

**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: 827/2020/DS-PT
Ngày: 28/8/2020
V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thoa
Ông Bùi Liên Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Chu Minh Sang
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 Phan Văn Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 331/2019/TLPT - DS ngày 15 tháng 7 năm 2019 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2015/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2015 của Tòa án nhân dân huyện H1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3984/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 9209/2020/QĐ – PT ngày 20 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **D1**, sinh năm 1974, có mặt,

Địa chỉ thường trú: 53/1D đường Đ2, ấp A1, xã X1, huyện H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 17/24 đường Đ3, Khu phố K1, phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **D1** – Văn phòng luật sư D2, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Địa chỉ: 479/85/54 đường Đ4, Khu phố K2, phường P2, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1. Ông **T1**, sinh năm 1965, có mặt.

Địa chỉ thường trú: số 34 Đường Đ5, Tổ T1, Ấp A2, xã X2, huyện H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: số 1010 Đường Đ6, Ấp A3, xã X2, huyện H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà **M1**, sinh năm 1965, vắng mặt.

Địa chỉ: số 1010 Đường Đ6, Ấp A3, xã X2, huyện H1, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **T2**, sinh năm 1968, có mặt.

2. Bà **T3**, sinh năm 1967, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số 8.1 Lô C, Chung cư C1, Ấp A4, xã X3, huyện H2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông **H3**, sinh năm 1950, vắng mặt.

Địa chỉ: 34/6C Ấp A3, xã X4, huyện H3, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. **Ủy ban nhân dân huyện H1, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Địa chỉ: Khu phố K1, thị trấn T4, huyện H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông D2 – Phó Chủ tịch, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: ông T1 – Bị đơn.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn – bà Đ1 trình bày:

Ngày 18/6/2012, bà cùng ông H3 xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 919,9m², thửa đất số 191, tờ bản đồ số 35, bộ địa chính xã X4, huyện H1 của vợ chồng ông T1 và bà M1 với số tiền là 600.000.000 đồng. Bà và ông H3 đã thanh toán đủ số tiền cho ông T1 và bà M1. Tại thời điểm chuyển nhượng, bà và ông H3 thấy trên đất có căn nhà cũ không ai sử dụng. Sau khi chuyển nhượng đất, bà làm thủ tục sang tên, ngày 07/9/2012, bà và ông H3 được Ủy ban nhân dân huyện H1 xác nhận những nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK735241, vào sổ cấp GCN số: CH 01889, ngày 07/6/2012 của Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp cho ông T1.

Sau đó, bà và ông H3 biết được phần đất ông T1 và bà M1 chuyển nhượng có căn nhà của ông T2, là em của ông T1.

Ngày 10/4/2013, Ủy ban nhân dân huyện H1 ban hành Quyết định số 3564/QĐ – UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà và ông H3, lý do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà M1 cho bà và ông H3 trong khi trên đất có căn nhà của ông T2 là sai quy định pháp luật.

Nguyên đơn - Bà Đ1 khởi kiện yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/6/2012 xác lập giữa bà và ông H3 với ông T1 và bà M1.

2. Buộc ông T1 và bà M1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà và ông H3 giá trị đất có diện tích 919,9 m², thửa 191, tờ bản đồ số 35, bộ địa chính xã X4, huyện H1 theo giá thị trường tại thời điểm xét xử.

3. Buộc Ủy ban nhân dân huyện H1 có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà và ông H3 do đã quản lý lỏng lẻo trong việc kê khai đăng ký đất của ông T1 dẫn đến hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/6/2012 không thực hiện được.

Tại đơn đề nghị ngày 05/5/2014, nguyên đơn – bà Đ1 xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc Ủy ban nhân dân huyện H1 có trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Các yêu cầu khác theo đơn khởi kiện, bà Đ1 yêu cầu tiếp tục giải quyết.

Bị đơn – ông T1 trình bày:

Ngày 18/6/2012, ông có vay của bà Đ1 và ông H3 số tiền 450.000.000 đồng, trong đó phí dịch vụ là 60.000.000 đồng, trả trước tiền lãi của 03 tháng là 90.000.000 đồng, cộng chung tất cả tiền vay mượn là 600.000.000 đồng. Ông có dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK735241, vào sổ cấp GCN số: CH 01889, ngày 07/6/2012 của Ủy ban nhân dân huyện H1 để tín chấp hợp đồng vay mượn chứ không phải mua bán. Thửa đất đó do mẹ ông để lại cho ông và em trai là ông T2 làm nhà. Vụ việc trên được sự giới thiệu của ông P1 ở Quận Q1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông T2 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 191, tờ bản đồ số 35, bộ địa chính xã X4, huyện H1 do mẹ ông là bà T4 cho ông và ông T1, ông tin tưởng nên để cho ông T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn nhà do vợ chồng ông xây từ năm 2002. Đầu năm 2003, nhà xây xong, ông chuyển cả nhà gồm 04 nhân khẩu về ở tại căn nhà trên đến năm 2010. Do mẹ vợ của ông bị bệnh cần điều trị lâu dài ở nội thành nên cả gia đình ông chuyển về nội thành, sự cư trú của các nhân khẩu là không liên tục. Việc ông T1 và bà M1 cầm cố quyền sử dụng đất có phần đất của ông để vay tiền mà không báo trước cho ông biết. Ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện H1 trình bày: Ngày 10/4/2013, Ủy ban nhân dân huyện H1 ban hành Quyết định số 3564/QĐ – UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01889 ngày 07/9/2012 đã cấp cho bà bà Đ1 và ông H3, lý do việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà M1 cho bà Đ1 ông H3 trong khi trên đất có căn nhà của ông T2 là sai quy định của pháp luật. Nay Ủy ban nhân dân huyện H1 đề nghị Tòa án chấp nhận Quyết định số 3564/QĐ – UBND của Ủy ban nhân dân huyện H1 là đúng quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 161/2015/DSST ngày 26/5/2015 của Tòa án nhân dân huyện H1 quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 25; điểm a khoản 1 Điều 33; điểm c khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 131; khoản 1 Điều 142; khoản 1 và khoản 2 Điều 199; khoản 1 và khoản 3 Điều 202; khoản 1 Điều 218; Bộ Luật tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2011);

Áp dụng điểm b,c khoản 1 và khoản 2 Điều 122; Điều 127; Điều 128; Điều 137; khoản 2 Điều 305; khoản 2 Điều 689; Điều 697; khoản 3 Điều 698 Bộ Luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 5 Luật Công chứng năm 2006;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn - bà Đ1.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn - bà Đ1.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009204/HĐ – CNQSDĐ ngày 18/6/2012 giữa bà Đ1, ông H3 với ông T1, bà M1 được Văn phòng công chứng C2 chứng nhận.

- Buộc ông T1, bà M1 có trách nhiệm trả cho bà Đ1, ông H3 số tiền 960.000.000 đồng (chín trăm sáu mươi triệu đồng).

Thời gian và cách trả: Trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bà Đ1 và ông H3 có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông T1 và bà M1 chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng ông T1 và bà M1 còn phải trả cho bà Đ1 và ông H3 số tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – bà Đ1 yêu cầu bị đơn – ông T1 và bà M1 hoàn trả lại tiền chi phí định giá tài sản.

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Đ1 phải nộp 31.740.400 đồng (ba mươi một triệu bảy trăm bốn mươi nghìn bốn trăm đồng) nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 02639 ngày 07/8/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H1, bà Đ1 còn phải nộp thêm số tiền 17.740.400 đồng (mười bảy triệu bảy trăm bốn mươi nghìn bốn trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc ông T1 và bà M1 phải nộp 40.800.000 đồng (bốn mươi triệu tám trăm nghìn đồng)

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự và quy định về thi hành án.

Tại Thông báo sửa chữa, bổ sung bản án số 53 ngày 11/6/2015 của Tòa án nhân dân huyện H1 đã sửa chữa bổ sung nội dung từ dòng thứ 17 đến dòng thứ 18 từ dưới lên tại trang 6 như sau: Buộc ông T1, bà M1 có trách nhiệm trả cho bà Đ1, ông H3 số tiền 976.000.000 đồng (chín trăm bảy mươi sáu triệu đồng).

Nội dung từ dòng thứ 1 đến dòng thứ 6 từ dưới lên tại trang 6 của bản án được sửa: Buộc bà Đ1 phải nộp 31.100.400 đồng (ba mươi một triệu một trăm nghìn bốn trăm đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 02639 ngày 07/8/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H1, bà Đ1 còn phải nộp thêm số tiền 17.100.400 đồng (mười bảy triệu một trăm nghìn bốn trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Nội dung từ dòng thứ 1 đến dòng thứ 2 từ dưới lên tại trang 7 của bản án được sửa: Buộc ông T1 và bà M1 phải nộp 41.280.000 đồng (bốn mươi một triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng)

Ngày 10/6/2015, ông T1 nộp đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 161/2015/DSST ngày 26/5/2015 của Tòa án nhân dân huyện H1. Ông cho rằng hợp đồng dân sự xác lập ngày 18/6/2012 giữa bà Đ1 và ông T1 là vô hiệu; Tranh chấp giữa bà Đ1 và ông T1 là tranh chấp về tiền và vay mượn tiền. Ông yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giải quyết tranh chấp về tiền và vay mượn tiền giữa bà Đ1 và ông T1.

Ngày 04/6/2015, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện H1 ban hành Quyết định số 18/QĐ – KN Kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 161/2015/DSST ngày 26/5/2015 của Tòa án nhân dân huyện H1, phân tích bản án đã vi phạm thủ tục tố tụng và cách tính án phí như sau:

Ngày 05/5/2015, nguyên đơn – bà Đ1 xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc Ủy ban nhân dân huyện H1 có trách nhiệm bồi thường thiệt hại nhưng trong Phần quyết định của bản án không tuyên đình chỉ phần rút yêu cầu này là không đúng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về phần án phí: Tại phiên tòa nguyên đơn cho rằng đối tượng chuyển nhượng ngày 18/6/2012 có căn nhà trên đất và yêu cầu bị đơn trả tiền tài sản trên đất theo kết quả định giá ngày 17/10/2013 với số tiền 273.666.000 đồng. Tòa án xét đơn khởi kiện không có nội dung nào thể hiện hai bên thỏa thuận mua bán nhà trên đất và không có yêu cầu gì về tài sản trên đất. Tòa án căn cứ theo khoản 1 Điều 218 Bộ Luật tố tụng dân sự xét yêu cầu này của nguyên đơn là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Tòa không chấp nhận. Nhưng trong phần án phí Tòa án lại buộc nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền vượt quá yêu cầu

khởi kiện, Tòa án bác yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng chi phí định giá 1.000.000 đồng nhưng lại không tính án phí đối với số tiền này là ảnh hưởng đến quyền lợi của Nhà nước.

Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm theo hướng đã phân tích trên.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 1299/2015/DS - PT ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 275 Bộ Luật tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2011);

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông T1 và một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa bản án sơ thẩm.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009204/HĐ – CNQSDĐ ngày 18/6/2012 giữa bà Đ1 và ông H3 với ông T1 và bà M1 được Văn phòng công chứng C2 chứng nhận.

- Buộc ông T1 và bà M1 có trách nhiệm trả cho bà Đ1 và ông H3 số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bà Đ1, ông H3 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, ông T1, bà M1 còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chưa thi hành án mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Chi phí định giá bà Đ1 chịu nên không chấp nhận việc bà Đ1 đòi ông T1, bà M1 hoàn trả.

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Đ1 phải nộp 35.194.000 đồng (ba mươi lăm triệu một trăm chín mươi tư nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng) đã nộp theo biên lai số 02639 ngày 07/8/2013 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện H1, do đó bà Đ1 còn phải nộp số tiền 21.194.000 đồng (hai mươi một triệu một trăm chín mươi tư nghìn đồng).

Ông T1 và bà M1 phải nộp 28.000.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm ông T1 không phải chịu, hoàn cho ông T1 số tiền tạm ứng án phí kháng cáo 200.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0001327 ngày 11/6/2015 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện H1.

Ngày 21/6/2016, bà Đ1 nộp đơn tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu xem xét kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm số 1299/2015/DS - PT ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo thủ tục

giám đốc thẩm, hủy bản án dân sự phúc thẩm. Giao hồ sơ về xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Ngày 15/8/2018, Chánh án Tòa án nhân dân Cấp Cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định Kháng nghị Giám đốc thẩm số 243/2018/KN – DS Quyết định kháng nghị đối với bản án dân sự phúc thẩm số 1299/2015/DS - PT ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Tòa án nhân dân Cấp Cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm số 1299/2015/DS - PT ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy bản án dân sự sơ thẩm số 161/2015/DSST ngày 26/5/2015 của Tòa án nhân dân huyện H1, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H1 xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định pháp luật. Tạm đình chỉ thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 1299/2015/DS - PT ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi có quyết định giám đốc thẩm.

Ngày 05/3/2019, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Cấp Cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm vụ án nêu trên đã ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 46/2019/DS – GĐT ngày 05/3/2019, chấp nhận một phần kháng nghị số 243/2018/KN – DS ngày 15/8/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân Cấp Cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 1299/2015/DS - PT ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Đ1 với bị đơn ông T1, bà M1. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 15/7/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý phúc thẩm vụ án nêu trên (thụ lý số 331/2019/TLPT-DS ngày 15/7/2019)

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp.

Nguyên đơn – bà Đ1 trình bày bà không kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 161/2015/DSST ngày 26/5/2015 của Tòa án nhân dân huyện H1. Bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bên chuyển nhượng ông T1 và bà M1 với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Đ1 và ông H3. Do thời gian giải quyết vụ án kéo dài ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành thủ tục Thẩm định lại giá trị tài sản tranh chấp theo thời giá hiện nay để giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn – ông T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo bản án sơ thẩm. Ông cho rằng ông chỉ vay tiền của bà Đ1 và ông H3 và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ1, ông H3 để tín chấp. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông và bà M1 với bà Đ1 và ông H3 vào ngày 18/6/2012 là hợp đồng vô hiệu vì trên đất có căn nhà của ông T2 em của ông. Ông yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giải quyết tranh chấp về hợp đồng vay tài sản giữa bà Đ1 và ông T1.

Bị đơn – bà M1 vắng mặt tại phiên tòa không lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông T2 trình bày không kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Ông cho rằng kết quả thẩm định giá đất quá cao so với giá đất tại địa phương.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà T3 không kháng cáo đối với bản án sơ thẩm và vắng mặt tại phiên tòa không lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông H3 không kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, vắng mặt tại phiên tòa không lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân huyện H1 Thành phố Hồ Chí Minh – có ông D2 đại diện theo ủy quyền, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Kiểm sát viên – Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử, Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015. Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 270 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Thực hiện việc tổng đạt các Quyết định cho các bên đương sự đầy đủ.

Căn cứ khoản 1 Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thông báo về việc thụ lý vụ án phúc thẩm, giao cho Viện Kiểm sát cùng cấp và các đương sự đúng quy định.

Căn cứ Điều 290 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử. Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử, thời hạn mở phiên tòa phúc thẩm.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử:

Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 về thủ tục xét xử phúc thẩm; phần tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm. Một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa. Việc vắng mặt các đương sự không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án, căn cứ Điều 227, 228 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử là có căn cứ.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 86, Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Quan điểm của Viện Kiểm sát về việc giải quyết đối với bản án sơ thẩm bị kháng cáo, kháng nghị:

Bị đơn - ông T1 cho rằng chỉ mượn tiền của bà Đ1 không có việc chuyển nhượng 919,9 m² đất cho nguyên đơn nhưng không xuất trình được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho lời khai của ông và không được phía bà Đ1 thừa

nhận. do đó yêu cầu kháng cáo của bị đơn về nội dung này không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009204/HĐ – CNQSDĐ ngày 18/6/2012 giữa bà Đ1 và ông H3 với ông T1 và bà M1 được Văn phòng công chứng C2 chứng nhận bị vô hiệu là có cơ sở. Tuy nhiên khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cấp sơ thẩm giải quyết không đúng theo quy định tại Điều 137 Bộ Luật dân sự.

Nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu, cần xem xét giải quyết hợp đồng vô hiệu theo hướng buộc bị đơn trả số tiền đã nhận 600.000.000 đồng cho nguyên đơn và bị đơn phải đền bù cho nguyên đơn $\frac{1}{2}$ chênh lệch có tăng giá trị quyền sử dụng đất trên cơ sở giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm hiện nay.

Tại phiên tòa ngày 25/11/2019, đại diện ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu định lại giá đất. Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa để xác định lại giá tài sản. Ngày 29/6/2020, Công ty H4 có chứng thư thẩm định giá số 2906 – 1/CT – MHD, báo kết quả thẩm định giá.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông T1, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009204/HĐ – CNQSDĐ ngày 18/6/2012, xác lập giữa bà Đ1 và ông H3 với ông T1 và bà M1 được Văn phòng công chứng C2 chứng nhận.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện H1, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng:

Đình chỉ một phần khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Ủy ban nhân dân huyện H1 có trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Đ1, Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bên chuyển nhượng ông T1 và bà M1 với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Đ1 và ông H3. Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu buộc ông T1, bà M1 trả cho bà Đ1 600.000.000 đồng đã nhận theo hợp đồng và đền bù cho nguyên đơn $\frac{1}{2}$ chênh lệch do tăng giá trị quyền sử dụng đất theo giá của chứng thư định giá số 2906 – 1/CT – MHD ngày 29/6/2020 của Công ty H4.

Chi phí định giá ngày 17/10/2013 và chi phí thẩm định giá năm 2020 các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật và cần xem xét đến người cao tuổi. do chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 tố tụng:

1.1. Trong các ngày 10/8/2020 và ngày 26/8/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện việc tổng đạt các Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm (có ấn định ngày mở lại phiên tòa) và giấy triệu tập bị đơn – bà Hà Thị M1; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà T3, ông H3, có mặt tại Tòa án để tham gia phiên tòa xét xử phúc vụ án nêu trên vào các ngày 20/8/2020 và ngày 28/8/2020. Tuy nhiên, bà M1, bà T3 và ông H3 đều vắng mặt tại phiên tòa không lý do.

Ủy ban nhân dân huyện H1, Thành phố Hồ Chí Minh có ông D2 – đại diện theo ủy quyền có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Căn cứ Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án trong các trường hợp vắng mặt các đương sự nêu trên.

1.2. Ngày 30/10/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử vụ án nêu trên. Tại phiên tòa, nguyên đơn - bà Đ1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm trung cầu Hội đồng định lại giá trị tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 919,9 m² thuộc thửa đất số 191, tờ bản đồ số 35, địa chỉ xã X4, huyện H1, Thành phố Hồ Chí Minh theo thời giá hiện nay để giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Ngày 30/10/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 9225/2019/QĐ – PT tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm để thu thập tài liệu, chứng cứ bổ sung.

Ngày 07/11/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 6038/QĐ – ĐG, thành lập Hội đồng định giá tài sản đang tranh chấp.

Ngày 19/11/2019, Hội đồng định giá lập Biên bản không định giá được quyền sử dụng đất với lý do: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BK 735241, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH01889 ngày 07/6/2012 của Ủy ban nhân dân huyện H1 đã bị thu hồi nên không xác định được loại đất và người sử dụng đất hiện nay.

Ngày 25/2/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh lập biên bản ghi nhận ý kiến của đương sự về giá trị tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 919,9 m² thuộc thửa đất số 191, tờ bản đồ số 35, địa chỉ xã X4, huyện H1. Bà Đ1 và ông T2 có mặt tại Tòa án nhưng không thỏa thuận được giá trị tài sản tranh chấp. Bị đơn ông T1, bà M1 và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà T3, ông H3 và người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện H1 vắng mặt.

Ngày 05/5/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh lập biên bản ghi nhận ý kiến về giá trị tài sản tranh chấp là thửa đất nêu trên. Bà Đ1 đề nghị chậm nhất ngày 15/5/2020, bà sẽ chọn và cung cấp cho Tòa án tên tổ chức thẩm định giá trị tài sản tranh chấp. Ông T1 xác định ông chỉ vay tiền của bà Đ1 nên ông không đồng ý việc bà Đ1 chọn Trung tâm thẩm định giá trị tài sản. Ông cũng không chọn Trung tâm thẩm định giá trị tài sản đang tranh chấp. Do hai bên không thỏa thuận được giá trị tài sản đang tranh chấp. Tòa lập biên bản làm

bằng và ghi nhận đề nghị của bà Đ1 về việc chọn Công ty định giá tài sản tranh chấp. Các đương sự khác trong vụ án đều vắng mặt không lý do.

Ngày 12/5/2020, bà Đ1 làm đơn đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận cho Công ty S1 thực hiện thẩm định giá tài sản tranh chấp.

Ngày 12/5/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra Thông báo số 4276/TB-TA về việc thẩm định giá tài sản đang tranh chấp, tổng đạt hợp lệ Thông báo số 4276/TB-TA ngày 12/5/2020 cho các đương sự trong vụ án, nội dung: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo này, đề nghị các đương sự nộp cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh văn bản trình bày ý kiến của mình về việc nguyên đơn lựa chọn đơn vị thẩm định giá tài sản. Trường hợp các đương sự lựa chọn đơn vị thẩm định giá tư nhân khác thì phải ghi rõ ý kiến, yêu cầu của mình để Tòa án xem xét. Hết thời hạn 15 ngày, nếu các đương sự được thông báo không có văn bản trình bày ý kiến nộp cho Tòa án thì Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sẽ tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Ngày 01/6/2020, các đương sự được thông báo đều không có ý kiến về đơn vị thẩm định giá, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 5213/TATP-TLĐ đề nguyên đơn và đơn vị thẩm định giá thực hiện thẩm định giá trị tài sản đang tranh chấp.

Ngày 03/6/2020, ông T2 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gửi cho Tòa án Thư trả lời qua đường bưu điện với nội dung ông không đồng ý việc tổ chức thẩm định giá do Tòa yêu cầu. Tuy nhiên, ông T2 không trình bày lý do, căn cứ, không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh cho ý kiến không đồng ý việc tổ chức thẩm định giá, đồng thời cũng không đề nghị đơn vị thẩm định giá khác.

Ngày 24/6/2020, do không ký được hợp đồng thẩm định giá với Công ty S1, nguyên đơn – bà Đ1 yêu cầu Tòa án trưng cầu Công ty H4 thực hiện thẩm định giá trị tài sản đang tranh chấp.

Vào các ngày 15, 16 và 17/7/2020, Tòa án tổng đạt hợp lệ cho các đương sự trong vụ án Thông báo kết quả thẩm định giá tài sản tranh chấp số 7081/TB-TA ngày 09/7/2020, nội dung: ...kết quả thẩm định giá thể hiện tại Chứng thư thẩm định giá số 2906-1/2020/CT-MHD ngày 29/6/2020 (*đính kèm bản sao theo Thông báo này*). Căn cứ Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án thông báo cho các đương sự có tên nêu trên được biết về kết quả thẩm định giá trị tài sản đang tranh chấp. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được Thông báo này, các đương sự được thông báo có quyền nộp cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh văn bản trình bày ý kiến của mình về kết quả thẩm định giá. Trường hợp không đồng ý với kết quả thẩm định giá đã được thông báo, các đương sự phải trình bày rõ lý do, căn cứ cụ thể và nêu rõ có yêu cầu tổ chức thẩm định giá tư nhân khác thẩm định lại giá trị tài sản tranh chấp không. Nếu có, đương sự phải nộp đơn yêu cầu và tạm nộp chi phí thẩm định giá cho cơ quan thẩm định. Quá thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể

từ ngày nhận được thông báo, ông T1, bà M1, ông T2, bà T3, ông H3, Ủy ban nhân dân huyện H1 không có yêu cầu, không có văn bản trả lời, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra giải quyết theo quy định pháp luật.

Hết thời hạn đã được Tòa án thông báo hợp lệ, các đương sự trong vụ án không chấp hành quy định pháp luật, không có văn bản trình bày ý kiến của mình gửi cho Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn – ông T1, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009204/HĐ – CNQSDĐ, được Văn phòng công chứng C2 chứng nhận ngày 18/6/2012, nội dung thể hiện: ông T1 và bà M1 chuyển nhượng cho bà Đ1 và ông H3 quyền sử dụng đất có diện tích 919,9m², thửa 191, tờ bản đồ số 35, bộ địa chính xã X4, huyện H1 với số tiền là 600.000.000 đồng. Bà Đ1, ông H3 đã thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông T1, bà M1. Ngày 07/9/2012, bà Đ1, ông H3 được Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Ngày 10/4/2013, Ủy ban nhân dân huyện H1 ban hành Quyết định số 3564/QĐ – UBND thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đ1, ông H3 với lý do ông T1 và bà M1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ1 và ông H3 trong khi trên đất có căn nhà của ông T2 (em ruột ông T1) là trái quy định pháp luật.

2.2. Bà Đ1 khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, đồng thời buộc ông T1 và bà M1 phải liên đới thanh toán lại cho bên nhận chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường. Buộc Ủy ban nhân dân huyện H1 có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà và ông H3 do Ủy ban nhân dân huyện H1 quản lý lỏng lẻo trong việc ông T1 kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

2.3. Bị đơn – ông T1 cho rằng ông chỉ vay tiền của bà Đ1 và ông H3 số tiền 450.000.000 đồng cộng chi phí dịch vụ và tiền lãi trả trước là 150.000.000 đồng thành 600.000.000 đồng. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ1, ông H3 nhưng thực chất là thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền. Không có việc chuyển nhượng đất giữa hai bên.

2.4. Ông T2 cho rằng nguồn gốc đất do mẹ là bà T4 cho ông và ông T1, ông tin tưởng nên để cho ông T1 đứng tên quyền sử dụng đất. Trên đất có căn nhà vợ chồng ông xây từ năm 2002. Vợ chồng ông sử dụng nhà đất đến năm 2010 thì phải chuyển vào nội thành để tiện chăm sóc mẹ vợ. Ông T1 và bà M1 tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (trên đất có căn nhà của vợ chồng ông) cho bà Đ1, ông H3 không trao đổi với ông không được sự đồng ý của ông. Do đó ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy:

3.1. Tại tiêu đề hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/6/2012, giữa bên chuyển nhượng ông T1 và bà M1 với bên nhận chuyển

nhượng bà Đ1 và ông H3 thể hiện (không có tài sản gắn liền với đất). Tại Điều 1 của hợp đồng xác định đối tượng chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của bên A là của ông T1 và bà M1, có thực trạng như sau: Thửa đất số 191, tờ bản đồ số 35, địa chỉ thửa đất xã X4, huyện H1 Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 919,19 m². Loại đất trồng cây hàng năm khác, nội dung đối tượng của hợp đồng hoàn toàn không đề cập đến tài sản trên đất. Tại tờ biên nhận tiền cùng ngày 18/6/2012, tiêu đề ghi “Biên nhận nhận tiền bán toàn bộ nhà và đất” nhưng nội dung chỉ ghi về thửa đất nêu trên, không mô tả về căn nhà. Thực tế, trên phần đất ông T1 và bà M1 chuyển nhượng cho bà Đ1 và ông H3 có căn nhà tường tôn, gác gỗ, Sân lát gạch bông của vợ chồng ông T2. Căn nhà của vợ chồng ông T2 là bất động sản gắn liền với quyền sử dụng thửa đất nêu trên.

3.2. Khi ông T1 và bà M1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ1, ông H3 không thông báo cho bên nhận chuyển nhượng biết về thực trạng tài sản trên đất.

3.3. Khi bà Đ1 và ông H3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T1 và bà M1 cũng không tìm hiểu tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng là thuộc sở hữu của ai, khi ông bà nhận chuyển nhượng đất thì tài sản trên đất sẽ được xử lý như thế nào.

3.4. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất với trình trạng có nhà của vợ chồng ông T2 xây dựng trên đất như đã nêu là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông T2, trái quy định pháp luật.

3.5. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009204/HĐ – CNQSDĐ, xác lập giữa ông T1 và bà M1 với bà Đ1 và ông H3, được Văn phòng công chứng C2 chứng nhận ngày 18/6/2012 bị vô hiệu là có căn cứ.

3.6. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vô hiệu là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, Việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ biên bản hòa giải ngày 30/11/2012 của Ủy ban nhân dân xã X4, huyện H1 để giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu, cụ thể buộc phía ông T1 và bà M1 trả cho bà Đ1, ông H3 800.000.000 đồng và tính lãi phát sinh từ ngày 15/12/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm là 29 tháng 10 ngày, theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước là 9%/năm, tiền lãi được tính là 176.000.000 đồng. Buộc ông T1 và bà M1 phải có trách nhiệm trả cho bà Đ1, ông H3 976.000.000 đồng là không đúng quy định về việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2005.

3.7. Về phía bà Đ1, ông H3 không kháng cáo đối với phần Quyết định này của bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, vụ án đã qua nhiều cấp xét xử, thời gian giải quyết vụ án kéo dài nên giá trị quyền sử dụng đất không còn như cũ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ1 yêu cầu Tòa án cho thẩm định lại giá trị tài sản tranh chấp và buộc ông T1 và bà M1 trả lại cho vợ chồng bà số tiền nhận chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và đền bù chênh lệch do tăng giá trị quyền sử dụng đất, được tính theo giá trị quyền sử dụng đất theo thời giá hiện nay.

3.8. Tại Điều 137 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2005 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

3.9. Căn cứ Điều 137 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2005, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009204/HĐ – CNQSDĐ, xác lập giữa ông T1 và bà M1 với bà Đ1 và ông H3, được Văn phòng công chứng C2 chứng nhận ngày 18/6/2012 bị vô hiệu. Do hợp đồng bị vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Cần buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

3.10. Như đã nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần sửa bản án sơ thẩm về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu như sau:

- Theo Công văn số 2468/UBND-TNMT ngày 19/3/2020, Ủy ban nhân dân huyện H1 cho biết: Việc Ủy ban nhân dân huyện H1 ban hành Quyết định số 3564/QĐ – UBND ngày 10/4/2013 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01889 ngày 07/9/2012 đã cấp cho bà Đ1 và ông H3 là thu hồi cả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BK 735241, vào sổ cấp GCN: CH01889 ngày 07/9/2012 do Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp cho ông T1 sử dụng thửa đất số 191, tờ bản đồ số 35, địa chỉ xã X4, huyện H1, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 919,9 m².

- Theo Công văn số 2253/VPĐK – CNCC ngày 16/6/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H1 cho biết: Hiện nay Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H1 không nắm được quá trình sử dụng đất và quản lý đất trực tiếp tại địa phương đối với thửa đất số 191, tờ bản đồ số 35, địa chỉ xã X4, huyện H1, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 919,9 m².

- Tại phiên tòa bà Đ1 cho biết hiện nay bà không quản lý sử dụng thửa đất nêu trên. Ông T1 cho biết, hiện nay ông là người trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất.

Như vậy, giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu như đã nhận định trên, không buộc bà Đ1 ông H3 phải trả lại thửa đất số 191, tờ bản đồ số 35, địa chỉ xã X4, huyện H1, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 919,9m² cho ông T1, bà M1.

- Xét buộc ông T1 và bà M1 phải chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Đ1 và ông H3 số tiền đã nhận 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) để chuyển

nhượng quyền sử dụng đất thửa số 191, tờ bản đồ số 35, địa chỉ thửa đất xã X4, huyện H1 Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 919,9 m².

- Do hai bên cùng có lỗi trong việc xác lập thực hiện hợp đồng, cần buộc ông T1 và bà M1 đền bù cho bà Đ1 và ông H3 ½ số tiền chênh lệch do tăng giá trị quyền sử dụng đất theo thời giá hiện nay.

- Căn cứ kết quả thẩm định giá đất theo chứng thư thẩm định giá số 2906-1/2020/CT-MHD ngày 29/6/2020 của Công ty H4 thì diện tích đất 919,9m² được tính thành tiền là 7.859.582.956 đồng (bảy tỷ tám trăm năm mươi chín triệu năm trăm tám mươi hai nghìn chín trăm năm mươi sáu đồng). Chênh lệch giá trị tại thời điểm chuyển nhượng đất với giá trị đất hiện nay được tính:

$$7.859.582.956 \text{ đồng} - 600.000.000 \text{ đồng} = 7.259.582.956 \text{ đồng}$$

- Ông T1, bà M1 đền bù cho bà Đ1 và Hà ½ số tiền chênh lệch do tăng giá trị quyền sử dụng đất là:

$$7.259.582.956 \text{ đồng} : 2 = 3.629.791.478 \text{ đồng}$$

- Tổng số tiền ông T1, bà M1 phải trả cho bà Đ1 và ông H3 là:

600.000.000 đồng + 3.629.791.478 đồng = 4.229.791.478 đồng (bốn tỷ hai trăm hai mươi chín triệu bảy trăm chín mươi một nghìn bốn trăm bảy mươi tám đồng).

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông T1 đối với một phần bản án dân sự sơ thẩm số 161/2015/DSST ngày 26/5/2015 của Tòa án nhân dân huyện H1. Ông T1 cho rằng hợp đồng dân sự xác lập ngày 18/6/2012 giữa bà Đ1 và ông T1 là vô hiệu; Tranh chấp giữa bà Đ1 và ông T1 là tranh chấp về tiền và vay mượn tiền. Ông yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giải quyết tranh chấp về tiền và vay mượn tiền giữa bà Đ1 và ông T1.

Hội đồng xét xử, xét thấy: Ông T1 là bị đơn không có yêu cầu phản tố về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Ông T1 chỉ phản bác cho rằng ngày 18/6/2012, ông có vay của bà Đ1 và ông H3 số tiền 450.000.000 đồng, trong đó có dịch vụ là 60.000.000 đồng, tiền lãi trước 03 tháng là 90.000.000 đồng, cộng chung tất cả tiền vay mượn là 600.000.000 đồng. Ông có dùng giấy quyền sử dụng đất thửa 191, tờ bản đồ số 35, bộ địa chính xã X4, huyện H1 để tín chấp hợp đồng vay mượn chứ không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thửa đất đó do mẹ để lại cho ông và em trai là T2 để làm nhà. Lời khai này của ông T1 không được bà Đ1 thừa nhận. Tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông T1 không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh có việc vay mượn tiền và thế chấp nhà như ông đã trình bày. Việc ông T1 kháng cáo yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận như đã phân tích trên. Tuy nhiên, việc ông T1 kháng cáo yêu cầu giải quyết tranh chấp về tiền và vay mượn tiền giữa bà Đ1 và ông T1 không có cơ sở chấp nhận. Hội đồng xét xử xét chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông T1 về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5] Xét Quyết định kháng nghị số 18/QĐ – KN ngày 04/6/2015 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H1 đối với bản án dân sự sơ thẩm số 161/2015/DSST ngày 26/5/2015 của Tòa án nhân dân huyện H1, Hội đồng xét xử xét thấy:

5.1. Trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ giải quyết vụ án, ngày 05/5/2014, Bà Đ1 nộp đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc Ủy ban nhân dân huyện H1 bồi thường thiệt hại cho bà và ông Phan Thanh Hà. Nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút yêu cầu là vi phạm điểm c khoản 1 Điều 192 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2004 được sửa đổi, bổ sung năm 2011. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H1 kháng nghị đối với phần quyết định này của bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ. Tại phiên tòa hôm nay, Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên phần quyết định kháng nghị này. Hội đồng xét xử xét chấp nhận phần quyết định kháng nghị định này của Viện Kiểm sát nhân dân huyện H1 sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, tuyên đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Đ1 buộc Ủy ban nhân dân huyện H1 bồi thường thiệt hại do bà Đ1 đã rút yêu cầu.

5.2. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn cho rằng đối tượng chuyển nhượng ngày 18/6/2012 có căn nhà trên đất và yêu cầu bị đơn trả tiền tài sản trên đất theo kết quả định giá ngày 17/10/2013 với số tiền là 273.600.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định yêu cầu này của nguyên đơn vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Căn cứ khoản 1 Điều 218 Bộ Luật tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2011, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận và không xét yêu cầu này của nguyên đơn nhưng trong phần án phí lại buộc nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền vượt quá yêu cầu khởi kiện là không đúng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Viện Kiểm sát nhân dân huyện H1 kháng nghị đối với phần quyết định này của bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ. Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên phần quyết định kháng nghị này. Hội đồng xét xử xét sửa lại phần quyết định này của bản án sơ thẩm, không buộc nguyên đơn phải chịu án phí tính theo giá trị nhà trên đất.

5.3. Tại phiên tòa hôm nay, Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông T1 về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện H1, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Ủy ban nhân dân huyện H1 có trách nhiệm bồi thường thiệt hại; giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đền bù $\frac{1}{2}$ số tiền chênh lệch do tăng giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Tính lại án phí nguyên đơn theo quy định pháp luật là có căn cứ.

5.4. Hội đồng xét xử xét chấp nhận một phần kháng cáo của ông T1; Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện H1 đối với bản án dân sự sơ thẩm số 161/2015/DSST ngày 26/5/2015 của Tòa án nhân dân huyện H1, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa một phần bản án sơ thẩm về tuyên đình chỉ giải quyết đối với phần yêu nguyên đơn đã rút khỏi kiện; giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu; tính lại án phí và chi phí định giá tài sản các phải nộp theo quy định pháp luật.

Đối với những phần Quyết định khác của bản án sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

6/ Về án phí:

Xét thấy, Tòa án cấp phúc thẩm xét sửa một phần bản án sơ thẩm về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền chênh lệch do tăng giá trị đất nên xét sửa phần án phí các bên phải nộp theo quy định pháp luật.

6.1. Xét thấy, trong quá trình thi hành một phần bản án dân sự phúc thẩm số 1299/DS – PT ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Chi cục Thi hành án dân sự huyện H1 đã cản trở số tiền tạm ứng án phí do bà Đ1 nộp 14.000.000 đồng vào tiền án phí bà Đ1 phải nộp theo bản án nêu trên.

Nay, Tòa án xét xử phúc thẩm lại vụ án, xác định nguyên đơn – bà Đ1 không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Như vậy, Chi cục Thi hành án dân sự huyện H1 hoàn lại cho bà Đ1 số tiền tạm ứng án phí 14.000.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 02639 ngày 07/8/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H1.

6.2. Bị đơn – ông T1, bà M1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm được tính trên số tiền phải trả cho ông bà Đ1 và ông H3 là 4.229.791.478 đồng. Vụ án dân sự sơ thẩm được thụ lý vào ngày 07/8/2013, Hội đồng xét xử căn cứ Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án để tính lại án phí dân sự sơ thẩm bị đơn – ông T1, bà M1 phải nộp. Tiền án phí được tính như sau:

$$[112.000.000 \text{ đồng} + (229.791.478 \text{ đồng} \times 0,1\%) = 114.297.914 \text{ đồng}.$$

Trong quá trình thi hành một phần bản án phúc thẩm số 1299/2015/DS – PT ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Chi cục Thi hành án dân sự huyện H1, đã lập biên lai thu số 0146 ngày 30/5/2016, thu án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng ông T1 bà M1 phải nộp từ số tiền 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông T1 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001327 ngày 11/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H1. Như vậy, số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông T1 bà M1 phải nộp thêm là 114.097.914 đồng.

$$114.297.914 \text{ đồng} - 200.000 \text{ đồng} = 114.097.914 \text{ đồng}.$$

6.3. Án phí dân sự phúc thẩm: do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, ông T1 không phải nộp án phí phúc thẩm.

7. Chi phí định giá ngày 19/11/2019: 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) và Chi phí thẩm định giá: 22.500.000 đồng (hai mươi hai triệu, năm trăm nghìn đồng) theo Hợp đồng thẩm định giá số 2406-4/2020/HĐKT-MHD ngày 24/6/2020: Nguyên đơn – bà Đ1 tự nguyện chịu và đã nộp đủ cho cơ quan chức năng.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 148; Điều 308, 309, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

Điểm b, c khoản 1 và khoản 2 Điều 122; Điều 127; Điều 128; Điều 137; khoản 2 Điều 305; khoản 2 Điều 689; Điều 697; khoản 3 Điều 698 Bộ Luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 5 Luật Công chứng năm 2006;

Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn - ông T1.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 18/QĐ – KN ngày 04/6/2015 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2015/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2015 của Tòa án nhân dân huyện H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Đ1.

1.1. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) xác lập giữa bên chuyển nhượng là ông T1, bà M1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Đ1, ông H3 đối với thửa đất số 191, tờ bản đồ số 35, địa chỉ xã X4, huyện H1, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 919,9 m². Hợp đồng đã được Công chứng viên Văn phòng công chứng C2 công chứng số 009204/HĐ – CNQSDĐ, quyền số 2TP/CC – SCC/HĐGDĐ ngày 18/6/2012.

1.2. Buộc ông T1, bà M1 có trách nhiệm trả cho bà Đ1, ông H3 số tiền 4.229.791.478 đồng (bốn tỷ hai trăm hai mươi chín triệu bảy trăm chín mươi một nghìn bốn trăm bảy mươi tám đồng) khi bản án có hiệu lực pháp luật, thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Đ1 và ông H3 có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông T1 và bà M1 chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng ông T1 và bà M1 còn phải trả cho bà Đ1 và ông H3 số tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn – bà Đ1 về việc buộc Ủy ban nhân dân huyện H1 có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do nguyên đơn đã rút yêu cầu.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm bà Đ1 không phải nộp. Hoàn trả bà Đ1 số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 02639 ngày 07/8/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H1.

3.2. Án phí dân sự sơ thẩm ông T1 và bà M1 phải nộp 114.097.914 đồng (một trăm mười bốn triệu không trăm chín mươi bảy nghìn chín trăm mười bốn đồng).

3.3. Án phí dân sự phúc thẩm ông T1 không phải nộp.

4. Về chi phí định giá: Chi phí định giá ngày 19/11/2019: 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) và Chi phí thẩm định giá: 22.500.000 đồng (hai mươi hai triệu, năm trăm nghìn đồng) theo Hợp đồng thẩm định giá số 2406-4/2020/HĐKT-MHD ngày 24/6/2020: Nguyên đơn – bà Đ1 tự nguyện chịu và đã nộp đủ cho cơ quan chức năng.

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

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./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân huyện H1;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện H1;
- Đường sự;
- Lưu (T18).

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

Nguyễn Thị Thanh Mai