

Bản án số: 538/2019/DS-PT
Ngày: 10/6/2019
Vụ “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 Đặng Huyền Phương

Các Thẩm phán: 1/ Bà Vũ Thị Thu Hương
2/ Bà Trịnh Thị Ánh.

Thư kí Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Thị Ngọc Phục - Cán bộ Tòa
án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Trần Đoàn
Bích Trâm – Kiểm sát viên Tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 13/05/2019; ngày 03/06/2019 và ngày 10/6/2019 tại
phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công
khai vụ án thụ lý số: 172/DSPT ngày 28 tháng 02 năm 2019, do bản án dân sự
sơ thẩm số: 02/2019/DSST ngày 02/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện H về
việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo Quyết
định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1879/2019/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm
2019 và Quyết định tạm ngừng phiên hòa số 3301/2019/QĐ-PT ngày
13/05/2019 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thụy Bích V, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 226/78 khu phố X, đường D, Phường E, quận K, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Hoàng P, sinh năm 1987 (có
mặt).

Địa chỉ: Số 50/1/20 đường số 59, phường Q, quận K, Thành phố Hồ Chí
Minh

2/Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1953 (có mặt)

Bà Nguyễn Thị Ry P, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 20/1 ấp TT, xã TTT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Kim Ron L, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Số 200/19 đường N, phường TT, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Đoàn Thị T1, sinh năm 1979; (Vắng mặt)

3.2. Ông Nguyễn Văn V; (Vắng mặt)

3.3. Bà Huỳnh Ngọc T2; (Vắng mặt)

3.4. Trẻ Nguyễn Huỳnh Thùy L1, sinh năm 2004;

Đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Huỳnh Thùy L1: Bà Huỳnh Ngọc T2.(Vắng mặt)

3.5. Bà Đoàn Thị H1, sinh năm 1977; (Vắng mặt)

3.6. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1972; (Vắng mặt)

3.7. Trẻ Nguyễn Thu H2, sinh năm 2014;

Đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Thu H2: Ông Nguyễn Văn T3.
(Vắng mặt)

3.8. Ông Huỳnh Văn H4; (Vắng mặt)

3.9. Ông Huỳnh Văn H5, sinh năm 1975; (Vắng mặt)

3.10. Bà Trần Thị Bích L2, sinh năm 1976; (Vắng mặt)

3.11. Bà Trần Thị N, sinh năm 1938; (Vắng mặt)

3.12. Ông Huỳnh Nhĩ K, sinh năm 2000; (Vắng mặt)

3.13. Bà Kỳ Thị Mỹ P, sinh năm 1985; (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Bà Kỳ Thị Mỹ L3, sinh năm 1975.
(Vắng mặt)

3.14. Bà Trần Thị Kim H6, sinh năm 1954; (Vắng mặt)

3.15. Bà Kỳ Thị Mỹ L3, sinh năm 1975; (Vắng mặt)

Tất cả cùng địa chỉ: Số 20/1 ấp TT, xã TTT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.16. Đại diện Văn phòng Công chứng ĐV. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 8/1A Tổ KÍ, xã TTT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Huỳnh Thụy Bích V, sinh năm 1975.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 31/5/2012, bản tự khai ngày 02/8/2012, các biên bản làm việc, các biên bản hòa giải, các biên bản không tiến hành hòa giải được, các biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, T cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 15/12/2016, ngày 01/11/2017, ngày 23/01/2018 và trong suốt quá trình xét xử, nguyên đơn bà Huỳnh Thụy Bích V, đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Vũ Hoàng P trình bày:

Ngày 20/3/2012, bà V có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ry P phần đất diện tích 528,6m² thuộc thửa 370 tờ bản đồ số 19 (TL 2005) tọa lạc xã TTT, huyện H tại Văn phòng Công chứng ĐV theo hợp đồng công chứng số 00000575 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐ-GD ngày 20/3/2012. Phần đất nhận chuyển nhượng, ông T, bà P đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04260/CMĐ ngày 09/12/2009. Theo hợp đồng, giá chuyển nhượng là 270.000.000 (hai trăm bảy chục triệu) đồng. Bà V đã thực hiện các thủ tục nộp lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân. Chưa tiến hành cập nhật biến động vì hiện trạng trên đất có công trình xây dựng. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng và nhận đủ tiền chuyển nhượng, ông T, bà P không thực hiện nghĩa vụ của mình, không bàn giao diện tích đất như đã thỏa thuận. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu ông T, bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết, bàn giao toàn bộ diện tích đất theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 94160/CN HM-CC ngày 23/11/2012 của Trung tâm đo đạc bản đồ - sở Tài nguyên và Môi trường Tp.Hồ Chí Minh. Các công trình xây dựng trên đất yêu cầu ông T, bà P tự tháo dỡ và bà V tự nguyện hỗ trợ mỗi hộ gia đình là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng. Tất cả các chi phí đo vẽ, định giá bà V tự nguyện chịu, không yêu cầu hay ý kiến gì.

Theo các bản tự khai ngày 02/8/2012, các biên bản làm việc, các biên bản hòa giải, các Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 21/8/2018, ngày 08/10/2018 và trong suốt quá trình xét xử, bị đơn, đại diện ủy quyền của bị đơn, ông Kim Ron L trình bày:

Ngày 20/3/2012, bà V, ông T, bà P có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng ĐV. Theo đó, ông T, bà P ký chuyển nhượng cho bà V toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04260/CMĐ ngày 09/12/2009 của UBND huyện H. Tuy nhiên, thực tế P chỉ ông T, bà P chỉ chuyển nhượng phần đất trống còn lại nhưng do không hiểu biết

pháp luật, hợp đồng công chứng thì do Văn phòng Công chứng soạn sẵn, nhằm lần nên kí và lần tay vào hợp đồng. Thực tế là không có việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích theo giấy chứng nhận đã cấp. Số tiền ông bà thực nhận chỉ là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Do đó, ông không đồng P yêu cầu khởi kiện của bà V; ông T, bà P đồng ý trả lại số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng đã nhận.

Đại diện theo ủy của bị đơn có yêu cầu phản tố trình bày:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số hợp đồng 00000575 TP/CC-SCC/HĐ-GD ngày 20/3/2012 của công chứng ĐV giữa bà Huỳnh Thụy Bích V với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Ry P.

Ông T, bà P đồng P trả lại cho bà V số tiền 100.000.000 đồng đã nhận. Tự nguyện hoàn trả cho bà V số tiền đã đóng lệ phí trước bạ, thuế thu nhập... Yêu cầu bà V trả lại cho ông T, bà P bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 04260/CMD do UBND huyện H cấp ngày 09/12/2009.

* Theo bản tự khai ngày 01/11/2012, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Đoàn Thị T1 trình bày:

Ngày 15/3/2010, bà và ông tiếp tục tiến hành kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích là $4,75 \times 25 = 121m^2$ thuộc một phần thửa 370 tờ bản đồ số 19 (TL 2005) tọa lạc ấp TT, xã TTT, huyện H với giá là 308.000.000 (ba trăm lẻ tám triệu) đồng.

Sau khi kí hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình, bà đã giao đủ tiền cho ông T, bà P và bà đã nhận bàn giao nhà đất như đã thỏa thuận. Gia đình bà đã vào ở, trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất trên từ năm 2010 đến nay. Bà đã nhiều lần yêu cầu ông T, bà P tách thửa nhưng không được. Trong vụ kiện này, bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Theo bản tự khai ngày 22/10/2012, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H1 trình bày:

Ngày 31/3/2011, ông có mua của ông T, bà P phần nhà đất có diện tích $4 \times 12 = 48m^2$ thửa đất số 370 tờ bản đồ số 19 (TL 2005). Giá mua bán là 550.000.000 (năm trăm năm chục triệu) đồng. Sau khi kí hợp đồng, ông đã giao đầy đủ tiền cho ông T, bà P, đồng thời nhận bàn giao toàn bộ hiện trạng nhà đất như đã thỏa thuận. Gia đình ông vào ở, trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà trên từ đó đến nay. Ông đã nhiều lần yêu cầu ông T, bà P làm thủ tục tách thửa theo quy định nhưng ông bà không thực hiện được.

Trong vụ án này, ông xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*Theo bản tự khai ngày 05/9/2014, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị Kim H trình bày: Bà không có ý kiến gì và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*Theo Công văn 290/VPCC-ĐV ngày 20/9/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Văn phòng Công chứng ĐV trình bày:

Ngày 20/3/2012, Văn phòng Công chứng ĐV có tiếp nhận yêu cầu công chứng Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 370 tờ bản đồ số 19 (TL 2005) xã TTT, huyện H, căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H 04260/CMĐ do UBND huyện H cấp ngày 09/12/2009. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Công chứng viên đã làm đúng các bước, quy trình, thủ tục của bộ hồ sơ kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc kí kết là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, hay lừa dối.

Bản án số: 02/2019/DSST ngày 02/01/2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của Tòa án nhân dân huyện H đã tuyên:

Căn cứ các Điều 122, 126, 131, 407, 408, 468, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27.02.2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về lệ phí, án phí Tòa án.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thụy Bích V, V/v: yêu cầu ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Ry P Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00000575 TP/CC-SCC/HĐ-GD ngày 20/3/2012 của Văn phòng Công chứng ĐV giữa bà Huỳnh Thụy Bích V với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Ry P đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 04260/CMĐ ngày 09/12/2009 của UBND huyện H.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00000575 TP/CC-SCC/HĐ-GD ngày 20/3/2012 của Văn phòng công chứng ĐV giữa bà Huỳnh Thụy Bích V với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Ry P đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 04260/CMĐ ngày 09/12/2009 của UBND huyện H.

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Ry P trả cho bà Huỳnh Thụy Bích V số tiền là 146.645.500 (một trăm bốn sáu triệu sáu trăm bốn lăm ngàn năm trăm) đồng.

Buộc bà Huỳnh Thị Bích V trả lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Ry P bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04260/CMĐ do UBND huyện H cấp ngày 09/12/2009.

Kể từ ngày ông Huỳnh Thụy Bích V có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Ry P chưa thi hành khoản tiền trên thì hằng tháng chịu thêm mức lãi suất theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Thực hiện ngay một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm: Bà V phải chịu số tiền là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, trừ đi số tiền đã đóng là 6.750.000 (sáu triệu bảy trăm năm chục ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 00644 ngày 25/6/2012 của Chi cục thi hành

án dân sự huyện H. Hoàn lại cho bà V số tiền còn thừa là 6.450.000 (sáu triệu bốn trăm năm chục ngàn) đồng.

Ông T, bà P chịu số tiền án phí là 7.332.275 đồng, trừ số tiền đã nộp là 2.800.000 (hai triệu tám trăm ngàn) đồng theo biên lai số 0004060 ngày 08/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H. Ông T, bà P phải nộp thêm số tiền là 4.532.275 (bốn triệu năm trăm ba mươi hai ngàn hai trăm bảy lăm) đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn và là người kháng cáo trình bày: Toà cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thụy Bích V với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ry P là không đúng vì hợp đồng được công chứng chứng thực theo qui định của pháp luật. Bên mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo đúng giá trị thỏa thuận trong hợp đồng và hoàn thành các nghĩa vụ thuế và tài chính liên quan đến quyền sử dụng đất. Toà án nhân dân Huyện H không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm và công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thụy Bích V với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ry P. Buộc ông T và bà P tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng theo đúng hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết.

Bị đơn - ông Nguyễn Văn T và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về hình thức:

Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện các quyền và chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về thời hạn kháng cáo:

Toà án nhân dân huyện H đưa vụ án ra xét xử ngày 27/12/2018, nguyên đơn bà Huỳnh Thụy Bích V có đơn kháng cáo ngày 03 tháng 1 năm 2019, căn cứ điều 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015 kháng cáo của bà V trong hạn luật định nên được hội đồng xét xử xem xét.

Về phạm vi ủy quyền:

Theo nội dung Giấy ủy quyền đề ngày 21/7/2012 giữa bên ủy quyền ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Ry P và bên được ủy quyền là ông Kim Ron L thì ông Kim Ron L không được ủy quyền đưa ra yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm đại diện bị đơn có yêu cầu phản tố. Như vậy, yêu cầu phản tố của đại diện bị đơn đã vượt quá phạm vi được

ủy quyền và các yêu cầu phản tố này chỉ được ghi nhận trong các biên bản làm việc. Bị đơn không có đơn yêu cầu phản tố, Tòa không thông báo yêu cầu phản tố cho các đương sự tham gia tố tụng theo qui định tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về thủ tục tố tụng:

Tòa sơ thẩm đã thông báo nộp tiền tạm ứng yêu cầu phản tố số 261B/2014/TB-TA ngày 02/12/2014 cho ông L nhưng ông L không đóng. Đến ngày 08/10/2018 tại biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 08/10/2018 ông Kim Ron L Ttục có yêu cầu phản tố. Cùng ngày Tòa án huyện H có thông báo nộp tiền án phí số 38/TB-TA tổng đạt cho ông L. Ngày 31/10/2018 tòa sơ thẩm ra Quyết định xét xử số 608/2018/QĐST-DS, ngày 08/11/2018 ông L đóng tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố.

Theo qui định tại Điều 202 bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì bị đơn chỉ có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước khi tòa án mở phiên họp Tiếp cận, công khai chứng cứ.

Về nội dung kháng cáo:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chỉ chuyển nhượng phần đất, không chuyển nhượng tài sản trên đất. Bà V khai giao cho ông T, bà P 270.000.000 đồng nhưng bị đơn chỉ xác nhận là có nhận 100.000.000 đồng. Căn cứ lời khai của các bên, các bên đều xác nhận là có biết hiện trạng có nhà trên đất như vậy là vi phạm qui định tại Điều 698 Bộ luật Dân sự 2015 vì ông T và bà P đã bán cho 03 hộ trước đó. Cùng một diện tích đất ông T bán cho nhiều người là vi phạm điều cấm của Pháp luật. Căn cứ Điều 698 Bộ luật Dân sự thì được xác định hợp đồng vô hiệu nhưng cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là thiếu sót.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 thời hạn kháng cáo: Tòa án nhân dân huyện H đưa vụ án ra xét xử ngày 27/12/2018, nguyên đơn bà Huỳnh Thụy Bích V có đơn kháng cáo ngày 03 tháng 01 năm 2019; căn cứ Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 kháng cáo của bà V trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử xem xét.

[1] Xét về thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, bị đơn cư trú tại huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết đúng thẩm quyền.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa Phúc thẩm, ông Kim Ron L đại diện theo ủy quyền của ông Tvà bà P xác nhận trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông Tvà

bà P chỉ ủy quyền cho ông đại diện tham gia tố tụng trong vụ án theo giấy ủy quyền số công chứng: 006417, quyền số 07/2012/TP/VPCC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng LP Thị Như H ngày 21/7/2012, ngoài ra không có văn bản ủy quyền nào khác.

Hội đồng xét xử xét thấy: Giấy ủy quyền nói trên các bên căn cứ biên bản hòa giải không thành của UBND xã TTT, huyện H TP.HCM về việc tranh chấp *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* với bà Huỳnh Thụy Bích V để thực hiện việc ủy quyền. Các nội dung ủy quyền như sau: *“Ông **KIM RON L** được quyền và nhân danh tôi liên hệ với Tòa án nhân dân Huyện H TP.HCM và các cơ quan có thẩm quyền khác để nộp đơn khởi kiện, nhận thông báo và nộp tiền tạm ứng án phí (nếu có), nhận thông báo thụ LP vụ án, Giấy triệu tập và các loại văn bản tố tụng khác liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên...- Trong phạm vi ủy quyền, ông KIM RON L được quyền nhân danh chúng tôi tiến hành các thủ tục về hành vi đã được ủy quyền, đề đạt yêu cầu, trình bày P kiến, cung cấp các chứng cứ, được lập và kí tên trên các giấy tờ, Tham gia hòa giải, Tham gia phiên tòa và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người được ủy quyền theo quy định của Pháp luật, được toàn quyền quyết định...”*

Theo nội dung giấy ủy quyền thì ông Nguyễn Văn Tvà bà Nguyễn Thị Ry P ủy quyền cho ông Kim Ron L đại diện cho ông bà để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn như nộp đơn khởi kiện, nhận thông báo và nộp tiền tạm ứng án phí, nhận giấy triệu tập... Tuy nhiên, trong vụ án này ông Kim Ron L Tham gia tố tụng với tư cách bị đơn theo đơn khởi kiện của bà Huỳnh Thụy Bích V. Ông T, bà P không ủy quyền cho ông L đưa ra yêu cầu phản tố. Nhưng Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận tư cách đại diện bị đơn của ông L và thụ LP yêu cầu phản tố của ông trong vụ án này là không đúng.

Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thụ LP yêu cầu phản tố của ông L không đúng trình tự tố tụng. Theo qui định tại Điều 202 bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì bị đơn chỉ có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước khi tòa án mở phiên họp Tiếp cận công khai chứng cứ. Theo tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thì tại biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 08/10/2018 (BL 301) ông Kim Ron L tiếp tục có yêu cầu phản tố. Cùng ngày, Tòa án nhân dân huyện H có thông báo nộp tiền án phí số 38/TB-TA tổng đạt cho ông L. Ngày 31/10/2018 Tòa sơ thẩm ra quyết định xét xử số 608/2018/QĐST-DS, đến ngày 08/11/2018 (sau ngày có quyết định xét xử) ông L mới đóng tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố. Tòa thụ lý yêu cầu phản tố của ông P theo ghi nhận P kiến của ông L tại các biên bản làm việc tại tòa trước đó trong các biên bản làm việc, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải các ngày 15/7/2014, 02/12/2014, 13/1/2015. Ông P không có đơn yêu cầu phản tố theo qui định tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 là vi phạm thủ tục tố tụng.

[3] Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Phần đất tranh chấp có diện tích 528,6m² thuộc thửa 370 tờ bản đồ số 19 (TL 2005) tại xã TTT, huyện H đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04260/CMD ngày 09/12/2009 cho ông T, bà P. Đo

về thực tế là 517,4m² theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 94160/CN HM-CC ngày 23/11/2012 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh.

Trong quá trình sử dụng đất, ông T, bà P đã xin phép xây dựng và được UBND huyện H cấp giấy phép xây dựng số 300/GPXD ngày 22/12/2010. Ông T, bà P đã xây dựng từ năm 2010. Từ năm 2010 Ông T, bà P đã ký hợp đồng mua bán phần nhà đất trên (bằng giấy tay) cho các hộ dân gồm: Bà Lý Thị Mỹ P 4mx12m, Ông Huỳnh Văn H 4mx12m, bà Đoàn Thị T 4m75 x 25m, các bên đã thực hiện nghĩa vụ của mình, đã giao đủ tiền và nhận bàn giao hiện trạng nhà đất. Các hộ dân nhận chuyển nhượng đã trực tiếp quản lý, sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất từ năm 2010 đến nay.

Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm đại diện ủy quyền của bà V cũng xác nhận trước khi thực hiện việc chuyển nhượng, bà V đã xem xét và biết hiện trạng thực tế phần đất chuyển nhượng đã có công trình xây dựng trên đất. Nhưng cho rằng tại thời điểm xem xét hiện trạng nhà đất trước khi thực hiện việc chuyển nhượng, ông T, bà P có cam kết sẽ tự tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trên đất, để lại đất trống và giao cho bà V. Tuy nhiên, lời khai này của đại diện ủy quyền của nguyên đơn phía bị đơn không thừa nhận và nguyên đơn cũng không cung cấp chứng cứ gì chứng minh lời trình bày trên.

Theo lời khai của phía bị đơn chỉ đồng P bán phần đất trống không có tài sản trên đất nhưng do bị nhầm lẫn nên ông bà đã ký bán toàn bộ phần diện tích thửa đất 528,6m² có công trình xây dựng trên đất. Phía bị đơn đồng P tiếp tục sang nhượng cho nguyên đơn phần diện tích này. Tuy nhiên, phía bà V không đồng P. Đồng thời, căn cứ công văn số 470/CNHM của Văn phòng đăng ký đất đai TP. Hồ Chí Minh- Chi nhánh Huyện H thì: “Phần đất trống số (17) diện tích 34,9m² và số (18) diện tích 4,4m² thuộc một phần thửa 370; phần đất trống số (19) diện tích 35,6m² và số (20) diện tích 201,6m² thuộc một phần đất nông nghiệp thửa 370. Căn cứ Điều 1 Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với đất ở tại nông thôn và đô thị. Phần đất trống số (17),(18),(19),(20) thuộc một phần đất ở và một phần đất nông nghiệp thửa 370, do đó không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, có cơ sở xác định ông T và bà P trước khi bán phần đất tranh chấp cho bà V đã bán cho 03 người bằng giấy tay. Trên đất khi sang nhượng đang tồn tại công trình xây dựng nên phía bà V không thể tiến hành việc cập nhật sang tên quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Xét, trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm phía nguyên đơn không có yêu cầu này. Tại phiên tòa sơ thẩm chủ tọa đã giải thích hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu Tòa giải quyết hợp đồng vô hiệu (BL 279). Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn yêu cầu xem xét yêu cầu này. Đây là yêu cầu mới tại cấp phúc thẩm. Căn cứ biên bản định giá tài sản đối với tài sản đang tranh chấp ngày 28/5/2013 thì đã quá 06 tháng, nên cần thiết định giá lại cho phù hợp giá thị trường làm căn cứ giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

[3.2] Theo lời khai của bà V “ *Tại phòng công chứng, tôi giao cho vợ chồng ông T bà P là 200.000.000 đồng. Còn lại vào buổi chiều, tại nhà tôi ở K tôi giao cho ông Nguyễn Linh P (người giới thiệu mua bán là 70.000.000 đồng - được sự đồng ý của vợ chồng ông T, bà P, không biết địa chỉ liên lạc).*” (BL 202). Lời khai ông T và bà P chỉ thừa nhận “*Đã nhận của bà V 100.000.000 đồng, ngoài ra bà V giao cho ông P là người giới thiệu*” (BL 197). Xét, việc giao nhận tiền sang nhượng đất hai bên đều thừa nhận khi giao nhận không ghi biên nhận và không có người làm chứng. Theo lời khai của hai bên đều xác nhận không có thông tin về ông Nguyễn Linh P nên cấp sơ thẩm không đưa ông P vào Tham gia tố tụng là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của bà V xuất trình 01 bản photo (không có bản chính đối chiếu) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 13/3/2012 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Ry P và ông Nguyễn Linh Phong. Hợp đồng có nội dung sang nhượng phần đất ông T và bà P đang sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04260/CMDĐ ngày 09/12/2009 cho ông P. Và đề nghị Tòa án xem xét triệu tập ông Nguyễn Linh P vào Tham gia tố tụng theo thông tin nơi cư trú của ông Phong ghi nhận trong nội dung hợp đồng. Cần thiết làm rõ thông tin về ông Nguyễn Linh P và đưa ông P vào Tham gia tố tụng nhằm giải quyết toàn diện vụ án.

Do bản án sơ thẩm có tình tiết mới và vi phạm tố tụng không thể khắc phục được ở cấp phúc thẩm, để đảm bảo 02 cấp xét xử, cần thiết hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại theo qui định của pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho ông T và bà Ry P án phí tạm nộp.

Từ những nhận định trên,

Căn cứ Khoản 3, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thụy Bích V.

1. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số: 02/2019/DSST ngày: 02/01/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của Tòa án nhân dân huyện H. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án Nhân dân Huyện H giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thụy Bích V được hoàn trả 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai tạm nộp án phí phúc thẩm số AA/2018/0003328 ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Huyện H (Do ông Vũ Hoàng P nộp).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận H;
- Chi cục LDS Quận H;
- Cục LDS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đặng Huyền Phương