

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 387/2021/DSPT

Ngày: 30-11-2021

V/v: Đòi quyền sử dụng đất theo hợp
đồng gửi giữ tài sản; yêu cầu hủy hợp
đồng đặt cọc; hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp
đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Tuấn Vinh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Minh

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Nhi – Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Vi Dũng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 651/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp “Đòi quyền sử dụng đất theo hợp đồng gửi giữ tài sản; yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 01 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2474/2021/QĐPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Thị Xuân L, sinh năm 1962 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 2, đường Trần Hưng Đạo, Phường 1, thành phố Tân An, Long An.

Người đại diện hợp pháp (theo Văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 5 năm 2019): Ông Dương Văn Nh, sinh năm 1961 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 268/99 đường Huỳnh Châu Sô, Khu phố Xuân Hòa 2, Phường 2, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Huỳnh Khắc Thuận – Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (Có mặt);

2. Bị đơn: Ông Hồ Văn M, sinh năm 1965 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 208 ấp Bình Đông, xã Bình Trinh Đông, huyện Tân Trụ, Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phạm Thái L1 – Đoàn luật sư tỉnh Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt);

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

3.1. Ông Hồ Văn L1, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Number 2221 S.58th Court Cieero Illonois 60804 USA.

Người giám hộ tạm thời theo pháp luật của ông Hồ Văn L1: Bà Hồ Thị Lệ H (HELLEN HO), sinh năm 1975; Địa chỉ: Number 2221 S.58th Court Cieero Illonois 60804 USA (Có văn bản xin vắng mặt).

3.2. Ông Trương Văn H1, sinh năm 1965 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp 2, xã Mỹ Phú, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

3.3. Ông Lê Thành Tr, sinh năm 1981 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp Bình Ninh, xã Đăng Hưng Phước, huyện Chợ Gạo, Tiền Giang.

3.4. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1979 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp 1, xã Tân Đông, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An.

4. Người kháng cáo: bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Hồ Thị Xuân L trình bày tại đơn khởi kiện ngày 27/12/2018 và thông qua người đại diện theo ủy quyền ông Dương Văn Nh như sau:

Vào năm 1998, ông Hồ Văn L1 - anh ruột của bà L ở nước ngoài gửi tiền về nhận chuyển nhượng 2.031m² đất (trong đó có 300 m² đất thổ) tọa lạc tại xã Mỹ Phú, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. Ông L1 nhờ người thân tên Hồ Văn M đứng tên giùm với điều kiện ông M chỉ được quản lý và sử dụng, không được sang nhượng hoặc giao cho bất cứ ai. Văn bản được Ủy ban nhân dân xã Bình Trinh Đông, huyện Tân Trụ ký xác nhận ngày 03/5/2002. Ông M đã được Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P146512, sổ vào sổ 1086 QSDĐ/619 ngày 12/8/1999. Quá trình quản lý, sử dụng ông M đã nhiều lần kêu người khác chuyển nhượng phần đất nói trên nhưng bà L ngăn cản không cho chuyển nhượng.

Đến năm 2013, khi về nước, ông L1 có kêu ông M giao lại phần đất nói trên cho bà L quản lý nhưng ông M không đồng ý và lánh mặt nên không giải quyết được.

Ngày 02/4/2013, ông L1 cùng bà L có đến Văn phòng Luật sư Nguyễn Hữu Xê lập hợp đồng gửi giữ tài sản là quyền sử dụng đất do ông M quản lý và sử dụng, không được quyền định đoạt. Thời gian gửi giữ là 05 năm, đến ngày 02/4/2018 thì sẽ chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà L. Trường hợp ông M vi phạm hợp đồng thì bà L sẽ đại diện theo ủy quyền để khởi kiện đến Tòa án yêu cầu ông M trả lại đất. Do cố tình chiếm phần đất trên nên ông M không ký vào hợp đồng này.

Ngày 23/12/2015, ông M đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trương Văn H1 với giá 2.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà L phát hiện kịp thời và đã ngăn cản nên ông M chưa thực hiện được việc chuyển nhượng. Bên cạnh đó, ông M luôn cho rằng mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1149 nhưng thực tế ông M không giữ giấy mà ông L1 mới là người giữ giấy.

Ngày 27/12/2018, bà L làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hồ Văn M có trách nhiệm hoàn trả lại 2.031m² đất tại thửa 1149, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Mỹ Phú, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An cho bà L để bà L được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

Ngày 17/12/2019, bà Hồ Thị Xuân L có yêu cầu bổ sung, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Hồ Văn M và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bị đơn ông Hồ Văn M trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Năm 1999, ông Hồ Văn L1 có gửi tiền về cho ông nhận chuyển nhượng diện tích đất 2.031m² tọa lạc tại xã Mỹ Phú, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. Ông đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 1149, tờ bản đồ số 3 từ thời điểm đó đến nay.

Vào năm 2015, ông L1 cần tiền để chữa bệnh và có yêu cầu ông chuyển nhượng phần đất nêu trên để lấy tiền chữa bệnh. Ông có nhờ bà Hồ Thị Xuân L làm môi giới chuyển nhượng với giá 02 tỷ đồng, thuế và các khoản khác bên nhận chuyển nhượng chịu. Sau đó, bà L môi giới bán được với giá 2,4 tỷ đồng, bà L hưởng 400.000.000 đồng tiền chênh lệch. Ông đã nhận số tiền cọc từ ông Hiếu với số tiền 100.000.000 đồng và đang quản lý số tiền này. Vì lòng tham, bà L có mời ông đến nhà và yêu cầu ông chia thêm cho bà số tiền 01 tỷ đồng trong phần tiền 02 tỷ chuyển nhượng đất. Ông không đồng ý nên bà L gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã Mỹ Phú ngăn chặn không việc chuyển nhượng đất. Do ông bị mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phát sinh sự việc tranh chấp nên không thực hiện được việc chuyển nhượng đất cho ông Hiếu như thỏa thuận ban đầu.

Bà L cung cấp cho Tòa án hợp đồng gửi giữ tài sản đề ngày 02/4/2013 được ký tại Văn phòng Luật sư Nguyễn Hữu Xê để yêu cầu giao đất, ông không thừa nhận hợp đồng này vì từ trước đến nay ông không hề nghe ông L1 nhắc đến. Hợp đồng do bà L xuất trình không có chữ ký của ông ở mục “B”. Tại Văn bản số 02/ĐLS.KN ngày 29/6/2017, Ban Chủ nhiệm Đoàn Luật sư tỉnh Long An cũng đã có trả lời kết luận hợp đồng này không có giá trị.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà L, ông không đồng ý vì ông chỉ đứng tên giùm ông L1, không có quyền chuyển phần đất này sang cho bất cứ ai mà chưa có sự đồng ý của ông L1. Hiện nay ông L1 đã mất năng lực hành vi dân sự và bà Hồ Thị Lệ H (Helen Ho) là vợ hợp pháp của ông L1 cũng không đồng ý cho ông thực hiện việc chuyển quyền trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hiếu, ông Tâm, ông Trục, ông không đồng ý vì ông chỉ đứng tên phần đất trên giùm ông L1 nhưng ý kiến người giám hộ hợp pháp của ông L1 là bà Huyền không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Ông đồng ý sẽ hoàn trả tiền cọc đã nhận cũng như đền cọc cho các ông Hiếu, ông Tâm, ông Trục như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Đối với số tiền san lấp đất thì các ông Hiếu, ông Tâm, ông Trục có nghĩa vụ chứng minh số tiền thực tế đã chi trả, ông cũng sẽ thanh toán đầy đủ trong trường hợp ông tiếp tục quản lý đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn H1, Nguyễn Thanh T và Lê Thành Tr trình bày trong “Đơn khởi kiện” ngày 19/6/2019 và trong bản tự khai như sau:

Vào ngày 23/12/2015, ông Hồ Văn M có làm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho các ông thừa đất 1149, tờ bản đồ số 3 loại đất thổ và đất lúa, tổng diện tích 2.031m² tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ Phú, huyện Thủ Thừa, Long An. Theo thỏa thuận giá chuyển nhượng 2.000.000.000đ, các ông đã đặt cọc cho ông M 100.000.000đ, số tiền còn lại sẽ giao khi ra Phòng công chứng làm thủ tục.

Sau đó, các ông yêu cầu ông M ra công chứng làm thủ tục nhưng ông M cứ hện lần hện lựa cho rằng giấy thế chấp vay tiền ở Ngân hàng và nói các ông cứ đổ đất. Vì tin tưởng nên các ông đã đổ đất san lấp mặt bằng xong nhưng ông M vẫn không làm thủ tục.

Nay các ông khởi kiện yêu cầu ông M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1149, tờ bản đồ số 3 loại đất thổ và đất lúa, tổng diện tích 2.031m² tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ Phú, huyện Thủ Thừa theo thỏa thuận, các ông sẽ giao tiếp số tiền còn lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn L1 do bà Hồ Thị Lệ H giám hộ đương nhiên theo pháp luật Việt Nam trình bày tại bản tường trình và biên bản lấy lời khai ngày 08/8/2019:

Bà là vợ hợp pháp của ông Hồ Văn L1. Qua xem xét hợp đồng gửi giữ tài sản ngày 02/4/2013 của ông L1 và bà Hồ Thị Xuân L, bà không xác định được

chữ ký của ông L1 nhưng bà thấy hợp đồng này không có giá trị vì không có chữ ký của ông M. Theo bà, không thể có việc ông L1 nhờ ông M đứng tên giữ tài sản sau đó lại nhờ bà L. Bà vẫn đồng ý cho ông M đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1149, tờ bản đồ số 03 diện tích 2031m². Trường hợp hợp đồng đặt cọc vô hiệu đề nghị xem xét giải quyết hậu quả buộc bồi thường cọc nếu ông M có lỗi. Bên nhận đất phải trả giá trị tôn nền theo giá thực tế.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 01 tháng 9 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Xuân L đối với ông Hồ Văn M về việc “đòi tài sản theo hợp đồng ủy quyền; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1.1. Buộc ông Hồ Văn M phải giao lại cho bà Hồ Thị Xuân L quyền sử dụng đất thuộc thửa 1149, tờ bản đồ số 03 tại xã Mỹ Phú, huyện Thủ Thừa có diện tích đo đạc thực tế là 2.222m². Trong đó 1.731m² đất lúa và 300m² đất thổ. Đất có vị trí, tứ cận theo *Mảnh trích đo địa chính số 117-2020 ngày 11/5/2020 của Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa duyệt ngày 10/6/2020.*

1.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P146512 số vào sổ 1086/QSDĐ 619 do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa cấp ngày 12/8/1999 cho ông Hồ Văn M.

1.3. Bà Hồ Thị Xuân L được quyền kê khai, đăng ký đứng quyền sử dụng đất đối thửa 1149, tờ bản đồ số 03, tại xã Mỹ Phú, huyện Thủ Thừa có diện tích đo đạc thực tế là 2.222m². Trong đó 1.731m² đất lúa và 300m² đất thổ. Đất có vị trí và tứ cận như *theo mảnh trích đo địa chính số 117-2020 ngày 11/5/2020 của Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa duyệt ngày 10/6/2020.*

1.4. Hủy hợp đồng đặt cọc theo “Giấy đặt cọc mua bán đất” ngày 23/12/2015 giữa ông Hồ Văn M và Trương Văn H1.

2. Chấp nhận M phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn H1, Nguyễn Thanh T và Lê Thành Tr đối với Hồ Văn M về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

2.1. Buộc ông Hồ Văn M hoàn trả cho ông Trương Văn H1, Nguyễn Thanh T và Lê Thành Tr số tiền 100.000.000đ và bồi thường tiền cọc 100.000.000đ. Tổng cộng hai khoản là 200.000.000 đ.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn H1, Nguyễn Thanh T và Lê Thành Tr đối với Hồ Văn M về việc “yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc”.

2.3. Buộc bà Hồ Thị Xuân L phải hoàn trả giá trị tôn nền đất cho ông Trương Văn H1, ông Nguyễn Thanh T và ông Lê Thành Tr là 511.812.000đ (Năm trăm mười M triệu tám trăm mười hai ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 11/9/2020 bị đơn - Hồ Văn M kháng cáo đề nghị bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cùng luật sư trình bày quan điểm:

Theo pháp luật Việt nam, ông L1 không được công nhận quyền sử dụng đất do ông L1 là Việt kiều cư trú tại nước ngoài, năm 1999 ông L1 gửi tiền sang nhượng thửa đất tranh chấp nêu trên và nhờ ông M đứng tên, việc ông L1 sang nhượng đất là giao dịch trái pháp luật, đối với hợp đồng gửi giữ tài sản là quyền sử dụng đất ngày 2/4/2013 mà nguyên đơn xuất trình làm căn cứ khởi kiện, hợp đồng này ông M không ký nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của ông M. Đối với việc ông L1 gửi giữ tài sản là quyền sử dụng đất mà bà L yêu cầu ông M sang tên cho bà thực chất là giao dịch trái pháp luật, nhà nước không công nhận giao dịch này, ông L1 không có quyền sử dụng đối với lô đất này do đó việc gửi giữ bằng hình thức sang tên cho bà L không hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm.

Đối với yêu cầu định giá lại để tính công đo đất của những người có quyền và nghĩa vụ liên quan, cấp sơ thẩm đã thẩm định giá hợp pháp, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Ngày 26/11/2020 đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hồ Thị Lệ H có đơn yêu cầu được tham dự phiên tòa phúc thẩm với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngày 22/4/2021 bà Huyền có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm và đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn.

Ngày 01/9/2020 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông Trương Văn H1, Lê Thành Tr, Nguyễn Thanh T kháng cáo đề nghị xem xét lại việc bồi thường công đo đất của bị đơn khi không thực hiện hợp đồng đặt cọc, tổng thiệt hại yêu cầu là 1.304.500.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm những người có quyền, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu nói trên.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn trình bày:

Mặc dù đây là phiên tòa mở lại lần thứ hai, tuy nhiên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đơn xin hoãn phiên tòa của đại diện nguyên đơn vì lý do bị bệnh nên không dự phiên tòa được. Đề nghị chấp nhận yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thẩm định lại giá đất.

Về nội dung kháng cáo của bị đơn: Hợp đồng gửi giữ tài sản ngày 2/4/2013 đã được giám định chữ ký theo yêu cầu của nguyên đơn và vợ ông L1. Tuy không tuân thủ về hình thức nhưng thể hiện ý chí của ông L1 do đó đề nghị bác kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, thẩm phán và các đương sự đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo:

Việc xem xét, đánh giá các chứng cứ trong hồ sơ vụ án của cấp sơ thẩm là toàn diện, đầy đủ và phù hợp luật định, do đó đề nghị bác kháng cáo của bị đơn ông Hồ Văn M.

Đối với kháng cáo của những người có quyền và nghĩa vụ liên quan cho rằng cấp sơ thẩm thẩm định giá thấp so với thực tế, tuy nhiên tại cấp sơ thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khi được thông báo về kết quả thẩm định giá đã không có yêu cầu thẩm định lại, do đó bản án sơ thẩm căn cứ kết quả thẩm định giá để xác định mức bồi thường là phù hợp. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của người có quyền và nghĩa vụ liên quan.

Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu và thẩm tra các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua quá trình tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận xét như sau:

[1]. Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Hồ Thị Xuân L có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin hoãn phiên tòa và trình bày lý do bị bệnh nên không thể dự phiên tòa được và gửi kèm chứng cứ là toa thuốc đau bụng tại Phòng khám đa khoa Vạn An 1 ngày 28/11/2021, Hội đồng xét xử xét thấy đại diện nguyên đơn không có giấy nhập viện hoặc chỉ định nghỉ của bệnh viện do đó đây không phải trường hợp bất khả kháng.

Căn cứ Khoản 2, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

Đối với kháng cáo về việc cấp sơ thẩm không triệu tập bà Hồ Thị Lệ H tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử xét thấy tại hồ sơ vụ án thể hiện bà Huyền và ông L1 kết hôn năm 1998, tài sản là quyền sử dụng đất nói trên tạo dựng trong giai đoạn hôn nhân, cấp sơ thẩm không đưa bà Huyền tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót, tuy nhiên trong vụ án này, bà Huyền cũng tham gia với tư cách là người giám hộ và cùng ý chí với ông L1 do đó quyền lợi

của bà Huyền trong tư cách tổ tụng vẫn đảm bảo, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3]. Về nội dung kháng cáo:

[3.1]. Ông Hồ Văn M, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Hồ Thị Lệ H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do quyết định của bản án sơ thẩm không có căn cứ pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

Các chứng cứ có trong hồ sơ và sự thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa thể hiện:

Thửa đất 1149, tờ bản đồ số 03, tại xã Mỹ Phú, huyện Thủ Thừa có diện tích đo đạc thực tế là 2.222m². Trong đó 1.731m² đất lúa và 300m² đất thổ tại xã Mỹ Phú, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An có nguồn gốc do ông Hồ Văn L1 nhận chuyển nhượng từ năm 1998, do ông L1 là Việt kiều có quốc tịch Hoa Kỳ không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông L1 nhờ ông Hồ Văn M đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P146512 số vào sổ 1086/QSDĐ 619 do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa cấp ngày 12/8/1999. Ngày 23/12/2005 ông M có làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất nói trên cho các ông Trương Văn H1, Nguyễn Thanh T và Lê Thành Tr (do ông Hiếu làm đại diện) với giá 2.000.000.000đ, đã nhận cọc 100.000.000đ. Các ông đã đổ đất trên diện tích sang nhượng.

Nguyên đơn là bà Hồ Thị Xuân L khởi kiện ông Hồ Văn M yêu cầu ông M hoàn trả quyền sử dụng đất trên cho bà để bà được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông M và các ông Hiếu, Tâm, Trục nói trên với lý do năm 2013 ông Hồ Văn L1 đã làm hợp đồng gửi giữ tài sản cho bà được đứng tên quyền sử dụng đất thay ông L1 sau 5 năm và ủy quyền cho bà được khởi kiện đòi lại đất nếu ông M vi phạm.

Chứng cứ của bà L là “Bản hợp đồng gửi giữ tài sản” ký ngày 2/4/2013 giữa M bên là ông L1 là bên gửi tài sản và ông M, ông Vũ là bên nhận giữ tài sản, có các nội dung ông L1 nhờ ông Hồ Hoàng Vũ và ông Hồ Văn M đứng tên giùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, thời hạn gửi giữ là 5 năm sau đó sẽ chuyển tên cho bà L, ... Tại Điều 3 có nội dung: Bên A có quyền lấy lại quyền sử dụng đất nếu bên B vi phạm, lúc này bà L sẽ đại diện theo ủy quyền của ông L1 khởi kiện đến Tòa án yêu cầu trả lại đất.

Xét hợp đồng gửi giữ tài sản ngày 2/4/2013:

Theo nội dung hợp đồng thể hiện đây là hợp đồng gửi giữ tài sản là quyền sử dụng đất trong đó bên A (bên gửi giữ) và bên B – ông Hồ Văn M là bên nhận gửi giữ, hợp đồng này chỉ có bên A – ông Hồ Văn L1 ký, tuy nhiên trước đó vào năm 2002 ông M đã xác nhận việc đứng tên và quản lý giùm ông L1 thửa đất nói trên. Do đó bản hợp đồng này chỉ thể hiện ý chí của ông L1 sẽ cho bà L đứng tên giùm sau 05 năm và đại diện cho ông L1 theo dõi quản lý tài sản, khởi

kiện đòi lại quyền sử dụng đất mà không phát sinh quyền và nghĩa vụ của bên A và bên B trong hợp đồng này. Bà L căn cứ nội dung hợp đồng nói trên khởi kiện yêu cầu chuyển giao quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy Hợp đồng đặt cọc:

Hội đồng xét xử xét nội dung ông L1 nhờ bà L đứng tên giùm cho ông L1 thay ông M sau 05 năm, nội dung thỏa thuận này là trái pháp luật do pháp luật không có quy định về việc cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng hình thức đứng tên giùm do đó thỏa thuận này là vô hiệu, vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại điều 127, 128 Bộ luật Dân sự 2005 nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Tại điều 3 hợp đồng gửi giữ nói trên ghi nhận bà L chỉ được ông L1 ủy quyền thay mặt ông đòi lại quyền sử dụng đất tại Tòa án khi ông M có vi phạm, trong trường hợp giao dịch không vi phạm điều cấm và ủy quyền khởi kiện này là hợp pháp, bà L cũng chỉ thay mặt ông L1 khởi kiện tuy nhiên cấp sơ thẩm lại buộc ông M giao lại quyền sử dụng đất cho bà L là không đúng với nội dung thỏa thuận giữa hai bên.

Mặt khác ông L1 không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Vì là Việt kiều, có quốc tịch Hoa Kỳ) nên cũng không thể định đoạt bằng việc thay đổi người đứng tên trong hợp đồng gửi giữ nói trên. Trường hợp nếu sau này có tranh chấp, ông L1 hoặc người đại diện theo pháp luật của ông L1 có quyền khởi kiện tranh chấp với ông M bằng M vụ án dân sự khác. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp các quy định của pháp luật.

[3.2]. Đối với kháng cáo của các ông Trường Văn Hiếu, Lê Thành Tr và Nguyễn Thanh T về yêu cầu xem xét lại việc tính giá trị công đồ đất, xét thấy tại cấp sơ thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khi được thông báo về kết quả thẩm định giá đã không có yêu cầu thẩm định lại, do đó bản án sơ thẩm căn cứ kết quả thẩm định giá để xác định mức bồi thường là phù hợp. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đối với việc hủy hợp đồng đặt cọc do ông M có lỗi dẫn đến việc phải hủy hợp đồng đặt cọc giữa hai bên nên phải bồi thường cọc và công bồi bổ đất.

Ông M có thể yêu cầu người được sử dụng đất sau này hoàn trả số tiền đồ đất nói trên trong vụ kiện dân sự khác.

[4]. Căn cứ các nhận định trên cần sửa một phần án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, bác toàn bộ yêu cầu của bà Hồ Thị Xuân L, ông Trương Văn H1, Lê Thành Tr và Nguyễn Thanh T

[5]. Do sửa án, án phí dân sự sơ thẩm được tính lại như sau:

Bà L phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận.

Ông M chịu án phí đối với việc hủy hợp đồng đặt cọc và bồi thường cọc và chịu án phí đối với việc hoàn trả công đồ đất là 200.000.000đ + 511.812.000đ, án phí là 32.472.500đ (Lấy tròn số).

[6]. Ông Hồ Văn M, bà Hồ Thị Lê H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Trương Văn H1, Lê Thành Tr và Nguyễn Thành Tâm phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do không được chấp nhận kháng cáo.

[7]. Đối với các nội dung khác của bản án sơ thẩm do không có kháng cáo nên không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 4 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 127, 128, 358 Bộ luật Dân sự 2005,

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Văn M, bà Hồ Thị Lê H; không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn H1, Lê Thành Tr và Nguyễn Thanh T. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 01 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Hồ Văn M có trách nhiệm hoàn trả lại quyền sử dụng 2.031m² đất tại thửa 1149, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Mỹ Phú, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An cho bà L để bà L được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan - ông Trương Văn H1, Lê Thành Tr và Nguyễn Thanh T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Hủy hợp đồng đặt cọc theo “Giấy đặt cọc mua bán đất” ngày 23/12/2015 giữa ông Hồ Văn M và Trương Văn H1.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trương Văn H1, Nguyễn Thanh T và Lê Thành Tr đối với Hồ Văn M về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”:

3.1. Buộc ông Hồ Văn M hoàn trả cho ông Trương Văn H1, Nguyễn Thanh T và Lê Thành Tr số tiền 100.000.000đ và bồi thường tiền cọc 100.000.000đ. Tổng cộng hai khoản là 200.000.000đ.

3.2. Buộc ông Hồ Văn M phải hoàn trả giá trị tôn nền đất cho ông Trương Văn H1, ông Nguyễn Thanh T và ông Lê Thành Tr là 511.812.000 đ (Năm trăm mười M triệu tám trăm mười hai ngàn đồng).

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất do ngân hàng nhà nước qui định tương ứng với thời gian chưa thi hành theo khoản 2 Điều 468 bộ luật dân sự 2015.

5. Về chi phí đo đạc, thẩm định: 24.100.000đ:

Bà Hồ Thị Xuân L chịu 8.033.300đ; Buộc ông Hồ Văn M phải chịu và nộp 16.066.700đ để hoàn trả cho bà Hồ Thị Xuân L.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Bà Hồ Thị Xuân L phải chịu 300.000 đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 12.300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0000343 ngày 03/4/2019 và 0000729 ngày 26/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An. Hoàn trả cho bà L 12.000.000 đ

6.2. Ông Hồ Văn M chịu 32.472.500 đ án phí dân sự sơ thẩm.

6.3. Ông Trương Văn H1, ông Nguyễn Thanh T và ông Lê Thành Tr mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp 300.000đ, theo biên lai thu số 0000521, 0000522, 0000523 cùng ngày 07/8/2019 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Long An. Các ông ông Trương Văn H1, Lê Thành Tr và Nguyễn Thành Tâm đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

7.1. Ông Hồ Văn M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho ông M 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0008550 ngày 15/9/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

7.2. Bà Hồ Thị Lệ H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho bà Huyền 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0008710 ngày 30/11/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

7.3. Ông Trương Văn H1, ông Nguyễn Thanh T và ông Lê Thành Tr mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp 300.000đ, theo các biên lai thu số 0008551; 0008553; 0008552 ngày 15/9/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An. Các ông ông Trương Văn H1, Lê Thành Tr và Nguyễn Thành Tâm đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại TpHCM;
- TAND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự;
- Lưu: HS,VT,(HKN).

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

Dương Tuấn Vinh