

Bản án số: 360/2019/DS-PT

Ngày: 21 - 8 - 2019

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng QSDĐ và tranh chấp liên  
quan đến tài sản cưỡng chế để thi  
hành án, yêu cầu hủy giấy chứng nhận  
QSDĐ.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

***- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Huyền Vân

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Trung Tuấn

Bà Huỳnh Thanh Duyên

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 468/2018/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp liên quan đến tài sản cưỡng chế để thi hành án, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 952/2019/QĐPT ngày 04 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Dương Ngọc Nh, sinh năm: 1970 (có mặt)

Cư trú tại: Tổ 03 ấp T, xã H, huyện Tr, tỉnh Tây Ninh;

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị M, sinh năm: 1953. (có mặt)

Cư trú tại: Tổ 11, ấp T, xã H, huyện Tr, tỉnh Tây Ninh.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Phạm Văn X, sinh năm: 1953.

3.2. Bà Phạm Thị L, sinh năm: 1954.

Cùng cư trú tại: Tổ 11, ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông X, bà L: Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ 02, ấp T, xã H, huyện Tr, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 11 năm 2017), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L, ông X: Ông Đỗ Hải B - Luật sư của Văn phòng luật sư Quốc Anh, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

3.3. Chị Phạm Thị Hồng L, sinh năm: 1979, (có mặt).

3.4. Chị Phạm Thị Hồng X, sinh năm: 1982, (vắng mặt).

Cùng trú tại: Tổ 3, ấp T, xã H, huyện Tr, tỉnh Tây Ninh.

3.5. Anh Phạm Tấn P, sinh năm: 1984, (vắng mặt).

Nơi cư trú: Tổ 3, ấp T, xã H, huyện Tr, tỉnh Tây Ninh.

3.6. Anh Nguyễn Văn Tr, sinh năm: 1972, (vắng mặt)

3.7. Chị Phạm Thị Hồng Ch, sinh năm: 1989, (vắng mặt)

Địa chỉ: 1319 Sungai Udang 14310, Malaysia.

Hiện cư trú tại: Ấp T, xã H, huyện Tr, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện hợp pháp của anh Tr, chị Ch, chị L, chị X, anh Ph: Bà Lê Thị M, sinh năm 1953; Địa chỉ: Tổ 11, ấp T, xã H, huyện Tr, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 25/6/2015, 18/8/2015 và ngày 12/6/2018), có mặt.

3.8. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tr, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tr, tỉnh Tây Ninh: Ông Nguyễn Thành H – Chức vụ: Chấp hành viên, là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/11/2017), có mặt.

3.9. Ủy ban nhân dân huyện Tr, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Tr, tỉnh Tây Ninh: Ông Lê Hòa L, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tr, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền số 446/UBND ngày 14 ngày 5 năm 2018), (vắng mặt).

*Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông X, bà M là ông Nguyễn Văn Đ.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 13/5/2015 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/7/2015, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nh trình bày:*

Bà có cho bà M vay tiền, không thế chấp tài sản. Đến năm 2010, bà M không trả nợ nên bà yêu cầu trả số tiền đã vay là 300.000.000 đồng. Tại quyết định số 138/QĐ-THA ngày 18/10/2010 của Chi cục Thi hành án huyện Tr thì bà

M phải trả cho bà số tiền là 300.000.000 đồng. Do bà M không tự nguyện thi hành nên ngày 21/3/2011 Chi cục thi hành án dân sự huyện Tr có quyết định số 12/QĐ-THA về kê biên diện tích đất 9561,4m<sup>2</sup>, tại thửa số 172, thuộc tờ bản đồ số 30, tọa lạc ấp T, xã H, huyện Tr, tỉnh Tây Ninh và ngày 13/4/2012 Trung tâm bán đấu giá tài sản Tây Ninh có thông báo số 157/TB-TTĐVBĐGTS bán đấu giá đối với tài sản kê biên trên thì phát sinh tranh chấp việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X, bà L và bà M.

Ngày 13/5/2015, bà khởi kiện yêu cầu hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 12.660m<sup>2</sup> vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông X bà L diễn ra sau khi Tòa án có Quyết định giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà và bà M, hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án cho bà, thiệt hại xảy ra khi hủy hợp đồng Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/7/2015, bà Nh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích 9531,1m<sup>2</sup> và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05368 ngày 27/12/2012. Đối với hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 939m<sup>2</sup> và diện tích 6039,9m<sup>2</sup> thì bà đồng ý với việc rút đơn khởi kiện của bà L ông X không yêu cầu hủy với 02 diện tích đất nêu trên.

*Tại bản tự khai ngày 17/05/2012 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lê Thị M trình bày:*

Bà và ông Phạm Văn Đ là vợ chồng, do làm ăn thua lỗ nên lần lượt đồ và bán đất cho ông X, bà L gồm:

Đất ruộng 5,8 công, bán năm 1996, giá 02 lượng vàng

Đất rẫy 9,3 công bán năm 1996 giá 2,3 lượng vàng.

Đất ở do ông Đ đứng tên hơn 01 công, tính theo chiều ngang mặt tiền là 24m, trong đó của mẹ chồng là bà Huỳnh Thị X 12m, bán năm 2001; 05m ngang cho con riêng là Nguyễn Văn Tr, 02m cho con trai là Phạm Tấn Ph cũng đã bán cho ông X, bà L năm 2008.

Còn lại 05m bà cất nhà ở, cũng trong năm 2008 đã cho con gái là Phạm Thị Hồng Ch, sang tên cùng thời điểm sang tên các phần đất trên cho ông X, bà L; Ch đã lấy chồng sang Malaysia nên nhà đất này giao cho bà quản lý.

Việc vay tiền của bà Nh là vay không thế chấp tài sản, đất đã bán trước khi vay tiền, trước đây bà không sang tên vì nghe lời bà Nh, sau đó bà nhận ra là không đúng nên đã chấp nhận sang tên, bà yêu cầu giữ nguyên việc chuyển nhượng đất giữa bà và ông X, bà L.

Bà Nh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 9.531,1m<sup>2</sup>, thửa 172, tờ bản đồ số 30 bà không chấp nhận.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

*Tại bản tự khai ngày 17/05/2012 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn X trình bày:*

Ngày 20 tháng 4 năm 2012, bà Phạm Thị L và ông Phạm Văn X có đơn khởi kiện bà Lê Thị M và các con bà M, yêu cầu sang tên những phần đất bà M và chồng bà M là ông Phạm Văn Đ đã chuyển nhượng gồm:

Ngày 23/6/1996, ông Đ, bà M có chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà diện tích đất ruộng 0,4ha với giá chuyển nhượng là 20 chỉ vàng 24K và phần đất rẫy diện tích 0,5ha, có tứ cận: Đông giáp đất ông Đ đã **đò** cho ông Bảy X; Tây giáp đất Tư Vân; Nam giáp đường xe; Bắc giáp đất Ba C với giá 10 chỉ vàng 24k. Việc chuyển nhượng lập giấy tay và có nhân chứng ông Kh, ông Ch ký tên. Phần đất ruộng 0.4ha khi làm thủ tục chuyển nhượng diện tích 6036,9m<sup>2</sup> vì trong đó có diện tích 2895,9m<sup>2</sup> bà L được hưởng thừa kế của cha mẹ nhưng ông Đ đứng tên dùm và có ký tờ cam kết chia đất hồi môn của cha mẹ. Phần đất này ông Đ có viết tờ cam kết chia đất hồi môn của cha, ghi ngày 28/01/1995. Đã trả đủ vàng và nhận đất sử dụng từ năm 1995 - 1996 đến nay.

Đến ngày 30/4/1996 vợ chồng bà M **đò** phần đất diện tích 0,39 ha liền ranh với phần đất 0,5 ha nêu trên cho ông X bà L với giá 23 chỉ vàng, thời hạn **đò** đất từ 30/4/1999 đến trong năm 2000. Nếu không chuộc thì đất thuộc về ông X bà L, việc **đò** đất đất hai bên lập giấy tay có nhân chứng là bà Huỳnh Thị Xem chứng kiến. Năm 2000, do không có tiền chuộc ông Đ bà M viết giấy tay ủy quyền cho ông X, bà L được quyền sử dụng và đứng tên đăng ký số đất này. Ông X bà L đã sử dụng đất từ năm 1996 đến nay trồng tròng mì, sau đó trồng cao su, hiện cao su khoảng 08-10 năm tuổi và đang khai thác mủ.

Đến ngày 21/6/2000 và 17/4/2001, ông Đ, bà M chuyển nhượng cho ông X bà L phần đất ở, ngang mặt tiền 12m x dài 30m với giá 16 chỉ vàng, việc chuyển nhượng các bên chỉ viết giấy tay do ông Lê Văn H viết.

Ngày 12/01/2008 bà M cùng con chuyển nhượng cho ông bà phần đất ngang 5m x 30m liền kề với giá 12.000.000 đồng, ngày 11/02/2008 tiếp tục bán phần đất ngang 2m x 30m giáp ranh với giá 4.000.000 đồng.

Những phần đất nêu trên thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00984/QSDĐ/II ngày 02/8/1993 do ông Phạm Văn Đ đứng tên. Sau khi chuyển nhượng ông X, bà L giữ và sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2007 ông Đ chết.

Năm 2011, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tr kê biên cưỡng chế phần đất rẫy diện tích 9531,1m<sup>2</sup> để thi hành án khoản nợ do bà M nợ bà Nh. Bà L phát hiện nên khởi kiện bà M yêu cầu sang tên tất cả những phần đất nêu trên. Đến ngày 30/11/2012 ông X bà L và bà M ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên nên ngày 28/12/2012 ông X, bà L rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Ngày 03/01/2013 Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đình chỉ giải quyết vụ án.

Sau đó bà Nh tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất rẫy diện tích 9531,1m<sup>2</sup>,

thửa 172, tờ bản đồ số 30 vì bà Nh cho rằng phần đất này đã bị kê biên để cưỡng chế thi hành án cho bà Nh.

Đối với yêu cầu của bà Nh thì ông X, bà L không chấp nhận vì phần đất kê biên để thi hành án cho bà Nh thì bà M, ông Đ đã bán từ năm 1995-1996, ông X bà L sử dụng liên tục trồng cây lâu năm không ai tranh chấp vì là anh em ruột với nhau, ông X bà L giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa sang tên nhưng đất đã thuộc về ông X bà L từ năm 1996.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông bà thì ông bà vẫn giữ nguyên yêu cầu rút đơn khởi kiện ngày 28/12/2012.

*Quá trình giải quyết vụ án anh Ph, chị L, chị X, chị Ch và anh Tr trình bày:* Anh chị thống nhất với lời trình bày của mẹ là bà M, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nh.

*Tại Văn bản số 398/CCTHA ngày 20/11/2017, Chi cục thi hành án dân sự huyện Tr, quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thành H trình bày:*

Bà M có trách nhiệm thi hành các khoản gồm:

+ Bản án số 25 ngày 09/5/2007 bà M phải trả cho Bưu điện tỉnh Tây Ninh số tiền 1.358.674 đồng và án phí, bà M chỉ mới thi hành phần án phí.

+ Quyết định số 138 ngày 18/10/2010 bà M phải thi hành cho bà Nh số tiền 300.000.000 đồng, án phí 3.750.000 đồng.

Do bà M không tự nguyện thi hành án nên ngày 09/3/2011 bà M yêu cầu xử lý phần đất đồng để đảm bảo thi hành án. Ngày 21/3/2011 Chi cục thi hành án có quyết định cưỡng chế kê biên số 12/QĐ-THA cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 9531,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 172, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Tr, tỉnh Tây Ninh do ông Phạm Văn Đ chồng bà M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00984QSĐĐ/11 ngày 02/8/1993. Việc thi hành án dừng ở giai đoạn đã thông báo nhưng chưa bán đấu giá vì ông X bà L khởi kiện, sau đó Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh có quyết định đình chỉ giải quyết vụ án và ngày 08/12/2014 Tòa án nhân dân tối cao có quyết định giám đốc thẩm số 1495/2014/DS-GĐT hủy quyết định đình chỉ của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nh thì Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, tránh tình trạng tẩu tán tài sản làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người được thi hành án.

*Tại Công văn số 42/UBND ngày 9/03/2018, Ủy ban nhân dân huyện Tr có ý kiến như sau:* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05368 do Ủy ban nhân dân huyện Tr cấp, ông X, bà L đứng tên, trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng giữa bà M với ông X, bà L, đã được cơ quan có thẩm quyền chứng thực.

Nếu Tòa án xét thấy hợp đồng chuyển nhượng là không hợp pháp thì có quyền hủy, khi đó giấy chứng nhận số CH05368 đương nhiên không còn giá trị, Ủy ban nhân dân huyện Tr sẽ thu hồi theo quyết định của bản án.

***Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 29/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh quyết định:***

Căn cứ khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 127, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 147, 217 và 218 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009; Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn X đối với bà Lê Thị M và các con bà M là Phạm Thị Hồng Ch, Phạm Tấn Ph, Nguyễn Văn Tr, Phạm Thị Hồng L, Phạm Thị Hồng X, về việc yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng các phần đất: diện tích 6.036,9m<sup>2</sup> đất ruộng, thửa 315, 316, tờ bản đồ số 39, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05369 ngày 27 tháng 12 năm 2012, do Ủy ban nhân dân huyện Tr cấp, ông X, bà L đứng tên; diện tích 939m<sup>2</sup> đất ở, thửa 295, tờ bản đồ số 30, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05367 ngày 27 tháng 12 năm 2012, do Ủy ban nhân dân huyện Tr cấp, ông X, bà L đứng tên.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Ngọc N đối với bà Lê Thị M

Tuyên bố giấy đồ đất đồng ngày 30/4/1996, giấy sang nhượng đất ngày 23/6/1996, giấy qui quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2012 giữa ông Phạm Văn X, bà Phạm Thị L và bà Lê Thị M vô hiệu 01 phần đối với diện tích 9531,1m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 9010,5m<sup>2</sup>).

Buộc bà Lê Thị M và các con chị X, chị L, chị Ch, anh Ph có trách nhiệm hoàn trả cho ông Phạm Văn X và bà Phạm Thị L 33 chỉ vàng 24k 96% trị giá 148.500.000 (Một trăm bốn mươi tám triệu năm trăm ngàn) đồng. Riêng chị X, chị L, chị Ch, anh Ph chỉ có nghĩa vụ thanh toán nợ trong phạm vi di sản của ông Đ để lại.

Buộc bà Lê Thị M và các con phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cho ông Phạm Văn X và bà Phạm Thị L là 673.538.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi ba triệu năm trăm ba mươi tám ngàn đồng). Riêng chị X, chị L, chị Ch, anh Ph chỉ có nghĩa vụ thanh toán nợ trong phạm vi di sản của ông Đ để lại.

Buộc ông X, bà L giao cho Bà Lê Thị M và các con gồm chị L, chị Ch, chị X, anh Ph được quyền sử dụng diện tích đất 9010,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 172, tờ bản đồ số 30, có tứ cận Bắc giáp thửa 155, 156; nam giáp đường đất; đông giáp thửa 172, 173; tây giáp thửa 168, 183. Trên đất có 579 cây cao su 8-10 năm tuổi và 58 cây cao su 3-5 năm tuổi (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05368 ngày 27/12/2012, diện tích đất 9531,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 172, tờ bản đồ số 30, tọa lạc ấp T, xã H, huyện Tr, tỉnh Tây Ninh do Ủy ban nhân dân huyện Tr, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Phạm Văn X, bà Phạm Thị L

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/9/2019 người đại diện theo ủy quyền của ông X, bà L là ông Lê Văn Đước kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 11/9/2019 bị đơn bà Lê Thị M kháng cáo sau đó ngày 26/9/2018 bà M rút toàn bộ kháng cáo.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Luật sư Đỗ Hải B cho rằng bà M và ông X, bà L đã thực hiện sang nhượng đất từ năm 1996 đến 2012 mới ra công chứng. Tuy nhiên, theo quy định Luật đất đai năm 1993 thì việc sang nhượng này không vi phạm pháp luật, ông X, bà L đã thực hiện việc trồng cây trên đất nhiều năm nay. Bà Nh yêu cầu bà M trả 300.000.000 đồng đã vay, trong khi trị giá đất trên 1 tỷ đồng, đúng ra chỉ cần kê biên thi hành án diện tích đất tương đương số tiền 300 triệu đồng là đủ, Cục thi hành kê biên toàn bộ diện tích đất là vượt quá khoản nợ cần thi hành.

Bà Nh cho rằng tại thời điểm kê biên, giá đất lúc đó rẻ nên kê biên diện tích đất như trên mới đủ trả nợ.

Đại diện Chi cục thi hành án huyện Tr đồng ý với ý kiến bà Nh và cho rằng ngoài số tiền 300 triệu đồng nợ bà Nh, bà M còn phải thi hành đối với bản án khác.

Bà M cho rằng hiện nay bà không có tiền. Đề nghị tòa án xử theo quy định của pháp luật. Bà cũng khai năm 1996 bà có sang nhượng đất cho ông X, bà L đến năm 2012 ông X bà L cho bà mấy chục triệu tiền để ra công chứng làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:* Về hình thức đơn kháng cáo của các đương sự lập trong thời hạn luật định nên được chấp nhận. Về nội dung: Xét kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của ông X, bà L không đưa ra căn cứ nào để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không được chấp nhận. Xét kháng cáo của bà Lê Thị M ngày 26/9/2019 bà M đã rút toàn bộ kháng cáo nên đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của ông X, bà L, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà M.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của ông X, bà L nộp trong thời hạn quy định của pháp luật nên hợp lệ.

Về quan hệ tranh chấp xác định là “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 12 Điều 26 và Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là đúng quy định.

[2] Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông X, bà L thấy rằng:

Bà L, ông X và bà M chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp trên từ năm 1996 và quản lý sử dụng đất cho đến nay, tuy nhiên các bên không tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Đến ngày 30/11/2012, các bên tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng khi đã có quyết định cưỡng chế kê biên số 12 ngày 21/3/2011 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tr, tỉnh Tây Ninh. Việc chuyển nhượng là không đúng với điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003, do đó có cơ sở xác định giấy đồ đất đồng ngày 30/4/1996, giấy sang nhượng đất ngày 23/6/1996, giấy ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông X và bà M vô hiệu 01 phần đối với diện tích đất tranh chấp 9531,1m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 9010,5m<sup>2</sup>) theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 9531,1m<sup>2</sup> vô hiệu nên dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05368 ngày 27/12/2012 cho ông X, bà L là chưa đúng nên cần hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là phù hợp. Từ phân tích trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nh là có căn cứ.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bà M và các con của ông Đ có trách nhiệm hoàn trả cho bà L, ông X 33 chỉ vàng 24k có trị giá là 33 x 4.500.000 đồng = 148.500.000 đồng. Riêng các thừa kế của ông Đ chỉ có nghĩa vụ thanh toán nợ trong phạm vi di sản của ông Đ để lại theo quy định tại Điều 683 Bộ luật dân sự năm 2005 và bà M, các con nhận lại diện tích đất tranh chấp 9531,1m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 9010,5m<sup>2</sup>).

Về thiệt hại do hợp đồng vô hiệu:

- Giá trị phần đất tranh chấp tại thời điểm chuyển nhượng là 33 chỉ vàng 24k 96% có giá trị 148.500.000 đồng.

- Bà M và các con phải bồi thường cho ông X, bà L 50% khoản tiền chênh lệch là 430.338.000 đồng. Riêng các thừa kế của ông Đ chỉ có nghĩa vụ thanh toán tiền bồi thường trong phạm vi di sản của ông Đ để lại.

Về hoa lợi, lợi tức trong quá trình ông X, bà L canh tác trên đất thì ông bà được hưởng. Bà M và các con nhận lại diện tích đất này trên đất có cây cao su, cần hoàn trả cho ông X, bà L giá trị cây cao su là 243.200.000 đồng.

Tổng cộng bà M và các con phải thanh toán cho ông X, bà L các khoản gồm: 148.500.000 đồng + 430.338.000 đồng + 243.200.000 đồng = 822.038.000 đồng.

[3] Người đại diện cho ông X, bà L kháng cáo nhưng không có căn cứ chứng minh, nên Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm.

[4] Xét đơn kháng cáo của bà Lê Thị M thấy rằng: Ngày 11/9/2018 bà M làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm tuy nhiên đến ngày 26/9/2018 bà M làm đơn xin rút toàn bộ đơn kháng cáo, tại phiên tòa phúc thẩm bà M cũng xác định rút yêu cầu kháng cáo. Xét thấy, việc rút đơn của bà M là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật nên đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án.



[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Phạm Văn X, bà Phạm Thị L mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Tuy nhiên, xét ông X, bà L trên 60 tuổi và là vợ chồng. Do vậy, hội đồng xét xử phúc thẩm giảm án phí cho 1 người là ông Phạm Văn X.

Bà Lê Thị M rút kháng cáo nên phải chịu 50% án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289, khoản 1 Điều 308, Khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Chấp nhận đơn xin rút yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị M. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị M.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông X, bà L do ông Lê Văn Đ làm đại diện theo ủy quyền.

Giữ nguyên quyết định Bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 127, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 147, 217 và 218 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009; Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn X đối với bà Lê Thị M và các con bà M là Phạm Thị Hồng Ch, Phạm Tấn Ph, Nguyễn Văn Tr, Phạm Thị Hồng L, Phạm Thị Hồng X, về việc yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng các phần đất: diện tích 6.036,9m<sup>2</sup> đất ruộng, thửa 315, 316, tờ bản đồ số 39, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05369 ngày 27 tháng 12 năm 2012, do Ủy ban nhân dân huyện Tr cấp, ông X, bà L đứng tên; diện tích 939m<sup>2</sup> đất ở, thửa 295, tờ bản đồ số 30, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05367 ngày 27 tháng 12 năm 2012, do Ủy ban nhân dân huyện Tr cấp, ông X, bà L đứng tên.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Ngọc N đối với bà Lê Thị M

Tuyên bố giấy đồ đất đồng ngày 30/4/1996, giấy sang nhượng đất ngày 23/6/1996, giấy qui quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2012 giữa ông Phạm Văn X, bà Phạm Thị L và bà Lê Thị M vô hiệu 01 phần đối với diện tích 9531,1m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 9010,5m<sup>2</sup>).

Buộc bà Lê Thị M và các con chị X, chị L, chị Ch, anh Ph có trách nhiệm hoàn trả cho ông Phạm Văn X và bà Phạm Thị L 33 chỉ vàng 24k 96% trị giá 148.500.000 (Một trăm bốn mươi tám triệu năm trăm ngàn) đồng. Riêng chị X, chị L, chị Ch, anh Ph chỉ có nghĩa vụ thanh toán nợ trong phạm vi di sản của ông Đ để lại.

Buộc bà Lê Thị M và các con phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cho ông Phạm Văn X và bà Phạm Thị L là 673.538.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi ba triệu năm trăm ba mươi tám ngàn đồng). Riêng chị X, chị L, chị Ch, anh Ph chỉ có nghĩa vụ thanh toán nợ trong phạm vi di sản của ông Đ để lại.

Buộc ông X, bà L giao cho Bà Lê Thị M và các con gồm chị L, chị Ch, chị X, anh Ph được quyền sử dụng diện tích đất 9010,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 172, tờ bản đồ số 30, có tứ cận Bắc giáp thửa 155, 156; nam giáp đường đất; đông giáp thửa 172, 173; tây giáp thửa 168, 183. Trên đất có 579 cây cao su 8-10 năm tuổi và 58 cây cao su 3-5 năm tuổi (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05368 ngày 27/12/2012, diện tích đất 9531,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 172, tờ bản đồ số 30, tọa lạc ấp T, xã H, huyện Tr, tỉnh Tây Ninh do Ủy ban nhân dân huyện Tr, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Phạm Văn X, bà Phạm Thị L

### 3. Về chi phí tố tụng khác:

Về chi phí đo đạc, định giá: Ông X, bà L tự nguyện chịu 18.864.000 đồng và 6.250.000 đồng, tổng cộng 25.114.000 đồng (Hai mươi lăm triệu một trăm mười bốn ngàn đồng), đã nộp xong.

Về chi phí thẩm định tại chỗ: Bà M phải chịu là 3.000.000 đồng. Do bà Nh đã nộp số tiền chi phí thẩm định tại chỗ xong nên bà M có trách nhiệm giao lại cho bà Nh số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

4. Về án phí sơ thẩm: Bà Lê Thị M phải chịu 200.000 đồng và 36.661.000 đồng, tổng cộng 36.861.000 đồng (Ba mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi một ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nh 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008117, ngày 13 tháng 5 năm 2015 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Hoàn trả cho bà Phạm Thị L và ông Phạm Văn X 6.620.000 đồng (Sáu triệu sáu trăm hai mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo biên lai thu số 0001261 ngày 20 tháng 4 năm 2012, ghi nhận ông X, bà L đã nhận lại theo phiếu chi số 193 ngày 2/5/2013 của Cục thi hành án tỉnh Tây Ninh.

### *Án phí phúc thẩm:*

Ông Phạm Văn X được miễn án phí phúc thẩm, bà Phạm Thị L phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng ông Lê Văn Đ (đại diện theo ủy quyền) đã nộp theo biên lai thu số 0000670 ngày 17/9/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Bà Lê Thị M phải chịu 150.000 đồng (một trăm năm mươi ngàn đồng), nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0000680 ngày 21/9/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, bà M được hoàn lại 150.000 đồng.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Tây Ninh; (1)
- VKSND tỉnh Tây Ninh; (1)
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh; (1)
- Đương sự (11)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (3) 20b (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Trần Thị Huyền Vân**