

Bản án số: 244/2021/DS-PT

Ngày: 19-3-2021

V/v “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng hùn vốn mua 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: Ông Phạm Hồng Giảng.

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Tường

Ông Uông Văn Tuấn.

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 19 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 653/DSPT ngày 18/12/2020 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng hùn vốn mua đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày: 28/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 390/2020/QĐXXPT-DS ngày 08/02/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Phong V, sinh năm 1972. (có mặt)

Địa chỉ: phường Đ, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Việt D, sinh năm 1961. (có mặt)

Địa chỉ: phường Đ, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1970;

3/ Bà Dương Thị Kim T, sinh năm 1972. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh P: Bà Dương Thị Kim T, sinh năm 1972 (Văn bản ủy quyền ngày 02/10/2020).

Cùng địa chỉ: phường Đ, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Tuấn T1, sinh năm 1995.

Địa chỉ: xã K, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Lê Minh Đ, sinh năm 1981.

Địa chỉ: xã K, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Nguyễn Tuấn T1 và ông Lê Minh Đ: Ông Nguyễn Hoài V1, sinh năm 1975. (có mặt)

Địa chỉ: Phường x, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng:

1/ Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1957. (có mặt)

Địa chỉ: xã K, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Võ Tấn P, sinh năm 1971. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: phường y, Quận z, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Phong V trình bày:

Năm 2007, ông và người anh ruột là Nguyễn Việt D cùng góp tiền hùn mua từ ông Nguyễn Văn B phần đất diện tích 765m² tại thửa 404, tờ bản đồ số 92, tại ấp Bình An, xã K, huyện G, theo “Tờ giao kết đặt cọc để ký kết hợp đồng” ngày 30/01/2007. Phần hùn của mỗi người bằng nhau. Sau khi mua đất thì hai người thống nhất nhờ người em ruột là Nguyễn Thanh P đứng tên giùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H04618 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 06/4/2007. Việc thỏa thuận hùn vốn mua đất và nhờ Nguyễn Thanh P đứng tên được ông P ký xác nhận tại giấy “Thỏa thuận hùn vốn mua đất” ngày 10/06/2007, thực tế tờ giấy này bị thất lạc nên ông V làm lại cùng nội dung cho ông P ký lại vào năm 2017.

Toàn bộ giao dịch chuyển nhượng, ký giao kết đặt cọc, thanh toán tiền cho ông Nguyễn Văn B đều do ông Nguyễn Phong V thực hiện. Sau khi nhận đất từ năm 2007 ông V san lấp nền, cất căn nhà để ở, lắp đồng hồ điện, nước và trực tiếp sử dụng đất cho đến nay. Giấy tờ đất do ông Nguyễn Việt D cất giữ.

Năm 2019, ông D, ông P tự ý bán toàn bộ phần đất này cho ông Nguyễn Tuấn T1, vì vậy ông khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000170, ngày 10/01/2019 giữa ông Nguyễn Thanh P, bà Dương Thị Kim T với ông Nguyễn Tuấn T1 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T1; Yêu cầu buộc ông D, ông P, bà T phải chia đôi diện tích đất trên, phần của ông là ½ và ông D hoàn trả cho ông chi phí san lấp nền trên phần ½ đất của ông D.

Bị đơn ông Nguyễn Việt D trình bày:

Ông với ông V không có hùn vốn để mua đất như trình bày của nguyên đơn. Phần đất trên chỉ có tiền của ông bỏ ra mua và cho ông Nguyễn Thanh P đứng tên (ông P, ông V là em ruột của ông). Ông là người đứng ra cùng với ông P chuyển nhượng diện tích đất cho ông Nguyễn Tuấn T1 và ông Lê Minh Đ, không liên quan gì đến ông V. Ông liên hệ và thỏa thuận mua bán với ông Đ, sau đó ông Tuấn T1 là người đứng ra ký hợp đồng nhận chuyển nhượng.

Phần đất này nằm phía trước đất của ông V. Thời điểm đó ông V kêu ông mua phần đất phía trước để cùng nối tiếp liền kề với đất phía sau của ông V. Vì chỗ anh em nên ông quyết định mua, đưa tiền và cho em ruột là ông Nguyễn Thanh P đứng tên giữ.

Theo ông nguyên nhân việc ông V khởi kiện là vì phần đất của ông bán nằm phía trước phần đất ông V, nếu bán phần đất này thì phần đất phía sau của ông V không còn giá trị cao nên ông V khởi kiện đến Tòa án.

Đối với việc san lấp của ông V là việc làm tự ý thực hiện không hỏi ý kiến của ông và ông V sử dụng phần đất này gần 20 năm không trả khoản chi phí nào. Vì vậy, ông V yêu cầu trả ½ chi phí san lấp ông không đồng ý và yêu cầu được tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng với ông T1, ông Đ.

Bị đơn bà Dương Thị Kim T đồng thời là đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh P trình bày:

Đồng ý lời trình bày của bị đơn ông Nguyễn Việt D là không đồng ý trả chi phí san lấp cho ông V và yêu cầu được tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng với ông T1, ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh Đ, ông Nguyễn Tuấn T1 có đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Nguyễn Hoài VI trình bày:

Ngày 10/01/2019, ông Đ có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng phần đất số thửa 404, bản đồ số 92 có diện tích 765m², tọa lạc tại ấp Bình An, xã K, huyện G với ông Nguyễn Thanh P, bà Dương Thị Kim T tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T1, số công chứng 000170, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD. Tại thời điểm thỏa thuận việc chuyển nhượng, ông cùng ông Tuấn T1 trực tiếp liên hệ với ông P, bà T, ông Đ để lập thủ tục chuyển nhượng và giao tiền. Khi chuyển nhượng phía ông P, bà T và ông Đ không đề cập gì đến việc hùn vốn mua đất với ai khác ngoài việc nói đất do ông Nguyễn Thanh P đứng tên hộ. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi tên ông Nguyễn Thanh P nên ông và ông Tuấn T1 thực hiện việc ký chuyển nhượng với ông P, bà T.

Việc ông V khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ với ông P, bà T ông không đồng ý, vì việc hùn tiền mua đất giữa anh em ông Đ, ông V ông không biết và cũng không được ai cho biết việc này. Ông và ông T1 nhận chuyển nhượng đứng người đứng tên trên quyền sử dụng đất là phù hợp quy định pháp luật. Ông Đ đề nghị Tòa án giải quyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông vì ông là người thứ ba ngay tình trong việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Đối với yêu cầu chi trả chi phí san lấp, đây là chuyện cá nhân giữa ông D, ông P và ông V tự giải quyết ông không có ý kiến gì.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn B trình bày:

Ông cam kết khai đúng sự thật như sau: Ông chỉ là người đứng ra chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngoài ra ông không biết gì về chuyện liên quan tranh chấp của anh em ông D.

Người làm chứng ông Võ Tấn P: vắng mặt nhưng có ý kiến xác định có chứng kiến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tuấn T1 và ông Nguyễn Thanh P và bà Dương Thị Kim T, ngoài ra ông không biết gì.

Bản án sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 28/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào Điều 21, Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 92, 138 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117, 221 và 502 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 26; 166; 167; 188; 203 Luật đất đai;

Căn cứ vào các Điều 2, 7, 7a, 7b, 9 và Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn P V đối với ông Nguyễn Thanh P, bà Dương Thị Kim T và ông Nguyễn Việt D.

Buộc ông Nguyễn P V có trách nhiệm di dời căn nhà tạm mái lá, nền gạch, cột cây, vách tường và ván (đã qua sử dụng), một phần mái che cột cây, mái lá (đã qua sử dụng), các máy móc thiết bị, trụ điện và các cây trái, vật kiến trúc khác trên đất để giao trả đất lại cho ông Nguyễn Thanh P, bà Dương Thị Kim T với diện tích đất là 765m² thuộc thửa số 404, tờ bản đồ số 92, tọa lạc tại xã K, huyện G, TP.HCM thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H04618 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 06/4/2007 cho ông Nguyễn Thanh P do ông Nguyễn Phong V đang chiếm dụng, để ông P, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Tuấn T2 theo quy định (đính kèm bản vẽ hiện trạng ngày 04/10/2019).

Cho tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000170, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2019 giữa ông Nguyễn Thanh P, bà Dương Thị Kim T và ông Nguyễn Tuấn T1, các đương sự có nghĩa vụ liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục theo quy định.

Tách yêu cầu bồi thường chi phí san lấp của ông Nguyễn Phong V thành vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 08/2019/QĐ-BPKCTT ngày 23/5/2019 được hủy bỏ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Người nộp khoản tiền bảo đảm được nhận lại số tiền đã nộp để bảo đảm.

2. Về án phí, chi phí thẩm định, định giá và chi phí giám định:

Ông Nguyễn Phong V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), tiền án phí giá ngạch chia quyền sử dụng đất là 103.145.000đ (Một trăm lẻ ba triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí của ông Nguyễn Phong V đã nộp theo các lai thu AG/2011/06373 ngày 01/4/2019 và lai thu AG/2011/06374 ngày 01/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G thành án phí sơ thẩm, còn lại ông Phong V phải nộp thêm tại Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

Chi phí thẩm định, định giá ông Nguyễn Phong V phải chịu là: 1.500.000đ (Một triệu năm trăm nghìn đồng) (đã nộp xong).

Chi phí giám định ông Lê Minh Đ và ông Nguyễn Tuấn T1 phải chịu là 1.020.000đ (Một triệu không trăm hai mươi nghìn đồng) (Đã nộp xong).

Chi phí bản vẽ hiện trạng là 5.000.000đ (Năm triệu đồng) ông Lê Minh Đ và ông Nguyễn Tuấn T1 tự nguyện chịu (Đã nộp xong).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, thủ tục thi hành án.

Ngày 10/11/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Phong V có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm 11/2020/DS-ST ngày 28/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện G với lý do: Cấp sơ thẩm dựa vào lời khai của ông Nguyễn Việt D là không đúng sự thật, không có cơ sở; bỏ qua nhiều lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Văn B; nhận định sai về chứng cứ là “Tờ thỏa thuận hùn vốn mua đất”; không làm rõ việc mua bán chuyển nhượng giữa ông D với ông T1 và ông Đ. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 11/11/2020, Viện kiểm sát nhân dân huyện G có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS, nội dung: Về tố tụng: Tòa án tuyên tách yêu cầu bồi thường chi phí san lấp của ông Nguyễn Phong V thành vụ kiện khác là không đúng quy định tại Điều 42 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; tuyên buộc ông V phải nộp thêm án phí nhưng không nêu số tiền cụ thể là bao nhiêu sẽ gây khó khăn cho việc thi hành án. Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án không hướng dẫn các đương sự bổ sung yêu cầu khởi kiện để xem xét các tài sản trên đất mà tuyên xử buộc ông Nguyễn Phong V có trách nhiệm di dời để giao trả lại đất cho ông P, bà T là không phù hợp, vượt quá yêu cầu khởi kiện, vi phạm khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Đề nghị tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng phân tích trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, Người kháng cáo không rút kháng cáo, Viện kiểm sát không rút kháng nghị; các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Nguyên đơn giữ yêu cầu hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 10/01/2019, chia đất theo phần hùn và tự nguyện không yêu cầu đổi với giá trị san lấp trên phần đất chia cho ông Nguyễn Việt D.

Ông Nguyễn Việt D xác định chuyển nhượng đất cho ông Đ, ông Thanh 765m² giá ghi trên hợp đồng là 600.000.000 đồng, thực tế giao dịch với giá là 10.000.000 đồng/m² và ông đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất.

Người đại diện của ông Lê Minh Đ và ông Nguyễn Tuấn T1 thừa nhận giá chuyển nhượng thực tế là 10.000.000 đồng/m² và đã giao đủ tiền cho ông D. Số tiền nhận chuyển nhượng đất là của ông Đ và ông T1 góp nhưng không xác định được cụ thể phần góp của mỗi người.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, phân tích nhận định về nội dung kháng cáo, kháng nghị, đã nhận xét và đề nghị như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo, kháng nghị: Không có chứng cứ nào chứng minh ông D có giao cho ông V số tiền 800.000.000 đồng để nhờ ông V chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều do ông V trực tiếp trả cho ông B. Có đủ cơ sở xác định đất là của ông V và ông D góp vốn mỗi người 50% để nhận chuyển nhượng và nhờ ông P đứng tên hộ. “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 10/01/2019 giữa ông Nguyễn T1 P, bà Dương Thị Kim T với ông Nguyễn Tuấn T1 là vô hiệu. Có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm đã có những vi phạm tố tụng như sau: Không đưa Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T1 tham gia tố tụng; Chưa xác minh những người cư trú trên đất; Chưa làm rõ quan hệ hôn nhân của các đương sự để xác định về tài sản chung; Sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn di dời các tài sản trên đất là giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện; Sau khi hoãn phiên tòa do nguyên đơn có yêu cầu về phần chi phí san lấp, sơ thẩm không hướng dẫn đương sự làm thủ tục bổ sung mà xét xử tách yêu cầu này ra giải quyết bằng vụ kiện khác là không đúng quy định.

Đề nghị căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện G đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, kháng nghị. Thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng, đã đưa đủ người

tham gia tố tụng, việc thực hiện tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Phần đất diện tích 765m² tại thửa 404, tờ bản đồ số 92, tại ấp Bình An, xã K, huyện G có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn B. Năm 2007 ông B chuyển nhượng đất này, mọi giao dịch liên quan đến chuyển nhượng như ký kết, giao tiền đặt cọc và tất cả những lần trả tiền chuyển nhượng đất đều do ông Nguyễn Phong V trực tiếp thực hiện với ông B, thể hiện tại “Tờ giao kết đặt cọc để ký kết hợp đồng” ngày 30/01/2007 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Phong V. Lời khai của ông B thừa nhận tất cả giao dịch liên quan chuyển nhượng đất, cả việc trả tiền đều do ông V thực hiện. Ông D cũng thừa nhận sự việc ông V là người giao dịch, trả tiền cho ông B.

[3] Xét tài liệu là giấy “Thỏa thuận hùn vốn mua đất” ngày 10/06/2007, thể hiện nội dung ông Nguyễn Việt D và ông Nguyễn Phong V thỏa thuận cùng chuyển nhượng diện tích đất 765m² của ông Nguyễn Văn B, giá chuyển nhượng 229.500.000 đồng, mỗi bên góp vốn 50%, thống nhất để cho anh Nguyễn Thanh P đứng tên. Ông Nguyễn Thanh P ghi xác nhận trước khi ký tên nội dung “*Tôi tên là Nguyễn Thanh P. Tôi đồng ý đứng tên dùm cho ông Nguyễn Phong V và ông Nguyễn Việt D và là người làm chứng cho thỏa thuận trên*”.

Ông Nguyễn Thanh P là người đứng tên hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ông D, ông P, ông V là anh em ruột). Ông P có ký xác nhận tại tờ “Thỏa thuận hùn vốn mua đất” ngày 10/06/2007. Mặc dù chính ông V thừa nhận tờ giấy thỏa thuận viết năm 2007 bị thất lạc nên đây là giấy ông P ký lại vào năm 2017, còn ông P thì cho rằng do ông V không muốn cho ông D bán phần đất này nên ông mới ký, không có việc hùn vốn. Xét lý do để ông P phủ nhận sự kiện làm chứng mà ông đã xác nhận ký tên tại tờ “Thỏa thuận hùn vốn mua đất” là không có cơ sở chấp nhận vì không phù hợp với thực tế giao dịch liên quan.

Án sơ thẩm nhận định tờ “Thỏa thuận hùn vốn mua đất” ngày 10/06/2007 không có giá trị chứng minh là không đúng, bởi lẽ dù cho có sự việc ông P ký lại vào năm 2017 thì chứng cứ này vẫn là căn cứ chứng minh ông P chỉ là người đứng tên hộ cho ông D và ông V trên giấy chứng nhận còn đất là của ông D và ông V hùn mua, như nội dung đã thể hiện rõ ràng tại tờ “Thỏa thuận hùn vốn mua đất”.

[4] Sau khi nhận đất chuyển nhượng từ ông B, ông V là người trực tiếp quản lý sử dụng đất từ năm 2007, cất căn nhà lá một bên đất để ở, vô đồng hồ điện, đồng hồ nước và có san lấp nền đất như hiện trạng. Sự việc này xảy ra trong thời gian rất dài, ông D và ông V là anh em ruột nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ông D trình bày không biết là vô lý.

[5] Về sự chênh lệch của số tiền chuyển nhượng đất giữa tờ “Thỏa thuận hùn vốn mua đất” ngày 10/06/2007 ghi là 229.500.000 đồng, với “Tờ giao kết đặt cọc để ký kết hợp đồng” ngày 30/01/2007, tổng cộng số tiền trả cho ông B là 306.000.000 đồng, theo ông V trình bày do việc trả tiền cho ông B được thực hiện làm nhiều lần và thời gian đã lâu nên ông không nhớ. Xét tuy số tiền tại hai tài liệu có sự chênh lệch nhưng cũng không phủ nhận được sự việc hùn hạp tỷ lệ

mỗi người 50%. Hơn nữa, ông D không chứng minh được cụ thể số tiền mà ông đã giao cho ông V nhiều hơn 50% trên giá trị đất chuyển nhượng.

[6] Án sơ thẩm nhận định cho rằng “ông V thừa nhận có nhận tiền từ ông D để hùn mua đất là phù hợp với lời khai ông D khai đưa cho ông V 800.000.000 đồng mua đất, nguồn tiền bỏ ra nhận quyền sử dụng đất từ ông B là của ông D đưa cho ông V mà không có phần hùn của ông V”. Nhận định này của sơ thẩm là phiến diện và thiếu căn cứ, bởi lẽ ông V chỉ thừa nhận ông D đưa $\frac{1}{2}$ số tiền hùn mua đất (trong tổng số tiền mua đất là 306.000.000 đồng), hoàn toàn không có chứng cứ nào chứng minh ông V thừa nhận số tiền 800.000.000 đồng từ ông D, đồng thời ông D cũng không có chứng cứ nào để chứng minh có giao cho ông V số tiền là 800.000.000 đồng. Bên cạnh đó, không có lý do gì để giải thích tại sao tổng số tiền mua đất chỉ là 306.000.000 đồng nhưng ông D lại đưa số tiền đến 800.000.000 đồng, đây là một sự vô lý. Ông D cũng không lý giải được nếu là đất của ông D thì tại sao từ khi nhận chuyển nhượng vào năm 2007, chính ông V là người nhận đất và sử dụng cũng như đầu tư san lấp cất nhà, vô điện, nước cho đến nay. Sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của ông D, từ đó không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không xem xét đánh giá hết toàn bộ chứng cứ của vụ án, như đã nhận định trên.

[7] Tất cả tài liệu chứng cứ trên, có căn cứ vững chắc chứng minh được diện tích đất 765m² tại thửa 404, tờ bản đồ số 92 Bộ địa chính xã K, tại ấp Bình An, xã K, huyện G là do ông Nguyễn Việt D và ông Nguyễn Phong V hùn vốn để nhận chuyển nhượng, ông D không chứng minh được phần hùn của mình nhiều hơn 50% nên công nhận theo nội dung tại “Thỏa thuận hùn vốn mua đất” ngày 10/06/2007 và sự thừa nhận của ông V mỗi người góp phần hùn là 50%.

[8] Theo “Bản vẽ hiện trạng vị trí” (BL184), “Biên bản đo đạc” (BL183), “Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ” (BL179) thể hiện căn nhà của ông V tọa lạc vị trí trên phần một bên $\frac{1}{2}$ đất, khi chia nên giải quyết cho ông V nhận $\frac{1}{2}$ phần đất bên có nhà. Ông V có trách nhiệm di dời các cây cối trên phần đất ông D được nhận để giao mặt bằng đất trống cho ông D.

[9] Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc không yêu cầu đòi với giá trị san lấp trên phần đất chia cho ông Nguyễn Việt D.

[10] Theo Giấy chứng nhận thì quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Thanh P đứng tên, phần đất 765m² này mục đích sử dụng là “Đất hàng năm khác”, căn cứ Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh “quy định diện tích tối thiểu được tách thửa” thì diện tích đất này không đủ điều kiện để tách thửa, do đó khi nhận phần đất được chia, các đương sự thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định chung của cơ quan có thẩm quyền. Việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số vào sổ H04618 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 06/4/2007) đứng tên Nguyễn Thanh P sẽ do cơ quan chức năng thực hiện theo quy định tại Khoản 2 và 3 Điều 106 Luật đất đai và việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này khi có yêu cầu được thực hiện theo quy định của Luật đất đai.

[11] Về yêu cầu của nguyên đơn đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000170, ngày 10/01/2019 ký giữa ông Nguyễn Thanh P, bà Dương Thị Kim T với ông Nguyễn Tuấn T2 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Thanh.

Theo Thông báo số 476/TB-UBND của Ủy ban nhân dân xã K, huyện G, về việc “*Thông báo về kết quả giải quyết đơn tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Phong V*” thể hiện ông V đã có đơn tranh chấp gửi UBND xã từ ngày 24/12/2018 (Văn bản thông báo ghi ngày 24/12/2019 là không chính xác). Ủy ban nhân dân xã K đã có giấy mời ông Nguyễn Việt D và ông Nguyễn Thanh P để giải quyết tranh chấp, theo Giấy mời số 24/GM-UBND ngày 12/01/2019 và Giấy mời lần 2 số 34/GM-UBND ngày 17/01/2019 nhưng ông D, ông P vắng mặt không lý do. Ngày 10/01/2019 ông D yêu cầu ông P ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất cho ông T1. Xét phần ông D chỉ có 50% quyền sử dụng đất và thời điểm giao dịch chuyển nhượng đất cho ông T1 thì đất đang có tranh chấp, vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã vi phạm quy định tại Điểm b khoản 2 Điều 167, Điểm b Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai (năm 2003), Khoản 2 Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000170, ngày 10/01/2019 ký giữa ông Nguyễn Thanh P, bà Dương Thị Kim T với ông Nguyễn Tuấn T1 được công chứng nhưng chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, theo quy định tại Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai (năm 2003), Khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 407 Bộ luật Dân sự.

Do thời điểm ký hợp đồng chưa xác định được tài sản theo phần và đất có tranh chấp nên hợp đồng bị vô hiệu toàn bộ, việc thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với phần đất được chia thuộc quyền của ông D khi bản án có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

[12] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo thừa nhận của ông D, ông P và ông T1 thì khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng, ông T1, ông Đ không biết đất này là tài sản chung mà chỉ được ông D, ông P cho biết thông tin đất là của ông D do ông P đứng tên hộ. Lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu thuộc về ông D và ông P. Ông P chỉ là người đứng tên hộ cho ông D và làm theo chỉ đạo của ông D, số tiền chuyển nhượng đất do ông D nhận toàn bộ, vì vậy xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại thuộc về ông D. Thiệt hại thực tế là chênh lệch giá đất tăng giữa số tiền ông D đã nhận từ bên người nhận chuyển nhượng so với giá trị đất theo định giá. Cụ thể, theo hai bên thừa nhận ông D đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 10.000.000 đồng/m², diện tích 765m² bằng 7.650.000.000 đồng; theo định giá (BL181) giá trị đất là 9.300.000 đồng/m² bằng 7.114.500.000 đồng, như vậy không có thiệt hại thực tế xảy ra. Các đương sự phải trả lại cho nhau những gì đã nhận. Ông D phải hoàn trả số tiền đã nhận cho ông Đ và ông T1 là 7.650.000.000 đồng. Ông Lê Minh Đ phải giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H04618 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 06/4/2007 đứng tên Nguyễn Thanh P cho ông D.

Theo đại diện của ông Lê Minh Đ và ông Nguyễn Tuấn T1 thừa nhận tiền trả cho ông D là của ông Đ và ông T1 góp nhưng chưa xác định được phần góp

của từng người, ông T1 đứng tên hợp đồng thay cho ông Đ, vì vậy xác định ông Đ phải chịu trách nhiệm hoàn trả tiền cho ông Lê Minh Đ và ông Nguyễn Tuấn T1. Ông Đ và ông T1 tự thương lượng giải quyết phần của mỗi người.

[13] Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện G là có căn cứ, tuy nhiên những vấn đề theo nội dung kháng nghị và những thiếu sót của sơ thẩm có thể khắc phục giải quyết ngay được tại giai đoạn phúc thẩm theo đúng quy định của pháp luật, để bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các đương sự nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

Về ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét thấy:

Nguyên đơn có yêu cầu hủy (thực chất là xác định hợp đồng vô hiệu) đối với “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 10/01/2019 giữa ông Nguyễn Thanh P, bà Dương Thị Kim T với ông Nguyễn Tuấn T1. Yêu cầu của nguyên đơn và nội dung cần giải quyết tại vụ án không phải là “yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”, Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T1 không có bất cứ quyền lợi hay nghĩa vụ gì liên quan trong vụ án này nên không cần đưa tham gia tố tụng.

Về xác minh những người cư trú trên đất: Diện tích đất là đất nông nghiệp (đất hàng năm khác) nên không có việc đăng ký thường trú hay tạm trú trên đất này. Thực tế theo ông V khai tại phiên tòa phúc thẩm căn nhà lá ông ở và có cho người làm công (nuôi trồng thủy sản tại phần đất của ông V giáp ranh đất tranh chấp) cho ông nghỉ. Xét sơ thẩm không thực hiện thủ tục xác minh là có thiếu sót, tuy nhiên phúc thẩm giải quyết căn nhà lá thuộc phần đất ông V được chia nên việc xác minh những người cư trú tại đây là không còn cần thiết.

Tại giai đoạn sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Ru (là vợ ông Nguyễn Việt D) và bà Trần Thị Ngọc Mai (là vợ của ông Nguyễn Phong V) đều có lời khai xác định việc hùn hạp mua bán đất là việc cá nhân của anh em nhà ông D, họ không liên quan và yêu cầu không đưa vào tham gia tố tụng (BL149, 163). Án sơ thẩm không đưa những người này tham gia tố tụng trong vụ án là có căn cứ.

Về việc án sơ thẩm giải quyết buộc nguyên đơn di dời các tài sản trên đất là giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện, như nội dung kháng nghị, xét vấn đề này phúc thẩm giải quyết khắc phục được như đã nhận định trên.

Án sơ thẩm tách phần giá trị san lấp trên đất có tranh chấp để giải quyết bằng vụ kiện khác là không có căn cứ và không đúng quy định tại Điều 42 Bộ luật Tố tụng dân sự, như ý kiến của Viện kiểm sát là chính xác. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V đã tự nguyện không yêu cầu đòi với giá trị san lấp trên phần đất chia cho ông Nguyễn Việt D, đây là ý chí tự nguyện của đương sự nên được ghi nhận, vì vậy không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

[14] Về án phí: Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Phong V và ông Nguyễn Việt D phải chịu án phí đối với tranh chấp chia tài sản chung, mỗi người là 103.140.000 đồng. Ông Nguyễn Việt D còn phải chịu án phí đối với tranh chấp hợp đồng 300.000 đồng và án phí trên số tiền phải hoàn trả là 115.650.000 đồng,

theo quy định tại Điểm b Khoản 2 và Điểm b Khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14. Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Khoản 2 Điều 133, các Điều 209, 219, 407, 503 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 166, Điểm b khoản 2 Điều 167, Điểm b Khoản 1, Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai (năm 2003); Khoản 2 Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

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

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện G; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 28/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện G.

Tuyên xử:

1. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 765m² tại thửa 404, tờ bản đồ số 92 Bộ địa chính xã K, tại ấp Bình An, xã K, huyện G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H04618 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 06/4/2007 đứng tên Nguyễn Thanh P, là tài sản chung của ông Nguyễn Phong V và ông Nguyễn Việt D.

Chia quyền sử dụng đất phần mỗi người là 50% theo “Họa đồ phân chia” (đính kèm), cụ thể: Ông Nguyễn Phong V được quyền sử dụng đất tại “Phần 2” theo số đo các cạnh là 14,45m, 25,00m, 14,45m và cạnh ranh phân chia là 28,10m; Ông Nguyễn Việt D được quyền sử dụng đất tại “Phần 1” theo số đo các cạnh là 13,05m, 30,50m, 13,05m và cạnh ranh phân chia là 28,10m.

Ông Nguyễn Phong V có trách nhiệm di dời cây cối, hoa màu, tài sản trên phần diện tích đất chia cho ông D để giao mặt bằng đất trồng cho ông D.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Phong V về việc không đòi ông Nguyễn Việt D hoàn trả chi phí đối với phần san lấp trên diện tích đất chia cho ông D.

Việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H04618 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 06/4/2007 đứng tên Nguyễn Thanh P và việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này khi có yêu cầu sẽ do cơ quan chức năng thực hiện theo quy định chung.

2. Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 000170, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2019 tại Văn phòng Công

chứng Nguyễn Văn T1 giữa ông Nguyễn Thanh P, bà Dương Thị Kim T với ông Nguyễn Tuấn T1 bị vô hiệu.

Ông Lê Minh Đ phải giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H04618 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 06/4/2007 đứng tên Nguyễn Thanh P cho ông Nguyễn Việt D.

Ông Nguyễn Việt D phải hoàn trả cho ông Lê Minh Đ và ông Nguyễn Tuấn T1 số tiền là 7.650.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

3. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2019/QĐ-BPKCTT ngày 23/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện G cho đến khi có quyết định giải quyết khác của Tòa án.

4. Án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Phong V phải chịu: 103.140.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí của ông Nguyễn Phong V đã nộp 300.000 đồng (Biên lai thu AG/2011/06373 ngày 01/4/2019) và 2.868.750 đồng (Biên lai thu AG/2011/06374 ngày 01/4/2019) của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, ông Nguyễn Phong V phải nộp thêm 99.971.250 đồng.

Ông Nguyễn Việt D phải chịu: 219.090.000 đồng.

5. Chi phí tố tụng:

- Chi phí thẩm định, định giá: Ông Nguyễn Việt D phải trả cho ông Nguyễn Phong V là: 750.000đ (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

- Chi phí giám định ông Lê Minh Đ và ông Nguyễn Tuấn T1 phải chịu là 1.020.000đ (Một triệu không trăm hai mươi nghìn đồng) (Đã nộp xong).

- Chi phí bản vẽ hiện trạng là 5.000.000đ (Năm triệu đồng) ông Lê Minh Đ và ông Nguyễn Tuấn T1 tự nguyện chịu (Đã nộp xong).

6. Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Hoàn trả tiền tạm ứng 300.000 đồng cho ông Nguyễn Phong V (Biên lai thu AG/2011/07162 ngày 10/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G).

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TPHCM;
- TAND huyện G, TPHCM;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.25).

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

Phạm Hồng Giảng

