| | |
|---|---|
| **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: 27/2018/DS-PT<br>Ngày: 12 - 3 - 2018<br>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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Duyên

*Các Thẩm phán:* Ông Đỗ Đình Thanh

Bà Huỳnh Thanh Dên

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Tiếu Phương Quyền, 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 Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2018, 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 182/2017/TLPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 172/2017/QĐ - PT ngày 27 tháng 02 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh Trần Hồng T, sinh năm: 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 2, ấp B1, xã B2, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T:

1. Chị Nguyễn Thị Bé Đ, sinh năm: 1968 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 2, ấp B1, xã B2, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà Võ Thị N, sinh năm: 1957 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Đường Thiên Hộ Dương, tổ 11, khóm 2, Phường 4, thành phố X, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn*: Chị Ngô Thị Y, sinh năm: 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 154, ấp B1, xã B2, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của chị Y: Anh Chung Ngọc T1, sinh năm: 1977 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 53/2 đường B3, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Chị Nguyễn Thị Bé Đ, sinh năm: 1968 (có mặt).

2. Anh Trần Thanh D, sinh 1989 (vắng mặt).

3. Anh Trần Hồng Q, sinh 1997 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của anh D, anh Q là Chị Nguyễn Thị Bé Đ, sinh năm: 1968;

Cùng địa chỉ cư trú: Số 2, ấp B1, xã B2, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

4. Ông Lu Jun K, sinh năm: 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 6/13, Khóm 2, thôn V1, làng D1, huyện G1, Đài Loan.

Đại diện theo ủy quyền của ông K: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1952 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 56, ấp C1, xã C2, huyện C3, tỉnh An Giang.

5. Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Tháp

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Hữu T, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Tháp (có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo*:

1. Nguyên đơn - anh Trần Hồng T.

2. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - chị Nguyễn Thị Bé Đ.

3. Bị đơn - chị Ngô Thị Y.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Anh Trần Thanh D và Anh Trần Hồng Q.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:***

- Bà Võ Thị N đại diện theo ủy quyền của anh T là nguyên đơn trình bày: Vào khoảng tháng 02/2011, anh Trần Hồng T và chị Ngô Thị Y đã đến Văn phòng một cửa thuộc Ủy ban nhân dân (UBND) xã B2 để gặp Cán bộ Địa chính, Tư pháp nhằm để liên hệ thẩm tra, xác minh, hỏi rõ nguồn gốc diện tích 12.959 $m^2$ đất của chị Y để hai bên làm thủ tục chuyển nhượng. Sau đó anh T, chị Y được Ủy ban trả lời là hợp pháp hai bên có thể làm thủ tục chuyển nhượng.

Vì vậy vào ngày 31/3/2011, anh T cùng chị Y đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 12.162$m^2$ thuộc thửa 1650, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp B1, xã B2, huyện V, Đồng Tháp. Với số tiền 815.000.000 đồng. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã B2 chứng nhận là hợp pháp. Sau đó anh T đã giao đủ số tiền nêu trên cho chị Y và chị Y đã giao đất cho anh T sử dụng. Việc mua bán, chuyển nhượng giữa anh T và chị Y là phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với Luật đất đai năm 2003.

Đến ngày 13/4/2011, anh T được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 104913, diện tích 12.162$m^2$. Ngày 16/11/2011 anh T được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần hai diện tích 12.959$m^2$ thuộc thửa 155, tờ bản đồ số 30.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2011/DS-ST, ngày 28/01/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và Bản án dân sự phúc thẩm số 128/2011/DS-PT, ngày 16/5/2011, của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, về việc giải quyết tranh chấp đòi lại tài sản giữa nguyên đơn là Ông Lu Jun K và chị Ngô Thị Y đã quyết định: Buộc chị Ngô Thị Y trả cho Ông Lu Jun K số tiền 30.000 USD. Số tiền USD sẽ được quy đổi thành Việt Nam đồng theo tỷ giá hối đối của Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm thi hành án."

Tuy nhiên sau khi bản án có hiệu lực chị Y đã không tự nguyện thi hành án, trả tiền cho Ông Lu Jun K. Vì vậy Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp đã viện dẫn Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC, ngày 26/7/2010 về việc "Hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự" để tiến hành kê biên diện tích đất mà chị Y đã chuyển nhượng cho anh T vào tháng 03/2011. Bằng Quyết định kê biên tài sản số 03/QĐ-CTHA, ngày 09/12/2011, Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 27/12/2011; Biên bản Kê biên, xử lý tài sản ngày 27/12/2012; Biên bản Giao bảo quản tài sản ngày 27/12/2012; Thông báo cưỡng chế thi hành án các ngày 20/02/2012, ngày 13/4/2012, ngày 10/12/2012.

Anh T không đồng ý Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp tiến hành kê biên diện tích đất mà anh T đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ chị Y để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ông Lu Jun K theo 02 bản án nêu trên. Vì hiện nay anh T đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và anh T cũng đã sử dụng ổn định từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay.

Thời điểm anh T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị Y thì anh T cũng không biết Ông Lu Jun K đã khởi kiện chị Y và đã có bản án sơ thẩm. Qua 02 lần anh T tiến hành thủ tục xin cấp và đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân huyện V thì Ủy ban vẫn cấp quyền sử dụng đất và đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T. Điều này chứng minh Ủy ban nhân dân huyện V hoàn toàn không biết tranh chấp của Ông Lu Jun K với chị Y đã có bản án sơ thẩm về việc chị Y phải trả cho Ông Lu Jun K 30.000USD. Nếu anh T biết hoặc được Ủy ban nhân dân huyện V thông báo thì anh T đã không nhận chuyển nhượng đất của chị Y vì số tiền 815.000.000 đồng, anh T bỏ ra để nhận chuyển nhượng đất của chị Y là không hề nhỏ đó là số tài sản cả một đời anh T đã làm ăn vất vả mới có được. Ngoài ra còn là tiền anh T đi vay nhiều nơi mới có đủ. Nay Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp tiến hành kê biên để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho chị Y là gây thiệt hại cho anh T.

Nay anh yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xem xét, giải quyết và công nhận diện tích 12.959 $m^2$ đất tại thửa 155, tờ bản đồ số 30 đất tọa lạc tại ấp B1, xã B2, huyện V Đồng Tháp mà anh T nhận chuyển nhượng hợp pháp từ chị Y cho anh T. Việc ông K yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2011 giữa anh T và chị Y thì anh T không đồng ý.

Anh T thống nhất diện tích đất theo như Cục Thi hành án tỉnh Đồng Tháp đã kê biên và thống nhất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 21/12/2016 của Tòa án Tỉnh và giá thống nhất giá đất do Nhà nước quy định là 75.000đ/$m^2$ không yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định và định giá lại.

Chị Nguyễn Thị Bé Đ đại diện theo ủy quyền của anh T là nguyên đơn thống nhất theo lời trình bày của bà N.

- Bị đơn chị Ngô Thị Y ủy quyền cho anh Chung Ngọc T1 trình bày: Thống nhất lời trình bày của phía nguyên đơn, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và chị Y là hợp pháp. Giá chuyển nhượng diện tích 12.162$m^2$ là 815.000.000đ, chị Y đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho anh T sử dụng và anh T cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh T. Do đó, chị Y thống nhất theo yêu cầu của anh T là hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất chuyển nhượng ngày 31/3/2011 là hợp pháp và anh T được tiếp tục sử dụng đối với diện tích đất đã chuyển nhượng theo diện tích thực tế là 12.959$m^2$ tại thửa

155, tờ bản đồ số 30 đất tọa lạc tại ấp B1, xã B2, huyện V, Đồng Tháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH.104913, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 05919, được UBND huyện V cấp ngày 16/11/2011 cho anh Trần Hồng T. Đối với diện tích đất nhiều hơn so với hợp đồng chuyển nhượng chị Y cũng không có yêu cầu gì mà đồng ý giao cho anh T.

Chị Y khẳng định nghĩa vụ thi hành án cho ông K không liên quan đến phần diện tích đất mà chị Y đã chuyển nhượng cho anh T.

Chị Y cũng thống nhất diện tích đất theo như Cục Thi hành án tỉnh Đồng Tháp đã kê biên và thống nhất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 21/12/2016 của Tòa án Tỉnh và giá thống nhất giá đất theo quy định của Nhà nước là 75.000đ/$m^2$ không yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định và định giá lại.

Việc ông K yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2011 giữa anh T và chị Y thì chị Y không đồng ý.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ông Lu Jun K ủy quyền cho ông Nguyễn Văn B trình bày:

Ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa anh T và chị Y với lý do như sau: Theo bản án sơ thẩm số 01/2011/DS-ST ngày 28/01/2011 của Tòa án tỉnh Đồng Tháp thì chị Y thừa nhận đã nhận tiền của ông K để mua đất và Tòa án đã tuyên buộc chị Y phải có nghĩa vụ trả cho ông K số tiền 30.000 USD. Sau khi xét xử sơ thẩm chị Y đã làm đơn kháng cáo nhằm mục đích kéo dài thời gian để tẩu tán tài sản. Vào ngày 09 tháng 3 năm 2011 ông Nguyễn Văn B đại diện theo ủy quyền của ông K đã làm đơn gửi UBND huyện V, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V, Ủy ban nhân dân xã B2 và địa chính xã B2 để yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn không cho chị Y chuyển nhượng đất cho đến khi có quyết định của Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Nhưng đến ngày 31/3/2011 chị Y đã chuyển nhượng diện tích đất 12.162$m^2$ tại thửa 1650, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp B1, xã B2, huyện V, tỉnh Đồng Tháp cho anh T và hiện nay anh T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng số tiền chuyển nhượng đất chị Y không nộp để thi hành án cho ông K. Đến ngày 16/5/2011 Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm bằng bản án số: 128/2011/DSPT, Quyết định giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 09/12/2011 Chấp hành viên Cục thi hành án tỉnh Đồng Tháp ra quyết định kê biên số 03/QĐ-CTHA kê biên tài sản là quyền sử dụng đất do chị Ngô

Thị Y chuyển nhượng cho anh Trần Hồng T để thi hành án cho ông K và ngày 27/12/2012 Chấp hành viên Cục thi hành án tỉnh Đồng Tháp đã lập biên bản kê biên, xử lý tài sản.

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/3/2011 giữa anh T và chị Y đối với diện tích 12.162m$^2$ thì giá chuyển nhượng chỉ có 400.000.000đ, không có căn cứ nào chứng minh số tiền hai bên chuyển nhượng là 815.000.000đ. Tại buổi hòa giải ngày 23/02/2016 tại Tòa án anh T1 là người được chị Y ủy quyền thừa nhận có nợ ông K số tiền là 30.000 USD nhưng anh T1 nói khi nào có tiền thì trả, như vậy chứng tỏ chị Y không có thiện chí trả nợ cho ông K.

Nay ông B đại diện theo ủy quyền cho ông K yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và chị Y. Đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 12.959m$^2$ tại thửa 155, tờ bản đồ số 30 đất tọa lạc tại ấp B1, xã B2, huyện V Đồng Tháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH.104913 được UBND huyện V cấp ngày 16/11/2011 cho anh Trần Hồng T để đảm bảo tài sản thi hành bản án số: 128/2011/DSPT ngày 16/5/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, buộc chị Y trả 30.000 USD cho ông K.

- Chị Nguyễn Thị Bé Đ cũng là người đại diện ủy quyền cho anh D, anh Q trình bày: Thống nhất lời trình bày của bà N và không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như yêu cầu của ông K. Ngoài ra không có ý kiến nào khác.

- Ủy ban nhân dân huyện V trình bày:

Ngày 22/10/2007 chị Ngô Thị Y được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1650, tờ bản đồ số 3 theo hệ thống bản đồ 299, diện tích 12.162m$^2$, đất tọa lạc tại ấp B1, xã B2, huyện V, Đồng Tháp. Ngày 09/9/2010 chị Y tiếp tục được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1710, tờ bản đồ số 3 theo hệ thống bản đồ 299, diện tích 211m$^2$. Đến ngày 31/3/2011 chị Y đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết thửa 1650 và thửa 1710 cho anh Trần Hồng T. Đến ngày 13/4/2011, anh T đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện V hạ trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua cho anh T đứng tên theo quy định. Đến ngày 16/11/2011 anh T đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1650, tờ bản đồ số 3 diện tích 12.162m$^2$ sang hệ thống bản đồ địa chính chính quy thành thửa 155, tờ bản đồ số 30, diện tích đo đạc thực tế là 12.959m$^2$. Căn cứ vào Điều 106 và Điều 127 Luật đất đai năm 2003 và Điều 148 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định về thi hành Luật Đất đai năm 2003 thì trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

chị Ngô Thị Y vào năm 2007, 2010 và cho anh Trần Hồng T vào năm 2011 là đúng theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm đó.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:***

Căn cứ Điều 37; Điều 146; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122; Điều 127; Điều 131 Bộ luật dân sự 2015; Thông tư liên tịch 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của liên ngành Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn về thủ tục thi hành án; Điều 75 Luật thi hành án dân sự; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu của anh Trần Hồng T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31 tháng 3 năm 2011 giữa anh Trần Hồng T và chị Ngô Thị Y; không chấp nhận yêu cầu của anh T về việc xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi ngày 16/11/2011 có số bìa BH 104913 cho anh Trần Hồng T và anh T không liên quan đến nghĩa vụ thi hành án dân sự của chị Ngô Thị Y.

2. Chấp nhận yêu cầu của Ông Lu Jun K về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31 tháng 3 năm 2011 giữa anh Trần Hồng T và chị Ngô Thị Y là vô hiệu và chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 104913, số vào sổ cấp GCN: CH 05913, được Ủy ban nhân dân huyện V cấp vào ngày 16/11/2011 cho anh Trần Hồng T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31 tháng 3 năm 2011 giữa anh Trần Hồng T và chị Ngô Thị Y là vô hiệu.

Buộc anh Trần Hồng T, chị Nguyễn Thị Bé Đ, Trần Thanh D, Trần Hồng Q có nghĩa vụ trả lại cho chị Ngô Thị Y diện tích đất là 12.959m$^2$, tại thửa 155, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại ấp B1, xã B2, huyện V, tỉnh Đồng Tháp do anh Trần Hồng T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 104913, số vào sổ cấp GCN: CH 05913 cấp vào ngày 16/11/2011. Có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp đất Lê Văn Tám có cạnh dài là 213,6m;

Hướng Tây giáp đất Trần Minh Nhàn có cạnh dài là 178,36m;

Hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Đào có cạnh dài là 62,48m;

Hướng Bắc giáp mương phèn có cạnh dài là 63,78m. (kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 21/12/2016).

Buộc chị Ngô Thị Y trả lại cho anh Trần Hồng T và chị Nguyễn Thị Bé Đ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 815.000.000đ (tám trăm mười lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì sẽ được tính lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 104913, số vào sổ cấp GCN: CH 05913, được UBND huyện V cấp vào ngày 16/11/2011 cho anh Trần Hồng T diện tích 12.959m$^2$ tại thửa 155, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại ấp B1, xã B2, huyện V Đồng Tháp.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, các qui định về vệc thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/7/2017, nguyên đơn ông Trần Hồng T, bị đơn chị Y, và những người liên quan cùng phía nguyên đơn nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của các đương sự nêu đã được nộp trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm. Nay, không nộp bổ sung thêm chứng cứ gì mới nhưng các đương sự cho rằng Tòa cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ một cách không đúng nên dẫn đến việc phán quyết không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là sai, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Hơn nữa, bản án sơ thẩm đã xử vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần tuyên bị đơn trả cho nguyên đơn 815.000.000 đồng và không mời cơ quan thi hành án đến tòa là thiếu người tham gia tố tụng.

Bị đơn trình bày: Đồng ý với quan điểm kháng cáo của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Lu Jun K do ông Nguyễn Văn B làm đại diện trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành không đúng theo qui định của luật tố tụng hiện hành, đã làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Cụ thể: Xác định sai quan hệ tranh chấp cũng như tư cách tham gia tố tụng. Việc xác định tư cách nguyên đơn và bị đơn trong khi đó hai bên không có tranh chấp là không đúng với tố tụng dân sự. Nguyên đơn không có yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xử là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của đương sự kháng cáo hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo qui định của pháp luật.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm;

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nhận định về việc tiến hành thủ tục tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm:

[1.1] Theo nội dung đơn khởi kiện cũng như phần trình bày của Nguyên đơn tại Tòa án cấp sơ thẩm thì nội dung đơn và yêu cầu khởi kiện cụ thể của nguyên đơn là "… Nguyên đơn anh T không đồng ý Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp tiến hành kê biên diện tích đất mà anh T đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ chị Y để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ông Lu Jun K theo 02 bản án nêu trên. Vì hiện nay anh T đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và anh T cũng đã sử dụng ổn định từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay. … Nay anh yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xem xét, giải quyết và công nhận diện tích 12.959 $m^2$ đất tại thửa 155, tờ bản đồ số 30 đất tọa lạc tại ấp B1, xã B2, huyện V Đồng Tháp mà anh T nhận chuyển nhượng hợp pháp từ chị Y cho anh T". Với nội dung đơn cũng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thể hiện nguyên đơn không xác định bị đơn là bên gây ra thiệt hại và phải thực hiện yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã hoàn thành. Bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tranh chấp với bên chuyển nhượng và hợp đồng chưa bị cơ quan nào hủy hay thu hồi). Điều này còn được thể hiện rõ ở phần trình bày ý kiến của bị đơn trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn hoàn toàn thống nhất với nguyên đơn hai bên không có tranh chấp. Việc tòa sơ thẩm xác định tư cách bị đơn theo xác định trong đơn khởi kiện của nguyên đơn mà không hướng dẫn nguyên đơn sửa đơn khởi kiện là vi phạm khoản 3 Điều 56 và điểm g khoản 2 Điều 164 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004.

[1.2] Mặt khác, những yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là: Đề nghị Tòa công nhận hợp đồng mua bán và công nhận giấy chứng nhận… trong khi đó những vấn đề yêu cầu này đang đương nhiên tồn tại hợp pháp chưa bị xâm hại chưa bị cơ quan nào hủy bỏ nhưng Tòa cấp sơ thẩm thụ lý và tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng.

[1.3] Hơn nữa, trong quá trình giải quyết nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố giao dịch vô hiệu theo yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng phần quyết định của bản án tuyên "Buộc chị Ngô Thị Y trả lại cho anh Trần Hồng T và chị Nguyễn Thị Bé Đ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 815.000.000đ (tám trăm mười lăm triệu đồng)" và không tuyên án phí về phần này. Đây là việc vi phạm nghiêm trọng luật Tố tụng Dân sự xét xử vượt quá yêu cầu khởi kiện tuyên nghĩa vụ thi hành án mà không xem xét án phí.

[1.4] Một vấn đề vi phạm nghiêm trọng thủ tục Tố tụng dân sự của Tòa cấp sơ thẩm nữa là xác định thiếu người tham gia tố tụng là Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn thì quyết định kê biên tài sản thi hành án của cơ quan này trực tiếp gây ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Ý kiến của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp về việc giữ nguyên hay hủy bỏ quyết định có ý nghĩa rất quan trọng trong quá trình giải quyết vụ án trong việc xác định quan hệ tranh chấp, tư cách của các bên tham gia tố tụng.

[2] Nhận định về nội dung:

Chính những lỗi vi phạm về tố tụng như xác định sai quan hệ tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, xác định thiếu người tham gia tố tụng, xử vượt quá yêu cầu khởi kiện của cấp sơ thẩm đã nêu làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết của vụ án trên không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm. Vì thế, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của của các đương sự có kháng cáo, như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo qui định của pháp luật.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm các đương sự kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

[1] Chấp nhận một phần nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Hồng T, bị đơn chị Y, và nhưng người liên quan cùng phía nguyên đơn. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: đương sự không phải nộp. Hoàn lại các khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp cho chị Nguyễn Thị Bé Đ, anh Trần Hồng Q, anh Trần Thanh D (do bà Võ Thị N nộp thay) mỗi người số tiền 300.000 đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 06727, số 06726, số 06724, số 06725 cùng ngày 11/7/2017 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Tháp; hoàn lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp cho chị Ngô Thị Y (do ông Chung Ngọc T1 nộp thay) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 17260 ngày 25/7/2017 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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

***Nơi nhận:***
– Tòa án nhân dân tối cao (1);
– VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh (1);
– TAND tỉnh Đồng Tháp (1);
– VKSND tỉnh Đồng Tháp (1);
– Cục THADS tỉnh Đồng Tháp (1);
– Các đương sự (10);
– Lưu: hồ sơ (1),VP (3),20b (TPQ);

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

**Phạm Thị Duyên**