

Bản án số: 78/2019/ DS-PT
Ngày: 10/5/2019
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 TỈNH KIÊN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Út Mẫn

Ông Trần Bá Kha

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Trịnh Văn Dương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 5 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2018/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh K bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 120/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Cao Thanh Ng**, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: Số 268, Huỳnh Văn B, phường 15, quận P, thành phố H.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thái Ng**, sinh năm 1958, có mặt.

Địa chỉ: Số 1B Trương Quốc D, phường 8, quận P, Tp. H.

(Theo giấy ủy quyền tại Văn phòng công chứng Phú Riềng).

- *Bị đơn:* Ông **Cao Thanh Nh**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số 231 Khóm 2, Phường 2, thị xã S, tỉnh Đ

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Cao Minh T**, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số 273, khóm S, phường T, Tp. S, tỉnh Đ, có mặt.

(Theo hợp đồng ủy quyền tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đ).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà **Nguyễn Thị Ng M**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số 233, Quốc lộ 80, khóm 2, phường 2, Tp. S, tỉnh Đ

- Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông **Cao Minh Tr**, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số 273, khóm S, phường T, Tp. S, tỉnh Đ, có mặt.

(Theo hợp đồng ủy quyền tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đ).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Cao Thanh Nh và bà Nguyễn Thị Ng M là luật sư: **Nguyễn Văn H** – Văn phòng luật sư Ch, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ, có yêu cầu vắng mặt.

- Người kháng cáo: Ông Cao Thanh Nh là bị đơn và bà Nguyễn Thị Ng M là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh K

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Cao Thanh Ng và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thái Ng trình bày: Ông Cao Thanh Nh là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất 4.490m² thuộc thửa số 129, tờ bản đồ số 125, tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn D, huyện Ph, tỉnh K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất) số AB 371885 do Ủy ban nhân dân (sau đây được viết tắt là UBND) huyện P cấp ngày 26/8/2005 cho ông Cao Thanh Nh.

Vào ngày 18/9/2007 giữa ông Ng và ông Nh lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây được viết tắt là hợp đồng CNQSD đất) số 193B quyền số 01/CC-SCC/HĐGD, ngày 18/9/2007 được UBND thị trấn D chứng thực, ông Nh chuyển nhượng cho ông Ng toàn bộ diện tích đất nói trên với giá 4.000.000.000 đồng, ông Ng đã đặt cọc 500.000.000 đồng, các bên thỏa thuận khi nào hoàn tất thủ tục sang tên cho ông Ng thì sẽ trả đủ số tiền còn lại.

Trong thời gian làm thủ tục đăng ký sang tên cho ông Ng theo quy định pháp luật, ông Nh đã viện rất nhiều lý do khó khăn về tài chính, liên tục làm đơn đề nghị và cam kết để ông Ng trả thêm tiền, do đó ông Ng đã tiếp tục trả tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Nh bằng hình thức trả tiền mặt và chuyển khoản qua số tài khoản 102010000315285 của ông Nh (DNTN Th) tại Ngân hàng Công thương S - Đ, cụ thể: Ngày 09/10/2007 chuyển 100.000.000 đồng;

Ngày 19/11/2007 chuyển 400.000.000 đồng; Ngày 23/11/2007 chuyển 500.000.000 đồng; Ngày 14/12/2007 chuyển 500.000.000 đồng; Đến ngày 18/8/2008 trả tiền mặt 1.000.000.000 đồng; Ngày 18/9/2008 chuyển 300.000.000 đồng và ngày 24/9/2008 chuyển 200.000.000 đồng. Tổng số tiền đã chuyển trả là 3.000.000.000 đồng, được vợ chồng ông Nh, bà M ký xác nhận vào các biên nhận tiền vào ngày 18/8 và 22/8/2008 tại Văn phòng Công ty TNHH R- TP. H.

Toàn bộ hồ sơ đăng ký sang tên quyền sử dụng đất đã hoàn tất theo giấy biên nhận số 71/22/BNHS-TTN, ngày 02/10/2007 của UBND huyện P, ông Ng nhận biên nhận xong rồi giao lại cho ông Nh để ông Nh hoàn tất toàn bộ thủ tục tiếp cho ông Ng, vợ chồng ông Nh đã giao đất cho ông Ng quản lý sử dụng từ đó cho đến nay. Sau một khoảng thời gian chờ đợi đến đầu năm 2011, UBND huyện P trả lại toàn bộ hồ sơ cho ông Nh với lý do phần đất chuyển nhượng định quy hoạch rừng phòng hộ, ông Nh mang toàn bộ hồ sơ về nhà cất giữ.

Ngày 02/3/2011, ông Cao Văn Tr là cha ruột của ông Ng đến gặp ông Nh để nhận lại hồ sơ đất, ông Nh đã đồng ý giao giấy CNQSD đất bản gốc, bản vẽ và giấy cung cấp thông tin quy hoạch cho ông Tr. Sau đó ông Tr đưa lại cho ông Ng, để ông Ng kiểm tra lại thửa đất có đúng quy hoạch rừng phòng hộ hay không và ông Ng tự mình hoàn tất thủ tục sang tên trên cơ sở toàn bộ hồ sơ cũ mà không nhờ ông Nh nữa, đến nay ông Ng vẫn đang cất giữ toàn bộ giấy tờ.

Đầu năm 2016 vợ chồng ông Nh, bà M biết được ông Ng đang được cơ quan có thẩm quyền hoàn tất thủ tục sang tên thì vợ chồng ông Nh, bà M ngăn chặn với lý do là ông Ng còn nợ tiền nên hồ sơ ngưng lại. Sau đó ông N thay mặt ông Ng trực tiếp đến gặp vợ chồng ông Nh, bà M để thỏa thuận tại S- Đ, thì tại đây ông Nh không nói gì nhưng bà M thì đòi thêm 3.000.00.000 đồng (ba tỷ) mới đồng ý sang tên cho ông Ng nên hai bên không thể thỏa thuận được và từ đó phát sinh tranh chấp.

Nay ông Ng yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng CNQSD đất số 193B quyền số 01/CC-SCC/HĐGD, ngày 18/9/2007 của UBND thị trấn D. Đồng thời tuyên xử cho ông Ng được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên cho ông Ng theo quy định pháp luật. Ông Ng tự nguyện sẽ trả số tiền còn lại là 500.000.000 đồng cho ông Nh theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

Bị đơn ông Cao Thanh Nh có đơn phản tố và đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Cao Minh Tr trình bày: Ông Nh thừa nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng đã ký cho ông Ng phần đất 4.490m² thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 125, đất tọa lạc tại Khu phố 7, thị trấn D, huyện P, tỉnh K về thời điểm, giá trị tiền chuyển nhượng và số tiền ông Nh đã nhận là đúng.

Sau khi ký kết hợp đồng CNQSD đất được chứng thực tại UBND thị trấn D th ì hồ sơ được nộp cho cơ quan có thẩm quyền để đăng ký và xin phép chuyển nhượng theo quy định, tuy nhiên vào thời điểm đó phần đất chuyển nhượng là đất rừng phòng hộ nên hồ sơ đã bị trả lại.

Như vậy việc chuyển nhượng không thực hiện được vì trường hợp bất khả kháng và ngoài ý muốn của hai bên. Do hợp đồng không thể thực hiện nên không còn hiệu lực thi hành và hai bên có trách nhiệm xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Thế nhưng từ tháng 9/2017 đến nay bên nhận chuyển nhượng không cùng ông Nh thỏa thuận việc xử lý giao dịch vô hiệu để nhận lại số tiền đã giao cho ông Nh và kéo dài cho đến nay khởi kiện đến Tòa án yêu cầu công nhận hợp đồng là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo quy định trường hợp chuyển nhượng đất giữa ông Ng với ông Nh về hình thức giao dịch bắt buộc phải được đăng ký đồng thời phải được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền và sau đó bên nhận chuyển nhượng được cấp giấy CNQSD đất thì hợp đồng mới có hiệu lực pháp luật để thi hành. Do trường hợp chuyển nhượng đất giữa ông Ng và ông Nh không được đăng ký theo quy định, bên ông Ng chưa được cấp giấy CNQSD đất, như vậy hợp đồng hai bên không có hiệu lực do không đủ điều kiện và hình thức của giao dịch. Thời hiệu khởi kiện không còn.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Ng thì ông Nh không đồng ý, vì sau khi ký kết hợp đồng thì hồ sơ được nộp cho cơ quan có thẩm quyền để ký và xin phép chuyển nhượng theo quy định, khi ông Nh nộp hồ sơ tại UBND huyện P để làm thủ tục sang tên thì phía UBND huyện P trả hồ sơ về do thửa đất này dính quy hoạch rừng phòng hộ. Sau đó, cha của ông Ng là Cao Văn Tr đến mượn lại giấy CNQSD đất của ông Nh để đối chiếu có phải phần đất này nằm trong rừng phòng hộ hay không, hai bên có lập văn bản mượn giấy CNQSD đất, từ đó ông Ng và ông Tr giữ giấy CNQSD đất cho đến nay. Ông Nh chưa giao cho ông Ng quản lý và sử dụng thửa đất.

Hơn nữa, phần đất đó là tài sản chung của ông Nh và vợ là bà Nguyễn Thị Ng M, bà M không đồng ý ký tên chuyển nhượng cho ông Ng. Ông Nh có nhận tiền chuyển nhượng thửa đất bằng hình thức nhận tiền mặt và chuyển khoản, bà M có ký xác nhận vào biên bản giao nhận tiền nhưng vấn đề này bà M lý giải là vì ông Nh cho rằng số tiền ông Ng trả để thanh toán tiền đất đã được chuyển vào tài khoản ông Nh nên ông Nh yêu cầu bà M ký xác nhận.

Nay ông Nh có đơn phản tố yêu cầu Tòa án buộc ông Ng phải giao trả lại cho ông Nh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 371885 số vào sổ cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00022, diện tích 4.490m² do UBND huyện P cấp ngày 26/8/2005. Ngoài ra, ông Nh không có bất cứ yêu cầu gì khác kể cả việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng cũng như số tiền đã nhận của ông Ng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ng M và người đại diện theo ủy quyền là ông Cao Minh Tr tr ã bày: Bà M với ông Nh là vợ chồng chung sống với nhau từ trước năm 1987 và có đăng ký kết hôn theo giấy chứng nhận kết hôn do UBND phường 2, thị xã S, tỉnh Đ cấp ngày 10/10/2003.

Năm 2003, vợ chồng Bà M, ông Nh có tạo lập (do nhận chuyển nhượng của người khác) một phần đất diện tích đất 4.490m² tọa lạc tại khu phố 1 (nay là khu phố 7), thị trấn D, huyện P, tỉnh K. Đến năm 2007 khi ông Nh ra P lo công việc làm ăn và tự ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho ông Ng nhưng chưa được sự đồng ý của bà M.

Nay bà M không đồng ý việc xác lập hợp đồng giữa ông Ng với ông Nh, bởi vì việc chuyển nhượng đất đó xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Cụ thể phần đất 4.490m² được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân đây là tài sản chung của vợ chồng nên bà M, ông Nh có quyền với nhau trong việc định đoạt đối với phần đất đó. Thế nên trường hợp ông Nh một mình định đoạt chuyển nhượng toàn bộ thửa đất chung của vợ chồng là vi phạm điều cấm của pháp luật, theo đó việc chuyển nhượng đất của ông Nh với ông Ng xác lập ngày 18/9/2007 là giao dịch (hợp đồng) không đủ điều kiện để công nhận là giao dịch dân sự có hiệu lực thi hành theo Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005. Nay bà M yêu cầu tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng CNQSD đất được chứng thực số 193B quyền số 01/CC-SCC/HĐGD, ngày 18/9/2007 của UBND thị trấn D giữa ông Cao Thanh Ng với ông Cao Thanh Nh.

- Buộc ông Cao Thanh Ng giao trả cho bà M và ông Nh giấy CNQSD đất số AB 371885, số vào sổ H00022, diện tích 4.490m² loại đất trồng cây lâu năm do UBND huyện P cấp ngày 26/8/2005.

Ngoài ra, bà M không có bất cứ yêu cầu gì thêm.

Ngày 08/01/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh K ban hành Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị Cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần án phí của ông Ng và xác định lại điều luật tuyên cho đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm phán ông Ng và ông Nh đều thống nhất như sau:

- Các bên có lập 02 hợp đồng: Hợp đồng ngày 17/9/2007 mục đích để đặt cọc số tiền 500.000.000đ và Hợp đồng CNQSD đất ngày 18/9/2007 để thực hiện

việc CNQSD đất diện tích 4.490m² thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 125. Tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn D, huyện P, tỉnh K theo giấy CNQSD đất số AB 371885 do UBND huyện P cấp ngày 26/8/2005 mang tên ông Cao Thanh Nh;

- Từ ngày 17/9/2007 đến ngày 24/9/2008 ông Nh bà M đã nhận của ông Ng tổng số tiền là 3,5 tỷ đồng. Đồng thời phía nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm; Phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu giải quyết như trong đơn kháng cáo.

- Tại thời điểm chuyển nhượng cả hai bên đương sự đều không biết có Quyết định số 2163, ngày 18/6/1998 của UBND tỉnh K.

Ngoài ra, các bên đều thống nhất ông Cao Văn Tr là cha của ông Ng có mượn của ông Nh giấy CNQSD đất và một số giấy tờ khác, tuy nhiên hiện tại giấy CNQSD đất mang tên ông Nh do ông Ng giữ bản gốc, ông Tr chỉ mượn dùm cho ông Ng, do đó ông Nh bà M yêu cầu ông Ng trả lại giấy CNQSD đất, vì vậy đối với giấy CNQSD đất không còn liên quan đến ông Tr.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho ông Nh, bà M cho rằng sau khi chuyển nhượng thì hai bên vẫn chưa giao nhận đất; Quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng nằm trong quy hoạch rừng phòng hộ nên không được phép chuyển nhượng, sau khi hồ sơ bị trả về từ năm 2009 ông Ng không khởi kiện cho nên đến nay đã hết thời hiệu khởi kiện; Cấp sơ thẩm nhận định ông Nh tiếp tục hỗ trợ cho ông Ng thực hiện hợp đồng cho đến năm 2016 là không có căn cứ. Đề nghị cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nh với ông Ng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh K; Bác toà án bộ đơn kháng cáo của ông Nh, bà M.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toà án diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nh bà M có văn bản ủy quyền cho ông Cao Minh Tr; Ông Ng có văn bản ủy quyền cho ông N, tại giai đoạn sơ thẩm cũng như cấp phúc thẩm các đương sự đều thống nhất đồng ý cho những người đại

diện theo ủy quyền của mình tham gia tố tụng và không có ý kiến phản đối. Vì vậy, việc ủy quyền của các đương sự là hợp lệ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nh, bà M về việc yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu, thấy rằng: Theo nội dung hợp đồng CNQSD đất ngày 18/9/2007, tại Điều 7 các bên có thỏa thuận như sau: *"Khi hoàn tất thủ tục bên B (ông Ng) sẽ trả đủ cho bên A (ông Nh)"*, do ông Ng chưa thực hiện xong thủ tục sang tên nên ông Nh vẫn chưa nhận đủ tiền, vì vậy hợp đồng được xem là đang được thực hiện. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, các bên đều cho rằng hồ sơ xin sang tên cấp giấy bị cơ quan có thẩm quyền trả về, mặc dù ông Nh là người giữ hồ sơ nhưng các bên vẫn không phát sinh tranh chấp, cho đến năm 2011 giữa ông Nh và phía ông Ng thỏa thuận việc giao nhận (cho mượn) một số giấy tờ gồm bản gốc giấy CNQSD đất, bản vẽ, giấy cung cấp thông tin, nhưng sau đó vẫn không ai có yêu cầu hay đề nghị chấm dứt hợp đồng (hoặc hủy hợp đồng), cho nên hợp đồng vẫn có hiệu lực tiếp tục thực hiện. Đến ngày 21/12/2016 ông Ng có *"Đơn đăng ký cấp giấy CNQSD đất"*, cũng trong thời gian này UBND thị trấn D công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký cấp giấy CNQSD đất cho ông Ng đối với thửa đất nêu trên được thực hiện xong, thì ông Ng vẫn không tiến hành được việc xin sang tên trên giấy CNQSD đất nên phát sinh tranh chấp. Vì vậy, thời điểm ông Ng cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm là vào năm 2016 nên sau đó đã khởi kiện, đến ngày thụ lý vụ án là 31/5/2017 thì vẫn còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự 2015, nên việc ông Ng khởi kiện là không vi phạm về thời hiệu khởi kiện. Do đó, kháng cáo yêu cầu áp dụng thời hiệu cho rằng thời hiệu khởi kiện đã hết là không có cơ sở chấp nhận.

Xét nhận định của bản án sơ thẩm cho rằng ông Nh tiếp tục hỗ trợ cho ông Ng thực hiện hợp đồng đến năm 2016, đồng thời cũng trong năm 2016 bà M có yêu cầu ông Ng đưa thêm 3 tỷ đồng nhưng do phía ông Ng không đồng ý nên phát sinh tranh chấp để tính thời hiệu khởi kiện là chưa phù hợp với quy định tại Điều 93 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, bởi lẽ lời khai là của phía ông Ng nhưng không được ông Nh bà M thừa nhận nên không được xem là chứng cứ.

[3] Xét kháng cáo yêu cầu "Đòi lại giấy CNQSD đất" của ông Nh và bà M, thấy rằng: Thực tế giữa ông Ng và ông Nh có ký hợp đồng CNQSD đất đối với diện tích đất như nêu trên, hợp đồng có chứng thực hợp pháp, các bên đã giao nhận hơn 3/4 số tiền chuyển nhượng, tại Điều 3 hợp đồng có thỏa thuận: *"Bên A (ông Nh) có nghĩa vụ giao thửa đất ...cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B (ông Ng) vào thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng tại UBND thị trấn D ngày 18/9/2007"*, do vậy trong thời gian thực hiện hợp đồng, theo thỏa thuận nêu trên thì ông Nh giao cho ông Ng thửa đất chuyển nhượng,

giấy CNQSD đất và một số giấy tờ khác liên quan đến thửa đất, nên hiện tại ông Ng giữ và quản lý bản gốc giấy CNQSD đất của ông Nh là trên cơ sở thỏa thuận, tự nguyện và không trái pháp luật, vì vậy xét yêu cầu đòi lại giấy CNQSD đất của ông Nh, bà M trong khi ông Ng không đồng ý giao trả là không phù hợp.

[4] Xét kháng cáo của bà M về việc yêu cầu hủy hợp đồng CNQSD đất và tuyên hợp đồng vô hiệu với lý do bà M không có ký tên trong hợp đồng, thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện bà M khẳng định: “Hợp đồng ủy quyền giữa bà M với ông Nh, ngày 20/4/2007” vẫn còn giá trị và đến nay vẫn chưa có văn bản nào thay thế, đồng thời công nhận nội dung trong hợp đồng là đúng với ý chí của các bên. Như vậy, xét về hình thức và nội dung văn bản bà M ủy quyền cho ông Nh là chứng cứ có thật và hợp pháp nên không cần phải chứng minh.

Tuy nhiên, đại diện bà M lại cho rằng: Bà M chỉ ủy quyền chung chung, không cụ thể diện tích đất nào. Xét thấy, trong nội dung hợp đồng ủy quyền có ghi rõ: “(Ông Nh) được toàn quyền quyết định... đến tài sản của bên ủy quyền (bà M)..., được dùng tài sản để đảm bảo các nghĩa vụ trong việc tham gia ký kết các hợp đồng dân sự..., ký tên trong các hồ sơ liên quan đến các hợp đồng giao dịch”. Như vậy, hợp đồng dân sự theo quy định tại Điều 388 BLDS 2005 là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự. Từ văn bản ủy quyền này, ông Nh đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho ông Ng là phù hợp với quy định pháp luật.

Hơn nữa, trong thời gian hợp đồng đang được thực hiện thì bà M thừa nhận có 02 lần ký xác nhận nhận tiền của ông Ng, số tiền đã nhận là 3 (ba) tỷ đồng, các biên nhận nhận tiền đều có ghi: Căn cứ vào hợp đồng CNQSD đất giữa ông Cao Thanh Nh với ông Cao Thanh Ng. Ngoài ra, bà M với ông Nh cùng ký hợp đồng với ông Lai (là đại diện của ông Ng) để nhận tiền đặt cọc trong việc chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất nói trên. Như vậy, có căn cứ xác định bà M biết rõ ông Nh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ng.

Mặt khác, các đương sự đều thừa nhận tại thời điểm chuyển nhượng, ông Nh có hỏi ý kiến và được Ban quản lý rừng phòng hộ Phú Quốc trả lời bằng Công văn số 383/YK-BQL, ngày 15/10/2007, xác nhận: *Toàn bộ diện tích đất trên nằm ngoài phạm vi Dự án Rừng phòng hộ Phú Quốc*. Tại Công văn số 48/BQLRPHPQ-PKT, ngày 06/11/2018 của Ban quản lý rừng phòng hộ Phú Quốc đã xác định “...theo quyết định số 633 (năm 2010) của Thủ tướng chính phủ thì toàn bộ phần diện tích 4.113 m² đã điều chỉnh nằm ngoài đất rừng phòng hộ theo Quyết định số 2602/QĐ-UBND ngày 12/14/2012 của UBND tỉnh Kiên Giang...”. Để làm rõ nội dung trên, tại Công văn số 120/CV-BQLRPHPQ, ngày 06/5/2019 của Ban quản lý rừng phòng hộ Phú Quốc khẳng định: “...Việc

quy hoạch đất rừng phòng hộ Phú Quốc vào năm 1998 không khảo sát, đo đạc thực tế ngo ài thực địa nên khi quy hoạch đất rừng phòng hộ đã bao trùm lên đất của một số hộ dân có nguồn gốc sử dụng ổn định lâu năm và đã được cấp giấy CNQSD đất, nên khi cắm mốc ranh rừng phòng hộ theo Quyết định số 633/QĐ-TTg đã điều chỉnh những trường hợp này ra khỏi đất rừng để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người dân”. Ngo ài ra, theo giấy CNQSD đất số AB 371885, ngày 26/8/2005 của UBND huyện Phú Quốc cấp cho ông Cao Thanh Nh thể hiện mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm chứ không phải là đất rừng. Từ những căn cứ trên cho thấy, mặc dù quyết định 2163 năm 1998 cho rằng phần đất ông Nh nằm trong phạm vi dự án rừng nhưng đây là sai sót của cơ quan chuyên môn trong việc không xem xét đo đạc thực địa, còn thực tế thì diện tích đất này không thuộc phạm vi dự án rừng, cho nên đến năm 2005 cơ quan có thẩm quyền đã công nhận và cấp giấy CNQSD đất cho ông Nh, giấy chứng nhận đến nay vẫn không bị thu hồi hay hủy bỏ, do đó quyền sử dụng đất thuộc trường hợp đủ điều kiện giao dịch, nên ông Nh chuyển nhượng cho ông Ng là không trái pháp luật.

Hơn nữa, xét hợp đồng chuyển nhượng được xác lập trên cơ sở tự nguyện của hai bên, tại thời điểm chuyển nhượng đã có giấy CNQSD đất, hợp đồng được lập thành văn bản và được UBND thị trấn D chứng thực theo đúng quy định pháp luật, nên nội dung và hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự và Luật Đất đai, hướng dẫn tại điểm a mục 2.3 khoản 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao.

Từ nhận định trên, xét việc bà M cho rằng bà không ký tên trong hợp đồng nên không biết việc chuyển nhượng, yêu cầu hủy bỏ hợp đồng và tuyên hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận được. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ng, công nhận hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn có căn cứ.

[5] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nh về việc tuyên bố Hợp đồng CNQSD đất xác lập ngày 18/9/2007 giữa ông Nh và ông Ng vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định pháp luật. Xét thấy, trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm ông Nh chỉ yêu cầu đòi lại giấy CNQSD đất mà không có bất cứ yêu cầu nào khác, nên tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét vì kháng cáo vượt quá phạm vi khởi kiện.

[6] Tại giai đoạn phúc thẩm, bà M có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy hay vô hiệu hợp đồng CNQSD đất của bà M như đã phân tích nêu

trên. Hơn nữa, tại giai đoạn sơ thẩm bà M không có yêu cầu này nên tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

[7] Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang đối với bản án sơ thẩm, HĐXX phúc thẩm xét thấy cấp sơ thẩm buộc ông Ng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 12.000.000 đồng trên số tiền 500.000.000 đồng ông Ng tự nguyện trả cho vợ chồng ông Nh để thực hiện hợp đồng là chưa phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật TTDS 2015 và khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Ngoài ra, về phần căn cứ của bản án ghi “Áp dụng...Điều 468 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015” là không đúng, vì nội dung của điều luật này không liên quan đến nội dung của vụ án. Vì vậy, xét kháng nghị của Viện Kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận. Mặc dù cấp sơ thẩm có vi phạm nhưng không nghiêm trọng nên cần rút kinh nghiệm trong việc vận dụng, áp dụng pháp luật.

[8] Từ những cơ sở và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ng; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nh và yêu cầu độc lập của bà M là hoàn toàn có căn cứ, nên trong thảo luận và nghị án, Hội đồng phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nh, bà M; Thống nhất đề nghị của vị Đại diện Viện Kiểm sát về việc không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của ông Nh, bà M mà chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc ông Ng phải chịu án phí và áp dụng cho đúng pháp luật.

Về án phí phúc thẩm: Buộc ông Nh, bà M mỗi người phải chịu 300.000 đồng do Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận kháng cáo, theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Các điều 688; 689; 697; 698; 699; 701; 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Căn cứ Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của ông Cao Thanh Nh và bà Nguyễn Thị Ng M.

- Chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2018/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh K.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Cao Thanh Ng đối với ông Cao Thanh Nh về việc: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số (000161) 193B quyền số 01/CC-SCC/HĐGD, ngày 18/9/2007 được giao kết giữa ông Cao Thanh Ng với ông Cao Thanh Nh đã được UBND thị trấn D, huyện P, tỉnh K chứng thực là hợp pháp.

Ông Cao Thanh Ng được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Cao Thanh Nh đối với ông Cao Thanh Ng về việc: Đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 371885 do UBND huyện Phú Quốc cấp ngày 26/8/2005 do ông Cao Thanh Nh đứng tên.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ng M đối với ông Cao Thanh Ng về việc: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số (000161) 193B quyền số 01/CC-SCC/HĐGD, ngày 18/9/2007 được giao kết giữa ông Cao Thanh Ng với ông Cao Thanh Nh đã được UBND thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang chứng thực và Đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 371885 do UBND huyện Phú Quốc cấp ngày 26/8/2005 do ông Cao Thanh Nh đứng tên.

4. Ông Cao Thanh Ng có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán án số tiền 500.000.000 đồng còn lại theo hợp đồng mà hai bên đã xác lập.

5. **Về lệ phí đo đạc và phí thẩm định giá** Ông Cao Thanh Nh và bà Nguyễn Thị Ng M có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Cao Thanh Ng chi phí bảng vẽ và chi phí cho việc thẩm định giá với số tiền là 68.817.790 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh K.

Kể từ ngày có đơn thi hành án bên phải thi hành án không trả số tiền trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

6. Về án phí

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Cao Thanh Nh phải chịu nộp số tiền là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Nh đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002894 ngày 24/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh K.

Bà Nguyễn Thị Ng M phải chịu án phí sơ thẩm là 600.000 đồng (đối với 02 yêu cầu độc lập), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà M đã nộp

600.000 đồng theo biên lai thu số 0002895 ngày 24/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh K.

Hoàn trả lại cho ông Cao Thanh Ng số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003984 ngày 30/5/2017 và 12.000.000 đồng theo biên lai thu số 0003991 ngày 31/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh K.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Cao Thanh Nh phải nộp 300.000 đồng, khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông Nh đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008215 ngày 25/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh K.

Buộc bà Nguyễn Thị Ng M phải nộp 300.000 đồng, khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà M đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008214 ngày 25/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh K.

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, 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, 7, 7a và 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh K;
- TAND huyện P;
- THA dân sự huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đặng Thị Bích Vân

