Văn A và bà Võ Thị D chết, gia đình mới phát hiện đã thất lạc mất bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy ông A đại diện cho các anh, chị em trong gia đình đã làm đơn cớ mất bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A459741 và đề nghị Ủy ban nhân dân phường L, Ủy ban nhân dân Quận X xin cấp phó bản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Sau khi nhận hồ sơ, Ủy ban nhân dân phường L đã niêm yết công khai theo quy định của pháp luật. Tại văn bản số: 3502/UBND-VPĐK ngày 28/12/2009 của Ủy ban nhân dân Quận X có ghi rõ: "Ngày 26/11/2009, Ủy ban nhân dân phường L ra thông báo số: 65/TB-UBND về việc kết thúc niêm yết việc thu hồi, huỷ bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, không tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về chuyển nhượng, cầm cố thế chấp".

Từ những phân tích ở trên nhận thấy việc mua bán chuyển nhượng giữa hai bên ký kết từ tháng 12/1998 là vi phạm pháp luật cho nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết ngày 15/12/1998 giữa ông Trần Văn A cùng vợ là bà Võ Thị D với vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T và bà Phan Thị Y không có giá trị pháp lý ràng buộc quyền và nghĩa vụ giữa các bên, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự giữa các bên kể từ thời điểm xác lập đến nay.

Nay đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết ngày 15/12/1998 giữa ông Trần Văn A cùng vợ là bà Võ Thị D với ông Nguyễn Mạnh T và bà Phan Thị Y.

Bị đơn – Công ty Cổ phần L có ông Nguyễn Tấn P và ông Nguyễn Chí Th đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty Cổ phần L là chủ đầu tư dự án Khu dân cư L B, tại phường L, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số: 2638/QĐ-UB ngày 10/6/2004 và Quyết định số: 6127/QĐ-UBND ngày 23/11/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc thu hồi và tạm giao đất cho công ty để tiến hành bồi thường giải phóng mặt bằng, chuẩn bị đầu tư xây dựng Khu dân cư L B. Ngày 08/12/2012, Ủy ban nhân dân phường L, Quận X có Giấy xác nhận Hồ sơ pháp lý nhà đất số 88/UBND-XN xác nhận phần diện tích 11.057m$^2$ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên không có tranh chấp nên vào ngày 22/5/2015, công ty đã làm việc với ông Lê Huyền Đ là người đại diện ủy quyền của ông Trần Văn A (Giấy ủy quyền số: 01332.2015/UQ; Quyển số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2015) và hai bên đã ký Biên bản thỏa thuận, Phụ lục và Biên bản hoàn tất việc bồi thường, hỗ trợ để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Khu dân cư L B với diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn A căn cứ theo hồ sơ chứng từ hợp pháp được ông Đ cung cấp. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Đình chỉ đối với phần yêu cầu đã rút của ông Nguyễn Mạnh T và bà Phan Thị Y về việc không yêu cầu Toà án xem xét giải quyết đối với phần diện tích 300m$^2$ đất liền kề thửa 121 chưa được cấp giấy chứng nhận.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Công nhận ông Nguyễn Mạnh T và bà Phan Thị Y có quyền quản lý sử dụng đối với phần diện tích 700m$^2$ thuộc thửa số 121, tờ bản đồ số 6, bộ địa chính phường L, Quận X, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 696/QSDĐ/QĐ số: 294/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/02/1993, mà ông Trần Văn A, bà Võ Thị D đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Mạnh T vào ngày 15/12/1998. Huỷ Biên bản thỏa thuận số: 88/BBTT-TML ngày 22/5/2015 về việc bồi thường để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án khu dân cư L, Quận X đối với diện tích 700m$^2$ thuộc thửa số 121, tờ bản đồ số 6, bộ địa chính phường L, Quận X và Phụ lục Biên bản thỏa thuận giữa Công ty Cổ phần L và ông Trần Văn A có ông Lê Huyền Đ đại diện theo uỷ quyền. Do phần đất này đã được thu hồi và giao cho chủ đầu tư là Công ty Cổ phần L thực hiện dự án nên Công ty Cổ phần L phải xem xét bồi thường đối với phần đất có diện tích 700m$^2$ và tài sản trên đất cho ông Nguyễn Mạnh T và bà Phan Thị Y nếu có nhu cầu thực hiện dự án.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn A có ông Lê Huyền Đ đại diện về việc tuyên bố giao dịch mua bán chuyển nhượng đất ngày 15/12/1998 giữa ông Trần Văn A, bà Võ Thị D và ông Nguyễn Mạnh T vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn – ông Trần Văn A và Công ty Cổ phần L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

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

Đại diện người kháng cáo – ông Lê Huyền Đ trình bày: Ông Trần Văn A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận X với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa những người con của ông Trần Văn A và bà Võ Thị D là những người đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm ông Trần Văn Â, Trần Thị Hơn, Trần Văn Ê, Trần Văn Phương và Trần Văn Đê vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; mặt khác khi phía nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, bị đơn không đồng ý và có yêu cầu phản tố thì phải thay đổi địa vị tố tụng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận.

Đại diện Công ty Cổ phần L yêu cầu: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn vì tại thời điểm giải quyết việc bồi thường Công ty căn cứ vào các hồ sơ pháp lý chứng minh nguồn gốc đất là của ông A, bà D, sau khi ông A, bà D chết, tất cả các đồng thừa kế đã làm thủ tục khai nhận di sản, lập văn bản phân chia di sản để lại toàn bộ di sản của ông A, bà D cho ông A được hưởng theo đúng thủ tục luật định. Ủy ban nhân dân phường L cũng có văn bản xác nhận đất không có tranh chấp, Công ty hoàn toàn không biết việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông A với vợ chồng ông T. Vì vậy, việc thỏa thuận bồi thường giữa Công ty và ông A (do ông Đ đại diện) là hoàn toàn đúng pháp luật. Công ty đã thông báo việc thực hiện dự án trong thời gian dài nhưng không hề nhận được ý kiến của ông T bà Y. Nay, nếu ông T tranh chấp, đề nghị ông T, bà Y và ông A giải quyết với nhau theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông T bà Y mua đất từ năm 1997, đã nhận đất, đóng thuế và sử dụng ổn định, lâu dài và đã được cấp số nhà. Đến năm 2003, bà Y ông T đã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do khu vực này chưa lập thủ tục quy hoạch nhà đất nên chưa đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận. Đối với yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của ông A, bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng là không phù hợp, những người con ông A không có đơn khiếu nại tại phường cũng như gửi đơn yêu cầu đến tòa án, không liên quan đến vụ kiện. Việc Tòa án đình chỉ đối với việc rút yêu cầu giải quyết tranh chấp 300m2 đất của nguyên đơn là đúng luật tố tụng. Về phía Công ty L, không thực hiện đúng thủ tục bàn giao đất trên thực địa, biên bản bàn giao không có ngày tháng, không có sự tham gia chứng kiến của Ủy ban nhân dân phường nên việc bàn giao này là không phù hợp với quy định pháp luật. Công ty không trực tiếp đi xuống thửa đất và xác nhận vị trí thửa đất, không xác định hồ sơ pháp lý, không xác định được chủ sở hữu đã thực hiện việc đền bù giải tỏa. Việc sở hữu của ông T bà Y là đúng

qui định pháp luật, luật sư đề nghị bác đơn kháng cáo của các bị đơn, công nhận quyền sử dụng đất cho ông T bà Y.

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

- Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự đã thực hiện thủ tục, trình tự theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – ông Trần Văn A, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn – Công ty L, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 18/6/2019 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận ông Nguyễn Mạnh T và bà Phan Thị Y được hưởng quyền lợi đối với phần diện tích 700m$^2$ thuộc thửa số 121, tờ bản đồ số 6, bộ địa chính phường L, Quận X; không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Biên bản thỏa thuận số 88/BBTT-TML ngày 22/5/2015 về việc bồi thường để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Khu dân cư L, Quận X giữa Công ty Cổ phần L và ông Trần Văn A có ông Lê Huyền Đ đại diện theo ủy quyền. Ông Trần Văn A có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Mạnh T và bà Phan Thị Y số tiền bồi thường đã nhận là 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng).

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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:

Về tố tụng, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu đơn phương chấm dứt việc ủy quyền cho ông Vy Trọng Thành tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền số 000010879 quyển số 01 chứng nhận tại Văn phòng Công chứng F, Thành phố Hồ Chí Minh; nguyên đơn sẽ tự mình tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm, xét giấy ủy quyền giữa nguyên đơn và ông Thành nói trên là ủy quyền không có thù lao; do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 569 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc không yêu cầu Toà án xem xét giải quyết đối với phần diện tích 300m$^2$ đất liền kề thửa 121 chưa được cấp giấy chứng nhận, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp quy định pháp luật.

Cũng theo đơn khởi kiện, ngoài việc tranh chấp, nguyên đơn còn có yêu cầu hủy Biên bản thỏa thuận giữa Công ty cổ phần L và ông Trần Văn A về việc bồi thường thu hồi đất, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định mỗi quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thiếu sót, nên Tòa án cấp phúc thẩm cần bổ sung thêm quan hệ pháp luật hủy văn bản thỏa thuận dân sự cho đầy đủ và chính xác.

Về nội dung:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn – ông Trần Văn A yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận X với các lý do đã nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và sự thừa nhận của các đương sự có cơ sở xác định: Phần đất có diện tích 700m$^2$ thuộc thửa số 121 tờ bản đồ số 6 nằm trong diện tích 11.057m$^2$ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Văn A và bà Võ Thị D, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 696/QSDĐ/QĐ số 294/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/02/1993. Ông Lê Huyền Đ đại diện ông Trần Văn A cho rằng cấp sơ thẩm không đưa các con ông Trần Văn A vào tham gia tố tụng là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Xét thấy, căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nêu trên thì ông A, bà D là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ có ông A, bà D được hưởng các quyền năng đối với diện tích đất này theo luật định. Sau khi ông A, bà D chết thì tất cả các con ông A, bà D đã làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế và lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 06/02/2010 tại Văn phòng Công chứng F, số công chứng 439 để lại toàn bộ di sản thừa kế của ông A, bà D là quyền sử dụng 11.057m2 đất trong đó có phần đất tranh chấp cho ông Trần Văn A. Bên cạnh đó, tại phiên tòa sơ thẩm chính người đại diện của ông Trần Văn A là ông Lê Huyền Đ đã khẳng định việc các con ông A có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng hay không cũng không có giá trị vì đất do ông A bà D đứng tên, điều này được ghi nhận tại biên bản phiên tòa (bút lục 270); do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các con ông A bà D vào tham gia tố tụng là đúng. Ngoài ra, ông Đ cho rằng tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, mặc dù ông không đồng ý nhưng tòa sơ thẩm vẫn đình chỉ và không thay đổi địa vị tố tụng là không đúng. Xét, việc rút một phần yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và đây không phải là trường hợp rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên cũng không phải thay đổi địa vị tố tụng theo Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 như ý kiến của bị đơn. Vì lẽ đó, xét không chấp nhận kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của bị đơn - ông Trần Văn A.

[2] Đối với kháng cáo của Công ty L yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn do hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A, bà D và ông T không có giá trị pháp lý, đồng thời công nhận việc thỏa thuận bồi thường giữa Công ty và ông A, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Theo các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ và sự thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thì: Phần đất tranh chấp nằm trong tổng diện tích đất 11.057m2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Văn A. Theo ông T trình bày năm 1998, vợ chồng ông A đã làm giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông 1000 m$^2$, ông T đã trả đủ tiền và nhận đất sử dụng. Tuy nhiên, cho đến nay các bên cũng không tiến hành các thủ tục chuyển nhượng, đăng ký kê khai, đóng thuế trước bạ theo quy định. Đến năm 2004, nhà nước có chủ trương, quy hoạch, thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư L và Công ty Thanh niên xung phong sau đó là Công ty Cổ phần L được giao làm chủ đầu tư. Để thực hiện dự án Công ty L đã tiến hành các thủ tục bồi thường, đền bù, giải tỏa mặt bằng đối với

các hộ dân nằm trong dự án, trong đó có liên quan đến phần đất tranh chấp (thửa số 121, diện tích 700m$^2$). Tại thời điểm giải quyết việc bồi thường, qua kiểm tra, đối chiếu và căn cứ vào hồ sơ pháp lý, xác nhận của chính quyền địa phương thì ông Trần Văn A là người được thừa hưởng và là người có đủ tư cách về mặt pháp luật để thỏa thuận nhận tiền bồi thường với Công ty; vì lẽ đó, Công ty đã thực hiện xong việc bồi thường theo đúng hồ sơ và đúng thủ tục luật định.

Về phía nguyên đơn thấy rằng, thực tế nguyên đơn có giao dịch chuyển nhượng với vợ chồng ông A phần đất này, nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng, đăng ký sang tên, đây có phần do lỗi của nguyên đơn; mặc dù, nguyên đơn đã thanh toán đủ tiền, nhận đất sử dụng và nay có yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp này nếu đất không nằm trong quy hoạch, không bị thu hồi thì có căn cứ công nhận hợp đồng, buộc các bên hoàn tất thủ tục để đăng ký sang tên cho bên mua. Tuy nhiên, tài liệu, chứng cứ thể hiện năm 2003, nguyên đơn có thực hiện nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với căn nhà số 57, Đường 22, ấp Bình Lợi, phường L, Quận X và Uỷ ban nhân dân Quận X có Công văn số: 3054/CV-UB-QLĐT ngày 28/10/2003 trả lời ông T và bà Y có nội dung: vị trí nhà và đất nằm trong khu vực chưa có quy hoạch chi tiết 1/2000 được duyệt; căn cứ Chỉ thị số: 18/2002/CT.UB ngày 22/8/2002 của Ủy ban thành phố về đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố thì hồ sơ của ông bà chưa đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, từ năm 2004 đến nay diện tích đất này nằm trong quy hoạch, thuộc diện thu hồi để thực hiện dự án; do vậy không thể công nhận Hợp đồng như Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định, mà cần công nhận cho nguyên đơn được hưởng quyền lợi như chủ sử dụng đất một cách hợp lệ. Việc Công ty L thực hiện bồi thường là đúng trình tự, thủ tục, hoàn toàn không có lỗi; số tiền bồi thường cũng dựa trên phương án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp với mức giá bồi thường của của hộ dân lân cận. Ông Trần Văn A là người biết rõ diện tích đất này cha mẹ mình đã bán cho vợ chồng ông T (vì ông A có ký vào hợp đồng chuyển nhượng và biên bản giao đất cho ông T) nhưng vẫn đứng ra nhận tiền bồi thường là sai và thiếu căn cứ. Vì vậy, cần buộc ông A phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông T, bà Y toàn bộ số tiến bồi thường đã nhận là 1.050.000.000 đồng sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Từ những lập luận trên, xét nên chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – ông Trần Văn A, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn – Công ty L sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 18/6/2019 của Tòa án nhân dân Quận X theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận ông Nguyễn Mạnh T và bà Phan Thị Y được hưởng quyền lợi đối với phần diện tích 700m$^2$ thuộc thửa số 121, tờ bản đồ số 6, bộ địa chính phường L, Quận X; không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Biên bản thỏa thuận số 88/BBTT-TML ngày 22/5/2015 về việc bồi thường để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Khu dân cư L, Quận X giữa Công ty Cổ phần L và ông Trần Văn A có ông Lê Huyền Đ đại diện theo ủy

quyền. Ông Trần Văn A có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Mạnh T và bà Phan Thị Y số tiền bồi thường đã nhận là 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Về chi phí tố tụng, do nguyên đơn được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên chi phí tố tụng 12.623.870 đồng sẽ do mỗi bên chịu một nửa, ông Trần Văn A và Công ty L liên đới trả cho ông Nguyễn Mạnh T bà Phan Thị Y số tiền 6.311.935 đồng.

Về án phí, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch trên một phần yêu cầu không được chấp nhận là 300.000 đồng; ông Trần Văn A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên nghĩa vụ phải thi hành và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch trên yêu cầu phản tố không được chấp nhận nhưng xét ông A là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009; điểm đ Điều 12, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án miễn toàn bộ án phí cho ông A; Công ty L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do sửa án sơ thẩm nên các bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 4, 5 Điều 25, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 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,

## QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – ông Trần Văn A, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn - Công ty Cổ phần L, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Đình chỉ đối với phần yêu cầu đã rút của ông Nguyễn Mạnh T và bà Phan Thị Y về việc không yêu cầu Toà án xem xét giải quyết đối với phần diện tích 300m$^2$ đất liền kề thửa 121 chưa được cấp giấy chứng nhận.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, công nhận ông Nguyễn Mạnh T và bà Phan Thị Y được hưởng quyền lợi đối với phần diện tích 700m$^2$ thuộc thửa số 121, tờ bản đồ số 6, bộ địa chính phường L, Quận X, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 696/QSDĐ/QĐ, số: 294/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/02/1993, mà ông Trần Văn A, bà Võ Thị D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Mạnh T.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Biên bản thỏa thuận số 88/BBTT-TML ngày 22/5/2015 về việc bồi thường

để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Khu dân cư L, Quận X giữa Công ty Cổ phần L và ông Trần Văn A có ông Lê Huyền Đ đại diện theo ủy quyền.

4. Ông Trần Văn A có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Mạnh T và bà Phan Thị Y số tiền bồi thường đã nhận là 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) sau khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Kể từ ngày ông Nguyễn Mạnh T và bà Phan Thị Y có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Văn A không thực hiện việc trả tiền như bản án đã tuyên thì hàng tháng ông Trần Văn A còn phải trả thêm cho ông T bà Y số tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn A có ông Lê Huyền Đ đại diện về việc tuyên bố giao dịch mua bán chuyển nhượng đất ngày 15/12/1998 giữa ông Trần Văn A, bà Võ Thị D và ông Nguyễn Mạnh T vô hiệu.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn A và Công ty Cổ phần L liên đới trả cho ông Nguyễn Mạnh T bà Phan Thị Y số tiền 6.311.935 đồng (sáu triệu ba trăm mười một ngàn chín trăm ba mươi lăm đồng).

7. Về án phí:

7.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Mạnh T và bà Phan Thị Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T bà Y đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2014/0008725 ngày 13/12/2017; hoàn trả cho ông T bà Y số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2014/0008726 và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2014/0008727 cùng ngày 13/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Văn A được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

7.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Văn A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Công ty Cổ phần L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho Công ty Cổ phần L tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0016504 ngày 02/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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.

***Nơi nhận:***
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THA DS TP.HCM;
- Chi cục THA DS Quận X;
- TAND Quận X;
- Các đương sự;
- Lưu: (T/20)

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

**Vũ Thị Thu Hương**