

Bản án số: 706/2019/DS-PT
Ngày: 06/8/2019
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hòa

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Ánh

Bà Nguyễn Thị Huyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Quỳnh Thy - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Đỗ
Đức Toàn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 5; ngày 20 tháng 6; ngày 31 tháng 7 và ngày 06
tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử
phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 105/2019/TLPT-DS ngày
17/01/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án số 1285/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân
Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 4473/2019/QĐ-PT
ngày 20/6/2019; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3050/2019/TLPT-DS ngày
08/7/2019; Thông báo về việc tiếp tục phiên tòa phúc thẩm số 5340/TB-TA
ngày 25/6/2019, giữa:

Người kháng cáo: Nguyên đơn: Ông Nguyễn Như D, sinh năm 1960

Địa chỉ: N, phường K, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Đường Q, phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy
quyền ngày 03/6/2015).

Bị đơn: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1968

Địa chỉ: Đường số 8, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thanh G, sinh năm 1964.

Địa chỉ: N, phường K, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Hữu H (vợ ông T).

Địa chỉ: Đường số 8, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Phan Quốc T3, sinh năm 1969

4. Bà Đặng Thị P, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: B, phường 14, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Phạm Văn Cg, sinh năm 1972

6. Bà Phùng Thị H, sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: Vườn L, phường H, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Dương Quốc B, sinh năm 1982

8. Bà Trần Thị T, sinh 1982

9. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1993

Cùng địa chỉ: Đường số 8, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Bà Ngô Ngọc T, sinh năm 1971

Địa chỉ: Đường H, Phường 5, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê văn T – Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận B. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thanh P – Phó trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường Quận B. Địa chỉ: V, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Văn phòng Công Chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: T, phường 14, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Đường H, phường 13, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Ông Vũ Quốc T2, sinh năm 1968.

Địa chỉ: H, Phường 5, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Quốc T2: Bà Đặng Thị Ngọc H, sinh năm 1961 (giấy ủy quyền ngày 9/5/2015)

Địa chỉ: Đường T, Phường 11, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Nguyên đơn ông Nguyễn Như D và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Xuân T; người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Quốc T là bà Đặng Thị Ngọc H có mặt; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và quá trình xét xử sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Như D có ông Nguyễn Xuân là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 02/11/2004, ông Nguyễn Như D có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T 01 lô đất có diện tích $4m \times 15m = 60m^2$ (loại đất lúa), thuộc một phần thửa 527, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4177 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 25/5/2004 cho ông T1, với số tiền 126.000.000 đồng. Việc mua bán giữa hai bên được Ủy ban nhân dân phường B xác nhận. Chuyển nhượng xong ông D đi làm thủ tục tách thửa sang tên, nhưng cán bộ Ủy ban nhân dân Quận B trả lời đất không đủ diện tích tách thửa nên ông mang hồ sơ về. Tháng 12/2010, ông T1 làm thủ tục xin chuyển đổi mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở đô thị, trong đó có phần đất đã bán cho ông D. Chuyển đổi mục đích xong ông T1 đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ lô đất trên cho ông Phan Quốc T3, bà Đặng Thị P vào năm 2011 và bà P, ông T3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2014 ông T3, bà P chuyển nhượng toàn bộ đất cho ông Cg, bà H, ông B bà Th.

Tại phần đất của ông T1 chuyển nhượng cho ông D thì bà T đã xây cất nhà, hiện mang số 2/70, Đường số 8, Khu phố 19, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Trần Văn T1 với ông Phan Quốc T3 và bà Đặng Thị P. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/4/2014 giữa ông T3, bà P với ông Cg, ông B, bà H, bà T. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Cg, ông B, bà H, bà T.

Yêu cầu ông T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao trả lại đúng phần đất đã chuyển nhượng cho ông D. Vì ông D đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T1 theo Giấy nhận tiền ngày 18/10/2004. Trong trường hợp không giao được đất thì yêu cầu bồi thường theo giá trị đất mà Hội đồng định giá đã định giá.

Rút yêu cầu hủy giấy phép xây dựng số 8075/GPXD-UBND ngày 13/11/2014, do Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho ông Cg, ông T3, bà T, bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Vũ Quốc T2 có bà Đặng Thị Ngọc H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 4/11/2004, ông Vũ Quốc T2 có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T1 01 lô đất có diện tích là $4m \times 15m = 60m^2$ (loại đất lúa), thuộc một

phần thửa 527, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4177 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 25/5/2004 cho ông T1, với số tiền 136.000.000 đồng. Việc mua bán giữa hai bên được Ủy ban nhân dân phường B xác nhận. Chuyển nhượng xong ông T2 đi làm thủ tục tách thửa sang tên nhưng cán bộ Ủy ban nhân dân Quận B trả lời đất không đủ diện tích tách thửa nên ông T2 mang hồ sơ về. Tháng 12/2010 ông T1 đã làm thủ tục xin chuyển đổi mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở đô thị, trong đó có phần đất đã bán cho ông T2. Sau khi chuyển đổi mục đích ông T1 đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ lô đất trên cho ông Phan Quốc T3, bà Đặng Thị P vào năm 2011 và bà Phượng, ông T3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2014 ông T3, bà P chuyển nhượng toàn bộ đất cho ông Cg, bà H, ông B, bà T.

Bà H đại diện ông T2 yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Trần Văn T1 với ông Phan Quốc T3 và bà Đặng Thị P; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/4/2014 giữa ông T3, bà P với ông Cg, ông B, bà H, bà T. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Cg, ông B, bà H, bà T.

Yêu cầu ông T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao trả lại đúng phần đất ông T1 đã chuyển nhượng cho ông T2. Vì ông T2 đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T1. Trong trường hợp không giao được đất thì yêu cầu bồi thường theo giá trị đất mà Hội đồng định giá đã định giá.

Bị đơn ông Trần Văn T1 trình bày tại bản tự khai ngày 13/3/2012, ngày 20/8/2014; biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân phường B: Ông T1 xác nhận có bán cho ông Nguyễn Như D, ông Vũ Quốc T2 mỗi người 01 lô đất nông nghiệp diện tích $4m \times 15m = 60m^2$, ông và vợ là bà Nguyễn Thị Hữu H đã nhận đủ tiền đúng như lời trình bày của ông D, ông T2. Sau khi chuyển mục đích sử dụng phần đất trên ông chuyển nhượng và sang tên cho bà P, ông T3. Ông biết việc làm của mình là sai trái, ông xin khắc phục hậu quả bằng cách thanh toán lại tiền cho ông D, ông T2, thời gian là vào cuối tháng 12/2014.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Cg, bà Phùng Ngọc H trình bày: Vợ chồng bà không đồng ý yêu cầu của ông D về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Cg, bà H, ông B, bà T đang đứng tên và hủy giấy phép xây dựng. Vì ông, bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T3, bà P có xác nhận tại phòng công chứng, đã sang tên đúng quy định pháp luật. Ông, bà không liên quan đến ông D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Quốc B, bà Trần Thị T trình bày: Ông, bà không đồng ý yêu cầu của ông D về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Cg, bà H, ông B, bà T đang đứng tên và hủy giấy phép xây dựng. Vì ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T3, bà P có xác nhận tại phòng công chứng, đã sang tên đúng quy định pháp luật. Ông, bà không liên quan đến ông .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Quốc T3, bà Đặng Thị P trình bày: Vợ chồng bà nhận chuyển nhượng đất từ ông T1, bà H tại phòng công chứng và không biết ông D, ông T2 là ai. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T3, bà P đã sang tên đúng quy định của pháp luật. Sau đó, chuyển nhượng lại cho ông Cg, bà H, ông B, bà T tại phòng công chứng và đã sang tên giao đất. Vì vậy, ông bà không còn liên quan đến phần đất này nữa. Việc chuyển nhượng giữa ông, bà và ông T1, bà H, bà T, ông B, ông Cg là đúng quy định pháp luật, nên ông, bà không đồng ý yêu cầu của ông D, ông T3 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy phép xây dựng của bà H, bà T, ông B, ông Cg.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hữu H (vợ ông T1) vắng mặt không lý do nên không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh G trình bày: Bà là vợ của ông D, bà thống nhất ý kiến với ông D và không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Ngọc Th (vợ ông Vũ Quốc T2) trình bày: Bà là vợ ông Vũ Quốc T2, việc mua bán đất giữa ông T1 với ông T2 không liên quan đến bà và thống nhất với ý kiến của ông Vũ Quốc T2.

Văn phòng Công chứng H (tên cũ Văn phòng Công chứng BH) trình bày: Ngày 25/4/2014, Văn phòng Công chứng BH có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền đất) tại thửa đất số 489, 490 cùng tờ bản đồ số 135 tại địa chỉ: Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 690637 do Ủy ban nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/8/2011. Những giấy tờ trên đều thể hiện ông Phan Quốc T3 và bà Đặng Thị P là người có quyền sử dụng tài sản trên và có quyền chuyển nhượng. Việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bên bán là vợ chồng ông T3, bà P với các ông bà: Phạm Văn Cg, Phùng Ngọc H, Dương Quốc B, Trần Thị T là hoàn toàn phù hợp với trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật.

Văn phòng Công chứng B trình bày: Ngày 20/7/2011, Văn phòng có tiếp nhận yêu cầu và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 489, 490 cùng tờ bản đồ số 135 tại địa chỉ: Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Văn T1 và vợ là bà Nguyễn Thị Hữu H với bên nhận chuyển nhượng là bà Đặng Thị P. Tại thời điểm công chứng, Công chứng viên đã kiểm tra, đối chiếu hồ sơ và các giấy tờ liên quan đến tài sản, kiểm tra nhân thân và năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng xác định người tham gia giao dịch là hoàn toàn tự nguyện, mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật nên công chứng viên chứng nhận là hoàn toàn phù hợp theo quy định pháp luật. Việc ông Vũ Quốc T2, ông Trần Văn T1 có tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên do Văn phòng Công chứng B Chứng nhận ngày 20/7/2011, Văn phòng nhận thấy không liên quan.

Ủy Ban nhân dân Quận T có ông Phan Thanh P đại diện theo ủy quyền trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 60m² đất nông nghiệp ngày 02/11/2004 và ngày 04/11/2004, giữa ông T1 với ông D, ông T1 với ông T2 được Ủy ban nhân dân phường H xác nhận là đúng quy định tại điều 106 Luật Đất đai 2003. Luật đất đai năm 2003 không quy định diện tích đất nông nghiệp được phép chuyển nhượng là bao nhiêu nhưng sau khi ký Hợp đồng người dân phải làm thủ tục đăng ký theo quy định tại Điều 127 của Luật này. Do ông D, ông T2 không đăng ký nên việc chuyển nhượng giữa ông T1 và ông D, ông T2 chưa hoàn tất thủ tục. Ông T1 làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đối với phần đất 156m², được Ủy ban nhân dân Quận T chấp nhận 118,6m² và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04236 ngày 23/2/2011. Ông T1, bà H chuyển nhượng cho ông T3, bà P; ông T3, bà P chuyển nhượng cho bà H, bà T, ông B, ông Cg đều qua công chứng xác nhận hợp đồng và đăng ký sang tên đúng quy định pháp luật. Vì vậy, Ủy ban nhân dân Quận T yêu cầu Tòa án giữ nguyên Hợp đồng chuyển nhượng, Giấy chứng nhận mà Ủy ban nhân dân Quận đã cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1285/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận Bình Tân đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 3, Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 273 Bộ Luật tố tụng Dân sự; Điều 691, Điều 692, Điều 696 Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự

2015. Căn cứ Luật đất 2003. Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Như D, bà Nguyễn Thanh G và ông Vũ Quốc T2, bà Ngô Ngọc T về việc:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2011, giữa ông Phan Quốc T3, bà Đặng Thị P với ông Trần Văn T1.

Hủy hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2014, giữa ông Phan Quốc T3, bà Đặng Thị P với ông Phạm Văn Cg, ông Dương Quốc B, bà Phùng Ngọc H, bà Trần Thị T.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phạm Văn Cg, ông Dương Quốc B, bà Phùng Ngọc H, bà Trần Thị T.

Đình chỉ yêu cầu rút giấy phép xây dựng số 8075/GPXD-UBND ngày 13/11/2014 do Ủy ban nhân dân Quận T cấp cho Phạm Văn Cg, ông Dương Quốc B, bà Phùng Ngọc H, bà Trần Thị T.

2. Buộc ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị Hữu H phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Như D, bà Nguyễn Thanh G số tiền 1.080.000.000 đồng, trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị Hữu H phải chịu trách nhiệm thanh toán cho ông Vũ Quốc T2, bà Ngô Ngọc T số tiền 1.080.000.000 đồng, trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị Hữu H trả cho ông Nguyễn Như D (do ông T4 đại diện nộp) số tiền 6.881.000 đồng, trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị Hữu H phải chịu 75.200.000 đồng. Ông Nguyễn Như D, ông Vũ Quốc T2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 10/12/2018, Tòa án nhân dân Quận Bình Tân nhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T4 là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Như D và đơn kháng cáo của bà Đặng Thị Ngọc H là đại diện theo ủy

quyền của ông Vũ Quốc T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Nội dung chính là đều kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do: Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận Bình Tân tuyên buộc ông T1 trả tiền là chưa giải quyết triệt để yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Yêu cầu ông T1 phải có trách nhiệm giao trả lại phần đất đã chuyển nhượng... Nhiều năm qua ông T1 không hề xuất hiện theo giấy triệu tập của Tòa án Quận Bình Tân, dẫn đến Bản án đã tuyên chỉ có giá trị trên giấy... Nếu ông T1 không có tiền thanh toán thì quyền, lợi ích hợp pháp của ông D, ông T2 không được pháp luật bảo đảm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T4; đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Đặng Thị Ngọc H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập và có bổ sung, thay đổi yêu cầu kháng cáo là chỉ yêu ông Trần Văn T1 có nghĩa vụ giao trả lại phần diện tích đất đã chuyển nhượng, không đồng ý nhận giá trị đất như Bản án sơ thẩm đã tuyên. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2004; ngày 4/11/2004. Lý do thời điểm này Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/03/1999 của Chính phủ vẫn còn hiệu lực thì trách nhiệm đăng bộ kê khai việc chuyển nhượng đất cho người dân thuộc về Ủy ban nhân dân.

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

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự tại Điều 286; các Điều 290 đến 292 Bộ luật tố tụng dân sự. Bản án sơ thẩm xác định ông Vũ Quốc T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa chính xác mà phải là nguyên đơn, vì ông T2 cũng có đơn khởi kiện. Ngoài ra, chưa tổng đạt các quyết định đưa vụ án ra xét xử cho một số người tham gia tố tụng khác.

Về nội dung kháng cáo:

Yêu cầu kháng cáo của ông T4, bà H về việc buộc ông T1 phải có trách nhiệm giao đất, không đồng ý nhận thanh toán tiền đối với diện tích đất mà ông D, ông Vũ Quốc T2 đã nhận chuyển nhượng từ ông T1 vào năm 2004 là không có cơ sở. Ông D và ông T1 có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Hợp đồng ngày 02/11/2004, ông Vũ Quốc T2 và ông T1 có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Hợp đồng ngày 04/11/2004. Các hợp đồng trên

đều có chữ ký Chủ tịch và xác nhận của Ủy ban nhân dân phường H là đúng quy định về hình thức tại Điều 691 Bộ luật dân sự 1995 và Điều 127 Luật Đất đai 2003. Nhưng sau khi nhận chuyển nhượng, ông D, ông T1 đã không đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 692, 696 Bộ luật dân sự 1995 nên hợp đồng này chưa có hiệu lực pháp luật, không được công nhận. Còn Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2011, giữa ông Phan Quốc T3, bà Đặng Thị P với ông Trần Văn T1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2014, giữa ông Phan Quốc T3, bà Đặng Thị P với ông Phạm Văn Cg, ông Dương Quốc B, bà Phùng Ngọc H, bà Trần Thị T là đúng quy định pháp luật nên được công nhận. Trên phần đất chuyển nhượng cho ông D ngày 02/11/2004, có cất nhà nhưng các đương sự không có yêu cầu nên không xem xét. Ông T1 thừa nhận đã chuyển nhượng phần đất đã bán ông D, ông T2 cho người khác và đồng ý thanh toán lại tiền. Ông T1, bà H vắng mặt không lý do, diện tích đất tranh chấp định giá 18.000.000 đồng/m² x 60m² nên vợ chồng ông T1 phải thanh toán cho ông D 1.080.000.000 đồng; ông Vũ Quốc T2 1.080.000.000 đồng và phải thanh toán toàn bộ chi phí đo vẽ như án sơ thẩm. Cấp phúc thẩm đã xác minh thêm một số tình tiết như yêu cầu Ủy ban nhân dân phường H, có công văn trả lời lý do đã xác nhận hợp đồng chuyển nhượng cho ông D, ông T2 nhưng vẫn xác nhận chuyển mục đích cho ông T1. Tòa sơ thẩm đã có công văn yêu cầu khởi tố hành vi của ông T1, Cơ quan Điều tra Quận T xác nhận là giao dịch dân sự và trả đơn yêu cầu khởi tố của ông D, ông T2. Nhưng do có sai sót về tố tụng kê trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm để xác định lại tư cách tham gia tố tụng của ông Vũ Quốc T2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thời hạn kháng cáo:

Kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T4 là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Như D; bà Đặng Thị Ngọc H là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Vũ Quốc T2 còn trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về việc vắng mặt các đương sự:

Bị đơn ông Trần Văn T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bị đơn bà Nguyễn Thị Hữu H; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong

vụ án có trường hợp có đơn xin vắng mặt. Điều đã được tổng đạt, niêm yết công khai các thông báo, quyết định, giấy triệu tập hợp lệ nhiều lần theo quy định tại các Điều 175, 177, 179 của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng vẫn vắng mặt không vì lý do bất khả kháng. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về yêu cầu kháng cáo:

Xét: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/11/2004, giữa ông Trần Văn T1 và ông Nguyễn Như D; giữa ông Trần Văn T1 và ông Vũ Quốc T2 ngày 04/11/2004, thể hiện ông T1 chuyển nhượng 60m² đất (loại đất lúa) tại thửa đất số 527, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4177 do Ủy ban nhân dân Quận T cấp ngày 25/5/2004 cho ông Trần Văn T1, ông T1 xác nhận đã nhận tiền chuyển nhượng đất từ ông D 126.000.000 đồng, từ ông T2 136.000.000 đồng thấy rằng: Về hình thức mặc dù hợp đồng giữa các bên được lập thành văn bản, có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường H là đúng quy định về hình thức tại Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự; tham gia hợp đồng hoàn toàn tự nguyện. Nhưng ngay tại thời điểm ký hợp đồng bên nhận chuyển nhượng cũng biết rõ đất chuyển nhượng là đất lúa, thì với diện tích chuyển nhượng 60m² pháp luật thời điểm này không cho tách thửa như chính thửa nhận của bà H, ông T4 là đại diện cho ông D, ông T2 tại phiên tòa.

Mặt khác, sau khi chuyển nhượng từ ông T1 và suốt một thời gian dài kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng năm 2004 đến khi xảy ra tranh chấp năm 2011, ông D, ông T2 cũng không làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 692, 696 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 46 Luật đất đai 2003; Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003. Vì vậy mặc dù giữa ông T1, ông D, ông T2 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân phường H xác nhận nhưng ông D, ông T2 đã không đăng ký quyền sử dụng đất và làm nghĩa vụ nộp thuế theo quy định nên hợp đồng này không được pháp luật công nhận, do đó các bên cũng không có các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Xét: Ý kiến tranh luận của bà H, ông T4: Theo quy định tại Nghị Định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ, quy định về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất không có điều khoản nào quy định việc

đăng ký quyền sử dụng đất sau khi chuyển nhượng thuộc về Ủy ban nhân dân, mà tại Điều 10 quy định hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông D, ông T2 cũng không đủ điều kiện, kể cả hợp đồng đã ký cũng không theo mẫu của Nghị Định này. Tại Điều 11 trình tự thực hiện việc chuyển nhượng, thì trách nhiệm nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc về hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng chứ không thuộc về Ủy ban nhân dân như ý kiến của bà H, ông T4. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2004 của ông D, ông T2 cũng không có điều khoản nào quy định trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng thuộc về bên chuyển nhượng.

Xét: Ngày 21/7/2011, ông T1 và bà P, ông T3 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất ông T1 có chuyển nhượng năm 2004 cho ông D, ông T2 tại Văn phòng Công chứng B. Ngày 24/8/2011, ông T3, bà P được Ủy ban nhân dân Quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông T3, bà P chuyển nhượng lại cho ông Cg, bà H, ông B, bà T tại Văn phòng Công chứng BH vào ngày 25/4/2014. Khi có quyền sử dụng đất được pháp luật công nhận, ông Cg bà H, ông B, bà T được cấp giấy phép xây dựng là hoàn toàn đúng. Đây là những giao dịch hợp pháp ngay tình, đúng quy định pháp luật nên được công nhận.

Từ những phân tích trên, nhận thấy án sơ thẩm đã căn cứ các quy định pháp luật để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Như D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Vũ Quốc T2 và đã xét việc ông Trần Văn T1 nhận tiền chuyển nhượng đất từ ông D, ông T2 nhưng đã tự ý chuyển mục đích sử dụng rồi tự ý chuyển nhượng cho người khác nên phải có trách nhiệm trả lại tiền giá trị đất cho ông D, ông Vũ Quốc T2 mỗi người là 1.080.000.000 đồng như ý kiến thừa nhận đồng ý bồi thường tiền của ông T1 là hoàn toàn có cơ sở.

Xét, việc thiếu sót của Tòa án nhân dân Quận Bình Tân không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các đương sự và không làm thay đổi nội dung của vụ án. Vì thực tế cấp sơ thẩm đã nhập vụ án và xem xét giải quyết yêu cầu của ông Vũ Quốc T2 là độc lập như nguyên đơn, đã có hoãn vụ án, tổng đạt đến những người tham gia tố tụng khác. Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự xác định tư cách ông Vũ Quốc T2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Căn cứ Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự những sai sót này không thuộc trường hợp sửa án sơ thẩm, nên không chấp nhận đề nghị sửa án của Đại diện Viện kiểm sát, trong khi ý kiến về nội dung kháng cáo thể hiện quan điểm không chấp nhận yêu cầu của đại diện nguyên

đơn ông Nguyễn Xuân T4, đại diện của ông Vũ Quốc T2 là bà Đặng Thị Ngọc H.

Do vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T4; bà Đặng Thị Ngọc H là người đại diện ủy quyền nguyên đơn ông Nguyễn Như D, ông Vũ Quốc T2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1285/2018/DS-ST ngày 30/11/2018, của Tòa án nhân dân Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do y án sơ thẩm nên án phí dân sự phúc thẩm ông D, ông Vũ Quốc T2 phải chịu theo quy định pháp luật.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm kể cả án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148; khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 691, 692; 696 Bộ luật dân sự 1995; Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 46 Luật đất đai 2003;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T4 là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Như D; bà Đặng Thị Ngọc H là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Vũ Quốc T2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 1285/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận Bình Tân, cụ thể:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Như D, bà Nguyễn Thanh G, ông Vũ Quốc T2, bà Ngô Ngọc T về việc:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2011, giữa ông Phan Quốc T3, bà Đặng Thị P với ông Trần Văn T1.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2014, giữa ông Phan Quốc T3, bà Đặng Thị P với ông Phạm Văn Cg, bà Phùng Ngọc H, ông Dương Quốc B, bà Trần Thị T.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phạm Văn Cg, bà Phùng Ngọc H, ông Dương Quốc B, bà Trần Thị T.

Đình chỉ yêu cầu rút giấy phép xây dựng số 8075/GPXD-UBND ngày 13/11/2014 do Ủy ban nhân dân Quận Bình Tân cấp cho Phạm Văn Cg, ông Dương Quốc B, bà Phùng Ngọc H, bà Trần Thị T.

2. Buộc ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị Hữu H phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Như D, bà Nguyễn Thanh G số tiền 1.080.000.000 (*Một tỷ không trăm tám mươi triệu*) đồng, trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị Hữu H phải có nghĩa vụ trả cho ông Vũ Quốc T2, bà Ngô Ngọc T số tiền 1.080.000.000 (*Một tỷ không trăm tám mươi triệu*) đồng, trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị Hữu H phải trả cho ông Nguyễn Như D (do ông T4 đại diện nộp) số tiền 6.881.000 (*Sáu triệu tám trăm tám mươi mốt nghìn*) đồng, trả làm một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Về án phí :

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị Hữu H phải chịu 75.200.000 (*Bảy mươi lăm triệu hai trăm nghìn*) đồng.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Như D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.400.000 (*Ba triệu bốn trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 07658 ngày 23/2/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T. Hoàn trả cho ông Vũ Quốc T2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.400.000 (*Ba triệu bốn trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 05339 ngày 18/8/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Như D, ông Vũ Quốc T2 mỗi người phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận T theo các Biên lai số: AA/2018/0030731 ngày 17/12/2018 (ông Nguyễn Xuân T4 là đại diện ủy quyền) nộp thay ông D và Biên lai số: AA/2018/0030672 ngày 11/12/2018 (bà Đặng Thị Ngọc H là đại diện ủy quyền) nộp thay ông T2.

Trường hợp bản án 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 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận Bình Tân;
- Chi cục THADS Quận Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Đỗ Thị Hòa

