

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 585/2021/DS-PT
Ngày: 11/11/2021
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 Đặng Huyền Phương

Các Thẩm phán:

1. Ông Trịnh Đắc Phú

2. Bà Lê Thị Anh Minh

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong ngày 11 tháng 11 năm 2021 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 424/2020/DS-ST ngày 01 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện E’, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3405/2021/QĐ-PT ngày 05/10/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 8315/2021/QĐ-PT ngày 28/10/2021, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Bà **Đỗ Thị M.L**, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 67 A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1980

Địa chỉ thường trú: 86C D, phường E, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 537 A’, Phường B’, Quận C’, Thành phố Hồ Chí Minh

(có mặt)

2. ***Bị đơn:*** Ông **Phan Thành M**, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: D20/33A Ấp 4A, xã D’, huyện E’, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị N.H, sinh năm 1977

Địa chỉ: BA10.09 Tòa BL, chung cư H, 17 H’, phường An Khánh, Thành phố B’, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1. Ông Âu Dương T', sinh năm 1966

3.2. Bà Lê Thị G, sinh năm 1975

Cùng địa chỉ: Số 256 C'', Khu phố 1, phường BTĐ, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T', bà Giới: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: 120/4 C'', phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Phan Thanh J, sinh năm 1971 (có mặt)

3.4. Bà Phan Thị S', sinh năm 1968 (vắng mặt)

3.5. Bà Phan Thị H.Y, sinh năm 1985 (vắng mặt)

3.6. Ông Võ Thành P, sinh năm 1992 (vắng mặt)

3.7. Ông Võ Thành L, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: D20/33A Ấp 4A, xã D', huyện E', Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Bà Phan Thị O, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: D20/33B Ấp 4A, xã D', huyện E', Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Ủy ban nhân dân huyện E', Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 439 Z, Thị trấn Z, huyện E', Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Đ (vắng mặt)

Địa chỉ: 1233 TL1, phường X', Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Ông Nguyễn Xuân Y, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: 8/20 Đường Y', phường X', Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người làm chứng:* Ông Phan Văn X, sinh năm 1964 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: A1/34 Ấp 1 VL, huyện E', Thành phố Hồ Chí Minh.

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phan Thành M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án - nguyên đơn bà Đỗ Thị M.L có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Quốc T trình bày:

Ngày 26/9/2007, bà Đỗ Thị M.L có nhận chuyển nhượng một lô đất của ông Phan Thành M với diện tích 72m² thuộc một phần thửa 146, tờ bản đồ số 18, xã VL, huyện E' với giá 209.200.000 đồng (hai trăm lẻ chín triệu hai trăm ngàn) và ngày 12/10/2007 bà M.L tiếp tục nhận chuyển nhượng phần đất liền kề với diện tích 72m² thuộc một phần thửa 146, tờ bản đồ số 18, xã VL, huyện E' với giá 209.200.000 đồng (hai trăm lẻ chín triệu hai trăm ngàn). Cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đều có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã VL. Bà M.L trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông M và đã giao đủ số tiền của hai hợp đồng nêu trên cho ông Phan Thành M. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông M có chỉ ranh phần đất mua bán cho bà M.L và bà M.L có cắm mốc để xác định phần đất mua bán giữa bà với ông M. Bà M.L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Phan Thành M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng mà ông M đã ký với bà theo hai hợp đồng lập ngày 26/9/2007 và ngày 12/10/2007. Yêu cầu hủy

hợp đồng chuyển nhượng số 133, quyền 01/2011 TP/CC-STC/HĐGD được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã VL, huyện E' xác nhận ngày 18/5/2011 giữa ông M, bà Hoa, bà S', ông J, bà O, bà H.Y, ông P với ông Âu Dương T' và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 293701 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01776 do Ủy ban nhân dân huyện E' cấp ngày 15/7/2011 cho ông Âu Dương T'. Yêu cầu điều chỉnh giảm phần diện tích đã được chuyển nhượng cho bà M.L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T'.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Quốc T - đại diện cho bà Đỗ Thị M.L yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng ký giữa bà Đỗ Thị M.L và ông Phan Thành M vào ngày 26/9/2007 và ngày 12/10/2007. Yêu cầu ông Phan Thành M trả cho bà M.L số tiền đã nhận là 418.400.000 đồng (bốn trăm mười tám triệu bốn trăm nghìn đồng), trả 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông T xin rút lại yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhượng số 133, quyền 01/2011 TP/CC-STC/HĐGD được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã VL, huyện E' xác nhận ngày 18/5/2011 giữa ông M, bà Hoa, bà S', ông J, bà O, bà H.Y, ông P với ông Âu Dương T'; rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 293701 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01776 do Ủy ban nhân dân huyện E' cấp ngày 15/7/2011 cho ông Âu Dương T' và rút yêu cầu điều chỉnh giảm phần diện tích đã được chuyển nhượng cho bà M.L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T'.

Bị đơn ông Phan Thành M có người đại diện hợp pháp là ông Lò Văn Thẩm trình bày:

Ông Phan Thành M xác định ông không giao dịch chuyển nhượng và cũng không nhận bất cứ khoản tiền nào của bà M.L. Chữ ký Mai và dấu lấn tay trong hai hợp đồng do bà M.L cung cấp là do ông M ký tên và lấn tay trong các hợp đồng ký không được ông thực hiện theo thỏa thuận giấy nhận cọc ngày 29/02/2008 với ông Lê Văn N. Cụ thể ngày 29/02/2008 ông M có chuyển nhượng cho ông N toàn bộ phần đất diện tích 2.366 m² thuộc thửa 146, 147 tờ bản đồ số 18 xã VL, huyện E', Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông M với giá 1.200.000 đồng/m². Hai bên làm giấy nhận cọc vào ngày 29/02/2008 theo đó ông N đã đặt cọc cho ông M số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Tại giấy chứng nhận cọc ngày 29/02/2008 thì không thể hiện số thửa, tờ bản đồ phần đất được mua bán, nhưng thực tế hai bên mua bán toàn bộ phần đất tại thửa 146, 147 tờ bản đồ số 18, xã VL, huyện E', Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 02/4/2008 ông N có giao thêm cho bà Lâm Thị Thúy là vợ ông M số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Sau khi nhận cọc hai bên thỏa thuận đến ngày 01/6/2008 ông N phải có trách nhiệm giao số tiền còn lại cho ông M sau khi đo đạc đất sẽ ra diện tích cụ thể và nhân với giá 1.200.000 đồng/m². Hết thời hạn nêu trên ông N không giao số tiền còn lại cho ông M. Khi ký hợp đồng nhận cọc với ông M thì ông N có yêu cầu ông M ký không và lấn tay vào một số tờ hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất để giúp ông N và ông N yêu cầu Ủy ban nhân dân xã VL chứng nhận để thuận lợi trong việc chuyển nhượng đất sau này.

Đối với giấy chôn tiền ký giữa ông M với ông Ngô Văn N' không phải giấy mua bán giữa ông M với ông N' mà là theo việc chuyển nhượng giữa ông M và ông Lê Văn N, ông N' là người đi cùng với ông N. Nội dung giấy chôn tiền là việc cam kết của ông N' và ông N từ ngày 16/8/2009 đến ngày 30/9/2009 sẽ trả tiếp 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), phần còn lại đến cuối tháng 12 năm 2009 sẽ trả hết cho ông M. Do ông N không giao số tiền còn lại của hợp đồng theo cam kết trong giấy chôn tiền nên ông M cho rằng ông N vi phạm hợp đồng, không tiếp tục mua đất với ông M.

Đến năm 2010, ông M bán toàn bộ phần đất thuộc thửa 146 và 147 cho ông Lê Tấn Q bằng giấy tay với giá 3.215.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm mười lăm triệu đồng). Ông Q đã giao hết số tiền 3.215.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm mười lăm triệu đồng) cho Mai. Năm 2011 ông Quang yêu cầu ông M cùng gia đình ký tên để chuyển nhượng lại phần đất thuộc thửa 146, 147 tờ bản đồ số 18, xã VL, huyện E', Thành phố Hồ Chí Minh ông đã mua của ông M cho ông Âu Dương T'. Hiện tại, phần đất đang tranh chấp đã được sang tên cho ông Âu Dương T' và ông T' đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Ông M không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà M.L và yêu cầu Tòa án tuyên hai giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/9/2007 và 12/10/2007 được ký giữa bà M.L với ông M vì vô hiệu và không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Ông T' được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp nên ông M không đồng ý với việc bà M.L yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng số 133, quyền 01/2011 TP/CC-STC/HĐGD được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã VL, huyện E' xác nhận ngày 18/5/2011 giữa ông M, bà Hoa, bà S', ông J, bà O, bà H.Y, ông P với ông Âu Dương T' và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 293701 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01776 do Ủy ban nhân dân huyện E' cấp ngày 15/7/2011 cho ông Âu Dương T'.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Âu Dương T' và bà Lê Thị G có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Văn S trình bày:

Ngày 18/5/2011, ông Âu Dương T' có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 1716,3m² thuộc một phần thửa 146, 147 tờ bản đồ số 18, xã VL, huyện E', Thành phố Hồ Chí Minh của hộ ông Phan Thành M, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã VL chứng thực. Sau khi ký hợp đồng ông T' đã hoàn thành nghĩa vụ đối với hộ gia đình ông M và gia đình ông M cũng đã bàn giao đất cho ông T' quản lý, sử dụng. Ông T' tiến hành các thủ tục đăng bộ sang tên và được Ủy ban nhân dân huyện E' giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 293701 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01776 ngày 15/7/2011 cho ông Âu Dương T'.

Ngày 26/4/2019 ông Âu Dương T' có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án

công nhận hợp đồng chuyển nhượng ký giữa gia đình ông M với ông T' đối với việc chuyển nhượng phần đất có với diện tích 1.716,3m², thuộc thửa số 146 tờ bản đồ số 18, xã VL, huyện E'.

Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và bà M.L ông không có ý kiến vì không liên quan.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các bà Phan Thanh J, Phan Thị S', Phan Thị O trình bày: Các ông bà thành viên hộ gia đình ông Phan Thành M tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông M không có ký bất cứ giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào cho bà Đỗ Thị M.L và cũng không biết bà M.L là ai. Hiện phần đất trên, gia đình ông M đã chuyển nhượng cho ông Âu Dương Trọng và ông T' cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì các ông, bà không đồng ý. Gia đình ông M không có nhận bất cứ số tiền nào từ bà M.L nên gia đình không có trách nhiệm hoàn trả số tiền nào cho bà M.L, ngoài ra bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác. Ông J, bà S', bà O có đơn xin vắng mặt tại Tòa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện E' có người đại diện là ông Trần Văn Đ trình bày: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện E' cấp cho ông Âu Dương T' là đúng trình tự, thủ tục quy định. Ông Đ có đơn xin giải quyết vắng mặt tại Tòa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân Y trình bày: Ngày 26/9/2007, bà Đỗ Thị M.L có nhận chuyển nhượng một lô đất của ông Phan Thành M, với diện tích 72m² thuộc một phần thửa 146, tờ bản đồ số 18, xã VL, huyện E' với giá 209.200.000 đồng (hai trăm lẻ chín triệu hai trăm ngàn) và ngày 12/10/2007 bà M.L tiếp tục nhận chuyển nhượng phần đất liền kề với diện tích 72m² thuộc một phần thửa 146, tờ bản đồ số 18, xã VL, huyện E' với giá 209.200.000 đồng (hai trăm lẻ chín triệu hai trăm ngàn). Cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đều có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã VL. Bà M.L trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông M và giao đủ số tiền của hai hợp đồng nêu trên cho ông Phan Thành M, ông M nhận đủ tiền. Đây là tài sản chung của hai vợ chồng ông, nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà M.L thì ông thống nhất và không có yêu cầu hay ý kiến gì khác. Ông Y có đơn xin vắng mặt tại Tòa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H.Y trình bày: Bà H.Y là em của ông Phan Thành M, chung sổ hộ khẩu với ông Phan Thành M. Việc ông M chuyển nhượng cho ai thì bà không biết và cũng không có ý kiến hay thắc gì. Bà H.Y có đơn xin vắng mặt tại Tòa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Hoàng Lâm trình bày: Ông là cháu của ông Phan Thành M, có chung sổ hộ khẩu với ông Phan Thành M. Việc ông M chuyển nhượng cho ai thì ông không biết và cũng không có ý kiến hay thắc gì. Ông L có đơn xin vắng mặt tại Tòa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành P trình bày: Ông là cháu của ông Phan Thành M, có chung sổ hộ khẩu với ông Phan Thành M. Việc ông M chuyển nhượng cho ai thì ông không biết và cũng không có ý kiến hay thắc gì. Ông P có đơn xin giải mặt tại Tòa.

Người làm chứng ông Phan Văn X trình bày: Ông là chủ tịch UBND Xã VL, huyện E' từ tháng 02/2000 đến tháng 4/2008. Qui trình đóng dấu và xác nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện theo qui trình một cửa liên thông từ tháng 01/2007. Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã VL soạn thảo theo hướng dẫn của Thông tư số 1883/2001/TT-TCĐC ngày 12/11/2001 của Tổng cục địa chính, có làm theo mẫu các hợp đồng đính kèm Thông tư. Đối chiếu với bản chính của 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không số ngày 26/9/2007 và ngày 12/10/2007 giữa ông Phan Thành M và bà Đỗ Thị M.L ông xác định chữ ký của Chủ tịch UBND xã VL trong phần II. Ông xác nhận chữ ký tên Phan Văn X là của ông và đóng dấu là của UBND Xã VL. Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã được thực hiện theo đúng qui trình một cửa liên thông. Phần nội dung xác nhận của UBND Xã VL là chữ của cán bộ tham mưu ghi, nhưng ông không rõ là ai. Các đương sự chỉ nộp hồ sơ và không bắt buộc ký tên, lăn tay trước sự chứng kiến của cán bộ địa chính vì đây không phải là cơ quan công chứng, chứng thực, mục đích chỉ xác nhận về tình trạng nhà, đất.

Vì lý do bận công việc và đang kỳ dịch bệnh nên ông xin vắng mặt trong tất cả các phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 424/2020/DS-ST ngày 01 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện E', Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 91, 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, 124, 127, 128, 137, 688, 689, 692 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị M.L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/9/2007 và ngày 12/10/2007 ký giữa bà Đỗ Thị M.L với ông Phan Thành M đối với việc chuyển nhượng một phần thửa 146, tờ bản đồ số 18, xã VL, huyện E', Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Buộc ông Phan Thành M có trách nhiệm trả cho bà Đỗ Thị M.L số tiền đã nhận chuyển nhượng là 418.400.000 đồng (bốn trăm mười tám triệu bốn trăm

ngàn đồng).

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp ông Phan Thành M chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo án tuyên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu xin rút lại yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng số 133, quyền 01/2011 TP/CC-STC/HĐGD được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã VL, huyện E' xác nhận ngày 18/5/2011 ký giữa ông Âu Dương T' và gia đình ông Phan Thành M; đình chỉ đối với việc rút yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng số 133, quyền 01/2011 TP/CC-STC/HĐGD được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã VL, huyện E' xác nhận ngày 18/5/2011; đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 293701 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01776 do Ủy ban nhân dân huyện E' cấp ngày 15/7/2011 cho ông Âu Dương T' và đình chỉ yêu cầu điều chỉnh giảm diện tích trên giấy chứng nhận cấp cho ông Âu Dương T'.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Âu Dương T'. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng số 133, quyền 01/2011 TP/CC-STC/HĐGD được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã VL, huyện E' xác nhận ngày 18/5/2011 ký giữa ông Âu Dương T' và gia đình ông Phan Thành M đối với việc chuyển nhượng phần đất có với diện tích 1.716,3m², thuộc thửa số 146 tờ bản đồ số 18, xã VL, huyện E'.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Phan Thành M có trách nhiệm hoàn trả số tiền chi phí do vẽ, thẩm định, định giá là 7.900.000 đồng (bảy triệu chín trăm ngàn đồng) cho bà Đỗ Thị M.L.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Đỗ Thị M.L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 6.250.000 đồng (sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số 0005137 ngày 28/5/2018 và số tiền 10.368.000 đồng (mười triệu ba trăm sáu mươi tám ngàn đồng) theo biên lai thu số 08214 ngày 26/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E', Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Âu Dương T' được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0025182 ngày 26/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E', Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn ông Phan Thành M chịu 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) án phí đối với hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu.

Bị đơn ông Phan Thành M chịu 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) án phí đối với công nhận hợp đồng chuyển nhượng ký giữa ông Âu Dương T' và gia đình ông Phan Thành M.

Bị đơn ông Phan Thành M chịu án phí 20.736.000 đồng (hai mươi triệu bảy trăm ba mươi sáu ngàn đồng) đối với việc trả tiền.

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

Ngày 12/11/2020, bị đơn ông Phan Thành M có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và cũng không cung cấp, bổ sung thêm tài liệu chứng cứ nào khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Phan Thành M có bà Lê Thị N.H đại diện theo ủy quyền trình bày: Theo đơn kháng cáo của ông M đề ngày 12/11/2020 thì ông M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, tuy nhiên trong quá trình Tòa phúc thẩm giải quyết phía ông M có đơn yêu cầu Tòa án tiến hành trưng cầu giám định tại cơ quan Giám định đối với chữ ký của ông M trong hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng đề nghị Tòa án triệu tập người làm chứng là ông Phan Văn X - nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân Xã VL là người ký xác nhận của Hai hợp đồng trên cũng như xác minh các nội dung liên quan tại Ủy ban nhân dân xã VL. Đến nay đã có kết quả của việc thu thập các chứng cứ và kết quả giám định của cơ quan chức năng. Kết quả giám định cũng như tài liệu chứng cứ thu thập được tại cấp phúc thẩm đã chứng minh ông M không ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà M.L.

Do đó, ông M xác định lại yêu cầu kháng cáo là kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm về nội dung buộc ông phải hoàn trả cho bà M.L 418.400.000 đồng vì thực tế ông không giao kết hợp đồng với bà M.L và cũng không nhận khoản tiền trên.

Theo văn bản trả lời xác minh ngày 26/5/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện E' thì ông Phan Thành M là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/4/1998. Ngày 19/3/2008, đăng ký biến động đổi tên thành Phan Thành M. Do đó, không có cơ sở để Ủy ban nhân dân xã VL, huyện E' xác nhận tên ông Phan Thành M từ năm 2007.

Tổng diện tích đất của ông M là 2.366m² thuộc thửa 146 và 147 tờ bản đồ số 18, xã VL, huyện E' nhưng phần chứng thực này của Ủy ban nhân dân xã VL lại xác nhận nguyên hiện trạng thửa 146 với diện tích 72m² (thửa đất này là 1.720m² nhưng phần xác nhận: Nguyên hiện trạng chỉ có 72m²). Đồng thời, vào thời điểm này không cho phép phân lô, tách thửa đất nông nghiệp với diện tích nhỏ như vậy. Mục đích sử dụng đất của thửa đất 146 và 147 là đất nông nghiệp, nên muốn tách thửa bán 1 phần thì phải có bản vẽ hiện trạng do Nhà nước kiểm duyệt cho phép, phải đảm bảo điều kiện về tách thửa theo quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004.

Do đó, hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không số ngày 26/9/2007 và ngày 12/10/2007 là vô hiệu.

Ông Nguyễn Quốc T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đỗ Thị M.L trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông Phan Thành M. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm vì 03 căn cứ sau đây:

1. Phía nguyên đơn không đồng ý theo kết luận giám định chữ ký của ông Phan Thành M trên 02 hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M và bà M.L của Phân viên khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh vì không giám định với chữ ký ông M trên tài liệu mẫu, chữ ký mẫu so sánh là năm 2021 và 2016 có thời gian quá xa so với chữ ký cần giám định năm 2007. Cơ quan giám định không tiến hành giám định dấu vân tay và con dấu của Ủy ban nhân dân xã VL là không đầy đủ. Đại diện ủy quyền của nguyên đơn không yêu cầu Tòa án trưng cầu cơ quan chưa năng giám định lại và giám định bổ sung.

2. Tại cấp sơ thẩm, ông Lò Văn Thắm đại diện theo ủy quyền của ông M đã thừa nhận chữ ký và dấu vân tay trên hai Hợp đồng là của ông M. Căn cứ khoản 3 Điều 92, Điều 94, khoản 5 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 đây là chứng cứ xác nhận việc ông M tham gia giao dịch với bà M.L.

3. Theo nội dung biên bản hòa giải ngày 26/11/2015 của Hội đồng tư vấn giải quyết tranh chấp đất đai thì Ủy ban nhân dân xã VL đã xác nhận tính pháp lý của hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông M và bà M.L do người có thẩm quyền của Ủy ban nhân dân xã VL ký tên đóng dấu.

Người có quyền nghĩa vụ liên quan ông Âu Dương T' và bà Lê Thị G có ông Nguyễn Văn S đại diện theo ủy quyền trình bày: Đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án về phần yêu cầu độc lập của ông T' và bà G. Đối với kháng cáo của ông M đề nghị xem xét giải quyết theo qui định của pháp luật. Trong quá trình giao đất, nhận đất từ phía ông Phan Thành M thì vợ chồng ông T' bà G không gặp bất kỳ sự phản đối nào từ bất kỳ ai. Các bên giao nhận phần đất trống, cũng không ai tranh chấp. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và bà M.L Ủy ban nhân dân xã VL không xác nhận về nội dung, chỉ xác nhận việc có tranh chấp hay không và cũng không có ý kiến của những người cùng hộ gia đình với ông Phan Thành M.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh J trình bày: Đề nghị Hội đồng xem xét giải quyết vụ án theo qui định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về hình thức: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự được thực hiện các quyền và chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về thời hạn kháng cáo: Kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Về nội dung kháng cáo: Bị đơn ông Phan Thành M có Đơn kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, nhận thấy:

1. Tính pháp lý của hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị M.L và ông Phan Thành M do Ủy ban nhân dân xã VL chỉ xác nhận về thông tin pháp lý thửa đất, không xác nhận nội dung chứng thực. Tại trang 2 của hợp đồng trên phần chữ ký, điểm chỉ của 2 bên không ghi thời gian. Nội dung hợp đồng không xác định vị trí đất chuyển nhượng. Bên mua không đăng ký chuyển tên quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Căn cứ Điều 75 luật Đất đai năm 2003, Điều 122, Điều 124, Điều 127 và Điều 128 luật Dân sự 2015 Tòa án cấp sơ thẩm tuyên 02 hợp đồng vô hiệu là có cơ sở.

2. Về số tiền 418.400.000 đồng căn cứ trên chữ ký tên Mai và dòng xác nhận đã thanh toán đủ. Phía ông M xác định việc không tham gia giao dịch với bà M.L. Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành trưng cầu giám định chữ ký của ông M trên hai hợp đồng theo yêu cầu của ông M. Căn cứ kết luận giám định thì không có cơ sở xác định chữ ký trên hai Hợp đồng là của ông Phan Thành M. Nên không có căn cứ xác định việc ông Phan Thành M đã nhận số tiền này.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Thành M sửa một phần bản án sơ thẩm.

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] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 01 tháng 10 năm 2020, Tòa án nhân dân huyện E' - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử bản án dân sự sơ thẩm số 424/2020/DS-ST vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của ông M là ông Lò Văn Thắm. Ngày 12/11/2020 Tòa án tổng đạt bản án cho ông Thắm. Cùng ngày 12/11/2020 bị đơn ông Phan Thành M có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm là trong thời hạn luật định.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Nguyên đơn bà Đỗ Thị M.L khởi kiện ông Phan Thành M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với phần đất thuộc một phần thửa 146 tờ bản đồ số 18, xã VL, huyện E', Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 36, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án nhân dân huyện E', Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phan Thị S', bà Phan Thị H.Y, ông Võ Thành P, ông Võ Thành L, bà Phan Thị O, Ủy ban nhân dân huyện E', Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện hợp pháp là ông Trần Văn Đ, ông Nguyễn Xuân Y đã được triệu tập họp lệ 02 lần nhưng vắng mặt.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Tòa án triệu tập ông Phan Văn X với tư cách người làm chứng tuy nhiên ông X cung cấp lời khai và xin vắng mặt tại Tòa do bận công tác.

Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan Thành M kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà M.L là 418.400.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Tính pháp lý của hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/9/2007 và ngày 12/10/2007 giữa bà Đỗ Thị M.L với ông Phan Thành M:

Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2005 thì hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phải bằng văn bản, được công chứng hoặc chứng thực và được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất mới phát sinh hiệu lực. Hợp đồng chuyển nhượng của ông Linh và bà Mai không được công chứng, chứng thực và không đăng ký tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện E' theo quy định của pháp luật.

Ông M trình bày hai bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/9/2007 và ngày 12/10/2007 giữa bà M.L với ông là không có thật vì ông M khẳng định ông không đến Ủy ban nhân dân xã VL ký bất kỳ hợp đồng nào và chưa từng ký tên lẫn tay vào sổ lưu của Ủy ban nhân dân xã VL. Phần xác nhận của Ủy ban nhân dân xã VL là chữ viết nguệch ngoạc không đúng với mẫu, văn phong chứng thực của Hợp đồng. Chữ ký xác nhận trên hai hợp đồng không phải của chủ tịch Ủy ban nhân dân xã VL, huyện E'. Ông M đề nghị Tòa phúc thẩm xác minh về tính pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng giữa bà M.L và ông M tại Ủy ban nhân dân xã VL, huyện E'. Xét thấy:

Thứ nhất, tại cấp phúc thẩm Tòa án đã tiến hành xác minh tại Ủy ban nhân dân xã VL, huyện E' và ông Phan Văn X nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã VL người ký tên xác nhận trên hai Hợp đồng theo Đơn yêu cầu của ông M. Theo nội dung Biên bản làm việc ngày 29/4/2021, Ủy ban nhân dân xã VL, huyện E' đã xác nhận ông Phan Văn X nguyên là chủ tịch Ủy ban nhân dân Xã VL, Huyện E' từ năm 2001 đến năm 2008. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19/5/2021, ông Phan Văn X trình bày: Đối chiếu theo hai bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/9/2007 và ngày 12/10/2007 giữa bà Đỗ Thị M.L và ông Phan Thành M đối với việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 146, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã VL, huyện E', Thành phố Hồ Chí Minh do Tòa án cung cấp ông xác định chữ ký trên hai hợp đồng là của ông và có đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã VL. Ông khẳng định hai hợp đồng trên đã được xác nhận theo đúng qui định của pháp luật và do người có thẩm quyền ký xác nhận. Đồng thời, tại Biên bản hòa giải ngày 26/11/2015 của Hội đồng tư vấn giải quyết tranh chấp đất đai đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã VL đã xác định "*Qua xem xét hồ sơ, Ủy ban nhân dân xã kết luận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên Phan Thành M và Đỗ Thị M.L (2 hợp*

đồng 26/9/2007 và 12/10/2007) đã được Ủy ban nhân dân xã chứng thực. Đề nghị hai bên thực hiện theo hợp đồng”. Dựa trên các tài liệu chứng cứ và lời khai của các đương sự có cơ sở xác định rằng hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thành M và bà Đỗ Thị M.L đã được Ủy ban nhân dân xã VL là cơ quan có thẩm quyền xác nhận về nội dung đất không tranh chấp.

Ông Phan Thành M cho rằng chữ ký và dấu vân tay được điểm chỉ dưới tên người bán không phải của ông và ông không ký tên, lăn tay trực tiếp tại Ủy ban nhân dân xã VL.

Căn cứ vào Quy chế số 181/2003/QĐ-TTg ngày 04/9/2003 về việc thực hiện cơ chế "một cửa" tại cơ quan hành chính nhà nước ở địa phương, Thông tư 1883/2001/TT-TCĐC ngày 12/11/2001 của Tổng cục địa chính hướng dẫn mẫu hợp đồng để thực hiện các quyền của người sử dụng đất và lời khai của ông Phan Văn X có cơ sở xác định rằng qui trình giải quyết thủ tục hành chính của cơ chế một cửa một dấu của Ủy ban nhân dân xã VL huyện E' và hình thức của hai hợp đồng trên đảm bảo, đúng qui định. Cán bộ địa chính xã đã tiếp nhận hồ sơ và đã kiểm tra tính hợp lệ, đầy đủ của hồ sơ xác nhận dựa trên tình trạng nhà, đất được ghi nhận tại Ủy ban nhân dân và các tài liệu đính kèm theo Hợp đồng. Các đương sự chỉ nộp hồ sơ để xin xác nhận, không bắt buộc ký tên, lăn tay trước sự chứng kiến của cán bộ địa chính vì Ủy ban nhân dân xã không thực hiện việc công chứng, chứng thực. Mục đích của Ủy ban nhân dân chỉ xác nhận tình trạng nhà, đất chuyển nhượng, không chứng thực chữ ký.

Thứ hai, căn cứ Kết luận giám định chữ ký của ông Phan Thành M trên 02 hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M và bà M.L số 3126/C09B ngày 10/6/2021 và số 3646/C09B ngày 29/7/2021 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận “Chữ ký dạng chữ viết tên đọc được “Mai” dưới mục “Bên chuyển nhượng QSDĐ” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A 1, A2 so với chữ ký dạng chữ viết tên đọc được “Mai” dưới mục “Bên chuyển nhượng QSDĐ” trên tài liệu cần giám định ký hiệu M3, M4 không phải do cùng một người ký ra”. Phía đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ý kiến không đồng ý với Kết quả giám định này, nhưng phía nguyên đơn không có yêu cầu giám định lại hoặc giám định bổ sung. Do đó, có căn cứ xác định rằng chữ ký tên “Mai” trong hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2007 và ngày 12/10/2007 không phải của ông Phan Thành M.

Về dấu lăn tay dưới phần ghi bên bán, các bên đương sự có sự mâu thuẫn về lời khai, cụ thể: Phía nguyên đơn cho rằng dấu vân tay của ông M, tuy nhiên phía bị đơn ông Phan Thành M cho rằng không phải dấu điểm chỉ của ông. Đối với nội dung trên, các bên đương sự đều không có yêu cầu trưng cầu cơ quan giám định thực hiện giám định đối với dấu vân tay được ghi nhận nêu trên. Căn cứ theo Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 qui định khi thấy cần thiết thì Tòa án có quyền trưng cầu giám định thực hiện việc giám định đối với cơ quan giám định để làm sáng tỏ nội dung vụ án. Tuy nhiên, trong trường hợp này Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy không cần thiết phải tiến hành trưng cầu giám định dấu vân tay của bị đơn ông Phan Thành M, bởi lẽ: Theo Điều 41 Luật Công chứng 2005

qui định về việc ký tên và lấn tay trong văn bản công chứng như sau “1. Người yêu cầu công chứng, người làm chứng phải ký vào văn bản Công chứng trước mặt công chứng viên.. 2. Việc điểm chỉ được thay thế việc ký trong văn bản trong trường hợp người yêu cầu công chứng, người làm chứng không ký được do khuyết tật hoặc không biết ký..3. Việc điểm chỉ cũng có thể thực hiện đồng thời với việc ký trong các trường hợp sau đây: ... b/ Theo đề nghị của người yêu cầu công chứng”. Do vậy, chữ ký của các đương sự trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải là bắt buộc và việc điểm chỉ phải được thực hiện dưới sự chứng kiến của Công chứng viên. Khi tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên giao dịch phải thể hiện ý chí tự nguyện khi tham gia giao dịch thông qua việc ký kết và thỏa thuận các nội dung của hợp đồng. Cơ quan giám định đã xác định chữ ký trong hợp đồng tại mục Bên chuyển nhượng không phải của ông M nên có cơ sở xác định rằng ông M không phải là người thực hiện giao dịch chuyển nhượng này.

Trong trường hợp dấu vân tay được ghi nhận trong hợp đồng là của ông M thì cũng không được xem là căn cứ ông M tham gia giao dịch bởi dấu vân tay không đủ cơ sở pháp lý thể hiện ý chí của ông khi tham gia giao dịch. Tại phiên tòa, các đương sự và ông M đều xác nhận ông M là người biết đọc biết viết, không có khuyết tật và biết ký tên. Trên thực tế trong tất cả giao dịch khác liên quan đến mình thì ông M luôn ký tên và ghi rõ họ tên xác nhận. Trong hai hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M và bà M.L thì chữ ký được xác định không phải là của ông M. Do đó, việc điểm chỉ dấu vân tay của ông M phải được thực hiện dưới sự chứng kiến của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền chứng thực theo qui định của pháp luật để đảm bảo về ý chí tự nguyện giao dịch của ông M thì mới hợp pháp. Từ những phân tích trên có cơ sở xác định, trong cả hai hợp đồng chuyển nhượng này thì Ủy ban nhân dân xã VL chỉ xác nhận tình trạng đất và không chứng thực chữ ký, điểm chỉ của các đương sự.

Thứ ba, Căn cứ vào công văn số 1560/VPĐK-CNBC ngày 26/4/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E’ thì: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2150/QSDD ngày 29/4/1998 do Ủy ban nhân dân huyện E’ cấp cho hộ ông Phan Thành M (theo quyết định 30/QĐ-UB-QLĐT ngày 27/4/1998)... Mục đích sử dụng đất trồng cây ăn quả lâu năm (LNQ) gồm trọn thửa 146 (1720m²) 147 (646m²) tờ số 18 (TL02/CT-UB0 theo quyết định số 6928/QĐ-UBND ngày 16/11/2009 của Ủy ban nhân dân huyện E’...*”. Có cơ sở xác định phần đất chuyển nhượng đang tranh chấp do Nhà nước cấp cho Hộ gia đình ông Phan Thành M, theo hợp đồng chuyển nhượng với bà M.L thì chỉ có một mình ông M đứng tên chuyển nhượng là không đúng qui định pháp luật.

Thứ tư, Phần diện tích bà M.L nhận chuyển nhượng từ ông M ghi nhận trong mỗi hợp đồng là 72m² và mặt tiền thửa đất 4m là không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (cụ thể diện tích tách thửa không nhỏ hơn 300m² đối với đất nông nghiệp).

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà M.L, tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/9/2007 và ngày 12/10/2007 giữa

bà Đỗ Thị M.L với ông Phan Thành M đối với việc chuyển nhượng một phần thửa 146, tờ bản đồ số 18, xã VL, huyện E', Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu về hình thức và nội dung là có cơ sở theo quy định Điều 122; Điều 124; Điều 127, Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Phía bà M.L buộc ông Phan Thành M hoàn trả cho bà số tiền đã nhận là 418.400.000 (Bốn trăm mười tám triệu bốn trăm nghìn) đồng theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005. Phía ông M không đồng ý hoàn trả cho bà M.L 418.400.000 đồng tiền chuyển nhượng đất vì cho rằng bà M.L không đưa ra được biên nhận do ông M ký nhận tiền. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà M.L.

Xét, Theo như phân tích trên Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và bà M.L ngày 26/9/2007 và ngày 12/10/2007 đều vô hiệu, chữ ký trong cả hai hợp đồng đều không phải của ông M. Như vậy, có cơ sở xác định các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đều không có giá trị pháp lý. Nói cách khác ông M không tham gia giao dịch này nên không nhận tiền của bà M.L như nội dung của hợp đồng. Ngoài ra, phía bà M.L cũng không có chứng cứ gì khác để chứng minh việc hai bên thực sự có giao dịch và ông M đã nhận tiền của bà nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của bà M.L.

Tại cấp phúc thẩm có tình tiết mới từ việc xác minh, thu thập chứng cứ nên sửa án sơ thẩm phần này.

[2.3] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu: Cả ông Phan Thành M và bà Đỗ Thị M.L đều có lỗi trong việc hợp đồng vô hiệu. Các đương sự không yêu cầu tòa án bồi thường thiệt hại nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

[2.4] Căn cứ 02 tài liệu ông M xuất trình gồm Giấy nhận cọc đề ngày 29/2/2008 ký giữa ông Phan Thành M và ông Lê Văn N và Giấy chồng tiền đất không ghi ngày tháng do ông Ngô Văn N' ký. Tại Tòa ông M xác nhận Giấy chồng tiền đất tuy không ghi ngày tháng nhưng được lập sau ngày ông M ký giấy chuyển nhượng với ông N nhằm mục đích ông N và ông N' xác nhận thời gian thanh toán số tiền mua đất theo hợp đồng cho ông M ký ngày 29/2/2008 theo lộ trình từ ngày 16/8/2009 đến cuối tháng 12/2009. Theo nội dung các tài liệu này thể hiện việc ông M có thỏa thuận bán phần đất đang tranh chấp với bà M.L cho ông Lê Văn N như ông M trình bày.

Đối chiếu theo hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/9/2007 và ngày 12/10/2007 giữa bà Đỗ Thị M.L với ông Phan Thành M đối với việc chuyển nhượng một phần thửa 146, tờ bản đồ số 18, xã VL, huyện E', Thành phố Hồ Chí Minh có cơ sở xác định việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M.L và ông M đã được thực hiện trước đó vào năm 2007 còn giao dịch giữa ông M và ông N thực hiện sau đó năm 2008. Tất cả hai hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M và bà M.L đều có chữ ký xác nhận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã VL và đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã VL, huyện E' đề ngày 26/9/2007 và ngày 12/10/2007.

Lời khai của ông M về việc bà M.L dùng hợp đồng ký khống (nếu có) của ông cho ông N là không có căn cứ và cũng không phù hợp với tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án cũng như mâu thuẫn với chính lời khai của ông M. Ông M cũng không có chứng cứ nào khác để chứng minh cho lời khai này. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía ông M cũng không yêu cầu triệu tập ông N và ông N', ông Phan Văn Tuấn, bà Lâm Thị Thúy tham gia tố tụng trong vụ án này. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người này vào tham gia tố tụng trong vụ án vì không có liên quan là có căn cứ. Đối với giao dịch giữa ông M và ông N, ông N' thì ông M có quyền khởi kiện tranh chấp trong vụ án Dân sự khác khi ông có yêu cầu.

Về các nội dung khác của bản án sơ thẩm các đương sự không kháng cáo nên không xét.

Từ những phân tích trên, do có tình tiết mới và theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Thành M sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên sửa phần án phí.

Nguyên đơn bà M.L chịu án phí đối với số tiền không được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí tòa án. Cụ thể bà M.L phải chịu án phí là 20.736.000 (Hai mươi triệu bảy trăm ba mươi sáu nghìn) đồng trên số tiền phải thi hành. Nhưng được cản trừ tiền tạm ứng án phí là 6.250.000 (Sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số 0005137 ngày 28/5/2018 và số tiền 10.368.000 (Mười triệu ba trăm sáu mươi tám nghìn) đồng theo biên lai thu số 08214 ngày 26/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E', Thành phố Hồ Chí Minh. Bà M.L còn phải nộp 4.118.000 đồng.

Bị đơn ông Phan Thành M chịu án phí 200.000 đồng đối với Hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2007 bị vô hiệu; chịu án phí 200.000 đồng đối với Hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2007 bị vô hiệu; và chịu án phí 300.000 đồng đối với công nhận hợp đồng chuyển nhượng ký giữa ông Âu Dương T' và gia đình ông Phan Thành M. Tổng cộng ông Phan Thành M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 700.000 đồng, nộp tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Ông Âu Dương T' được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0025182 ngày 26/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E', Thành phố Hồ Chí Minh.

[5.2] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu các chi phí đo vẽ, định giá là 7.900.000 đồng (trong đó chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 1.000.000 đồng; chi phí đo vẽ:

5.900.000 đồng và chi phí định giá 1.000.000 đồng). Bà Đỗ Thị M.L đã nộp đủ chi phí trên. .

[5.3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông M được chấp nhận nên ông M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho ông Phan Thành M theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0080426 ngày 12/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E’.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 122, 124, 127, 128, 137, 688, 689, 692 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí tòa án;

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan Thành M, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 424/2020/DS-ST ngày 01 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân Huyện E’, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị M.L.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/9/2007 và ngày 12/10/2007 ký giữa bà Đỗ Thị M.L với ông Phan Thành M đối với việc chuyển nhượng một phần thửa 146, tờ bản đồ số 18, xã VL, huyện E’, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị M.L về việc buộc ông Phan Thành M có trách nhiệm hoàn trả cho bà Đỗ Thị M.L số tiền đã nhận chuyển nhượng là 418.400.000 (Bốn trăm mười tám triệu bốn trăm nghìn) đồng.

3. Đình chỉ đối với việc rút yêu cầu của bà Đỗ Thị M.L về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng số 133, quyền 01/2011 TP/CC-STC/HĐGD được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã VL, huyện E’ xác nhận ngày 18/5/2011 ký giữa ông Âu Dương T’ và gia đình ông Phan Thành M.

Đình chỉ đối với việc rút yêu cầu của bà Đỗ Thị M.L về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng số 133, quyền 01/2011 TP/CC-STC/HĐGD được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã VL, huyện E' xác nhận ngày 18/5/2011.

Đình chỉ yêu cầu của bà Đỗ Thị M.L về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 293701 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01776 do Ủy ban nhân dân huyện E' cấp ngày 15/7/2011 cho ông Âu Dương T' và đình chỉ yêu cầu điều chỉnh giảm diện tích trên giấy chứng nhận cấp cho ông Âu Dương T'.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Âu Dương T'. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng số 133, quyền 01/2011 TP/CC-STC/HĐGD được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã VL, huyện E' xác nhận ngày 18/5/2011 ký giữa ông Âu Dương T' và gia đình ông Phan Thành M đối với việc chuyển nhượng phần đất có với diện tích 1.716,3m², thuộc thửa số 146 tờ bản đồ số 18, xã VL, huyện E'.

5. Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Đỗ Thị M.L phải chịu án phí 20.736.000 (Hai mươi triệu bảy trăm ba mươi sáu nghìn) đồng. Nhưng được căn trừ tiền tạm ứng án phí là 6.250.000 đồng (Sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005137 ngày 28/5/2018 và số tiền 10.368.000 (Mười triệu ba trăm sáu mươi tám nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 08214 ngày 26/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E', Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Đỗ Thị M.L còn phải nộp 4.118.000 đồng.

Bị đơn ông Phan Thành M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 700.000 (Bảy trăm ngàn) đồng tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Ông Âu Dương T' được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0025182 ngày 26/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E', Thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu các chi phí đo vẽ, định giá là 7.900.000 đồng (trong đó chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 1.000.000 đồng; chi phí đo vẽ: 5.900.000 đồng và chi phí định giá 1.000.000 đồng). Bà Đỗ Thị M.L đã nộp đủ chi phí trên.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng cho ông Phan Thành M theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0080426 ngày 12/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E'.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ khi tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP HCM;
- VKSND TP. HCM;
- TAND huyện E’;
- Cục THADS TP HCM;
- Chi cục THADS H.E’;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP (T/21).

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

Đặng Huyền Phương