

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: **380/2020/DS-PT**

Ngày: 22/5/2020

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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Quốc Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Hiếu

Bà Phạm Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh – 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:** Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Vào ngày 07/5/2020, ngày 14/5/2020 và ngày 22/5/2020, tại trụ sở
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án
thụ lý số 602/2017/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2017 về việc: “*Tranh
chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2017/DS-ST ngày 18/9/2017 của Tòa
án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1586/2020/QĐ-PT ngày
14/4/2020, giữa các bên đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức K, sinh năm 1943

Bà Phan Ngọc S, sinh năm 1954

Cùng địa chỉ: Số 436B/106/15 đường V, Phường 12, Quận Y, Thành
phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1996 (có
mặt)

(Giấy ủy quyền số công chứng: 000339, quyền số 03TP/CC-
SCC/HĐGD ngày 12/3/2020 của Văn phòng Công chứng Dương Phước Hoàng
Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Cát T –
Công ty luật hợp danh Toàn Cầu TV Group (có mặt)

Địa chỉ: 12 đường 35 –CL, phường I, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Lê Thị O, sinh năm 1941

Địa chỉ: 56/2 Khu phố 6, thị trấn N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Chu Hải An, sinh năm 1980 (có mặt)
Địa chỉ: 25/40 Nguyễn Bình Khiêm, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 19543, quyền số: 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2018 của Văn phòng Công chứng Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Hùng M, sinh năm 1963; Địa chỉ: 56/4 Tổ 14 Khu phố 6, thị trấn N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Bò Thị Hồng T1, sinh năm 1972

3. Ông Phạm Hồng C, sinh năm 1981

Cùng địa chỉ: 56/2 Tổ 23 Khu phố 6, thị trấn N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông M, bà T1 là: Ông Phạm Hồng C, sinh năm 1981 (có mặt)

(Giấy ủy quyền số công chứng 008823, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16 và 21 tháng 12 năm 2016 tại Văn phòng Công chứng Toàn Cầu)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 03/12/2012 và trong quá trình xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Đức K, bà Phan Ngọc S trình bày:

Ngày 23/6/2000, ông bà nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị O một lô đất ruộng diện tích là 7.403m² thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 23 (sau đây gọi là *phần đất tranh chấp*). Phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị O số G906129, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 124QSĐĐ ngày 16/7/1997 (sau đây gọi là *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*). Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Bà O chuyển nhượng đất cho ông bà đều được các con bà O đều đồng ý và ký tên vào “Giấy bán đất ruộng” lập ngày 26/3/2000 (sau đây gọi là *Giấy bán đất ruộng*). Giấy bán đất ruộng chỉ mình ông (tức ông K) ký.

Ông bà đã giao đủ tiền. Bà O đã giao đất cho vợ chồng ông bà quản lý và sử dụng. Do là hàng xóm của gia đình bà S nên hai bên tin tưởng nhau, không ra công chứng cũng như đi đăng bộ theo quy định của pháp luật.

Khoảng đầu năm 2012 do có nhu cầu sang tên, ông bà đã đến gặp bà Oyêu cầu ra phòng công chứng để thực hiện việc mua bán nhưng bà Oyêu nhiều lý do không đi. Vì vậy ông bà đã đưa sự việc đến Ủy ban nhân dân thị trấn N để hòa giải nhưng không thành, bà O kiên quyết không chịu đến phòng công chứng thực hiện nghĩa vụ của người bán nên ông bà đã kiện ra tòa.

Nay ông, bà yêu cầu bà O thực hiện nghĩa vụ của người chuyển nhượng, nếu bà O không thực hiện, ông bà đề nghị tòa cho quyền ông bà được liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Theo bản tự khai, các biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Lê Thị O có ông Phạm Hồng C là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Chung xác nhận năm 2000, gia đình ông gồm bà Lê Thị O, Trần Hùng M, Bô Thị Hồng T1 và Phạm Hồng C cùng ký tên lập Giấy bán đất ruộng. Theo đó bà O bán cho ông K phần diện tích đất 7.403m² với giá là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng, phần đất này đã được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 16/7/1997 cho bà O.

Sau khi bên ông K bà S trả đủ tiền. Phía bà O đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà S.

Tuy nhiên, sau khi nhận đất phía ông K bà S không canh tác mà bỏ hoang. Nhà nước vẫn gửi giấy báo đóng thuế cho bà O nhưng do gia đình bà là gia đình liệt sỹ nên được miễn.

Nay ông K bà S yêu cầu buộc gia đình bà O phải sang tên thì gia đình ông không đồng ý, bà O đề nghị hủy Giấy bán đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà O sẽ hoàn trả cho ông K, bà S 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Hùng M, bà Bô Thị Hồng T1, ông Phạm Hồng C nhất trí với lời trình bày của bà O .

Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2017/DS-ST ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Công nhận “Giấy bán đất ruộng lập ngày 23/6/2000 giữa bà Lê Thị O và các con là Trần Hùng M , Bô Thị Hồng T1, Phạm Hồng C với ông Nguyễn Đức K bà Phan Ngọc S”.

Buộc bà Lê Thị O, ông Trần Hùng M , bà Bô Thị Hồng T1, ông Phạm Hồng C phải có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền thực hiện trình tự thủ tục việc sang tên quyền sử dụng đất cho ông K bà S trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày án có hiệu lực, quá thời hạn trên mà bà O , ông M , bà Tâm, ông Chung không thực hiện thì ông K bà S có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu “Hủy giấy bán ruộng” lập ngày 26/3/2000 giữa bà Lê Thị O, ông Trần Hùng M, bà Bô Thị Hồng T1, ông Phạm Hồng C với ông Nguyễn Đức K và bà Phan Ngọc S.

Án phí dân sự sơ thẩm 115.156.000 (Một trăm mười lăm triệu một trăm năm mươi sáu ngàn) đồng bà Lê Thị O phải nộp, số tiền này được khấu trừ vào số tiền bà O đã tạm nộp là 1.250.000 (Một triệu hai trăm năm mươi ngàn) đồng theo biên lai thu số AG/2011/01877 ngày 08/12/2015 do Chi cục thi hành án dân sự huyện N lập, bà O còn phải nộp thêm 113.906.000 (Một trăm mười ba triệu chín trăm lẻ sáu ngàn) đồng.

Hoàn lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí mà ông K bà S đã nộp là 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng theo biên lai thu số AC/2010/03098 ngày 21/12/2012 do Chi cục thi hành án dân sự huyện N lập.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 18/10/2017, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2017/DS-ST ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện N về phần án phí theo Quyết định số 68/QĐKNPT-VKS-DS.

Ngày 27/9/2017, ông Phạm Hồng C là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị O, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, do bản án sơ thẩm gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà O và gia đình ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

- Xác nhận việc bà O (một mình) nhận số tiền 50.000.000 đồng của ông K, bà S. Các con bà O chỉ là người ký vào giấy bán đất ngày 20/6/2000. Tuy nhiên thực tế chỉ là cầm cố chứ không có việc mua bán đất.

- Xác nhận thực tế ông Tôn chỉ có con chung với bà O chứ ông Tôn không chung sống với bà O.

- Do nội dung Chỉ thị 08/2002/CT-UB ngày 22/4/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấn chỉnh và tăng cường quản lý Nhà nước về nhà đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh có quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp. Như vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2000 giữa ông K, bà S với bà O và các con là vô hiệu. Từ khi nhận chuyển nhượng, ông K, bà S đã không canh tác mà bỏ hoang phần đất và Nhà nước vẫn gửi giấy báo đóng thuế cho bà O nhưng do gia đình bà là gia đình liệt sỹ nên được miễn.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

+ Sửa án sơ thẩm;

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

+ Chấp nhận yêu cầu của bị đơn: Tuyên bố Giấy bán đất ruộng giữa bà là vô hiệu. Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Về giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá của Tòa án cấp sơ thẩm: Ông đồng ý và không yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm định giá lại.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho bà Lê Thị O đối với phần đất nông nghiệp có diện tích 7.403m² thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 23 tại thị trấn N, huyện N, Thành Phố Hồ Chí Minh là đất mùa. Đất mùa là đất trồng cây hằng năm, không phải là đất lúa nên ông K, bà S có đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà O và các con.

Nếu phần đất này là đất lúa thì ông K, bà S mới không đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng từ bà O, vì khi chuyển nhượng đất thì ông K bà S đều là cán bộ công nhân viên. Ông K là bộ đội, bà S là y tá tại bệnh viện Chợ Rẫy.

- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2000 giữa ông K, bà S với bà O và các con là có thật. Ông K, bà S đã giao đủ tiền cho bà O và đã nhận đất. Các bên chỉ chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Yêu cầu bà O thực hiện nghĩa vụ của người chuyển nhượng, nếu bà O không thực hiện, ông K bà S đề nghị tòa cho quyền ông được liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá của Tòa án cấp sơ thẩm: Bà đồng ý và không yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm định giá lại.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị O và ông Phạm Hồng C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông K, bà S cùng thống nhất trình bày: Người ký tên trên Giấy bán đất ruộng tại phần người mua chỉ có ông K ký nhưng giao dịch thực chất là cả hai ông bà. Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất từ bà O, ông bà trồng lúa nhưng không thực hiện được vì không có nước. Ông bà vẫn quản lý, sử dụng đến nay. Về giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá của Tòa án cấp sơ thẩm: Ông bà đồng ý và không yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm định giá lại. Thống nhất với ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị O và ông Phạm Hồng C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền lợi của nguyên đơn trình bày:

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị O và ông Phạm Hồng C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và bản thân ông Phạm Hồng C trình bày:

Xác nhận giữa bà O và ông Tôn không có đăng ký kết hôn, không chung sống với nhau chỉ có một người con chung là ông. Khi còn sống thì bố ông và mẹ ông thực tế không chung sống với nhau.

Ông đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông và bà O , sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện bị đơn.

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

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Chủ tọa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia phiên tòa đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo luật định.

Về kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Rút toàn bộ nội dung kháng nghị tại Quyết định kháng nghị số 68/QĐKNPT-VKS-DS ngày 18/10/2017 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Về nội dung: Do ông K, bà S không có đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp (lúa) tại thời điểm ký nhận chuyển nhượng với bà Lê Thị O. Như vậy, Giấy bán đất ruộng vừa vi phạm về hình thức vừa vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 1995 ngay tại thời điểm xác lập giao dịch. Do đó yêu cầu tuyên bố Giấy bán đất ruộng vô hiệu của bà O là có căn cứ chấp nhận.

Lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của hai bên. Tại phiên tòa do các bên không yêu cầu định giá lại và chấp nhận giá tại cấp sơ thẩm. Do đó đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu theo quy định tại Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điểm c.2 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết hợp đồng vô hiệu.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị O và ông Phạm Hồng C; Sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về hình thức:

Quyết định kháng nghị số 68/QĐKNPT-VKS-DS ngày 18/10/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Đơn kháng cáo của bà Lê Thị O và ông Phạm Hồng C trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2]. Về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

[2.1]. *Đối với kháng cáo về tố tụng*: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn cũng như bản thân ông Chung đều xác nhận giữa bà O và ông Tôn không có đăng ký kết hôn, không chung sống với nhau, chỉ có một người con chung là ông Chung. Do vậy việc bị đơn cũng như ông C kháng cáo cho rằng cần triệu tập những người thừa kế còn lại của ông Tôn tham gia tố tụng là không có cơ sở.

[2.2] *Đối với kháng cáo*:

Về luật nội dung áp dụng: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức K và bà Lê Thị O được thực hiện ngày 23/6/2000 nên pháp luật áp dụng là Bộ luật Dân sự năm 1995, Luật Đất đai năm 1993.

[2.1]. *Về Giấy bán đất ruộng*:

[2.1.1]. Theo nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mục đích sử dụng đất ghi là “mùa”.

Theo Quyết định số 499QĐ/ĐC ngày 27/7/1995 của Tổng cục địa chính thì không quy định mục đích sử dụng đất là “mùa”.

Văn bản số 177/UBND ngày 06/4/2018 của Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện N xác định: “.... ngày 30/3/2018, ông Nguyễn Đức K và bà Phan Ngọc S có xuất bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G906129 do UBND huyện N cấp ngày 16/7/1997. Hiện nay Mục đích sử dụng đất tại vị trí lô đất nêu trên theo Bản đồ địa chính là đất lúa (L)”.

Văn bản số 2348/UBND-TNMT ngày 17/10/2018 của Ủy ban nhân dân huyện N xác định: “Phần diện tích đất là 7.403m² thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 124 cấp ngày 16/7/1997 (bản đồ hiện trạng ngày 25/8/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) không thể hiện mục đích đất ở và có thể xem xét cho phép chuyển mục đích từ đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm nếu chủ sử dụng đất đang ký kế hoạch sử dụng đất hàng năm”.

Tại phiên tòa, ông K xác nhận khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà O và các con của bà O thì ông có canh tác lúa nhưng không trồng được do không có nước.

Từ căn cứ trên có cơ sở xác định mục đích sử dụng đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất lúa.

Ý kiến của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng phần đất này là đất mùa và là đất trồng cây hằng năm là không có căn cứ.

[2.1.2]. Căn cứ khoản 2 Điều 3 của Luật Đất đai năm 1993 đã được sửa đổi, bổ sung năm 1998 và Điều 8 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất quy định: Cá nhân được phép chuyển nhượng đất nông nghiệp khi không còn hoặc không có khả năng trực tiếp lao động.

Như vậy, bà O có quyền chuyển nhượng cho cá nhân khác nếu không còn hoặc không có khả năng trực tiếp lao động.

Theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ quy định người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp là đất lúa phải thỏa mãn ba (03) điều kiện sau: *“Có nhu cầu sử dụng đất; Chưa có đất hoặc đang sử dụng đất dưới hạn mức theo quy định của pháp luật; Người nhận chuyển nhượng phải là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp”*.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn xác nhận nếu phần đất đang tranh chấp là đất lúa thì ông K, bà S không đủ điều kiện để sang nhượng đất lúa vì ông K, bà S là cán bộ công nhân viên chứ không phải là người đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Do đó, ông K, bà S không đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp (lúa).

Như vậy, khi tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy bán đất ruộng lập ngày 23/6/2000 thì ông K, bà S không đủ điều kiện để tham gia giao dịch dân sự này.

Ngoài ra pháp luật tại thời điểm hiện tại vẫn quy định về điều kiện tham gia chuyển nhượng đất lúa, cụ thể:

- Khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa”*.

- Điểm b, d khoản 2,3 Điều 3 Thông tư 33/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định:

“Căn cứ xác định hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp:

a) Đang sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất; do nhận chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; đang sử dụng đất nông nghiệp mà chưa được Nhà nước công nhận;

b) Có ít nhất một thành viên của hộ gia đình không thuộc đối tượng được hưởng lương thường xuyên; đối tượng đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp xã hội;

c) Có nguồn thu nhập thường xuyên từ sản xuất nông nghiệp trên diện tích đất đang sử dụng quy định tại Điểm a Khoản này, kể cả trường hợp không có thu nhập thường xuyên vì lý do thiên tai, thảm họa môi trường, hỏa hoạn, dịch bệnh;

d) Trường hợp giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình theo quy định tại Điều 54 của Luật đất đai, đăng ký nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa của hộ gia đình thì chỉ căn cứ quy định tại Điểm b Khoản này.”

Như vậy, cả thời điểm xác lập giao dịch và thời điểm hiện tại thì ông K, bà S đều không có đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp (lúa).

Vì vậy, kháng cáo và yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên vô hiệu Giấy bán đất ruộng với lý do ông K, bà S không có đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp (lúa) là có căn cứ chấp nhận và phù hợp với Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng ký hiệu “mùa” là đất trồng cây hằng năm nên ông K, bà S đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp (lúa) là không có cơ sở chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm, căn cứ vào Công văn số 2061/UBND-TNMT ngày 28/10/2015 của Ủy ban nhân dân huyện N để công nhận Giấy bán đất ruộng lập ngày 23/6/2000 và không công nhận việc tuyên vô hiệu Giấy bán đất ruộng lập ngày 23/6/2000 là không đúng quy định của pháp luật vì:

- Công văn số 2061/UBND-TNMT ngày 28/10/2015, Ủy ban nhân dân huyện N viện dẫn trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà S với bà Othuộc quy định tại khoản 2 Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 là không đúng vì như nhận định ở trên khi tham gia chuyển nhượng ông K, bà S không có đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp (lúa).

- Điều kiện để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp (lúa) cũng được chính Ủy ban nhân dân huyện N xác định trong Công văn số 1007/UBND –TNMT ngày 20/5/2015 (*Bút lục số 106*).

Do vậy kháng cáo của bà O và ông Chung về việc yêu cầu tuyên bố Giấy bán đất ruộng vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

[2.2]. Về xử lý hậu quả của việc tuyên bố Giấy bán đất ruộng là vô hiệu:

Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ căn cứ vào: Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điểm c.2 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì việc xác định lỗi, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại được thực hiện theo hướng dẫn tại điểm a và điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao "*Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình*".

[2.2.1]. Về xác định lỗi:

Như nhận định tại [2.1.2], khi tham gia giao kết hợp đồng vào ngày 23/6/2000 thì ông K, bà S không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp (lúa) nhưng vẫn tham gia giao kết hợp đồng.

Phía bà O cũng không tìm hiểu các quy định của pháp luật về điều kiện nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp (lúa) của ông K, bà S mà thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K, bà O.

Như vậy, trường hợp này các bên đều có lỗi tương đương nhau làm cho Giấy bán đất ruộng vô hiệu.

[2.2.2]. Về xác định thiệt hại phát sinh:

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N lập ngày 25/8/2014 thì diện tích đất tranh chấp thực tế là 7.156,3m². Diện tích này cũng được các bên xác nhận tại Biên bản hòa giải ngày 30/3/2016. Tuy nhiên thực tế khi thực hiện giao dịch ngày 23/6/2000 thì các bên đều giao dịch trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*ghi nhận diện tích là 7403m²*). Như vậy ý chí của các bên khi tham gia giao dịch là trên diện tích 7403m².

Căn cứ điểm c.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao: *Nếu các đương sự không thoả thuận được về giá trị quyền sử dụng đất và giá trị thiệt hại, thì Tòa án yêu cầu cơ quan chuyên môn định giá hoặc ra quyết định thành lập hội đồng định giá. Giá trị quyền sử dụng đất được xác định theo giá thị trường chuyên nhượng tại địa phương nơi đất đang tranh chấp đối với từng loại đất vào thời điểm xét xử sơ thẩm.*

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều thống nhất với giá trị quyền sử dụng đất do Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành định giá ngày 24/7/2015 và không yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm định giá lại, theo đó:

- Vị trí phần đất tranh chấp có giá theo Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành có giá là: 78.000 đồng/m².

- Phần đất tranh chấp có giá theo giá thị trường là: 1.000.000 đồng/m².

- Theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành về việc quy định về bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020 - 2024 thì vị trí phần đất tranh chấp có giá là 128.000 đồng/m².

Như vậy, tính đến thời điểm xét xử phúc thẩm thì kết quả định giá phần đất tranh chấp có giá theo giá thị trường là: 1.000.000 đồng/m² là vẫn cao hơn giá đất quy định tại Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành và các bên cũng xác nhận không yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm định giá lại.

Thiệt hại xảy ra là giá trị chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng và giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm định giá tại cấp sơ thẩm, cụ thể là 7.403.000.000 đồng ($7.403\text{m}^2 \times 1.000.000 \text{ đồng/m}^2$) - 50.000.000 đồng = 7.353.000.000 đồng.

Do các bên có lỗi tương đương nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu do đó, mỗi bên chịu trách nhiệm đối với phần thiệt hại là $7.353.000.000 \text{ đồng} : 2 = 3.676.500.000 \text{ đồng}$.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/5/2014 của Tòa án nhân dân huyện N ghi nhận: *“Hiện trạng tại thửa số 38, tờ bản đồ số 23 toàn bộ là đất sinh lầy hoang hóa, không có cây trồng hoặc công trình xây dựng nào trên đất”*.

Trả lời Văn bản số 694/TATP-VP ngày 31/01/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc xác định hiện tại ai là người đang canh tác sử dụng mảnh đất tranh chấp trên, tại Văn bản số 177/UBND ngày 06/4/2018 của Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện N xác nhận: *“Kể từ sau thời điểm bà O chuyển nhượng thì hộ gia đình bà O không canh tác sử dụng”*, văn bản này cũng không xác định ông K, bà S là người đang canh tác sử dụng phần đất tranh chấp trên.

Như vậy, có căn cứ xác định hiện nay phần đất đang tranh chấp này là phần đất bỏ hoang, không có ai canh tác hay quản lý, sử dụng.

Do vậy, căn cứ Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995, việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cụ thể như sau:

- Ông K, bà S có trách nhiệm hoàn trả cho bà Lê Thị O Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bà Lê Thị O có trách nhiệm hoàn trả cho ông K, bà S số tiền $3.676.500.000 \text{ đồng} + 50.000.000 \text{ đồng} = 3.726.500.000 \text{ đồng}$.

Như vậy kháng cáo của bà O và ông C về việc xử lý hậu quả của Giấy bán đất ruộng lập ngày 23/6/2000 vô hiệu chỉ được chấp nhận một phần.

[2.4]. Về kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ nội dung kháng nghị về phần án phí sơ thẩm. Hội đồng xét xử đình chỉ đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận việc rút kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phần án phí dân sự sơ thẩm là không có giá ngạch; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc hủy Giấy bán ruộng đất; Sửa bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Xét tranh chấp giữa ông K, bà S và bà O là quan hệ tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là tranh chấp có giá ngạch. Tuy nhiên, do ông Nguyễn Đức K sinh năm 1943, bà Phan Ngọc S, sinh năm 1954, bà Lê Thị O sinh năm 1943 nên căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 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 thì ông K, bà S và bà O được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo ông Phạm Hồng C là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị O, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 284, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 3 Luật Đất đai năm 1993 đã được sửa đổi, bổ sung năm 1998;

Căn cứ Điều 8, Điều 9 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất;

Căn cứ Điều 146, Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 709, Điều 710, Điều 711, Điều 712, Điều 713 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị O, ông Phạm Hồng C.

Sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức K và bà Phan Ngọc S về việc: Công nhận “Giấy bán đất ruộng” lập ngày 23/6/2000 giữa bà Lê Thị O và các con là Trần Hùng M, Bồ Thị Hồng T1, Phạm Hồng C với ông Nguyễn Đức K là hợp pháp.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn.

2.1. Tuyên bố Giấy bán đất ruộng lập ngày 23/6/2000 giữa bà Lê Thị O và các con là Trần Hùng M, Bò Thị Hồng T1, Phạm Hồng C với ông Nguyễn Đức K là vô hiệu.

2.2. Buộc bà Lê Thị O hoàn trả cho ông Nguyễn Đức K và bà Phan Ngọc S số tiền 3.726.500.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Đức K và bà Phan Ngọc S phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Lê Thị O: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G906129, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 124QSDĐ ngày 16/7/1997 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho bà Lê Thị O.

Bà Lê Thị O được quyền sử dụng phần đất có diện tích 7.403 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G906129, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 124QSDĐ ngày 16/7/1997 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp.

Việc giao nhận tiền và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được tiến hành cùng một lúc tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bà Lê Thị O đã hoàn trả cho ông Nguyễn Đức K và bà Phan Ngọc S số tiền 3.726.500.000 đồng nhưng ông K, bà S không hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G906129, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 124QSDĐ ngày 16/7/1997 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho bà Lê Thị O thì bà O được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa đầy đủ nghĩa vụ trả tiền theo quy định thì hành tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Đức K và bà Phan Ngọc S được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí mà ông K, bà S đã nộp là 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng theo Biên lai số AC/2010/03098 ngày 21/12/2012 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Lê Thị O được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí mà bà Lê Thị O đã tạm nộp là 1.250.000 (Một triệu hai trăm năm mươi ngàn) đồng theo Biên lai số AG/2011/01877 ngày 08/12/2015 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Lê Thị O được miễn án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Hoàn trả cho bà Osố tiền là 300.000 đồng theo theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AD/2014/0008302 ngày 02/11/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Phạm Hồng C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Chung số tiền là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AD/2014/0008236 ngày 18/10/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có 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; Điều 7 và Điều 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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỤC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Minh Hiếu

Phạm Thị Thảo

Đào Quốc Thịnh