

Bản án số: 259/2020/DS-PT

Ngày: 08/05/2020

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 Lê Thị Ngọc Hương.

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Kim

Bà Nguyễn Thị Thu.

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Vũ Khắc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 08/05/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 244/2019/TLPT - DS ngày 10 tháng 5 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án sơ thẩm số 65/2019/DS - ST ngày 25/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1850/2020/QĐPT - DS ngày 23/04/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Số 84/2 Đường CT, Tổ B, ấp BĐ 1, xã TPT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hứa Thị D, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Tổ MH, ấp Đ, xã TPT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 21/11/2011 và văn bản ủy quyền ngày 23/01/2019). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1972, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 42 Đường MH, Tổ B, ấp C, xã TTH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Trần Văn M, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Nhà số 5B Đường NH, Tổ T, ấp TB, xã TPT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số 83/1/19 PVB, Phường ML, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

3.2. Bà Trần Tố N1, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Nhà số 5B Đường NH, Tổ T, ấp TB, xã TPT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt)

3.3. Bà Lê Thị L, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 83/1/19 PVB, Phường ML, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt)

3.4. Ủy ban nhân dân huyện CC.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Việt D1 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản ủy quyền số: 10657/UQ-UBND ngày 09/8/2017).

3.5. Ủy ban nhân dân xã TPT, huyện CC.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Quốc T1 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã TPT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 28 tháng 12 năm 2012 nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày sự việc như sau:

Ngày 22/12/2001, bà (Nguyễn Thị N) có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay với ông Trần Văn M đối với phần đất có diện tích 1.716m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4376QSDĐ/HTH ngày 31/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho bà N với giá chuyển nhượng là 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng). Ông M đã giao cho bà 55.000.000đ (năm mươi lăm triệu đồng) và bà giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4376QSDĐ/HTH cho ông M để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Sau đó ông M đã không thực hiện việc chuyển nhượng mà để kéo dài hợp đồng, ông M cũng không giao tiếp số tiền còn lại cho bà.

Nay bà N yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/12/2001; yêu cầu ông M giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4376QSDĐ/HTH cho bà.

- Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 234/2013/QĐST-DS ngày 28/6/2013 của Tòa án nhân dân huyện CC, có nội dung:

“Bà Nguyễn Thị N và ông Trần Văn M thống nhất hủy bỏ giấy tay “Hợp đồng mua bán sang nhượng đất” lập ngày 22/12/2001 giữa bà Nguyễn Thị N với

ông Trần Văn M (nội dung giấy tay này là bà Nguyễn Thị N đồng ý chuyển nhượng cho ông Trần Văn M 01 lô đất có diện tích 1716m², thuộc thửa 266, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp TB, xã TPT, huyện CC).

Ông Trần Văn M có trách nhiệm giao trả lại cho bà Nguyễn Thị N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4376/QSDĐ/HTH ngày 31/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho bà Nguyễn Thị N. Thời hạn trả là ngay sau khi quyết định có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần Văn M không yêu cầu bà Nguyễn Thị N phải giao trả lại cho ông số tiền mà ông đã đưa cho bà N để thực hiện hợp đồng là 55.000.000 đồng (năm mươi lăm triệu đồng)."

- Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 56/2014/DS-GĐT ngày 20/5/2014 có nội dung: "Hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 234/2013/QĐST-DS ngày 28/6/2013 của Tòa án nhân dân huyện CC."

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại các bản tự khai và các biên bản làm việc, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và người đại diện theo ủy quyền của bà N trình bày:

Ngày 22/12/2001, bà (Nguyễn Thị N) có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay với ông Trần Văn M đối với phần đất có diện tích 1.716m², với giá 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng). Cụ thể ông M đã đặt cọc cho bà N tổng cộng số tiền là 55.000.000 đồng (năm mươi lăm triệu đồng) và ông M cam kết trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến khi làm xong giấy tờ sẽ trả hết số tiền còn lại cho bà N, nếu bên nào chuyển nhượng (bên bán) vi phạm sẽ phải đền tiền cọc gấp 3 lần số tiền đã nhận và bên nhận chuyển nhượng (bên mua) vi phạm sẽ bị mất tiền đã đặt cọc. Theo thỏa thuận trong hợp đồng, ngày 28/01/2002 ông M đã lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 4376/QSDĐ/HTH do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho bà N để làm thủ tục sang tên. Sau đó, ông M đã đưa bà N ra Ủy ban nhân dân xã TPT, huyện CC để ký giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Văn V với nội dung là ông V được quyền thay mặt bà N làm thủ tục sang tên và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tức là sang tên từ bà N sang ông M. Nhưng từ đó cho đến nay, ông M và ông V không thực hiện thủ tục sang tên chuyển quyền, số tiền còn lại ông M cũng không trả cho bà N.

- Ngày 02/8/2016, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N đã nộp đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung có nội dung như sau:

Ngày 01/7/2002, bà có làm "Giấy ủy quyền" cho ông Nguyễn Văn V với nội dung ông V được phép thay mặt bà đi "Đi làm thủ tục chuyển nhượng sang tên và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", để ông V thay mặt bà đi làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà. Nhưng do việc bên mua đất chưa trả đủ tiền cho bà nên việc mua bán, chuyển nhượng đất không tiến hành được, cho đến nay ông V vẫn chưa trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Nay bà yêu cầu hủy bỏ giấy ủy quyền ngày 01/7/2002 giữa bà với ông V; yêu cầu ông V trả lại cho bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

4376/QSDĐ/HTH do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho bà, vì bản chính giấy đất ông V đang cất giữ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại các bản tự khai và các biên bản làm việc, bị đơn ông Trần Văn M trình bày:

Ông xác nhận giữa ông và bà N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 22/12/2001 để ông nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 1716m² thuộc thửa đất số 266 tờ bản đồ số 16, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 4376/QSDĐ/HTH do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đứng tên bà N, với giá mua bán là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng). Ông đã giao tiền cho bà N làm nhiều lần, tổng cộng là 55.000.000 đồng (năm mươi lăm triệu đồng) và hiện còn nợ lại số tiền là 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng).

Song song với việc thực hiện thủ tục sang tên từ bà N sang cho ông, ông có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay (đối với phần đất ông đã mua của bà N) với ông Nguyễn Văn V, giá thỏa thuận là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng). Ông V đã giao tiền khoảng hơn 50% số tiền chuyển nhượng, cụ thể bao nhiêu thì ông không nhớ rõ vì thời gian đã lâu.

Sau đó, ông cùng với bà N và ông V có đến Ủy ban nhân dân xã TPT lập giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Văn V được toàn quyền sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó, do công việc làm ăn xa nên ông có ủy quyền lại cho ông Tấn toàn bộ hợp đồng mua bán đất để tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà N và tiếp tục thu tiền chuyển nhượng đất với ông V để trả tiền dứt điểm cho bà N và thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên theo đúng quy định của pháp luật.

Cho đến khi ông nhận được thông báo của Tòa án nhân dân huyện CC về việc bà N đang khởi kiện ông để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông đã tìm kiếm ông Tấn thì được biết ông Tấn đã chết nên toàn bộ hồ sơ và giấy tờ mua bán đất và số tiền ông V còn nợ ông cũng không biết rõ. Khi đó, ông có đi tìm ông V, nhưng do ông V đã chuyển đi ở nơi khác nên ông tìm không ra ông V. Sau đó, ông đã có thỏa thuận với bà N là đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2001; chấp nhận mất số tiền cọc đã giao cho bà N là 55.000.000 đồng (năm mươi lăm triệu đồng); đồng ý giao trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sổ vào sổ cấp giấy số: 4376 cho bà N và đã được Tòa án nhân dân huyện CC công nhận bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 234/2013/QĐST-DS ngày 28/6/2013. Đến sau này, ông mới nhận được giấy mời của Ban dự án Công trình khu công nghiệp Tân Phú Trung, ông mới biết ông V đang khiếu nại lại việc này.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 15/8/2017, bị đơn ông Trần Văn M trình bày:

Ông yêu cầu bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 22/12/2001 giữa ông và bà N.

- Tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Văn M trình bày:

Ông yêu cầu bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 22/12/2001 giữa ông và bà N và ông sẽ giao tiếp số tiền còn lại 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng) cho bà N.

Ông xác định ông có nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.716m² từ ông V là 50% giá trị hợp đồng, tức 175.000.000 đồng (một trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Toàn bộ giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông V, ông đã giao cho ông Tấn giữ nhưng ông Tấn đã chết nên toàn bộ giấy tờ bị thất lạc, ông không tìm được. Ông không biết họ tên đầy đủ của ông Tấn, ông cũng không biết cha mẹ, vợ con ông Tấn là ai và hiện ở đâu nên không cung cấp được cho Tòa án.

Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 30 tháng 06 năm 2015, ông Nguyễn Văn V trình bày:

Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện CC xét xử lại vụ án tranh chấp đất giữa bà Nguyễn Thị N và ông Trần Văn M; yêu cầu Tòa án nhân dân huyện CC công nhận phần đất có diện tích 1716 m² thuộc thửa 266, tờ bản đồ số 16, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4376QSDĐ/HTH ngày 27/9/2001 do bà Nguyễn Thị N đứng tên thuộc quyền sử dụng của ông.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại các bản tự khai và các biên bản làm việc, ông Nguyễn Văn V trình bày:

Vào năm 2002, ông có mua lô đất để làm nhà ở của ông Trần Văn M, ngụ tại: Ấp TB, xã TPT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi thỏa thuận, ông đồng ý mua đất với giá 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng). Việc mua bán giữa hai bên được tiến hành. Ông thanh toán cho ông M thành nhiều lần với tổng số tiền là 338.000.000đ (ba trăm ba mươi tám triệu đồng), còn lại 12.000.000đ (mười hai triệu đồng), hai bên cam kết khi hoàn tất thủ tục sang tên đất cho ông thì ông sẽ giao hết số tiền còn lại. Sau khi xác định ranh giới, ông M đã bàn giao đất cho ông. Sau đó ông M giao cho ông bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4376 do bà N đứng tên. Ông M hứa sẽ làm thủ tục sang tên cho ông. Ngày 01/7/2002, bà N có ra Ủy ban nhân dân xã TPT, huyện CC làm giấy ủy quyền cho ông “đi làm thủ tục chuyển nhượng sang tên và nhận quyền sử dụng đất; sau đó được quyền cầm cố, thế chấp khi cần thiết” có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã TPT. Lúc đó, ông M vẫn hứa: tạm thời ông cứ giữ giấy ủy quyền này rồi từ từ ông M sẽ làm thủ tục sang tên cho ông. Hiện tại bản chính giấy ủy quyền này do ông đang giữ. Giấy ủy quyền này do ông M nhờ người viết sẵn sau đó ông chỉ ký và công chứng tại xã Ủy ban nhân dân xã TPT. Ông không biết lý do tại sao bà N cung cấp bản giấy ủy quyền ngày 01/7/2002 lại có nội dung không đầy đủ so với giấy ủy quyền mà ông đang giữ. Ông có yêu cầu nhưng bà N không xuất trình bản chính của giấy ủy quyền mà bà N đang giữ để đối chiếu với bản của ông đang giữ. Khi bà N ra Ủy ban nhân dân xã TPT ký ủy quyền cho ông thì toàn bộ tài liệu giao nhận tiền với ông M và ông Tấn, ông đã hủy bỏ vì lúc đó ông chỉ còn sang tên đất là xong nên vai trò của ông M và

ông Tấn đã xong. Ông không hề biết ông M và ông Tấn có ký kết hợp đồng khác với bà N và hợp đồng đó chưa hoàn thành. Đợi một thời gian không thấy ông M sang tên cho ông nên ông có đến Ủy ban nhân dân xã TPT và được biết phần đất này thuộc quy hoạch nên không sang tên được. Thời gian sau, Ban đền bù giải phóng mặt bằng xã TPT có mời ông đến với lý do: Bà N khai báo diện tích đất để được đền bù bao gồm cả phần đất đã được bán cho ông, bà N không xuất trình được bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất 1.716m² nên Ban đền bù giải phóng mặt bằng không giải quyết đền bù cho bà N được (do bản chính quyền sử dụng đất ông đang giữ). Với lý do trên, Ban đền bù giải phóng mặt bằng xã TPT yêu cầu ông ký tên, xác nhận chủ quyền phần đất 1.716m², thuộc thửa 266 thuộc về ông, đồng thời ký tách ra để số đất còn lại bà N được nhận đền bù. Đến ngày 14/11/2013, ông có làm đơn gửi đến Ban đền bù giải phóng mặt bằng huyện CC để xin được nhận tiền đền bù đối với phần đất 1.716m² mà ông đã mua thì được biết giữa bà N và ông M thực hiện thủ tục hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2001 tại Tòa án nhân dân huyện CC nên ông đã khiếu nại quyết định giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân huyện CC vì chưa xem xét tới quyền lợi của ông.

Nay bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2001 giữa ông M và bà N thì ông không có ý kiến. Ông đã mua đất từ ông M, có xác nhận và ủy quyền của bà N, vì chưa sang tên được nên ông mới không thanh toán nốt 12.000.000đ (mười hai triệu đồng) còn lại cho ông M. Vì bà N và ông M không thông báo cho ông biết đất thuộc quy hoạch nên việc không sang tên đất được không phải lỗi của ông. Đất này xem như ông đã mua và được hưởng toàn bộ quyền lợi liên quan đến đất. Ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông sẽ giao tiếp số tiền còn lại 12.000.000đ (mười hai triệu đồng) cho ông M và đương nhiên ông sẽ được hưởng toàn bộ số tiền đền bù của phần đất này.

- *Tại bản tự khai ngày 26/01/2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tố N1 trình bày:*

Bà là vợ của ông Trần Văn M. Bà thống nhất với nội dung mà ông M bà đã khai trước Tòa là sự thật. Bà không khiếu nại hay phản đối điều gì.

- *Tại bản tự khai ngày 26/01/2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L trình bày:*

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn V. Bà thống nhất với những lời khai của chồng bà là ông V.

- *Tại Công văn số 8338/UBND-TNMT ngày 28/10/2015, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện CC có ý kiến như sau:*

Phần đất số diện tích 1.716m² thuộc thửa 266, tờ bản đồ 16 (tài liệu bản đồ 02/CT-UB) tọa lạc tại ấp Bến Đò 1, xã TPT đã được Ủy ban nhân dân huyện CC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 4376/QSĐĐ/HTH cho bà Nguyễn Thị N đứng tên, có nguồn gốc do bà N thừa hưởng từ cha từ năm 1993, đến năm 2001 bà N được Ủy ban nhân dân huyện CC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích đất này bị ảnh hưởng bởi dự án Khu

công nghiệp Tân Phú Trung. Ngày 14/10/2015, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện có văn bản số: 567/BBT về việc cung cấp thông tin và số tiền bồi thường của hộ bà Nguyễn Thị N bị ảnh hưởng dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung, theo đó có nội dung “quyền sử dụng đất diện tích 1.716 m² thuộc thửa 266, tờ bản đồ số 16 chưa chi trả tiền bồi thường”. Về đối tượng nào được chi trả tiền bồi thường thì khi Tòa án nhân dân huyện CC có bản án, quyết định xét xử vụ việc tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị N, ông Trần Văn M đối với phần diện tích đất 1.716m² nêu trên và Bản án có hiệu lực pháp luật thì khi đó Ủy ban nhân dân huyện CC căn cứ vào Bản án của Tòa để thực hiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2019/DS-ST ngày 25/3/2019 của Tòa án nhân dân Huyện CC - Thành Phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 22/12/2001 giữa bà Nguyễn Thị N và ông Trần Văn M vô hiệu.

Hủy Giấy ủy quyền lập ngày 01/7/2002 giữa bà N và ông V có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã TPT, huyện CC, số chứng thực: 292 ngày 01/7/2002.

Buộc ông V phải trả cho bà N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4376/QSDD/HTH ngày 31/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho bà N.

Buộc bà N phải hoàn trả cho ông M số tiền 55.000.000đ (năm mươi lăm triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật (theo sự tự nguyện của người đại diện hợp pháp của bà N tại phiên tòa).

2. Bác yêu cầu của ông Trần Văn M về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 22/12/2001 giữa bà N và ông M.

3. Bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn V về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào năm 2002 giữa ông V với ông M; bác yêu cầu của ông V về việc yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 1716m² thuộc thửa 266 tờ bản đồ số 16 thuộc bộ địa chính xã TPT, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4376/QSDD/HTH ngày 31/12/2001 thuộc quyền sử dụng của ông V.

Buộc ông M cùng vợ là bà Trần Tô N1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông V số tiền 175.000.000đ (một trăm bảy mươi lăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại cho ông V số tiền là 27.096.748đ (hai mươi bảy triệu không trăm chín mươi sáu Nn bảy trăm bốn mươi tám đồng), tổng cộng ông M và bà N1 phải trả và bồi thường thiệt hại cho ông V số tiền là 308.375.033đ (ba trăm lẻ tám triệu ba trăm bảy mươi lăm Nn không trăm ba mươi ba đồng), thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 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 Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, lệ phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 09/4/2019, bị đơn ông Trần Văn M kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 65/2019/DS - ST ngày 25/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N không rút đơn khởi kiện.
- Người kháng cáo ông Trần Văn M không rút kháng cáo.
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - Luật sư Phạm Văn T trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Trần Văn M, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 65/2019/DS - ST ngày 25/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng:

Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục được qui định tại Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

1. Căn cứ Điều 139, khoản 2 Điều 400, Điều 707 Bộ luật dân sự 1995 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông M vô hiệu do không tuân thủ hình thức của hợp đồng theo quy định của pháp luật. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông M vô hiệu; Căn cứ Điều 146 BLDS năm 1995 thì hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, theo như ông M và bà N đã thống nhất số tiền hai bên đã giao nhận là 55.000.000 đồng/80.000.000 đồng. Do vậy bà N phải hoàn trả lại cho ông M số tiền 55.000.000 đồng đã nhận.

Lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nhận thấy:

Về phía ông M theo thỏa thuận hợp đồng thì ông M phải là người có trách nhiệm thực hiện các thủ tục sang tên từ bà N sang ông M, nên bà N đã giao cho ông M bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông không thực hiện việc sang tên phần đất theo quy định pháp luật, ông M cũng không thực hiện việc thanh toán số tiền 25.000.000 đồng cho bà N; đồng thời sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N, ông M lại tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng nhượng phần đất này cho ông Nguyễn Văn V với giá 350.000.000 đồng.

Về phía bà N khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông M thì phần đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận, trong khi hợp đồng chuyển nhượng đất với ông M vào ngày 22/12/2001 đang tiến hành thực hiện thì ngày 07/01/2002 bà N lại ký giấy ủy quyền cho ông V với tư cách là người nhận chuyển nhượng phần đất trên, được quyền “Đi làm thủ tục chuyển nhượng sang tên, và nhận quyền sử dụng đất”.

Nên xét thấy lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là do bà N và ông M gây ra ngang nhau, nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại.

Giá trị hợp đồng ông M đã thanh toán cho bà N là 55.000.000 đồng/80.000.000 đồng tương đương 68,75% giá trị hợp đồng.

Tại Công văn số 160/BBT ngày 13/3/2020 của Ban BTGPMT huyện CC giá trị bồi thường bồi thường của phần đất là 133.848.000 đồng, và tiền lãi suất của số tiền này từ ngày 24/6/2004 đến ngày 06/3/2020 là 354.338.297 đồng; nên tổng số tiền hiện nay là 488.186.297 đồng.

Nên giá trị thiệt hại của ông M là:

$$(488.186.297 \text{ đồng} - 80.000.000 \text{ đồng}) \times \frac{1}{2} \times 68,75\% = 140.314.039 \text{ đồng.}$$

Nên giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng thì bà N phải thanh toán cho ông M số tiền là:

$$140.314.039 \text{ đồng} + 55.000.000 \text{ đồng} = 195.314.039 \text{ đồng}$$

Xét kháng cáo của ông Trần Văn M là có căn cứ chấp nhận.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông V vô hiệu, căn cứ Điều 146 BLDS năm 1995 thì hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông V cho rằng đã giao cho ông M 338.000.000 đồng nhưng ông M chỉ thừa nhận ông V đã giao 175.000.000 đồng và ông V cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì chứng minh đã giao cho ông M số tiền trên. Do vậy xác định ông V đã giao cho ông M $\frac{1}{2}$ giá trị hợp đồng.

Lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M và ông V vô hiệu, nhận thấy cả hai đều có lỗi vì cả ông M và ông V đều biết ông M chưa được pháp luật công nhận là người sử dụng phần đất đó hợp pháp nhưng vẫn cố tình ký hợp đồng dẫn đến hợp đồng vô hiệu gây ảnh hưởng đến quyền lợi của cả hai bên. Do đó mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại như sau:

Tại Công văn số 160/BBT ngày 13/3/2020 của Ban BTGPMT huyện CC giá trị bồi thường của phần đất là 133.848.000 đồng, tiền lãi suất của số tiền này từ ngày 24/6/2004 đến ngày 06/3/2020 là 354.338.297 đồng; nên tổng số tiền hiện nay là 488.186.297 đồng.

Nên giá trị thiệt hại của ông V là:

$$(488.186.297 \text{ đồng} - 350.000.000 \text{ đồng}) \times \frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = 34.546.574 \text{ đồng.}$$

Nên giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng thì ông M phải thanh toán cho ông V số tiền là:

$$175.000.000 \text{ đồng} + 34.546.574 \text{ đồng} = 209.546.574 \text{ đồng.}$$

Xét kháng cáo của ông Trần Văn M là không có căn cứ chấp nhận về nội dung này.

Từ các phân tích trên, nhận thấy Tòa án nhân dân huyện CC đã xét xử chưa đúng theo quy định của pháp luật nên có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn M. Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn M;
- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2019/DS-ST ngày 25/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện CC.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn ông Trần Văn M kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm, vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm phán quyết buộc ông bồi thường cho ông V số tiền thiệt hại là 27.096.748đ, trong khi chỉ buộc bà N trả lại cho ông số tiền 55.000.000đ mà không buộc bà N bồi thường thiệt hại cho ông là chưa thỏa đáng.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2001, nhận thấy:

Dựa vào lời trình bày của các bên tại các bút lục: 36, 40, 43, 182, 183 có cơ sở để xác định vào ngày 22/12/2001, giữa bà N và ông M có ký kết "Hợp đồng mua bán sang nhượng đất" với nội dung: bà N chuyển nhượng cho ông M quyền sử dụng đất diện tích 1.716m² thuộc thửa 266 tờ bản đồ số 16 thuộc bộ địa chính xã TPT, giá chuyển nhượng là 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng) và bà N đã nhận của ông M số tiền là 55.000.000đ (năm mươi lăm triệu đồng) còn lại 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng).

Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4376/QSĐĐ/HTH do UBND huyện CC cấp cho bà N ngày 31/12/2001, thì tại thời điểm ký "Hợp đồng mua bán sang nhượng đất" ngày 22/12/2001 bà N chưa được cấp Giấy chứng nhận QSĐĐ, do đó việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng này giữa bà N với ông M là trái với quy định tại Điều 693, 695, 706 BLDS năm 1995; Điều 30 Luật đất đai 1993 sửa đổi, bổ sung năm 2001.

Trong quá trình Tòa án giải quyết, tại công văn số 160/BBT ngày 13/3/2020 của Ủy ban nhân dân huyện CC, Ban bồi thường - GPMB cung cấp thông tin là phần đất diện tích 1.716m² thửa 266 tờ bản đồ số 16 thuộc bộ địa chính xã TPT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4376/QSĐĐ/HTH do UBND huyện CC cấp cho bà N ngày 31/12/2001 này nằm trong khu quy hoạch Khu công nghiệp Tân Phú Trung nên phần đất đó đã được UBND huyện CC, Ban bồi thường - GPMB thu hồi, giải tỏa và đền bù từ ngày 24/6/2004.

Theo các chứng cứ có trong hồ sơ, có cơ sở để xác định, từ ngày 31/12/2001 cho đến ngày 24/6/2004, giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà N và

ông M chưa được ký kết bằng Hợp đồng chuyển nhượng đất có chứng thực đăng ký tại UBND cấp có thẩm quyền nên đã trái quy định của Điều 691, 692, 707 Bộ luật dân sự năm 1995. Từ sau ngày 24/6/2004 đến nay, do đất đã bị thu hồi nên đối tượng chuyển nhượng không còn, nên cấp sơ thẩm không ban hành quyết định buộc các bên hoàn thiện về hình thức của hợp đồng là phù hợp.

Từ những vấn đề nêu trên, có cơ sở xác định: giao dịch chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông M được lập ngày 22/12/2001 bị vô hiệu theo quy định tại điều 137, 139 BLDS năm 1995. Do đó cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N hủy "hợp đồng mua bán sang nhượng đất" ngày 22/12/2001 giữa bà N và ông M là có căn cứ, đúng quy định của Pháp luật.

[3] Xét về lỗi của các bên trong việc hợp đồng bị vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy: theo thỏa thuận thì ông M có trách nhiệm tiến hành các thủ tục cần thiết để thực hiện việc ký kết hợp đồng; công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng để sang tên phần đất từ bà N qua cho ông M. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ bà N đã đưa bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4376/QSD cho ông M. Nhưng ông M không thực hiện thủ tục để hai bên ký kết hợp đồng có chứng thực của UBND và sang tên chuyển quyền. Đến ngày 24/6/2004 thì phần đất mà hai bên tiến hành giao dịch đã bị thu hồi, từ đó dẫn đến hợp đồng không thể tiếp tục.

Mặt khác, ông M đã chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông V với giá là 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng) nhưng ông M vẫn không thanh toán số tiền còn lại 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng), không thực hiện nghĩa vụ sang tên, là làm thiệt hại đến quyền lợi của bà N. Hơn nữa, tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 234/2013/QĐST-DS ngày 28/6/2013 của Tòa án nhân dân huyện CC, ông M cùng đã đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy tay) lập ngày 22/12/2001 và trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4376/QSDĐ/HTH cho bà N, ông M cũng không yêu cầu bà N giao trả lại số tiền 55.000.000đ (năm mươi lăm triệu đồng), cho thấy ông M cũng đã nhận thấy lỗi của mình trong việc không thực hiện nghĩa vụ sang tên theo quy định pháp luật làm thiệt hại đến quyền lợi của bà N.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy ông M là người có lỗi chính làm cho hợp đồng bị vô hiệu, bà N không có lỗi nên ông M là người phải có trách nhiệm bồi thường khi hợp đồng vô hiệu.

Tuy nhiên bà N không yêu cầu ông M bồi thường thiệt hại, đồng thời việc bà N tự nguyện giao trả cho ông M số tiền bà N đã nhận là 55.000.000đ (năm mươi lăm triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp và không trái quy định pháp luật nên cấp sơ thẩm ghi nhận và không xem xét bồi thường là đúng.

Do đó kháng cáo của bị đơn ông M về việc buộc nguyên đơn bà N phải bồi thường thiệt hại cho ông là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu của bà N về việc hủy giấy ủy quyền được lập ngày 01/7/2002 giữa bà N và ông V, HĐXX nhận thấy:

"Giấy ủy quyền ngày 01/07/2002" giữa bà N và ông V có nội dung: Bà N ủy quyền cho ông V “.. *Đi làm thủ tục chuyển nhượng sang tên và nhận QSD đất; sau đó được quyền cầm cố, thế chấp khi cần thiết...*”, giấy ủy quyền không quy định rõ về thời hạn ủy quyền nhưng đã được Ủy ban nhân dân xã TPT, huyện CC chứng thực do đó đã phát sinh hiệu lực.

Tuy nhiên, từ ngày 01/7/2002 đến ngày 02/7/2003 ông V không thực hiện các công việc theo nội dung và phạm vi ủy quyền, nên "Giấy ủy quyền ngày 01/07/2002" giữa bà N và ông V đã bị chấm dứt theo quy tại điều 587, 594 Bộ luật dân sự năm 1995.

Ngày 24/6/2004 phần đất của bà N theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 4376/QSDĐ/HTH ngày 31/12/2001, đã bị nhà nước thu hồi. Ngày 21/10/2013, UBND huyện CC đã ra Quyết định số 10673/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy giấy chứng nhận QSDĐ số 4376/QSDĐ/HTH ngày 31/12/2001 của UBND huyện CC cấp cho bà Nguyễn Thị N.

Tại Công văn số 2480/UBND-TNMT ngày 19/3/2020 của UBND huyện CC có nội dung: "Đối với Quyết định số 10673/QĐ - UBND ngày 21/10/2013 của UBND Huyện CC thì hiện nay chưa có bị thu hồi hay bị thay thế, sửa đổi bằng quyết định nào khác."

Từ những nội dung trên, HĐXX nhận thấy cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của bà N yêu cầu chấm dứt, hủy bỏ "Giấy ủy quyền lập ngày 01/07/2002" giữa bà N và ông V là có căn cứ và phù hợp với quy định tại điều 418, 419 Bộ luật dân sự năm 1995.

[5] Xét yêu cầu của bà N về việc buộc ông V phải trả cho bà N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4376/QSDĐ/HTH do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho bà N.

Nhận thấy ông V đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4376/QSDĐ/HTH do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp ngày 31/12/2001 do bà N đứng tên.

Ngày 21/10/2013, UBND huyện CC cũng đã ban hành Quyết định số 10673/QĐ-UBND để thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4376/QSDĐ/HTH nêu trên đối với bà N, và quyết định này vẫn đang có hiệu lực pháp luật.

Do vậy, việc cấp sơ thẩm buộc ông V trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4376/QSDĐ/HTH do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp ngày 31/12/2001 cho bà N, để bà giao trả cho UBND huyện CC theo Quyết định số 10673/QĐ-UBND ngày 21/10/2013 là phù hợp.

[6] Xét yêu cầu phản tố của ông M về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 22/12/2001, HĐXX nhận thấy:

Như đã phân tích ở phần trên, do hợp đồng, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 22/12/2001 giữa bà N và ông M bị vô hiệu nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông M là có căn cứ.

[7] Xét yêu cầu độc lập của ông V, HĐXX nhận thấy:

Theo lời trình bày của ông V tại các bản lời khai, các biên bản hoà giải, thì vào năm 2002, ông M có thoả thuận chuyển nhượng cho ông V phần đất do bà N đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ với giá 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng), ông V đã thanh toán cho ông M một phần tiền chuyển nhượng, phần còn lại ông V sẽ giao hết cho ông M sau khi được sang tên trên giấy CN QSDĐ. Ông M đã giao cho ông V bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà N đứng tên; Ngày 01/7/2002 bà N có ra Ủy ban nhân dân xã TPT, huyện CC làm giấy ủy quyền có chứng thực cho ông V. Nên đất này xem như ông V đã mua và việc không sang tên đất được không phải lỗi của ông. Nay ông V yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông sẽ giao tiếp số tiền còn lại và được hưởng toàn bộ số tiền đền bù của phần đất này. Ông M xác nhận có chuyển nhượng đất cho ông V.

Nhận thấy, khi ông M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, ông M chưa được Nhà nước công nhận là người có quyền sử dụng đất hợp pháp, do đó việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông V là trái với quy định pháp luật tại Điều 693, 695, 706 BLDS năm 1995; Điều 30 Luật đất đai 1993 sửa đổi, bổ sung năm 2001; nên Hợp đồng đó bị vô hiệu theo quy định tại Điều 137 BLDS năm 1995.

Xét về lỗi, Hội đồng xét xử nhận thấy, như đã nêu ở trên ông V và ông M đều biết khi chuyển nhượng thì đất đó vẫn thuộc quyền sử dụng của bà N, không phải là đất của ông M, nhưng cả hai vẫn tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó cả ông M và ông V đều có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 137, 139 BLDS năm 1995. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 146 BLDS 1995, ông M chỉ phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông V số tiền đã nhận là 175.000.000đ (một trăm bảy mươi lăm triệu đồng) mà không phải bồi thường thiệt hại cho ông V. Căn cứ Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014, cần buộc vợ ông M là bà Trần Tố N1 cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông V số tiền là 175.000.000đ.

Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông V về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận QSDĐ và được hưởng phần giá trị bồi thường đền bù khi đất bị giải tỏa thu hồi, đồng thời buộc ông M có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông V số tiền đã nhận là 175.000.000đ là có căn cứ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm buộc ông M phải có trách nhiệm bồi thường cho ông V số tiền 27.096.748đ là chưa phù hợp với quy định pháp luật, nên cần sửa phần này của bản án sơ thẩm.

Từ những phân tích trên, HĐXX xét thấy có cơ sở để chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn M. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2019/DS - ST ngày 25/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông Trần Văn M không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết

số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 137, 139, 463, 587, 594, 691, 692, 693, 695, 706, 707 BLDS năm 1995;

Căn cứ điều 137, 691 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014.

Căn cứ Điều 30 luật Đất đai năm 1993 sửa đổi, bổ sung năm 2001;

Căn cứ Điều 106, 107, 129 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn M.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 65/2019/DS - ST ngày 25/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh về phần bồi thường thiệt hại.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 22/12/2001 giữa bà Nguyễn Thị N và ông Trần Văn M vô hiệu.

Hủy Giấy ủy quyền lập ngày 01/07/2002 giữa bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn V có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã TPT, huyện CC, số chứng thực: 292 ngày 01/7/2002.

Buộc ông V phải trả cho bà Nguyễn Thị N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4376/QSDĐ/HTH ngày 31/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho bà N.

Buộc bà Nguyễn Thị N phải hoàn trả cho ông Trần Văn M số tiền 55.000.000đ (năm mươi lăm triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật (theo sự tự nguyện của người đại diện hợp pháp của bà N tại phiên tòa).

2. Bác yêu cầu của ông Trần Văn M về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 22/12/2001 giữa bà Nguyễn Thị N và ông Trần Văn M.

3. Bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn V về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào năm 2002 giữa ông V với ông M.

Bác yêu cầu của ông V về việc yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 1716m² thuộc thửa 266 tờ bản đồ số 16 thuộc bộ địa chính xã TPT, theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số 4376/QSDD/HTH ngày 31/12/2001 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn V.

Buộc ông Trần Văn M cùng vợ là bà Trần Tố N1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn V số tiền 175.000.000đ (một trăm bảy mươi lăm triệu đồng) thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 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 Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị N phải nộp án phí là 2.750.000đ (hai triệu bảy trăm năm mươi bốn Nn hai trăm đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp là 1.375.000đ (một triệu ba trăm bảy mươi lăm Nn đồng) theo biên lai số 01305 ngày 04/01/2013; 1.375.000đ (một triệu ba trăm bảy mươi lăm Nn đồng) theo biên lai số 0005046 ngày 12/9/2016; 200.000đ (hai trăm Nn đồng) theo biên lai số 0005030 ngày 26/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC. Hoàn trả cho bà N số tiền còn lại là 200.000đ (hai trăm Nn đồng).

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch buộc ông Trần Văn M phải nộp (do yêu cầu phản tố của ông M không được chấp nhận) là 200.000đ (hai trăm Nn đồng); án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch buộc ông M và bà Trần Tố N1 phải nộp là 8.750.000 đồng (tám triệu bảy trăm năm mươi Nn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000đ (hai triệu đồng) theo biên lai số 0007208 ngày 21/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC, ông M và bà N1 còn phải nộp bổ sung số tiền 6.950.000 đ (sáu triệu chín trăm năm mươi Nn đồng).

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch buộc ông Nguyễn Văn V phải nộp là 200.000đ (hai trăm Nn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.750.000đ (ba triệu bảy trăm năm mươi Nn đồng) theo biên lai số 0001414 ngày 30/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC. Ông V được hoàn lại số tiền chênh lệch 3.550.000đ (ba triệu năm trăm năm mươi Nn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Văn M không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông Trần Văn M số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0013752 ngày 09/04/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện CC.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Huyện CC, TPHCM;
- Chi cục THADS huyện CC, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

Lê Thị Ngọc Hương