

**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: 582/2018/DS-PT

Ngày: 14-6-2018

V/v: “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khiếu kiện quyết định hành chính*”

**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: Bà Nguyễn Thị Huyền

Các Thẩm phán:

1/ Ông Nguyễn Chí Sang

2/ Bà Phan Tú Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thảo – Cán bộ tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 07 và 14 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 140/2018/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2018, về “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khiếu kiện quyết định hành chính*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1696/2018/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3655/2018/QĐ-PT ngày 17 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn đồng thời là người khởi kiện:* Bà **Lê Mộng T**, sinh năm 1976. (có mặt)

Địa chỉ: 18 đường 463, xã X, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Huỳnh Khắc K** – Luật sư của Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

2. Bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Bạch H**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: 107 đường O1, Phường Y2, Quận V3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông **Nguyễn Ngọc C.** (có mặt)

Địa chỉ: 451 đường O2, Phường Y3, quận V1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số 016936 ngày 28/11/2017 của Văn phòng công chứng Đ1).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Nguyễn Thanh L**, sinh năm 1953. (vắng mặt)

Địa chỉ: 4/9 đường O3, Phường Y1, Quận V4, Thành phố Hồ Chí Minh

3.2. Ông **Nguyễn Minh S**, sinh năm 1966. (vắng mặt)

Địa chỉ: 107 đường O1, Phường Y2, Quận V3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông S: Ông **Nguyễn Ngọc C.** (có mặt)

Địa chỉ: 451 đường O2, Phường Y3, quận V1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số 016937 ngày 28/11/2017 của Văn phòng công chứng Đ1).

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng thời là người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Tỉnh lộ Y1, thị trấn A, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện A: Ông **Nguyễn Việt D** – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện A. (vắng mặt)

(Văn bản ủy quyền số 7271/UP-UBND ngày 19/8/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện A).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện A: Ông **Nguyễn Văn M** – Phó trưởng Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện A. (xin vắng mặt)

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn – bà Lê Mộng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/10/2013, nguyên đơn bà Lê Mộng T trình bày: Mẹ của bà T là bà Võ Thị L (tên khác là Võ Thị R) sinh năm 1935, chết năm 1999. Khi còn sống, bà L nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị B một căn nhà và đất vườn diện tích khoảng 2.800m², bà L đã được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00896/QSDĐ ngày 25/7/1995 nhưng đã bị thất lạc. Bà xin xác nhận thì Ủy ban nhân dân xã X, huyện A xác nhận ngày 09/10/2013, nội dung bà Võ Thị R (Võ Thị L) cư trú ấp R, xã X được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 896/QSDĐ ngày 25/7/1995, thuộc thửa 791, tờ bản đồ 15 theo tài liệu 02/CT-UB, nay thuộc

thửa 26, 27 tờ bản đồ 35 kỹ thuật số. Khi bà L còn sống đã lập di chúc để lại phần đất trên cho bà.

Năm 1992, đường điện 500kV đi qua đất của mẹ bà lần thứ nhất, mẹ của bà nhận tiền đền bù các loại cây ăn trái.

Năm 2002, đường điện 500kV đi qua đất của mẹ bà lần thứ hai, bà là người thừa kế theo pháp luật nhận tiền đền bù của Nhà nước.

Sau khi mẹ của bà chết, bà là con duy nhất trực tiếp thừa hưởng di sản do bà L để lại. Nhà nước vẫn cho phép bà được sử dụng phần đất bên dưới đường dây điện nhưng vì bà làm công nhân, không có thời gian sản xuất. Do đó, ngày 19/7/2007, bà làm giấy tay bán phần đất trên cho bà Nguyễn Bạch H với số tiền 20.500.000 đồng, không có công chứng, chứng thực. Nay Nhà nước làm đường dây 500kV Pleiku – Mỹ Phước – Cầu Bông qua phần đất bà đã bán cho bà H, Nhà nước có chính sách bồi thường tiền, bà và bà H xảy ra tranh chấp về tiền đền bù. Vào ngày 12/9/2013, Ủy ban nhân dân xã X tổ chức hòa giải, bà đề nghị bà nhận 50% tiền do Nhà nước bồi thường và bà H nhận 50% tiền do Nhà nước bồi thường nhưng không thành.

Bà yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng sang nhượng đất dưới đường dây điện 500kV Bắc – Nam ngày 19/7/2007 đã ký giữa bà với bà H là vô hiệu, vì hợp đồng không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về đất đai và giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Bà sẽ trả lại cho bà H số tiền 20.500.000 đồng.

Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/01/2016, nguyên đơn – bà Lê Mộng T trình bày:

Phần đất là đối tượng tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tổng diện tích 2.092,2m², có một phần diện tích 1.441,4m² thuộc thửa 26-1, 26-2, tờ bản đồ số 35 Bộ địa chính xã X chịu ảnh hưởng của dự án đầu tư xây dựng công trình đường dây điện 500kV Pleiku – Mỹ Phước – Cầu Bông, được Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện A áp giá đền bù là 359.150.490 đồng. Ủy ban nhân dân huyện A ban hành quyết định số 2287/QĐ-UBND ngày 02/4/2015 về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại phần hành lang tuyến đợt 3 trong dự án đầu tư xây dựng công trình đường dây điện 500kV Pleiku – Mỹ Phước – Cầu Bông đối với bà Nguyễn Bạch H. Bà khởi kiện bổ sung yêu cầu:

- Hủy quyết định số 2287/QĐ-UBND ngày 02/4/2015 của Ủy ban nhân dân huyện A về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại phần hành lang tuyến đợt 3 trong dự án đầu tư xây dựng công trình đường dây điện 500kV Pleiku – Mỹ Phước – Cầu Bông đối với bà Nguyễn Bạch H.

- Tuyên toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ phần đất diện tích 1.441,4m² thuộc thửa 26-1, 26-2, tờ bản đồ số 35, Bộ địa chính xã X do chịu ảnh hưởng của dự án đầu tư xây dựng công trình đường dây điện 500kV Pleiku – Mỹ Phước – Cầu Bông là 359.150.490 đồng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà và yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện A có nghĩa vụ chi trả toàn bộ số tiền trên cho bà.

Tại Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 14/12/2017, người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn là bà Phạm Thị Kim N trình bày:

- Yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 2287/QĐ-UBND ngày 02/4/2015 của Ủy ban nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại phần hành lang tuyến đợt 3 trong Dự án đầu tư xây dựng công trình đường dây 500kV Pleiku – Mỹ Phước – Cầu Bông, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh đối với bà Nguyễn Bạch H.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng sang nhượng đất dưới đường dây điện 500kV Bắc – Nam ngày 19/7/2007 giữa bà T và bà H là vô hiệu vì hợp đồng không có công chứng, chứng thực. Bà T trả lại cho bà H 20.500.000 đồng.

- Nguyên đơn rút lại yêu cầu tuyên toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ của phần đất có diện tích 1.441,4 m² nhằm các thửa 26-1, 26-2 tờ bản đồ số 35 bộ địa chính xã X do chịu ảnh hưởng của dự án đầu tư xây dựng công trình đường dây 500kV Pleiku – Mỹ Phước – Cầu Bông là 359.150.490 (ba trăm năm mươi chín triệu, một trăm năm mươi nghìn, bốn trăm chín mươi) đồng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà T và yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện A có nghĩa vụ chi trả toàn bộ số tiền bồi thường trên cho bà T.

Tại bản tự khai ngày 26/11/2013, bản tự khai ngày 22/02/2016 và biên bản hòa giải không thành ngày 16/6/2016, người đại diện hợp pháp cho bị đơn là ông Nguyễn Thanh Q trình bày: Bị đơn không đồng ý các yêu cầu của bà T, lý do bà T đã bán đứt và đã nhận tiền của bà H từ năm 2007. Nay có chính sách bồi thường đất do chịu ảnh hưởng của dự án đầu tư xây dựng công trình đường dây điện 500kV Pleiku – Mỹ Phước – Cầu Bông thì số tiền 359.150.490 đồng bà H nhận là phù hợp.

Tại biên bản hòa giải không thành ngày 14/12/2017, người đại diện hợp pháp cho bị đơn là ông Nguyễn Ngọc C trình bày: Căn cứ Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005, căn cứ Điều 129 và Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn không có lỗi vì nguyên đơn cam kết đất của nguyên đơn.

Tại biên bản đối thoại ngày 16/6/2016, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện A, ông Nguyễn Văn M trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện A không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc yêu cầu hủy quyết định số 2287/QĐ-UBND ngày 02/4/2015, lý do: Ủy ban nhân dân huyện A biết bà T và bà H đang có tranh chấp đối với phần đất bị ảnh hưởng bởi dự án và Tòa án đang thụ lý giải quyết. Do bà H là người mua đất của bà T bằng giấy tay và bà H là người đang trực tiếp sử dụng đất, Ủy ban nhân dân huyện A bồi thường cho bà H và chuyển số tiền bồi thường vào Ngân hàng đúng quy định tại Điều 46 của Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28/5/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Khi nào có kết quả giải quyết, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện A tiến hành chi trả tiền theo đúng quy định.

Tại biên bản đối thoại ngày 14/12/2017, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện A, ông Nguyễn Văn M trình bày: Căn cứ Điều 19 và Điều 46 của Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28/5/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, ông vẫn giữ ý kiến như biên bản đối thoại ngày 16/6/2016.

Tại bản tự khai ngày 26/11/2013 (bút lục 108), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Thanh M1 trình bày: Ông là chồng của bà T. Phần đất đang tranh chấp của bà L để lại cho bà T, là tài sản riêng của bà T nên ông không có yêu cầu gì. Ông xin phép vắng mặt trong quá trình tố tụng của Tòa án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ ý kiến như biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 14/12/2017.

Ông Nguyễn Ngọc C là người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Bạch H và ông Nguyễn Minh S đề nghị:

- Căn cứ Mục 7 và Mục 13 phần IV Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao: Bác yêu cầu hủy Quyết định số 2287/QĐ-UBND ngày 02/4/2015 của Ủy ban nhân dân huyện A của nguyên đơn vì vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

- Căn cứ Điều 134, Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005; căn cứ Điều 132 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ Điều 5, Điều 159, Điều 160 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 sửa đổi bổ sung năm 2011; căn cứ Điều 184, Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; đề nghị bác yêu cầu tuyên vô hiệu giấy sang nhượng đất dưới đường dây điện 500kV Bắc – Nam ngày 19/7/2007 giữa bà Lê Mộng T và bà Nguyễn Bạch H của nguyên đơn, đình chỉ vụ án với lý do hết thời hiệu khởi kiện.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện A, ông Nguyễn Văn M không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện về việc hủy Quyết định số 2287/QĐ-UBND ngày 02/4/2015 của Ủy ban nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn – bà Lê Mộng T:

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu của nguyên đơn – bà Lê Mộng T về việc tuyên toàn bộ số tiền 359.150.490 (ba trăm năm mươi chín triệu, một trăm năm mươi nghìn, bốn trăm chín mươi) đồng là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của nguyên đơn và yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện A có nghĩa vụ chi trả toàn bộ số tiền bồi thường cho nguyên đơn.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – bà Lê Mộng T về việc:

- Yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 2287/QĐ-UBND ngày 02/4/2015 của Ủy ban nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại phần hành lang tuyến đợt 3 trong Dự án đầu tư xây dựng công trình

đường dây 500kV Pleiku – Mỹ Phước – Cầu Bông, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh đối với bà Nguyễn Bạch H.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng sang nhượng đất dưới đường dây điện 500kV Bắc – Nam ngày 19/7/2007 giữa bà Lê Mộng T và bà Nguyễn Bạch H là vô hiệu. Bà T trả lại cho bà H số tiền 20.500.000 (hai mươi triệu, năm trăm nghìn) đồng.

3. Án phí: Buộc bà Lê Mộng T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 1.025.000 (một triệu, không trăm hai mươi lăm nghìn) đồng và án phí hành chính sơ thẩm là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 512.500 (năm trăm mười hai nghìn, năm trăm) đồng theo Biên lai thu số 08212 ngày 29/10/2013, số tiền 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0002566 ngày 25/01/2016 và số tiền 8.978.762 (tám triệu chín trăm bảy mươi tám nghìn bảy trăm sáu mươi hai) đồng theo Biên lai thu số 0002565 ngày 25/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A; bà T được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 8.466.262 (tám triệu, bốn trăm sáu mươi sáu nghìn, hai trăm sáu mươi hai) đồng.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 05/02/2018, nguyên đơn – bà Lê Mộng T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn – ông Huỳnh Khắc K trình bày: Nguồn gốc đất là của bà R. Tại thời điểm bà T chuyển nhượng đất cho bà H thì bà T chưa thực hiện thủ tục kê khai di sản thừa kế nên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Vì vậy, không xác định thời hiệu đối với việc khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Theo hợp đồng, bà T chuyển nhượng cho bà H phần đất có diện tích 1.640m². Trong khi đó, theo biên bản định giá ngày 31/8/2017 toà sơ thẩm tiến hành đo vẽ hiện trạng, định giá thì phần đất tranh chấp có diện tích 2092.2m², bao gồm cả phần đất bà T đã bán cho ông Nguyễn Văn V và ông Võ Văn E. Tòa cấp sơ thẩm chưa làm rõ về việc chênh lệch diện tích đất, không đưa ông V và ông E vào tham gia tố tụng để xác định quyền, nghĩa vụ của ông V và ông E đối với phần đất này là thiếu sót. Mặc dù bà T đã giao đất cho bà H nhưng bà H không xây dựng công trình trên đất, không trồng cây lâu năm nên không áp dụng Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán toà án nhân dân tối cao để xác định hợp đồng đã hoàn thành, không cần thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực. Tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng, Bộ luật dân sự năm 2015 chưa có hiệu lực nên việc Bản án sơ thẩm áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Nếu không, có cơ sở hủy

án thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà T.

Nguyên đơn – bà Lê Mộng T trình bày: Bà là con duy nhất của bà Võ Thị R. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà đã giao đất cho bà H, đã nhận đủ số tiền 20.500.000 đồng. Bà H toàn quyền quản lý, sử dụng đất. Bà xác định phần đất đã chuyển nhượng cho bà H có diện tích 1.640m². Diện tích 1.640m² là do các bên tự ước tính, không đo vẽ chi tiết và chính là phần đất có diện tích 1.441,4m² đã được bồi thường theo Quyết định số 2287/QĐ-UBND ngày 02/4/2015 của Ủy ban nhân dân huyện A. Tại giấy sang nhượng đất dưới đường dây điện 500kV Bắc – Nam ngày 19/7/2007, bà đã cam kết đất chuyển nhượng là tài sản của riêng bà, không có ai tranh chấp. Bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà và bà H, bà sẽ trả lại cho bà H số tiền 20.500.000 đồng và bồi thường cho bà H số tiền 20.500.000 đồng theo đúng cam kết tại Giấy sang nhượng ngày 19/7/2007.

Người đại diện của bị đơn – ông Nguyễn Ngọc C trình bày: Các đương sự không ai có tranh chấp về phần diện tích đất chênh lệch nên Tòa án không phải giải quyết nội dung này. Hơn nữa, nếu có sai lệch về diện tích đất thì người sử dụng có quyền kê khai bổ sung, điều chỉnh cho phù hợp. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và bà H không vi phạm điều cấm của pháp luật vì pháp luật không cấm chuyển nhượng đất. Mặc dù bà T không kê khai di sản thừa kế nhưng bà T là con duy nhất của bà R nên bà T được quyền chuyển nhượng đất cho bà H. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn – bà Lê Mộng T, phần tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm nhận thấy:

Thứ nhất: Căn cứ giấy sang nhượng đất ngày 19/7/2007 giữa bà Lê Mộng T và bà Nguyễn Bạch H thể hiện: bà T bán cho bà H mảnh đất có diện tích 1640m² với giá tiền 20.500.000 đồng. Khi sang nhượng phần đất trên, bà Lê Mộng T cam kết đất của riêng bà không ai tranh chấp, khiếu nại. Các bên đã thực hiện việc giao tiền và nhận đất xong từ năm 2007. Bà H canh tác trên đất đến nay. Không ai tranh chấp hay khiếu nại gì. Khi mua bán các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc lừa dối. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T cũng đã thừa nhận bà là con duy nhất của bà L.

Thứ hai: Năm 1992, đường dây điện 500kV đi qua đất trên (đất của mẹ bà là bà R) lần thứ nhất, bà R nhận tiền đền bù các loại cây ăn trái; năm 2002, sau

khi mẹ bà R mất năm 1999, đường dây điện 500kV đi qua phần đất trên lần thứ hai, bà T là người nhận tiền bồi thường.

Qua đó thấy rằng, bà T được hưởng phần di sản của bà R để lại cho dù bà T chưa kê khai di sản thừa kế. Bà T hoàn toàn có đủ điều kiện xác lập quyền sở hữu đối với tài sản tranh chấp với bà H. Do đó, bà T hoàn toàn có quyền định đoạt (bán đất) cho bà H.

Thứ ba: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T cũng có lời trình bày khi bán đất cho bà H vào năm 2007 thì đất trên cũng không bị Nhà nước có quyết định thu hồi.

Thứ tư: Đối với phần đất tranh luận của luật sư của nguyên đơn cho rằng diện tích đất định giá trong vụ án có chênh lệch so với phần đất mà bà T bán cho bà H, thiếu người tham gia tố tụng là ông E, ông V. Do đó, đề nghị hủy án do vi phạm tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhận thấy rằng: việc định giá đất trong vụ án không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông E, ông V như luật sư của nguyên đơn trình bày. Bởi lẽ, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng sang nhượng đất dưới đường dây điện 500kV Bắc – Nam ngày 19/7/2007 được ký kết giữa bà Lê Mộng T và bà Nguyễn Bạch H, không tranh chấp về diện tích đất. Tòa án không giải quyết tranh chấp về diện tích đất chênh lệch. Do vậy, không cần thiết đưa ông E, ông V vào tham gia tố tụng. Mặt khác, tại hợp đồng sang nhượng nêu trên có nêu rất cụ thể về diện tích đất mua bán với nhau, tứ cận ranh đất. Vì thế, đề nghị hủy án theo ý kiến của luật sư phía nguyên đơn là không có cơ sở.

Bởi các lý do trên: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DSST ngày 31/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn – bà Lê Mộng T về việc sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng sang nhượng đất ký kết ngày 19/7/2007 giữa bà Lê Mộng T và bà Nguyễn Bạch H là vô hiệu; Hủy quyết định hành chính số 2287/QĐ-UBND ngày 02/4/2015 của Ủy ban nhân dân huyện A về việc bồi thường thiệt hại trong dự án đầu tư xây dựng công trình đường dây 500kV Pleiku – Mỹ Phước – Cầu Bông đối với bà Nguyễn Bạch H:

Căn cứ chứng cứ trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định phần đất nguyên đơn tranh chấp hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn có diện tích 1640m² trong diện tích 2.092,2m² thửa 791, tờ bản đồ 15 (theo tài liệu 02/CT-UB) nay thuộc một phần thửa 26, 27 và 28, tờ bản đồ 35, bộ địa chính xã X, huyện A (theo tài liệu đo năm 2003), được xác định theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Xây dựng Thương mại – Đo đạc và Bản đồ Phú Gia Thịnh lập ngày 22/01/2014 (bút lục 114) và Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 896/QSĐĐ ngày 25/7/1995 cho bà Võ Thị R (tự Võ Thị L), là mẹ của nguyên đơn. Năm 1999 bà R chết. Nguyên đơn là con duy nhất của bà R và ông Lê Văn P1. Hội đồng xét xử có cơ sở xác định căn cứ xác lập quyền sử dụng đất của bà T là được thừa kế của cha mẹ là bà R và ông P1.

Căn cứ Giấy sang nhượng đất dưới đường điện 500kV Bắc – Nam ngày 19/7/2007 giữa bà Lê Mộng T và bà Nguyễn Bạch H thể hiện nguyên đơn đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.640m² cho bị đơn với giá 20.500.000đồng. Các đương sự thống nhất xác nhận diện tích 1.640m² ghi trong giấy sang nhượng là do các bên tự ước tính, không đo vẽ cụ thể và toàn bộ phần đất bà T đã chuyển nhượng cho bà H là phần đất đã được nhận bồi thường theo Quyết định số 2287/QĐ-UBND ngày 02/4/2015 của Ủy ban nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, diện tích đất thực tế các bên đã chuyển nhượng có diện tích 1.441.4m² thuộc thửa 26-1, 27-1 tờ bản đồ 35, bộ địa chính xã X, huyện A (theo tài liệu đo năm 2003). Mặc dù, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đo vẽ, định giá đối với phần đất có diện tích 2.092,2m², bao gồm cả phần đất nguyên đơn đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn V và ông Võ Văn E là không đúng, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không sử dụng kết quả định giá này để giải quyết vụ án nên không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của nguyên đơn, bị đơn, ông V và ông E. Hơn nữa, các đương sự không tranh chấp về chênh lệch giữa diện tích đất theo giấy sang nhượng và diện tích đất được bồi thường trên thực tế cũng như tranh chấp đối với phần diện tích nguyên đơn đã chuyển nhượng cho ông V và ông E vì vậy không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để đưa ông V và ông E vào tham gia tố tụng trong vụ án như đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đưa ra.

Thực hiện hợp đồng, bị đơn đã trả đủ số tiền 20.500.000 đồng cho nguyên đơn và nguyên đơn đã giao đất cho bị đơn sử dụng từ năm 2007 cho đến nay. Giao dịch dân sự này được xác lập bằng văn bản không được công chứng, chứng thực nhưng các bên tham gia giao dịch đã thực hiện xong nghĩa vụ từ năm 2007. Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 “Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập năm 2007 nhưng tại thời điểm Tòa xét xử vụ án, các đương sự có yêu cầu xem xét về hình thức của giao dịch nên việc Tòa án áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 để giải

quyết là đúng pháp luật. Hơn nữa, căn cứ Điều 134 và khoản 1 Điều 136 Bộ luật dân sự năm 2005 thì thời hiệu yêu cầu toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ về hình thức là hai năm kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và bà H ký kết vào ngày 19/7/2007, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu ngày 14/10/2013 là hết thời hiệu khởi kiện đối với giao dịch dân sự do không tuân thủ về hình thức.

Nguyên đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn vi phạm điều cấm của pháp luật do tại thời điểm chuyển nhượng, nguyên đơn chưa tiến hành kê khai di sản thừa kế đối với phần đất do bà Võ Thị R chết để lại và đất chuyển nhượng dưới đường dây điện 500kV Bắc – Nam nên căn cứ khoản 2 Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì thời hiệu khởi kiện không bị hạn chế. Xét, nguyên đơn xác định nguyên đơn là con duy nhất của bà Võ Thị R và căn cứ tờ di chúc do bà R lập có xác nhận chữ ký tại Ủy ban nhân dân xã X, huyện A ngày 31/5/1996 thể hiện bà R có 01 người con là bà Lê Mộng T. Như vậy, nguyên đơn là người thừa kế duy nhất của bà R và việc nguyên đơn không kê khai di sản thừa kế tại thời điểm chuyển nhượng không làm ảnh hưởng đến quyền thừa kế tài sản của nguyên đơn. Tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 19/7/2007 chưa có thông báo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình đường dây điện 500kV và cũng chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đến ngày 30/12/2011, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh mới có Công văn số 6743/UBND để chấp thuận địa điểm đầu tư xây dựng trạm biến áp 500kV và ngày 10/01/2012 Ủy ban nhân dân huyện A có thông báo số 21/TB-UBND về chủ trương thu hồi đất để thực hiện dự án trạm biến áp 500kV Cầu Bông và đường dây 500kV đầu nối, dự án trạm biến áp 110kV Cầu Bông nối cấp dự án đường dây 500kV Pleiku – Mỹ Phước – Cầu Bông, dự án trạm biến áp 220kV Củ Chi và các đường dây 220-110kV đầu nối. Như vậy, thời điểm xác lập giao dịch nguyên đơn có đủ quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn, giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn không vi phạm điều cấm của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Quyết định số 2287/QĐ-UBND ngày 02/4/2015 của Ủy ban nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh, lý do ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn vì vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bà H đang được Tòa án thụ lý giải quyết:

Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 19 của Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28/5/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định “...Trường hợp đất nông nghiệp nằm dưới hành lang lưới điện cao áp mà bị giảm giá trị sử dụng đáng kể, làm ảnh hưởng đến sản xuất, thu nhập và đời sống của người sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp, hợp lệ thì được tính hỗ trợ không quá 80% giá bồi thường đất nông

nghiệp cùng loại theo phương án bồi thường được duyệt...”, bà Nguyễn Bạch H là người sử dụng đất hợp pháp, hợp lệ. Ủy ban nhân dân huyện A ban hành Quyết định số 2287/QĐ-UBND ngày 02/4/2015 là đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục, đối tượng và nội dung.

Căn cứ mục 4 Phần XI của Phương án số 897/PABT ngày 20/02/2014 thì việc Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện A gửi số tiền 359.150.490 đồng vào Ngân hàng để đảm bảo quyền lợi cho người được bồi thường, hỗ trợ trong khi chờ giải quyết tranh chấp giữa bà T và bà H là phù hợp.

Do vậy, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở. Từ những phân tích trên đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – bà Lê Mộng T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Mộng T phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng nhưng trừ vào tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0008412 ngày 05/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện A;
- THADS huyện A;
- Các đương sự;
- Lưu (T/20)

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

Nguyễn Thị Huyền