

Bản án số: 791/2018/DS-PT
Ngày 29-8-2018
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: Bà Vũ Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Lưu Trường Sanh

Bà Phạm Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Hồ
Văn Cẩm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 tháng 7 và 29 tháng 8 năm 2018, tại phòng xử án Tòa
án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ
lý số 22/2017/DS-PT ngày 16 tháng 01 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2012/DSST ngày 25 tháng 9 năm 2012
của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng
cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2288/2018/QĐ-PT
ngày 22 tháng 5 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số
4478/2018/QĐ-PT ngày 21/6/2018 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số
5287/2018/QĐ-PT ngày 11/7/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí
Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hồ Văn G, sinh năm 1943 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số D7/10 ấp 4, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Hồ Văn M, sinh năm 1977 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số D7/10 ấp 4, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo Giấy ủy quyền số công chứng 002910 ngày
27/4/2017 và ngày 28/4/2017 tại Văn phòng Công chứng Bình Hưng.

- Bị đơn: Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số 74/6A đường Trần Xuân S, Tổ 7, Khu phố 4, phường U, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1959 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 011F Chung cư T, Phường E, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 116/44 đường P, Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo Giấy ủy quyền số công chứng 011099 ngày 26/6/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Luật sư Võ Tân T, Công ty Luật hợp danh C, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 105 – 107 (tầng trệt) đường Trần Văn D, Phường M, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Kim Đ, sinh năm 1943 (Vắng mặt);

2/ Bà Hồ Kim N, sinh năm 1982 (Vắng mặt);

3/ Bà Lại Thị Thu H, sinh năm 1981 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số D7/10 ấp 4, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Bà Hồ Kim L, sinh năm 1962 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số A3/4, Tổ 3, Ấp 1, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Bà Hồ Kim C, sinh năm 1979 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số B10/13A, Ấp 4, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Bà Hồ Kim T, sinh năm 1984 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số B1/2, Tổ 112, đường 2A, xã J, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Bà Võ Thị Thu T, sinh năm 1991 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số A 3/4 , Tổ 3, Ấp 1, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Ông Võ Hồng K, sinh năm 1992 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số A 3/9, Ấp 1, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/ Bà Hồ Kim T, sinh năm 1970 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 29/8 Phan Huy I, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim Đ, bà Hồ Kim N, bà Lại Thị Thu H, bà Võ Thị Thu T, bà Hồ Kim T, bà Hồ Kim L, bà Hồ Kim C, bà Hồ Kim T, ông Võ Hồng K:

Ông Hồ Văn M, sinh năm 1977 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số D7/10, Ấp 4, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo Giấy ủy quyền số công chứng 002910, quyền số 2, ngày 27/4/2017 và 28/4/2017 tại Văn phòng công chứng Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh.

10/ Ông Hồ Văn M, sinh năm 1977 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số D7/10, Ấp 4, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

11/ Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1987 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số E10/274, Ấp 5, xã Đa P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

12/ Bà Châu Bạch L, sinh năm 1959 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 74/6A đường Trần Xuân S, Khu phố 3, phường U, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Châu Bạch L:

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1959 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 011F Chung cư T, Phường E, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 116/44 đường P, Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo Giấy ủy quyền số công chứng 011097, quyển số 1, ngày 26/6/2017 tại Văn phòng công chứng Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

13/ Ông Lê Phước H, sinh năm 1959 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số B1/1, Ấp 2, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trương Ngọc T2, chết năm 2016;

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Ngọc T2 gồm:

14/ Bà Đinh Thị L, sinh năm 1937 (Có đơn xin vắng mặt);

15/ Bà Huỳnh Ngọc Phương L, sinh năm 1970 (Có đơn xin vắng mặt);

16/ Bà Trương Ngọc Huỳnh N, sinh năm 2000 (Có đơn xin vắng mặt);

17/ Trẻ Trương Ngọc Huỳnh A, sinh năm 2008.

Người đại diện hợp pháp của trẻ Huỳnh A: Bà Huỳnh Ngọc Phương L, sinh năm 1970 (Có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số B12/36, Ấp 3A, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Châu Bạch L: Luật sư Võ Tấn T, Công ty Luật hợp danh C, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Địa chỉ: Số 105 – 107 (tầng trệt) đường Trần Văn D, Phường M, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ông Hồ Văn G – Nguyên đơn; ông Trần Ngọc T – Bị đơn; bà Hồ Kim C, bà Hồ Kim L, bà Lại Thị Thu H, bà Hồ Kim N, bà Nguyễn Thị Kim Đ, ông Hồ Văn M, bà Hồ Kim T, bà Võ Hồng K, bà Nguyễn Thị Thu T, bà Võ Thị Thu T, bà Hồ Kim T – Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hồ Văn G trình bày:

Theo giấy giao nhận tiền đặt cọc ký ngày 29/7/1997, ông Hồ Văn G cùng vợ và các con đồng ý chuyển nhượng phần đất ruộng có diện tích 5.925m² thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 17, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Phước H với giá tiền là 42.000.000 đồng. Cùng ngày 29/7/1997, ông H đã giao cho ông G 5.000.000 đồng tiền đặt cọc, hẹn đến ngày 04/8/1997 ông sẽ giao đủ số tiền còn lại. Đến ngày 04/8/1997, ông H không giao đủ số tiền còn lại là 37.000.000 đồng cho ông G nên việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H với ông G không T. Và lại, đây là đất cấp cho hộ gia đình không phải của riêng ông G. Cùng ngày 04/8/1997, ông H đến nhà của ông G và ông H cầm sẵn tờ hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng nội dung và ngày tháng năm trong tờ hợp đồng này đã được ông H tự tay viết sẵn. Ông H yêu cầu ông G ký tên vào để nhận 37.000.000 đồng. Ông G không đồng ý ký tên với lý do: tên của người mua trong hợp đồng là Trần Ngọc T. Do nên không ký tên vào hợp đồng thì phải đền tiền cọc theo giấy thỏa thuận đặt cọc ngày 29/7/1997 và nên ông H là một vị Phó Chủ tịch xã, nên ông G ký tên đại vào tờ hợp đồng, để nhận 37.000.000 đồng. Sau khi ký tên xong thì ông H hẹn hoài, không có đưa số tiền này từ năm 1997 đến nay. Còn việc ông H với ông T có ưng thuận hay tính toán gì, hoặc tự ý ông H ghi tên ông T vào tờ hợp đồng này thì ông H với ông T tự giải quyết. Còn việc bán đất này, ông G chỉ bán cho một mình ông H và nhận tiền đặt cọc mua đất của ông H. Ngoài ra, ông T không có trực tiếp đưa tiền cho ông G kể cả giữa ông G và ông T cũng chưa bao giờ biết mặt nhau. Điều này, đã được ông T khẳng định và chứng minh trong buổi hòa giải đầu tiên tại Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng vào ngày 03/4/2008. Qua những lần hòa giải trước đây cũng như trong nội dung của đơn khởi kiện, ông G có đồng ý trả lại cho ông T số tiền 47.999.000 đồng tại vì bản thân ông G không biết chữ, không hiểu biết kiến thức pháp luật, nên đã bị Hội đồng hòa giải của xã áp lực tinh thần, bắt buộc ông G phải chịu nhận số tiền 47.999.000 đồng nói là tiền của ông T đưa cho ông H để mua đất (ông T có chứng minh đã trực tiếp đưa tiền cho ông H chứ không có đưa tiền cho ông G). Nếu ông G không đồng ý nhận số tiền 47.999.000 đồng sẽ chuyển về công an hình sự khởi tố về tội lừa đảo, chiếm đoạt tài sản. Ông G xác nhận vào ngày 04/8/1997, ông G cùng vợ và các con là bà Nguyễn Thị Kim Đ, ông Hồ Văn M, ông Hồ Văn P đã ký tên chuyển nhượng phần đất có diện tích 5.925m² thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 17, xã Bình Hưng cho ông Trần Ngọc T (có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân xã Q). Tuy nhiên, ông G không nhận bất kỳ số tiền nào của ông T mà chỉ nhận 5.000.000 đồng do ông Lê Phước H giao vào ngày 29/7/1997 khi ký giấy nhận cọc. Vào thời điểm ông G, bà Đ, ông M, ông P ký tên chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông T thì ông G chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ năm 1997 đến nay, ông G vẫn trực tiếp quản lý sử dụng đất. Việc ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T không được sự đồng ý của đầy đủ các thành viên trong gia đình ông G. Do đó, ông G khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04/8/1997 giữa ông G và ông T đối với phần đất có diện tích 5.925m² thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 17, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – ông Trần Ngọc T có bà Nguyễn Thị N đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 1997, ông Trần Ngọc T có quen với ông Lê Phước H, ông T nhờ ông H tìm đất mua giùm cho ông T. Ông Trương Ngọc T2 biết được ông G có phần đất với diện tích 5.925m² thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 17, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cần bán nên ông T2 giới thiệu cho ông H. Sau đó, ông T đưa tiền cho ông H, ông H đưa tiền cho ông T2 nhờ ông T2 làm thủ tục mua đất của ông G. Vào ngày 29/7/1997, ông T2 làm thủ tục đặt cọc mua phần đất trên của ông G. Vì ông H đưa tiền cho ông T2 nên ông T2 nghĩ ông H là người mua đất nên ông T2 đã lập giấy giao nhận tiền đặt cọc ngày 29/7/1997 với nội dung: “ông Hồ Văn G cùng vợ và các con đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng với diện tích 5.925m² thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 17 cho ông Lê Phước H, sinh năm 1959...với số tiền là 18 chỉ vàng 9.6 (24K) một công đất tức (1000m²), ông T2 đã giao cho ông G 5.000.000đ (năm triệu đồng) để làm tin và hẹn đến ngày 04/8/1997 sẽ giao hết số tiền còn lại”. Sau đó, vào ngày 04/8/1997, ông T đã đưa toàn bộ số tiền còn lại của toàn bộ giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của phần đất có diện tích 5.925m² thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 17, xã H, huyện B, cho ông T2, ông T2 đã cầm tiền đưa cho ông G tại Ủy ban nhân dân xã Q nơi cư trú của ông G để ông G ký tên và xã đã xác nhận vào Đơn chuyển nhượng đất để thực hiện thỏa thuận trong tờ đặt cọc. Như vậy, ông G đã nhận đủ 47.992.000 đồng nên việc thỏa thuận sang nhượng đất đã hoàn tất. Ông G đã nhận tiền của ông T2 đưa và ông G đã ký tên vào tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng ruộng đất với nội dung: ông Hồ Văn G chuyển nhượng phần đất có diện tích 5.925m² thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 17, xã H, huyện B cho ông Trần Ngọc T. Ông T xác định là ông T đã nhờ ông G quản lý đất và khai thác huê lợi của đất. Do đó, ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông G.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Đ, ông Hồ Văn M, bà Hồ Kim N, bà Lại Thị Thu H, bà Hồ Kim L, bà Hồ Kim C, bà Hồ Kim T, bà Nguyễn Thị Thu T, bà Võ Thị Thu T, ông Võ Hồng K, bà Hồ Kim T trình bày:

Các ông bà là thành viên trong hộ gia đình ông Hồ Văn G vào thời điểm ông G, bà Đ, ông M, ông P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Nay các ông bà có cùng ý kiến giống như ý kiến của ông Hồ Văn G.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Bạch L có bà Nguyễn Thị N đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Châu Bạch L là vợ của ông Trần Ngọc T. Nay bà N xác định số tiền ông Trần Ngọc T đã bỏ ra mua phần đất có diện tích 5.925m² thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 17, xã H, huyện B vào năm 1997 của ông Hồ Văn G là tài sản riêng của ông T. Bà L không có đóng góp đối với số tiền trên, mọi quyền lợi đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án nêu trên thuộc về ông Trần Ngọc T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Phước H trình bày:

Năm 1997, ông H giới thiệu bà Nguyễn Thị N và ông Trần Ngọc T nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 5.925m² của ông Hồ Văn G. Ông H nhận số tiền của bà N và ông T là 5.000.000 đồng và nhờ ông Trương Ngọc T2 đem đến đặt cọc cho ông G vào ngày 29/7/1997 và hẹn đến ngày 04/8/1997 sẽ giao hết số tiền còn lại. Do lúc đặt cọc ông T2 không biết nên đã ghi tên ông H vào giấy đặt cọc. Đến ngày 04/8/1997, bà N, ông T giao cho ông H số tiền 42.992.500 đồng và ông H đã đưa cho ông Trương Ngọc T2 đem đến trả cho ông Hồ Văn G. Ông T2 đã đem tiền đến trả cho ông G và làm giấy chuyển nhượng đứng tên ông Trần Ngọc T. Tuy nhiên, do sơ suất nên khi ông T2 giao tiền lần 2 cho ông G, ông T2 không có làm biên nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Ngọc T2 trình bày:

Ngày 29/7/1997, ông Lê Phước H có nhờ ông T2 làm thủ tục đặt cọc chuyển nhượng phần đất ruộng của ông Hồ Văn G. Ông H giao tiền đặt cọc (không nhớ số tiền là bao nhiêu), ông T2 đã đến nhà ông G ở xã Qlăm giấy giao nhận tiền đặt cọc với ông G và có cam kết ngày tháng giao đủ số tiền sang nhượng phần đất ruộng của ông G. Sau đó, đến ngày 04/8/1997, ông T2 nhận tiền từ ông Lê Phước H giao đến làm hợp đồng sang nhượng với ông G, ông H bảo là phía bên mua để trống về ghi tên người mua sau. Từ khi làm thủ tục đặt cọc đến làm hợp đồng chuyển nhượng, việc giao nhận tiền cho ông G đều do ông T2 thực hiện. Vì sau khi làm xong, ông T2 giao lại cho ông Lê Phước H, xem như thủ tục sang nhượng đất của ông G bằng giấy tay hoàn tất, ông T2 bàn giao lại cho ông H. Ông T2 xác định trong giấy giao nhận tiền cọc ngày 29/7/1997, ông T2 có ghi gia đình ông G đồng ý chuyển nhượng đất cho ông Lê Phước H nhưng thực chất người mua đất không phải là ông H. Vì lúc đó, ông H là người đại diện cho bên mua để tiến hành các thủ tục mua bán sang nhượng đất. Nội dung, tờ giấy giao nhận cọc nêu trên do ông T2 là người viết. Thời điểm ông T2 viết giấy nhận cọc trên và giao tiền cọc chỉ có mặt ông T2 và gia đình ông G. Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 04/8/1997 giữa ông G và ông T do ông T2 viết tại nhà ông G và thời điểm lập tờ hợp đồng trên chỉ có ông T2 và gia đình ông G, không có mặt ông T nên ông T không ký tên vào hợp đồng giao phía ông G. Thời điểm lập tờ hợp đồng trên, ông T2 là người đại diện ông T giao đủ số tiền mua bán đất cho gia đình ông G (trước đó ông Lê Phước H giao số tiền trên cho ông T2 để ông T2 giao cho gia đình ông G). Vì thời gian quá lâu nên ông T2 không còn nhớ số tiền sang nhượng đất mà phía ông T giao cho gia đình ông G là bao nhiêu.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2012/DS-ST ngày 25/9/2012 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Hồ Văn G đối với ông Trần Ngọc T về việc ông G yêu cầu Tòa án tuyên bố Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử

dụng ruộng đất được xác lập ngày 04/8/1997 giữa ông Hồ Văn G và ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích 5.925m² thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 17, xã H, huyện B là vô hiệu.

Tuyên bố Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng ruộng đất được xác lập ngày 04/8/1997 giữa ông Hồ Văn G và ông Trần Ngọc T là vô hiệu.

2. Ông Hồ Văn G có trách nhiệm trả cho ông Trần Ngọc T số tiền 1.968.382.512đ (Một tỷ chín trăm sáu mươi tám triệu ba trăm tám mươi hai nghìn năm trăm mười hai đồng) theo phương thức trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông Hồ Văn G và ông Trần Ngọc T thực hiện việc giao và nhận số tiền nêu trên tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/10/2012, ông Trần Ngọc T kháng cáo không đồng ý với một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 08/10/2012, bà Hồ Kim C, bà Hồ Kim L, bà Lại Thị Thu H, bà Hồ Kim N, bà Nguyễn Thị Kim Đ, ông Hồ Văn M, bà Hồ Kim T, bà Võ Hồng K, bà Nguyễn Thị Thu T, bà Võ Thị Thu T, bà Hồ Kim T, ông Hồ Văn G kháng cáo không đồng ý với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 08/10/2012, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 354/2013/DS-PT ngày 19/3/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử: Sửa Bản án sơ thẩm số 64/2012/DS-ST ngày 25/9/2012 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

1/ Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh.

Tuyên bố:

1.1/ Giấy nhận tiền cọc ngày 29/7/1997 giữa ông Hồ Văn G và ông Trương Ngọc T2 là vô hiệu.

1.2/ Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng ruộng đất được xác lập ngày 04/8/1997 giữa ông Hồ Văn G và ông Trần Ngọc T là vô hiệu.

1.3/ Hủy Giấy nhận tiền cọc ngày 29/7/1997 giữa ông Hồ Văn G và ông Trương Ngọc T2 và Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng ruộng đất được xác lập ngày 04/8/1997 giữa ông Hồ Văn G và ông Trần Ngọc T.

2/ Buộc ông Hồ Văn G trả cho ông Trần Ngọc T số tiền 199.342.700 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3/ Buộc ông Trần Ngọc T trả lại cho ông Hồ Văn G chi phí đo vẽ 4.116.090 đồng theo hóa đơn 0179940 ngày 28/02/2011 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Trần Ngọc T có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 354/2013/DS-PT ngày 19/3/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 10/3/2016, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 354/2013/DS-PT ngày 19/3/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 192/2016/DS-GĐT ngày 06/9/2016 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 354/2013/DS-PT ngày 19/3/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà phúc thẩm lần 2, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo, Viện Kiểm sát không rút kháng nghị. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người kháng cáo – ông Trần Ngọc T có bà Nguyễn Thị N đại diện ủy quyền trình bày: Đồng ý với quyết định của án sơ thẩm về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông G, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xác định lỗi thuộc về ông G và yêu cầu ông G trả lại số tiền đã nhận của ông T 47.992.000 đồng và bồi thường toàn bộ số tiền chênh lệch giá trị lô đất chuyển nhượng cho ông T theo giá hội đồng định giá đã định là 3.840.781.025 đồng, tổng cộng là 3.888.773.025 đồng.

- Ý kiến của bà Nguyễn Thị Thu T theo đơn kháng cáo ngày 08/10/2012: Bà T yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 64/2012/DS-ST ngày 25/9/2012 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh. Bà T có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 20/7/2017.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Ngọc T và bà Châu Bạch L: Về việc xác định lỗi trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông G vô hiệu: Sự bàn bạc chuyển nhượng của các bên diễn ra trong nhiều ngày, sau khi bàn bạc thì giao dịch được xác lập vào thời điểm cụ thể là bên mua đã giao tiền và bên bán đã nhận được tiền. Dù thủ tục chưa thực hiện đầy đủ theo quy định pháp luật nhưng giữa ông G và ông T đã thực hiện nội dung cơ bản của hợp đồng là thanh toán tiền. Vào thời điểm đó

tuy chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có sự cam kết của ông G là ông sẽ xác định phần đất riêng của vợ chồng ông và khi có giấy chứng nhận ông sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng đúng quy định với ông T. Về thẩm quyền ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất: Mặc dù giấy chứng nhận khi cấp là cấp cho hộ ông G nhưng ông G là chủ hộ, có quyền đại diện hộ gia đình giao dịch. Vì thế, việc không ký tên thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông T là lỗi của ông G. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B vì lỗi hoàn toàn của ông G, buộc ông G bồi thường giá trị thiệt hại theo kết quả định giá vào thời điểm xét xử sơ thẩm là 3.840.781.025 đồng.

Bổ sung ý kiến của đại diện nguyên đơn về quá trình giao dịch: ông G giao dịch lần đầu tiên là với ông T2 đại diện ông T, ông G thừa nhận đã nhận 5.000.000 đồng. Lần thanh toán thứ 2, khi làm văn bản ký ở Ủy ban nhân dân xã để làm cơ sở ký hợp đồng chuyển nhượng sau này nên các bên mới ghi tên ông T và sự ghi tên ông T không có bất kỳ sự phản đối, bác bỏ của các bên; văn bản này cũng đã được Ủy ban nhân dân xã chứng thực. Lần thanh toán thứ 2 mặc dù không có giấy xác nhận ông G đã nhận số tiền là bao nhiêu, nhưng khi ông G ký và giao văn bản chuyển nhượng thì ông T giao tiền. Ngoài ra, trong 04 lần hòa giải ở Ủy ban xã và Công an xã Bình Hưng thì ông G và người đại diện ủy quyền của ông G đều khẳng định ông G có chuyển nhượng đúng diện tích đó, đúng số tiền đó. Trong đó, ông G có nêu thêm hai nội dung: Ông G xin ông Thàng hỗ trợ thêm 500 triệu đồng hoặc có lần yêu cầu giao cho ông T ½ diện tích đất chuyển nhượng thì sự đề nghị này cũng phản ánh thêm về việc các bên có giao dịch, có chuyển nhượng, phù hợp với nội dung giao dịch.

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

- Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện thủ tục, trình tự theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn G và ông Trần Ngọc T vô hiệu, sửa án về việc tuyên bố giấy giao nhận tiền cọc vô hiệu và giữ nguyên án sơ thẩm về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu xác định hai bên cùng có lỗi ngang nhau trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu, sửa phần án phí cho phù hợp quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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] Về tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trương Ngọc T2 chết ngày 01/4/2016, theo Công văn số 3450/UBND ngày

28/8/2017 của Ủy ban nhân dân xã H, huyện B về việc cung cấp thông tin thì những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T2 gồm: Bà Đinh Thị L, sinh năm 1937, bà Huỳnh Ngọc Phương L, sinh năm 1970, trẻ Trương Ngọc Huỳnh N, sinh năm 2000 và trẻ Trương Ngọc Huỳnh A, sinh năm 2008, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quyết định đưa những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo gồm: nguyên đơn – ông Hồ Văn G, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hồ Kim C, bà Hồ Kim L, bà Lại Thị Thu H, bà Hồ Kim N, bà Nguyễn Thị Kim Đ, bà Hồ Kim T, ông Võ Hồng K, bà Võ Thị Thu T, bà Hồ Kim T do ông Hồ Văn M đại diện theo ủy quyền và ông Hồ Văn M vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ; do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của các đương sự trên.

Bà Nguyễn Thị Thu T, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trương Ngọc T2 là bà Đinh Thị L, bà Huỳnh Ngọc Phương L, bà Trương Ngọc Huỳnh N, Trương Ngọc Huỳnh A có bà Huỳnh Ngọc Phương L đại diện có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Lê Phước H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt; do đó, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án.

Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh về việc cấp sơ thẩm xem xét giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại của bị đơn khi chưa có đơn yêu cầu và chưa đóng tạm ứng án phí theo quy định là vượt quá phạm vi xét xử, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa cấp sơ thẩm xem xét giải quyết yêu cầu bồi thường của bị đơn tại phiên tòa mà chưa cho bị đơn đóng tạm ứng án phí là có thiếu sót tuy nhiên đối với vụ án yêu cầu tuyên bố vô hiệu thì giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là cần thiết, không thể tách rời để giải quyết bằng một vụ án khác; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm trong trường hợp này.

[2] Về nội dung:

Xét về tính pháp lý của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn G và ông Trần Ngọc T, ông G khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng xin được chuyển nhượng quyền sử dụng ruộng đất xác lập ngày 04/8/1997 giữa ông G và ông T đối với phần đất có diện tích 5.925m² thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 17, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu; căn cứ vào các chứng cứ thu thập được trong hồ sơ vụ án thể hiện vào thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ông G chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, hợp đồng chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nơi có đất (xã H, huyện B) chứng thực về việc chuyển quyền sử dụng đất, hơn nữa khi được cấp thì giấy chứng nhận quyền sử dụng là cấp cho hộ gia đình ông G, thời điểm đó hộ gia đình ông G có 11 nhân khẩu đăng ký thường trú nhưng chỉ có ông G, vợ và hai con ký hợp đồng mà không có sự đồng ý cũng như ủy quyền của

những người khác trong hộ gia đình là chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định pháp luật; do đó, giao dịch dân sự nói trên vô hiệu cả về hình thức và nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định tuyên bố hợp đồng nói trên vô hiệu là có căn cứ (theo Điều 137 và 139 Bộ luật Dân sự 1995). Tuy nhiên, cũng cần xem xét đến tính pháp lý của việc ký kết giấy giao nhận tiền cọc ngày 29/7/1997 giữa ông Hồ Văn G và ông Trương Ngọc T2 để giải quyết vụ án một cách triệt để, việc ký kết giấy giao nhận tiền cọc cũng được xác lập vào thời điểm ông G chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cũng không có giá trị pháp lý cần sửa án sơ thẩm tuyên bố giấy giao nhận tiền cọc ngày 29/7/1997 vô hiệu.

Xét kháng cáo của bị đơn về việc xác định lỗi, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu nguyên đơn bồi thường số tiền 3.840.781.025 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét về chủ thể ký kết hợp đồng và việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, trên giấy giao nhận tiền cọc ngày 29/7/1997 ghi nội dung ông H là người nhận chuyển nhượng và ông T2 đại diện giao tiền cọc cho ông G nhưng ông H và ông T2 là những người có quyền lợi liên quan đều thừa nhận thực tế ông T là người nhận chuyển nhượng và số tiền 5.000.000 đồng đặt cọc này là của ông T nên cần xác định số tiền đặt cọc ông G đã nhận là tài sản của ông T. Trên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thể hiện người nhận chuyển nhượng là ông Trần Ngọc T, ông G và vợ ký tên bên chuyển nhượng và đã được Ủy ban nhân dân xã Q, huyện B chứng thực chữ ký. Về số tiền còn lại của hợp đồng, hai bên không làm biên bản giao nhận tiền và ông G chỉ thừa nhận đã nhận 5.000.000 đồng đặt cọc ngoài ra không thừa nhận đã nhận số tiền chuyển nhượng còn lại theo hợp đồng nhưng xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ông G và bà Mỹ là người đại diện theo ủy quyền của ông G đều thừa nhận vào năm 1997 có bán đất cho ông Trần Ngọc T và đã nhận đủ số tiền mua bán là 47.992.000 đồng tại các biên bản hòa giải ngày 22/4/2008 tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện B và tại Công an xã H, huyện B ngày 04/8/2010. Còn tại Biên bản hòa giải ngày 25/4/2008 tại xã H, huyện B ông G khai “Vào năm 1997, tôi và vợ cùng 02 người con có bán phần đất diện tích 5.925m² với số tiền 47.992.000 đồng không có sự đồng ý của những người con trong gia đình nay tôi đồng ý giao đất cho ông T 50/50 tức là 2.962,5m²”, trong Biên bản hòa giải ngày 17/12/2008 ông G đồng ý chuyển nhượng đất cho ông T nhưng yêu cầu ông T hỗ trợ số tiền 500.000.000 đồng; như vậy, với các chứng cứ nêu trên có cơ sở xác định ông Trần Ngọc T là người nhận chuyển nhượng đất của ông G, ông T đã giao và ông G đã nhận đủ số tiền 47.992.000 đồng chuyển nhượng đất; do giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên ông G có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền đã nhận là 47.992.000 đồng (theo Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995).

Xét bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn thuộc về phía nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn bồi thường toàn bộ tiền chênh lệch giá trị chuyển nhượng đất là không có cơ sở bởi lẽ, khi ký giấy giao nhận tiền cọc và hợp đồng chuyển quyền

sử dụng đất hai bên đều biết ông G chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, hai bên đều không tuân thủ pháp luật về hình thức của hợp đồng dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu; do đó, cấp sơ thẩm xác định lỗi ông G và ông T ngang nhau là hợp lý.

Về việc định giá tài sản tranh chấp để tính thiệt hại, trong quá trình xét xử phúc thẩm, phía nguyên đơn có đơn yêu cầu định giá lại nhưng sau đó ông Hồ Văn M đại diện nguyên đơn có đơn rút yêu cầu định giá, phía bị đơn xác định không có yêu cầu định giá lại và đồng ý với giá mà Hội đồng định giá cấp sơ thẩm đã định giá, cấp sơ thẩm đã tính giá trị thiệt hại trên cơ sở trung bình của 3 lần định giá là hợp lý; do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào giá đất theo biên bản định giá tại cấp sơ thẩm để tính thiệt hại giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cấp sơ thẩm căn cứ vào hướng dẫn tại điểm c tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình để xét bồi thường là phù hợp quy định pháp luật. Tổng giá trị lô đất vào thời điểm xét xử sơ thẩm là 3.888.773.025 đồng, chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất vào thời điểm xét xử sơ thẩm so với giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G và ông T là: 3.888.773.025 đồng – 47.992.000 đồng = 3.840.781.025 đồng; do đó, ông T bị thiệt hại là 3.840.781.025 đồng. Do xác định lỗi thuộc về cả ông T và ông G ngang nhau nên cấp sơ thẩm xác định ông G phải chịu trách nhiệm bồi thường cho ông T 3.840.781.025 đồng : 2 = 1.920.390.512 đồng là có cơ sở chấp nhận cần giữ nguyên phần quyết định này, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn về yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Như vậy, ông Hồ Văn G có trách nhiệm trả cho ông T với tổng số tiền 47.992.000 đồng + 1.920.382.512 đồng = 1.968.382.512 đồng.

Như các phân tích trên xét chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Ngọc T, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu T, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, sửa án sơ thẩm.

Về án phí, ông Hồ Văn G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là nhưng căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, Hội đồng xét xử xét miễn toàn bộ án phí cho ông G. Theo Quyết định thi hành án chủ động số 976/QĐ-CCTHADS ngày 02/7/2013 của Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, ông G đã nộp số tiền án phí 4.983.567 đồng, do đó, cần phải hoàn trả cho ông G số tiền án phí đã nộp.

Ông Trần Ngọc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu không được chấp nhận trên số tiền 1.920.390.512 đồng nhưng do ông T là người cao tuổi nên xét miễn toàn bộ án phí.

Do đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn – ông Hồ Văn G, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hồ Kim C, bà Hồ Kim L,

bà Lại Thị Thu H, bà Hồ Kim N, bà Nguyễn Thị Kim Đ, bà Hồ Kim T, ông Võ Hồng K, bà Võ Thị Thu T, bà Hồ Kim T và ông Hồ Văn M nên số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của các đương sự nêu trên phải sung công quỹ Nhà nước. Theo Quyết định thi hành án chủ động số 396/QĐ-CCTHADS ngày 23/12/2013 của Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh thì bà Thái Thị M đại diện các đương sự trên đã nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Phiếu chi số 00343 ngày 23/01/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh; do đó, ngoài ông G được miễn án phí, các đương sự còn lại mỗi người phải nộp 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) sung công quỹ Nhà nước.

Do sửa án sơ thẩm nên ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị Thu T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông T đã nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 200.000 đồng theo Quyết định thi hành án chủ động số 834/QĐ-CCTHA ngày 29/5/2013 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh và Biên nhận gửi tiền số hiệu gốc 722595407 ngày 01/8/2013 của Bru cục Bình Chánh. Bà T đã nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 200.000 đồng theo Quyết định thi hành án chủ động số 396/QĐ-CCTHADS ngày 23/12/2013 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh và bà Thái Thị M đại diện nhận thay theo Phiếu chi số 00343 ngày 23/01/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Ngọc T, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu T, sửa án sơ thẩm:

1/ Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn – ông Hồ Văn G, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hồ Kim C, bà Hồ Kim L, bà Lại Thị Thu H, bà Hồ Kim N, bà Nguyễn Thị Kim Đ, bà Hồ Kim T, ông Võ Hồng K, bà Võ Thị Thu T, bà Hồ Kim T và ông Hồ Văn M.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố:

2.1/ Giấy nhận tiền cọc ngày 29/7/1997 giữa ông Hồ Văn G và ông Trương Ngọc T2 là vô hiệu.

2.2/ Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng ruộng đất được xác lập ngày 04/8/1997 giữa ông Hồ Văn G và ông Trần Ngọc T là vô hiệu.

3/ Ông Hồ Văn G có nghĩa vụ trả cho ông Trần Ngọc T số tiền 1.968.382.512 đồng (Một tỷ chín trăm sáu mươi tám triệu ba trăm tám mươi hai nghìn năm trăm mười hai đồng). Ông T được nhận số tiền 195.226.610 đồng (Một trăm chín mươi lăm triệu hai trăm hai mươi sáu ngàn sáu trăm mười đồng) và lãi phát sinh theo sổ tiết kiệm có kỳ hạn số 9063324 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bình Chánh đứng tên ông Nguyễn Thiện Thuật, số tài khoản 6440601615165 ngày 28/3/2014, ông G phải trả tiếp cho ông T số tiền còn lại cho đến khi đủ số tiền 1.968.382.512 đồng (Một tỷ chín trăm sáu mươi tám triệu ba trăm tám mươi hai nghìn năm trăm mười hai đồng).

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2/ Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hồ Văn G được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm, hoàn trả cho ông G số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 023339 ngày 15/11/2010 và án phí đã nộp là 3.784.000 đồng (Ba triệu bảy trăm tám mươi bốn nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền nộp NSNN số AH/2011/05661 ngày 03/7/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Ngọc T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Hồ Văn M, bà Hồ Kim C, bà Hồ Kim L, bà Lại Thị Thu H, bà Hồ Kim N, bà Nguyễn Thị Kim Đ, bà Hồ Kim T, ông Võ Hồng K, bà Võ Thị Thu T và bà Hồ Kim T mỗi người phải nộp 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) để sung công quỹ Nhà nước.

Ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị Thu T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, các đương sự trên đã nhận lại đủ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mỗi người 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng).

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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 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.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao;
- VKSND Cấp cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THA DS TP.HCM;
- TAND huyện Bình Chánh;
- Chi cục THA DS huyện Bình Chánh;

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

- Các đương sự;
- Lưu. (T/20)

Vũ Thị Thu Hương