

Bản án: 353/2018/DS-PT

Ngày: 09 - 4 - 2018

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Biện Thị Hoa**

Các Thẩm phán: Ông **Ngô Văn Dũng**
Bà **Hà Thanh Thủy**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Phan Thị Thu Hiền** - cán bộ 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 **Phạm Duy Tuấn** - Kiểm sát viên.

Ngày 02 và ngày 09 tháng 4 năm 2018, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 462/DSPT ngày 10 tháng 10 năm 2016, về việc: “Tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 35/2016/DSST ngày 05/7/2016 của Tòa án nhân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 760/2017/QĐ-PT ngày 06 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Xuân H**, sinh năm: 1954

Địa chỉ: đường T, Phường P, Quận Q, TP. Hồ Chí Minh (Có mặt)

Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn Y**, sinh năm 1953 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ I, Ấp W, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1949;

Đại diện theo ủy quyền : Bà Nguyễn Thị T1 M (Giấy ủy quyền ngày 22/11/2016)
(Có mặt)

2. Bà **Nguyễn Thị Tuyết M**, sinh năm 1969 (Có mặt)

3. Bà **Nguyễn Thị Tuyết V**, sinh năm 1971 (Có mặt)

4. Ông **Nguyễn Thành V1**, sinh năm 1973 (Có mặt)

5. Bà **Nguyễn Thị Ánh T1**, sinh năm 1976 (Có mặt)

6. Ông **Nguyễn Thành Tr**, sinh năm 1978 (Có mặt)
7. Bà **Nguyễn Thị Tuyết H**, sinh năm 1981 (Có mặt)
8. Bà **Nguyễn Thị Thu Tr**, sinh năm 1983 (Là người mất năng lực hành vi dân sự);

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Văn Y**, sinh năm 1953 (Có mặt)

9. Ông **Nguyễn Văn H1**, sinh năm 1989 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ I, Ấp W, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người tham gia tố tụng khác :

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn : Ông **Nguyễn Thế Th**, luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn : Ông **Đỗ Hữu H**, luật sư của Văn phòng luật sư Đỗ H và cộng sự thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN THẤY:

Theo án sơ thẩm nội dung vụ án như sau :

Trong đơn khởi kiện ngày 10/8/2012, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân H trình bày:

Vào ngày 09/7/2000, bà có ký “Biên bản giao kèo” để nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Y phần đất nông nghiệp diện tích ngang 42m, chiều dài 42m thuộc thửa 402, 404 tờ bản đồ số 2 (theo tài liệu chỉnh lý năm 1992) xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 40 lượng vàng SJC. Sau đó bà có mua thêm một phần diện tích 4,5m chiều ngang và ghi trực tiếp vào “Biên bản giao kèo”. Sau khi kéo thước đo lại thì chiều dài phần đất không đủ so với “Biên bản giao kèo” nên giữa bà với ông Y thỏa thuận tăng thêm chiều ngang cho đủ với phần diện tích đất đã chuyển nhượng. Do đó, ngày 28/02/2001 giữa bà và hộ gia đình ông Nguyễn Văn Y có ký giấy tay nhận chuyển nhượng phần đất nông nghiệp diện tích 2.046m² (ngang mặt trước là 54,51m; mặt sau là 35,14m; chiều sâu bên phải là 52,9m; chiều sâu bên trái là 42m) thuộc thửa 402, 404 tờ bản đồ số 2 (theo tài liệu chỉnh lý năm 1992) xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng là 44 lượng vàng SJC. Theo nội dung thỏa thuận thì bà đã giao cho ông Y 02 đợt, đợt 01 bà giao 30 lượng vàng SJC vào ngày 28/02/2001, đợt 02 bà giao 12 lượng vàng SJC vào ngày 17/6/2002, tổng cộng là 42 lượng vàng SJC, còn lại 02 lượng vàng SJC bà sẽ giao khi hộ gia đình ông Y hoàn tất thủ tục tách thửa, sang tên cho bà. Sau khi nhận đất bà đã đóng thuế sử dụng đối với phần đất trên và ông Y cam kết sẽ hoàn tất thủ tục tách thửa sang tên cho bà nhưng ông xin cho ông thời gian vì ông đã cho sân Thành Long mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách thửa, sau khi tách xong ông sẽ tách cho bà. Từ đó đến nay ông Y vẫn không hoàn thành thủ tục tách thửa cho bà như đã cam kết mặc dù chính quyền địa phương đã động viên nhiều lần.

Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận “Giấy chuyển nhượng đất ngày 28/02/2001” giữa bà với hộ gia đình ông Nguyễn Văn Y, gia đình ông Y có trách nhiệm hoàn tất thủ tục sang tên và giao đất cho bà theo đúng diện tích đã chuyển nhượng, bà sẽ thanh toán cho gia đình ông Y 02 lượng vàng SJC còn lại theo hợp đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Y trình bày:

Vào ngày 09/7/2000, ông có ký biên bản giao kèo để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Xuân H phần đất nông nghiệp diện tích ngang 42m x sâu 42m, sau đó phía bà H có mua thêm chiều ngang 4,5m thành ngang 46,5m chiều sâu 42m thuộc thửa 402, 404 tờ bản đồ số 2 (theo tài liệu chỉnh lý năm 1992) xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng là 44 lượng vàng SJC. Bà H đã giao cho ông 30 lượng vàng SJC lúc mua thửa 402. Thời gian sau bà H đã mua thêm thửa 404 là chiều ngang 4,5m với giá là 4 lượng vàng SJC. Sau đó thời gian hai, ba năm ông nhận của bà H thêm 12 lượng vàng SJC, tổng cộng ông đã nhận của bà H 42 lượng vàng SJC và ông cũng đã hoàn tất thủ tục tách thửa cho bà H nhưng do trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần tách thửa cho bà H có cả phần đất của ông đang sử dụng tại vị trí mặt tiền đường là 6,3m nên ông không đồng ý sang tên cho bà H và có yêu cầu bà H giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông tiến hành thủ tục điều chỉnh phần đất dư ra của gia đình ông. Hiện tại bà H đã rào lại hàng rào bằng lưới B40 phần đất mà bà H đã mua của gia đình ông. Lúc bán đất chưa có sổ đỏ, chỉ bán theo miếng nên khi tách sổ đỏ cho bà H thì phần thửa 404 của gia đình ông bị cắt mất nên ông mới yêu cầu điều chỉnh sổ đỏ lại, bà H không đồng ý và lấy hết giấy tờ tại xã nên thời gian kéo dài không điều chỉnh được sổ đỏ.

Nay gia đình ông chỉ đồng ý giao đất theo biên bản giao kèo ngày 09/7/2000 với diện tích ngang 46,5m dài 42m; không có phần căn nhà của gia đình ông đang ở và bà H có trách nhiệm trả cho gia đình ông 02 lượng vàng SJC còn lại. Nếu bà H không đồng ý thì gia đình ông chấm dứt giao kèo và đồng ý trả lại cho bà H số vàng đã nhận là 42 lượng vàng SJC.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Thu Tr (có ông Nguyễn Văn Y làm đại diện) có cùng ý kiến và yêu cầu như ông Nguyễn Văn Y.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông bà Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Tuyết V, Nguyễn Thành V1, Nguyễn Thị Ánh T1, Nguyễn Thành Tr, Nguyễn Thị Tuyết H, Nguyễn Văn H1 có cùng ý kiến như ông Nguyễn Văn Y.

Tại Bản án sơ thẩm số 35/2016/KDTM-ST ngày 05/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuY xử:

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Xuân H về việc công nhận “Giấy chuyển nhượng đất ngày 28/02/2001” giữa ông Nguyễn Văn Y với bà Nguyễn Thị Xuân H đối với phần đất nông nghiệp diện tích 2.046m² (ngang mặt trước là 54,51m; mặt sau là 35,14m; chiều sâu bên phải là 52,9m; chiều sâu bên trái là 42m) thuộc thửa 402, 404 tờ bản đồ số 2 (theo tài liệu chỉnh lý năm 1992) xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc hộ gia đình ông Nguyễn Văn Y gồm các ông bà: Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Thu Tr (có ông Nguyễn Văn Y làm đại diện), Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Tuyết V, Nguyễn Thành V1, Nguyễn Thị Ánh T1, Nguyễn Thành Tr, Nguyễn Thị Tuyết H, Nguyễn Văn H1 có trách nhiệm tự tháo dỡ di dời công trình vật kiến trúc trên phần đất diện tích lần chiếm 117m² (số thứ tự 3, 6, 7 bảng ghi chú phân loại diện tích đất) để giao đất cho bà Nguyễn Thị Xuân H.

Vị trí phần đất được ký hiệu theo số thứ tự 1, 2, 3, 6, 7 bảng ghi chú phân loại diện tích của Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 22/5/2014.

Bà Nguyễn Thị Xuân H có trách nhiệm trả cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn Y số tiền 73.800.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Xuân H và hộ gia đình ông Nguyễn Văn Y có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà H đối với phần diện tích đất nêu trên và chấp hành chính sách của Nhà nước theo quy định pháp luật đất đai.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuY về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 14/7/2016, ông Nguyễn Văn Y có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Xuân H trình bày:

Bà xác định giấy giao kèo ngày 09/7/2000 và giấy chuyển nhượng đất 28/02/2001 là một người viết, chữ ký là do ông Y ký. Riêng họ tên Nguyễn Văn Y thì người viết dùm ghi. Đề nghị Tòa án xem xét các chứng cứ: Căn cứ vào Giấy chuyển nhượng đất ngày 28/02/2011 ông Y đã tự hướng dẫn ranh đất cho Công ty Đồng Danh đo vẽ ngày 10/7/2001; Bản vẽ diện tích đất 2046m² có chiều ngang, chiều sâu như tại giấy chuyển nhượng đất năm 2001; Bản bồi thường hợp đồng Hoa màu ngày 26/11/2001; Bà đã đóng các loại thuế đất cho nhà nước... Theo Giấy giao kèo ngày 09/7/2000 thì bà nhận chuyển nhượng của ông Y phần đất có diện tích ngang 46, dài 42m với giá 44 cây vàng SJC. Tuy nhiên bà xin thêm diện tích đất ngang 0,5m và được ông Y đồng ý nên tại bản giao kèo đã ghi ngang 46,5m, dài 42m. Nay bà khởi kiện yêu cầu ông Y giao đủ đất cho bà theo như giao kèo, ông Y đã nhận của bà 42 cây vàng SJC, bà không đồng ý giao tiếp cho ông Y 02 cây vàng SJC. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Y trình bày: Ông thừa nhận đã bán đất cho bà Nguyễn Thị Xuân H theo hợp đồng giấy viết tay lập ngày 09/7/2000. Năm 2006, vợ chồng ông hện bà H đến UBND xã Phong Phú làm thủ tục sang tên, do phòng tài nguyên môi trường huyện sai sót đánh mất hết phần đất còn lại thuộc thửa 404 của ông, do đó ông đề nghị trình lại phòng tài nguyên môi trường huyện chỉnh sửa lại cho đúng sẽ ký giấy chuyển nhượng cho bà H. Bà H không đồng ý và gom hết giấy tờ đất liên quan bỏ về. Sau đó bà H lập bản hợp đồng giả mạo ghi ngày 28/02/2001 có nội dung cô tình nâng không thêm diện tích ngang mặt đường 54,51m, sâu 42m để chiếm đoạt thêm đất của gia đình ông. Bà H còn ghi không đầy đủ họ tên vợ và các con ông, dù hợp đồng mua bán ngày 09/7/2000 vợ và các con ông đều không có mặt và ký tên. Bà H còn ký không họ và tên ông trong hợp đồng giả mạo này. Theo kết luận giám định số 982/C54B ngày 26/5/2017 do Phân Viện KH học hình sự Bộ công an xác định chữ viết trong đó không phải chữ viết của ông, chứng tỏ hợp đồng này không có giá trị pháp lý.

Ban đầu ông đồng ý với việc bà H xin thêm 0.5m, tổng cộng chiều ngang là 46,5m. Tuy nhiên do bà H đã giả mạo lập giấy chuyển nhượng ngày 28/02/2001 nên ông chỉ đồng ý chuyển nhượng cho bà H phần đất có chiều ngang 46m, dài 42m như đã thỏa thuận tại giấy viết tay lập ngày 09/7/2000, và yêu cầu bà H trả cho gia đình ông 2 lượng vàng SJC còn lại, nếu không thì gia đình ông chấm dứt giao kèo và đồng ý trả lại cho bà H số vàng đã nhận là 42 lượng vàng SJC. Đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có cùng ý kiến như ông Nguyễn Văn Y.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Căn cứ vào lời trình bày của bị đơn cũng như tại kết luận giám định ngày 26/5/2017 của Phân viện KH học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thì giữa nguyên đơn và bị đơn và chỉ lập một bản giao kèo duy nhất vào ngày 09/7/2000, diện tích chuyển nhượng ngang 46m, dài 42m, nhưng do bà H xin thêm 0,5m nên trong giấy ghi ngang 46,5m. Do thời gian tranh chấp kéo dài và bà H có hành vi gian dối lập giấy chuyển nhượng đất ngày 28/02/2001 nên bị đơn chỉ đồng ý giao đất theo thỏa thuận là ngang 46m, dài 42m, đồng thời bị đơn phải trả tiếp cho bị đơn 02 lượng vàng SJC.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Những thỏa thuận của các bên đã được xác lập và tại phiên tòa ngày hôm nay, phía bị đơn đã thừa nhận là có xác lập việc mua bán đất, chuyển nhượng đất cho phía nguyên đơn. Diện tích mà bên phía nguyên đơn yêu cầu không thống nhất với diện tích mà bên phía bị đơn thừa nhận, đề nghị hội đồng xét xử ghi nhận giao dịch này giữa hai bên. Về diện tích đất các bên giao dịch chuyển nhượng: Thứ nhất là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không thực hiện đúng theo hình thức mà luật định nhưng đã đáp ứng các điều kiện như Nghị quyết 02 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định. Đề nghị hội đồng xét xử xem xét một số chứng cứ có liên quan, thể hiện rõ ý chí của các bên hướng đến diện tích được cụ thể hóa là 2046m², chứ không phải là ngang 46m, dài 42m. Đó là những chứng cứ như sau: Hợp đồng thỏa thuận bồi thường Hoa màu; Giấy giao kèo năm 2000; Hợp đồng thỏa thuận bồi thường Hoa màu ngày 25/7/2001 tại ủy ban xã. Tại hợp đồng này ông Y có ký tên và cũng đã được ủy ban nhân dân xã xác nhận vào ngày 26/11/2001, diện tích cụ thể là 2046m².

Thứ hai là biên bản hòa giải về đất tại ủy ban xã Phong Phú ngày 07/4/2005, biên bản này có các thành phần hòa giải đúng trình tự pháp luật, phía bên bị đơn cũng có ông Y, bà Nguyễn Thị Tuyết H tham gia, các bên đã xác định rõ đối tượng mà các bên thỏa thuận với nhau: “Nội dung đo đạc xác định lại ranh giới theo đúng sổ đỏ đã được cấp cho ông Y, sau đó tiến hành đo đạc giao đất cho bà H theo đúng kích thước ngang trước là 54,51m, ngang sau là 35,14m, dài phải là 42m, dài trái là 52,90m”. Kể đến là biên bản hòa giải tại Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh ngày 11/9/2010, ông Y cũng thừa nhận giấy chuyển nhượng xác định rõ diện tích đất trên. Và tại biên bản phiên tòa trước đây, thể hiện ông Y biết rõ ranh đất diện tích bán cho bà H, cụ thể ông Y thừa nhận có hướng dẫn ranh đất để công ty đo đạc Đồng Danh đo vẽ, ông Y cũng thừa nhận đã ký vào bản vẽ do công ty đo đạc Đồng Danh thực hiện, đề nghị hội đồng xét xử xem xét đánh giá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Đơn kháng cáo của đương sự còn trong thời hạn luật định. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Từ khi thụ lý đến khi xét xử tại phiên tòa những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đều tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm số 35/2016/DS-ST ngày 05/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh: Ông Y có trách nhiệm giao cho bà H phần đất có kích thước theo bản vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên môi trường TPHCM lập ngày 28/02/2018. Bà H có trách nhiệm giao cho ông Y số tiền có giá trị tương đương 2

lượng vàng SJC. Các bên cùng liên hệ với cơ quan quản lý đất đai thực hiện việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, sau khi thẩm vấn công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên.

XÉT THẤY:

Đơn kháng cáo của đương sự còn trong thời hạn luật định, nên chấp nhận.

Tại phiên tòa hôm nay người kháng cáo không rút đơn kháng cáo, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Giấy chuyển nhượng đất ngày 28/02/2001 giữa ông Y và bà H với nội dung bà H mua lại phần đất trước lộ giới thuộc lô số 402 và một phần thửa 404 của vợ chồng ông Y có diện tích 2046m² (ngang mặt trước là 54,51m; mặt sau là 35,14m; chiều sâu bên phải là 52,9m; chiều sâu bên trái là 42m). Bà H trình bày Giấy chuyển nhượng nêu trên được lập thành 02 bản và ông Y đã ký, ghi tên trên giấy chuyển nhượng này. Tuy nhiên ông Nguyễn Văn Y khai ông không thừa nhận chữ ký trong giấy chuyển nhượng này là do ông ký. Theo kết luận giám định ngày 26/5/2017 của Phân Viện KH học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận “Chữ viết họ tên “Nguyễn Văn Y” dưới mục “Bên bán” và chữ viết họ tên “Ng~ Văn Y” dưới mục “Bên A” trên “Giấy chuyển nhượng đất” đề ngày 28/02/2001 và ngày 25/7/2001 (ký hiệu A) so với chữ viết mang tên Nguyễn Văn Y trên 10 tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M10 là không phải do cùng một người viết ra”.

Đồng thời, tại nội dung giấy chuyển nhượng lập ngày 28/02/2001 do nguyên đơn cung cấp có ghi rõ số thửa đất chuyển nhượng là thửa số 402 và một phần thửa 404. Tuy nhiên tại thời điểm lập giấy chuyển nhượng này thì hộ gia đình ông Y chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên không thể biết được số lô, số thửa đất để các bên ghi vào giấy chuyển nhượng. Nguyên đơn trình bày nguyên đơn biết được số thửa đất là do lúc đi làm thủ tục để được cấp giấy phép xây dựng và thủ tục bồi thường hoa màu trên đất thì cán bộ địa chính xã cho biết thông tin. Xét lời trình bày này của nguyên đơn là không có căn cứ, vì thời điểm nguyên đơn xin cấp giấy phép xây dựng, bồi thường hoa màu trên đất là ngày 25/7/2001, như vậy tại thời điểm ngày 28/02/2001 nguyên đơn không thể biết được số thửa đất để ghi vào giấy chuyển nhượng.

Xét đối với việc luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày các bên sau khi ký giấy chuyển nhượng đã nhờ công ty TNHH đo đạc Đồng Danh đo vẽ, cắm mốc để nhận đất trước sự chứng kiến, hướng dẫn ranh của ông Y, tại các biên bản hòa giải tại xã, tại tòa án huyện Bình Chánh ông Y cũng thừa nhận diện tích đất chuyển nhượng là diện tích 2046m² (ngang mặt trước là 54,51m; mặt sau là 35,14m; chiều sâu bên phải là 52,9m; chiều sâu bên trái là 42m). Hội đồng xét xử xét thấy: Các biên bản hòa giải tại xã và tại tòa án cấp sơ thẩm đều căn cứ vào Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 28/02/2001, tại Tòa án cấp phúc thẩm đã xác minh làm rõ Giấy chuyển nhượng đất nêu trên là giả mạo, không có giá trị pháp lý, đồng thời đây là diện tích đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Y, tại các biên bản nêu trên không có sự xác nhận của vợ và các con của ông Y. Tại phiên tòa phúc thẩm vợ và

những người con của ông Y cũng có ý kiến không đồng ý với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 2046m² (ngang mặt trước là 54,51m; mặt sau là 35,14m; chiều sâu bên phải là 52,9m; chiều sâu bên trái là 42m). Do đó, lời trình bày của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận. Đối với ý kiến của nguyên đơn cho rằng nguyên đơn đã đóng thuế cho nhà nước đối với phần đất được chuyển nhượng, xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, các bên đương sự cũng không có yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những phân tích trên, xét thấy lời khai của bị đơn về việc bị đơn không biết và không ký vào Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 28/02/2001 là có căn cứ để chấp nhận. Giấy chuyển nhượng đất nêu trên do nguyên đơn cung cấp là không có giá trị pháp lý. Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh, thu thập đầy đủ chứng cứ để làm rõ sự mâu thuẫn trong lời khai của các bên đương sự, tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận giá trị của “Giấy chuyển nhượng đất ngày 28/02/2001” là gây thiệt hại cho phía bị đơn. Do đó cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Như vậy, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như sự xác nhận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thì việc chuyển nhượng đất của ông Y và bà H phải căn cứ vào Biên bản giao kèo ngày 09/7/2000 với diện tích ngang 46m, dài 42m đã được các bên thừa nhận. Diện tích đất được xác định cụ thể tại bản vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/02/2018. Bà Nguyễn Thị Xuân H và hộ gia đình ông Nguyễn Văn Y có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà H đối với phần diện tích đất nêu trên và chấp hành chính sách của Nhà nước theo quy định pháp luật đất đai.

Giá chuyển nhượng diện tích đất trên theo các bên thỏa thuận là 44 lượng vàng SJC, đã thực hiện thanh toán 42 lượng, do đó bà Nguyễn Thị Xuân H có trách nhiệm thanh toán cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn Y 2 lượng vàng SJC còn thiếu, tương đương số tiền 73.800.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Về chi phí giám định: Do yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí giám định. Đối với chi phí giám định tại cấp phúc thẩm số tiền 1.200.000 đồng (theo phiếu thu số 335 ngày 13/7/2017 của Phân viện KH học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh) ông Y đã nộp, bà H có trách nhiệm hoàn trả số tiền 1.200.000 đồng cho ông Y.

Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu công nhận hợp đồng không được chấp nhận là 200.000 đồng.

Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ nêu trên.

Áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ;

- Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

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

- **Tuyên xử : Sửa bản án sơ thẩm:**

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Xuân H về việc công nhận “Giấy chuyển nhượng đất ngày 28/02/2001” giữa ông Nguyễn Văn Y với bà Nguyễn Thị Xuân H đối với phần đất nông nghiệp diện tích 2.046m² (ngang mặt trước là 54,51m; mặt sau là 35,14m; chiều sâu bên phải là 52,9m; chiều sâu bên trái là 42m) thuộc thửa 402, 404 tờ bản đồ số 2 (theo tài liệu chỉnh lý năm 1992) xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công nhận biên bản giao kèo lập ngày 09/7/2000 giữa ông Nguyễn Văn Y với bà Nguyễn Thị Xuân H. Buộc hộ gia đình ông Nguyễn Văn Y gồm các ông bà: Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Thu Tr (có ông Nguyễn Văn Y làm đại diện), Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Tuyết V, Nguyễn Thành V1, Nguyễn Thị Ánh T1, Nguyễn Thành Tr, Nguyễn Thị Tuyết H, Nguyễn Văn H1 có trách nhiệm giao đất cho bà Nguyễn Thị Xuân H, phần đất có kích thước theo bản vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/02/2018.

Vị trí phần đất được ký hiệu theo số thứ tự 05, 07, 10 (Khu 01) bảng ghi chú phân loại diện tích của Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/02/2018.

Bà Nguyễn Thị Xuân H có trách nhiệm trả cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn Y số tiền 73.800.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Xuân H và hộ gia đình ông Nguyễn Văn Y có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà H đối với phần diện tích đất nêu trên và chấp hành chính sách của Nhà nước theo quy định pháp luật đất đai.

Bà Nguyễn Thị Xuân H có trách nhiệm hoàn trả chi phí giám định số tiền 1.200.000 đồng cho ông Nguyễn Văn Y.

2. Về án phí :

- Bà Nguyễn Thị Xuân H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là **200.000 đồng**.

- Ông Nguyễn Văn Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại **200.000 đồng** theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0020404 ngày 18/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND huyện Bình Chánh;
- Chi cục THADS huyện Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Biện Thị Hoa