

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 40/2020/DS-PT

Ngày 09-03-2020

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu
tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất; chấm dứt hành vi trái pháp luật
và bồi thường thiệt hại tài sản

**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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Ông Nguyễn Trung Dũng

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 09 tháng 3 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 301/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2019 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chấm dứt hành vi trái pháp luật và bồi thường thiệt hại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2019/DS-ST ngày 23/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2020/QĐPT-DS, ngày 03/02/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hồ Văn N, sinh năm 1954; hộ khẩu thường trú: Ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Thân Thị Thu P, sinh năm 1996; địa chỉ thường trú: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; địa chỉ liên hệ: Số 459, Huỳnh Văn L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/01/2020).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn P (tên gọi khác Hồ Văn P), sinh năm 1960; hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương và bà Phan Thị C, sinh năm 1964; hộ khẩu thường trú: Ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; tạm trú: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Ông P, bà C: Ông Lê Minh L, sinh năm 1984; hộ khẩu thường trú: Ấp Quới A, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang; địa chỉ liên lạc: Số 463A, Quốc lộ 13, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15 và ngày 19/12/2017).

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

1. Ông Hồ Hoàng A, sinh năm 1982; hộ khẩu thường trú: Ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Hồ Hoàng A: Ông Phạm Tiến Thiên T, sinh năm 1983; địa chỉ thường trú: Khu phố 5, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số 409, Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 30/8/2019).

2. Bà Phan Thị H, sinh năm 1955; hộ khẩu thường trú: Ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Hồ Thị Ngọc H, sinh năm 1984; hộ khẩu thường trú: Số 155, đường P, phường 9, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: Ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

4. Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Ấp An Phước, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã Đ: Bà Hoàng Thị T – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ là người đại diện theo pháp luật.

5. Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện D: Ông Nguyễn Phương L – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D là người đại diện theo pháp luật.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Hoàng A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Hồ Văn N trình bày:*

Ông Hồ Văn N và bà Phan Thị H có quan hệ là vợ chồng. Ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thị C gọi Ông N là chú ruột. Ngày 13/9/2005, Ông P, bà C có chuyển nhượng cho Ông N diện tích đất 54.508m² thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00607/QĐ-UB ngày 27/10/2003 với giá trị là 1.850.000.000 đồng (một tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng). Việc chuyển nhượng có lập giấy tờ tay do Ông P viết và hai bên cùng ký tên nhưng không có sự xác nhận của chính quyền địa phương. Ngay sau khi lập giấy chuyển nhượng ngày 13/9/2005 thì phía Ông N đã thanh toán cho vợ chồng Ông P, bà C số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và đến tháng 12 năm 2005 tiếp tục thanh toán số tiền còn lại 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi thanh toán đủ số tiền trên thì Ông N yêu cầu vợ chồng Ông P, bà C giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00607/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 27/10/2003 để thực hiện thủ tục sang tên nhưng phía Ông P, bà C xin khất lại với lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đang thế chấp tại ngân hàng, vì tin tưởng quan hệ chú cháu nên Ông N đồng ý. Ngày 06/8/2007, Ông P, bà C tự nguyện xác nhận “giấy sang nhượng đất và tài sản trên đất” để gia hạn thời gian từ 01 đến 06 tháng làm thủ tục sang tên cho Ông N. Đến đầu năm 2016, Ông N phát hiện vợ chồng Ông P, bà C đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Hồ Hoàng A, sinh năm 1982 (ông A là con ruột của Ông N, bà H) với giá trị 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) và đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00322 ngày 18/4/2011. Vì vậy, ngày 18/7/2016, vợ chồng Ông P, bà C tiếp tục lập “Bản cam kết hợp tác giải quyết” với nội dung sẽ làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho Ông N nhưng đến nay không thực hiện. Do đó, ngày 07/11/2017, ngày 20/12/2017 Ông N đã làm đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/9/2005 và ngày 27/4/2018, ngày 03/10/2018, ngày 01/7/2019, Ông N khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án nhân dân huyện D tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thị C và ông Hồ Hoàng A ký ngày 28/02/2011 là vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 724208, số vào sổ cấp GCN: CH00322 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 18/4/2011 cho ông Hồ Hoàng A và buộc ông Hồ Hoàng A chấm dứt hành vi trái pháp luật phải di dời toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp; bồi thường thiệt hại tài sản 3.000 cây cao su 11 năm tuổi với số tiền 600.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thị C trình bày:

Ông P, bà C và Ông N là chú cháu ruột. Năm 2005, Ông P bà C chuyển nhượng cho Ông N diện tích đất 57.744m² thuộc thửa 151 tờ bản đồ 40 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện D với giá 1.850.000.000 đồng, lúc thỏa thuận có vợ chồng Ông N và con gái là bà Hồ Ngọc H, Ông N nói để Ông N và bà Hồ Ngọc H đại diện đứng tên trong giấy mua bán. Tuy là Ông N đứng tên trong giấy chuyển nhượng nhưng mọi giao dịch liên quan đến việc mua bán do vợ Ông N là bà

Phan Thị H và con gái là Hồ Ngọc H đứng ra thực hiện. Sau khi ký giấy tay chuyển nhượng thì bà Hồ Ngọc H, bà H giao tiền cho Ông P, bà C tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh huyện D số tiền là 1.000.000.000 đồng và Ông P, bà C đã bàn giao đất cho gia đình Ông N sử dụng. Cuối 2005, bà Hồ Ngọc H giao tiếp 850.000.000 đồng và Ông P, bà C đã bàn giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất cho bà Hồ Ngọc H và bà H nhưng hai bên thống nhất chưa làm thủ tục sang tên. Phần đất này gia đình Ông N dự định cho con trai thứ ba là ông Hồ Tâm A đứng tên nên ông Hồ Tâm A là người trực tiếp giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2007, Ông P, bà C và ông Hồ Hoàng A con trai thứ 4 của Ông N mua phần đất của ông Tư Cao do không đủ tiền nên gia đình Ông N có nhờ vợ chồng Ông P, bà C đứng ra vay tiền giúp ông A. Ông Hồ Tâm A đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông P, bà C đi vay thế chấp tại Ngân hàng, sau đó ông Hồ Hoàng A bán được đất nên vợ chồng Ông P, bà C trả tiền cho Ngân hàng và lấy sổ về giao lại cho ông Hồ Tâm A. Vợ chồng Ông P, bà C được biết trước đây gia đình Ông N có cho ông Hồ Hoàng A một phần đất khoảng 7ha, không biết vì lý do gì Ông N, bà H đem bán phần đất đã cho ông Hồ Hoàng A. Do đó gia đình Ông N, bà Hồ Ngọc H, bà H, ông Hồ Tâm A thống nhất để phần đất diện tích 57.744m² nêu trên cho ông Hồ Hoàng A (thay vì trước đây dự định cho ông Hồ Tâm A) theo yêu cầu của gia đình Ông N nên ngày 28/02/2011 vợ chồng Ông P, bà C đã ký chuyển nhượng phần đất có diện tích 57.744 m² thuộc thửa đất 151, tờ bản đồ số 40 nêu trên cho ông Hồ Hoàng A, hiện nay ông Hồ Hoàng A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 18/7/2016, Ông N đến nhà nhờ Ông P, bà C ký lại một biên bản cam kết hợp tác giải quyết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ông N lập sẵn với nội dung vợ chồng Ông P, bà C chuyển nhượng cho Ông N phần đất trên nhưng bỏ bà Hồ Ngọc H ra để Ông N giải quyết công việc nội bộ việc gia đình, do tin tưởng nên vợ chồng Ông P, bà C đã ký xác nhận cho Ông N. Tiếp đó khoảng cuối năm 2016, Ông N lập sẵn một giấy sang nhượng đất và tài sản trên đất đề ngày 06/8/2007 nhờ Ông P, bà C ký xác nhận. Tuy nhiên, giấy sang nhượng ghi năm 2007 nhưng trong nội dung của giấy sang nhượng có ghi số giấy chứng minh nhân dân của Ông N lại ghi ngày cấp là 07/07/2010, do thấy không hợp lý nên tháng 01 năm 2017 Ông N lập một giấy sang nhượng đất trồng cây cao su đề ngày 13/9/2005 mà vợ chồng Ông P, bà C đã ký trước đây cho Ông N và bà Hồ Ngọc H. Tuy nhiên nay Ông N không giải quyết được việc gia đình thì dùng 03 giấy xác nhận chuyển nhượng đất nêu trên để kiện Ông P, bà C. Ông P, bà C khẳng định việc mua bán đất trên là do vợ và con Ông N (bà H, bà Hồ Ngọc H) trực tiếp thực hiện. Bà H và bà Hồ Ngọc H là người giao tiền và nhận đất sử dụng từ năm 2005 đến nay. Ông N không giao tiền cho vợ chồng Ông P, bà C. Hơn nữa thời điểm hai bên giao dịch mua bán Ông N đang công tác ở nước ngoài, 03 giấy xác nhận chuyển nhượng đất trên là do Ông N lập lại khoảng thời gian giữa năm 2016 đến đầu năm 2017. Vì tin tưởng hơn nữa là quan hệ chú

cháu nên Ông P, bà C đã ký xác nhận cho Ông N. Sau này Ông P, bà C mới biết Ông N muốn gạt bà Hồ Ngọc H ra không đưa vào giấy mua bán nhằm mục đích Ông N lấy lại đất mà gia đình đã cho ông Hồ Hoàng A. Nay, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Ông P, bà C không đồng ý vì phần đất tranh chấp đã chuyển nhượng cho ông Hồ Hoàng A đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Hoàng A trên cơ sở Ông N, bà H đã tự nguyện cho con diện tích đất này. Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phía Ông P, bà C không chấp nhận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Hoàng A trình bày:

Ông Hồ Hoàng A thống nhất với ý kiến của Ông P, bà C vì Ông N, bà H đã tự nguyện cho ông Hồ Hoàng A số tiền 1.850.000.000 đồng (một tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng) để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đối với Ông P, bà C. Do đó, ông Hồ Hoàng A không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc H trình bày:

Số tiền 1.850.000.000 đồng (một tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng), đây là số tiền của Ông N đã thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đối với vợ chồng Ông P, bà C. Bà Hồ Ngọc H hoàn toàn không thực hiện giao dịch dân sự gì liên quan đến số tiền 1.850.000.000 đồng đối với Ông N, bà C. Còn sự việc tranh chấp giữa các đương sự thì Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H trình bày:

Bà Phan Thị H và ông Hồ Văn N có quan hệ là vợ chồng. Giữa Ông N và bà H có 03 người con chung tên: 1. Hồ Tâm A, sinh năm 1979; 2. Hồ Hoàng A, sinh năm 1982; 3. Hồ Thị Ngọc H, sinh năm 1984.

Sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thị C và ông Hồ Văn N vào năm 2005 đối với diện tích đất 54.508m² thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương thì bà H hoàn toàn không biết vì khi đó bà H đang nằm điều trị tại Bệnh viện Chợ Rẫy từ ngày 11/8/2005 đến ngày 27/10/2005. Đối với việc lập “Vi bằng” ngày 24/10/2016 tại Văn phòng Thừa phát lại Quận 10; địa chỉ: Số 137, đường 3/2, phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh vì các đương sự tham gia vụ kiện đều là thành viên trong gia đình nên phía bà H không có ý kiến gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện D trình bày:

Tại Công văn số 695/UBND-NC ngày 28/6/2018 thể hiện:

1. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00322, thửa đất số 151, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã Đ, do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 18/4/2011 cho ông Hồ Hoàng A có nguồn gốc đất:

Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất (nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn P và bà Phan Thị C). Khi cấp quyền sử dụng đất được cấp theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 23 của Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có qua đo đạc thực tế.

2. Trong quá trình chuyển nhượng các bên đương sự không thông báo cho Phòng Tài nguyên và Môi trường và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện D (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D) biết ngày 13/9/2005, Ông P, bà C có lập “Giấy sang nhượng đất trồng cao su” cho Ông N đối với diện tích nêu trên.

3. Nguyên nhân có sự chênh lệch diện tích giảm 461,6m² giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00322, cấp ngày 18/4/2011, thửa đất số 151, tờ bản đồ số 40, diện tích 57.744m² so với bản vẽ mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý (tranh chấp) số 72-2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D lập ngày 13/4/2018, diện tích 57.282,4m² là do tại thời điểm cấp giấy chứng nhận được đo đạc bằng phương pháp thủ công, cập nhật theo bản đồ chính quy cũ nên có sự chênh lệch diện tích nêu trên.

4. Ngày 30/9/2015, Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 5748 cho ông Hồ Hoàng A sử dụng cho đến nay. Hiện nay, ông Hồ Hoàng A không có đăng ký thay đổi thủ tục pháp lý.

5. Ủy ban nhân dân huyện D xin vắng mặt, không trực tiếp tham gia tố tụng cũng không ủy quyền cho người đại diện tham gia hòa giải và tham gia phiên tòa xét xử vụ án dân sự sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Đ trình bày:

Tại Công văn số 185/UBND-NC ngày 07/6/2018 thể hiện: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thị C và ông Hồ Hoàng A ký ngày 28/02/2011 và được chứng thực số 06, quyền số 2011/TP/CC-SCT/HĐGD đã thỏa mãn các điều kiện quy định tại Điều 398 Bộ luật Dân sự và tại Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ nên hợp đồng được chứng thực và có hiệu lực pháp lý. Căn cứ điều 6 của Hợp đồng số 16 ngày 28/02/2011: Cam kết của các bên, bên A và bên B đã nêu đầy đủ và chịu trách nhiệm trước pháp luật về những cam đoan của mình. Tại điều 7: Điều khoản cuối cùng, hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng. Như vậy, căn cứ vào Điều 177, Điều 122 Bộ luật Dân sự việc nguyên đơn ông Hồ Văn N yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thị C và ông Hồ Hoàng A ký ngày 28/02/2011 và theo chứng thực số 06, quyền số 2011/TP/CC-SCT/HĐGD vô hiệu là không có cơ sở. Theo quy định tại Khoản 4 Điều 68; Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Chủ

tịch Ủy ban nhân dân xã Đ phải tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ thường xuyên phải giải quyết nhiều vấn đề trên các lĩnh vực thuộc chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình nên không có điều kiện tham gia tố tụng tại phiên tòa.

- *Người làm chứng ông Phạm Thanh V trình bày:*

Ông Phạm Thanh V có quan hệ gọi Ông N, bà H bằng cậu mợ; gọi Ông P, bà C, ông Hồ Hoàng A là anh chị. Thời điểm năm 2007, Ông N có thuê ông V làm công với công việc là quản lý toàn bộ cây cao su, khai thác mủ, trả lương công nhân cạo mủ và chăm sóc khu giải trí tên Đọt Champa ở khu vực xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Ông N là người trực tiếp thanh toán tiền công lao động mỗi tháng 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng). Bản thân ông V là người trực tiếp quản lý, chăm sóc và trả tiền công cho công nhân khai thác mủ cao su trong đó có phần cây cao su mà hiện nay hai bên đang tranh chấp. Cụ thể vào năm 2007, ông V bắt đầu công việc làm thuê thì số lượng cây cao su khoảng 3000 cây và bắt đầu khai thác mủ, lúc này những người công nhân cạo mủ xong và đem bán cho bà Dung ở xã Minh Tân. Sau đó, ông V đối chiếu sổ sách, số lượng mủ thu vào và bán ra để trả tiền công cho công nhân cạo mủ, còn sổ sách thì cuối tháng quyết toán báo cáo cho Ông N. Ông V nghỉ làm việc vào tháng 12 năm 2015 với lý do giữa các thành viên trong gia đình Ông N xảy ra tranh chấp với nhau liên quan đến tài sản này.

Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2019/DS-ST ngày 23/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương, đã tuyên xử:

- Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 68, 147, 235, 244, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 50, 105, 136 của Luật Đất đai năm 2003;

- Căn cứ các Điều 122, 127, 128, 137, 599, 600, 601, 697, 699, 702, 715, 717, 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn N đối với ông Nguyễn Văn P và bà Phan Thị C về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay lập ngày 13/9/2005 giữa ông Hồ Văn N đối với ông Nguyễn Văn P và bà Phan Thị C có hiệu lực pháp luật.

1.2. Ông Hồ Văn N được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 57.282,4 m² thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp B (nay là ấp Đ), xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Khu đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp với đường đất;
- Phía Tây: Giáp với thửa đất số 119;
- Phía Bắc: Giáp đường đất;
- Phía Nam: Giáp thửa đất số 67, 113.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.3. Ông Hồ Văn N được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn N đối với ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thị C, ông Hồ Hoàng A về việc “yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu”.

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thị C và ông Hồ Hoàng A ký ngày 28/02/2011 và theo chứng thực số 06, quyền số 2011/TP/CC-SCT/HĐGD là vô hiệu.

2.2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện D thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 724208, số vào sổ cấp GCN: CH00322 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 18/4/2011 cho ông Hồ Hoàng A đối với diện tích đất 57.282,4 m² thuộc thửa đất 151, tờ bản đồ 40 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương để điều chỉnh lại theo quyết định này.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Hồ Văn N đối với ông Hồ Hoàng A về việc “yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

3.1. Ông Hồ Hoàng A có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản gồm có: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 94,8m² xây dựng năm 2015; 01 nhà xưởng diện tích 180m² có mái che; 01 nhà xưởng diện tích 650,3m² có mái che; 01 bồn nước Inox 1000l xây dựng năm 2015; 01 bồn nước Inox 3000l và chân đế xây dựng năm 2015 để trả lại cho Ông N diện tích đất 57.282,4 m² thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp B (nay là ấp Đ), xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hồ Văn N về việc đồng ý hỗ trợ chi phí di dời tài sản số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) cho ông Hồ Hoàng A.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Hồ Văn N đối với ông Hồ Hoàng A về việc “bồi thường thiệt hại tài sản”.

Ông Hồ Hoàng A có trách nhiệm bồi thường tài sản giá trị cây cao su số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) cho ông Hồ Văn N.

Kể từ ngày ông Hồ Văn N có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu ông Hồ Hoàng A chậm trả tiền thì còn phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Hồ Văn N về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 724208, số vào sổ cấp GCN: CH00322 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 18/4/2011 cho ông Hồ Hoàng A đối với diện tích đất 57.282,4 m² thuộc thửa đất 151, tờ bản đồ 40 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

6. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Hồ Văn N đối với ông Hồ Hoàng A về việc bồi thường thiệt hại tài sản cây cao su với số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 28/8/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Hoàng A có đơn kháng cáo và đơn kháng cáo sửa đổi, bổ sung ngày 04/9/2019, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận 57.744m² đất cho ông Hồ Hoàng A.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Phần đất tranh chấp có tài sản gắn liền đất là của gia đình ông Hồ Hoàng A. Ông Hồ Hoàng A có vợ và sinh sống trên đất nhưng cấp sơ thẩm không đưa vợ ông Hồ Hoàng A tham gia tố tụng là ảnh hưởng đến quyền lợi của người liên quan là vợ ông Hồ Hoàng A, là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/7/2019 ghi nhận số lượng cây cao su ông Hồ Hoàng A trồng mới đã bị cày ủi vào tháng 7/2017, phía ông Hồ Hoàng A cho rằng nguyên đơn phá bỏ và tại phiên tòa phúc thẩm, phía ông Hồ Hoàng A yêu cầu nguyên đơn bồi thường. Cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ số cao su do ông Hồ Hoàng A trồng mới đã bị ai cày ủi, ý kiến và yêu cầu của ông Hồ Hoàng A như thế nào. Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết vấn đề này là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, giải quyết vụ án chưa triệt để. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Theo các đơn khởi kiện ngày 07/11/2017, ngày 20/12/2017, ngày 27/4/2018 và ngày 03/10/2018 nguyên đơn Ông N khởi kiện bị đơn Ông P, bà C với các yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/9/2005, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Ông P, bà C và ông Hồ Hoàng A ký ngày 28/02/2011 là vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 724208, sổ vào sổ cấp GCN: CH00322 ngày 18/4/2011 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Hồ Hoàng A. Ngày 01/7/2019, Ông N khởi kiện bổ sung yêu cầu ông Hồ Hoàng A chấm dứt hành vi trái pháp luật phải di dời toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp; bồi thường thiệt hại tài sản 3.000 cây cao su 11 năm tuổi với số tiền 600.000.000 đồng. Như vậy, trong vụ án này ông Hồ Hoàng A cũng là người bị nguyên đơn Ông N khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xác định tư cách tố tụng của ông Hồ Hoàng A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không phù hợp quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong trường hợp này Tòa án phải xác định ông Hồ Hoàng A tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn.

[1.2] Ông Hồ Hoàng A là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp. Tài sản trên đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/3/2018 của Tòa án gồm nhà, các công trình xây dựng trên đất, các tài sản khác gắn liền với đất. Ông Hồ Hoàng A có vợ là bà Phạm Thanh T. Tất cả các tài sản này đều hình thành trong thời kỳ hôn nhân của ông Hồ Hoàng A và bà T. Tòa án cấp sơ thẩm có thu thập bản tự khai có ý kiến của bà Tâm đề nghị Tòa án không đưa bà T tham gia tố tụng trong vụ án. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào ý kiến của bà T mà không đưa bà Tâm tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xác định quyền, nghĩa vụ của bà Tâm là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/7/2019 của nguyên đơn Ông N yêu cầu ông Hồ Hoàng A bồi thường thiệt hại tài sản 3.000 cây cao su 11 năm tuổi với số tiền 600.000.000 đồng. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện tài sản là 3.000 cây cao su không còn tồn tại, đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không có cơ sở định giá tài sản 3.000 cây cao su. Nguyên đơn cho rằng có thuê ông Phạm Thanh V trông coi và chăm sóc cao su; lời khai của ông V xác định ông V đối chiếu sổ sách, số lượng mủ thu vào và bán ra để trả tiền công cho công nhân cạo mủ, còn sổ sách thì cuối tháng quyết toán báo cáo cho Ông N. Ông Hồ Hoàng A cho rằng trên đất có 1.500 cây đến 1.600 cây cao su, năm 2015 ông Hồ Hoàng A đã thanh lý bán được 200.000.000 đồng. Ông N là người khởi kiện phải có nghĩa vụ cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc thu hoạch mủ cao su, số lượng cây cao su. Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ có hay không có 3.000 cây cao su trên đất, thời điểm trồng cao su; Tòa án nhận định không có cơ sở định giá cây cao su nhưng lại tuyên ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000

đồng, trong khi đó bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ. Trong trường hợp cần thiết, Tòa án cấp sơ thẩm có thể yêu cầu cơ quan chuyên môn cung cấp thông tin về việc trồng và thu hoạch mủ cao su, số lượng cây cao su tương ứng với diện tích đất trồng để có cơ sở giải quyết vụ án.

[1.4] Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ các tài sản trên đất gồm 01 hàng rào lưới B40 giáp đường ĐT744 diện tích 534,8m²; 01 hàng rào lưới B40 giáp thửa đất 2052, 2372 diện tích 682,5m² do ai xây dựng (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ xác định xây dựng năm 2008 nhưng không ghi rõ của ai, bị đơn khai hàng rào lưới B40 do bị đơn xây dựng (bút lục 427), từ đó mới giải quyết được hậu quả của hợp đồng nếu có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông P, bà C với ông Hồ Hoàng A vô hiệu. Trường hợp tài sản không do ông Hồ Hoàng A tạo lập thì không có cơ sở buộc ông Hồ Hoàng A phải tháo dỡ; trường hợp là tài sản của ông Hồ Hoàng A tạo lập thì cần xác định lại tài sản nào bắt buộc tháo dỡ, tài sản nào không cần tháo dỡ để hạn chế thiệt hại cho đương sự.

[1.5] Đối với nhà vệ sinh trên đất có diện tích 5,8m², Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành định giá. Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/7/2019, các đương sự xác định mặc dù tài sản không được định giá nhưng vẫn yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành định giá tài sản này và khi tuyên buộc ông Hồ Hoàng A tháo dỡ các tài sản khác trên đất nhưng không tháo dỡ tài sản này là không đảm bảo việc giải quyết vụ án và thi hành án.

[1.6] Việc áp dụng pháp luật:

Đối với giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn, giao dịch đã được thực hiện xong (nguyên đơn đã giao tiền, bị đơn đã giao đất), theo quy định tại Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì không thể áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận hợp đồng mà phải áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NG-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết là đúng quy định nêu trên, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điểm b.1 (*“b.1) Đối với hợp đồng được giao kết trước ngày 01/7/2004 vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất”*) và b.2 (*“b.2 Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ”*) là không phù hợp. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định sau khi nhận đất thì nguyên đơn tiếp tục khai thác mủ cao su, không xây dựng bất cứ công trình gì trên đất. Người liên quan ông Hồ Hoàng

A cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng năm 2011 thì ông Hồ Hoàng A đã xây dựng nhà trên đất, sau khi xây nhà thì tiến hành xây dựng tường rào và các công trình trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm cần điều tra làm rõ để có cơ sở áp dụng các quy định pháp luật vào giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận năm 2005, Ông P và bà C chuyển nhượng cho Ông N diện tích đất 57.744m² thuộc thửa 151 tờ bản đồ 40 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện D với giá 1.850.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền thì nguyên đơn cho rằng sau khi ký hợp đồng đã giao cho bị đơn 1.000.000.000 đồng, đến cuối năm 2005 giao tiếp 850.000.000 đồng và bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng. Bị đơn không đồng ý việc nguyên đơn là người giao tiền mà cho rằng bà H (vợ nguyên đơn) và bà Hồ Ngọc H (con nguyên đơn) là người giao tiền, tuy nhiên bị đơn không có chứng cứ chứng minh. Theo giấy đề ngày 06/8/2007, bị đơn xác định chuyển nhượng cho Ông N và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của Ông N. Như vậy, có cơ sở khẳng định thực tế năm 2005, bị đơn đã chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho nguyên đơn, đã nhận đủ tiền từ nguyên đơn.

Nguyên đơn cho rằng do bị đơn không chịu đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn để thực hiện việc sang tên (do bị đơn đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng). Bị đơn cho rằng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến năm 2007, ông Hồ Hoàng A cần tiền nên Ông N mới nhờ bị đơn đứng ra vay tiền ngân hàng. Các đương sự và người làm chứng đều thừa nhận đến năm 2015, khi có tranh chấp nguyên đơn mới lập lại các giấy tờ và yêu cầu bị đơn ký các văn bản xác nhận gồm giấy sang nhượng đất trồng cao su ngày 13/9/2005, giấy ngày 06/8/2007 và giấy ngày 18/7/2016. Bị đơn cho rằng việc ký giấy chuyển nhượng ngày 28/02/2011 cho ông Hồ Hoàng A là có lý do từ phía gia đình Ông N. Đồng thời hồ sơ vụ án cũng thể hiện bà H là vợ Ông N có văn bản xác định việc tặng cho ông Hồ Hoàng A phần đất đang tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ việc bị đơn ký giấy chuyển nhượng cho ông Hồ Hoàng A có phải xuất phát từ phía Ông N và gia đình Ông N hay không, bởi chỉ khi phía Ông N và gia đình Ông N đồng ý để Ông P, bà C ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Hồ Hoàng A thì Ông P, bà C mới ký hợp đồng chuyển nhượng và sang tên cho ông Hồ Hoàng A, bị đơn lấy cơ sở nào để ký hợp đồng cho ông Hồ Hoàng A trong khi ông Hồ Hoàng A không phải là người thanh toán tiền cho bị đơn (ông Hồ Hoàng A không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh giao tiền cho Ông P, bà C). Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa xác minh làm rõ việc Ông P, bà C thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng vào thời điểm chuyển nhượng cho nguyên đơn cho đến thời điểm sang tên cho ông Hồ Hoàng A, có đúng như trình bày của nguyên đơn và bị đơn hay không (nội dung này người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã có yêu

cầu tại đơn ngày 20/12/2017 – bút lục 242, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập). Lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng hay là do phía Ông N có ý định tặng cho ông Hồ Hoàng A thì đâu là lý do mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng đất từ năm 2005 nhưng đến năm 2015 xảy ra tranh chấp thì nguyên đơn vẫn không có yêu cầu bị đơn sang tên cho nguyên đơn. Hơn nữa, việc ký xác nhận lại các giấy sang nhượng và cam kết cũng là lý do từ phía Ông N yêu cầu Ông P, bà C ký xác nhận.

Do Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa điều tra làm rõ các nội dung như phân tích nêu trên đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được các vi phạm nên cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 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 quy định 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 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Hoàng A.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2019/DS-ST ngày 23/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Hồ Hoàng A 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0031911 ngày 04/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng