

**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: 693/2019/DS-PT

Ngày: 06/8/2019

*Về việc: 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:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường

Các Thẩm phán: Ông Lưu Ngọc Thạch

Bà Phạm Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Lê Trọng Long – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 30/7/2019 và ngày 06/8/2019, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 228/2019/TLPT-DS ngày 18/4/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự số 46/2019/DS-ST ngày 04/3/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2950/2019/QĐ-PT ngày 01/7/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1946

Địa chỉ: 18 AB, Phường MB, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: 31 ĐĐ, Phường MH, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lê Văn B, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: 35 đường số H, Khu phố C, phường BHH B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1975 (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 16/17/1 đường số C, Khu phố B, phường HH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Bùi Thị Bích T1, sinh năm 1960 (vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ N, Ấp H, xã MH, huyện CT, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1968 (vắng mặt)
2. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1957 (vắng mặt)
3. Bà Huỳnh Thị Y, sinh năm 1984 (vắng mặt)
4. Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1981 (vắng mặt)
5. Ông Nguyễn Quốc T3, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 255 đường ACL, Khu phố H, phường BHH A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Bùi H, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Địa chỉ: 66 đường số NH, phường PT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Phạm Văn V, sinh năm 1966 (có mặt)

8. Bà Lê Hồng H1, sinh năm 1969 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 900 Quốc lộ 1A, chung cư AGS C17.01, phường TT, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ông Hoàng Mạnh H2, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: 10/1/16 Ấp B, xã XTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị A, là nguyên đơn và bà Bùi Thị Bích T1 là bị đơn.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân quận Bình Tân.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị A ngày 01/6/2011, bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Nguyễn Thị A ủy quyền cho ông Đỗ Đức C1 là đại diện trình bày:

Ngày 15/3/2002, bà Nguyễn Thị A có nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị Bích T1 một lô đất ngang 04 m, dài 12,2m, mã số là C2-11 theo sơ đồ nền, thuộc thửa 677 và 678 tờ bản đồ số 6 xã BHH, huyện BC (nay là phường BHH B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá 31.500.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tờ viết tay không có chứng thực vì lúc này quyền sử dụng đất vẫn do bà Huỳnh Thị M đại diện hộ gia đình đứng tên có diện tích 5.566 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 670/QSDĐ ngày 28/6/2000 do UBND huyện Bình Chánh cấp. Khi mua bán đất thì bà A trực tiếp mua bán và giao đủ tiền cho bà T1, không có gặp bà M, không biết bà M là ai, nhưng do đất đứng tên bà M nên bà M là chủ đất lăn tay trong giấy mua bán. Sau đó, bà A làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì biết lô đất này đã đứng tên người khác là ông Phạm Văn V. Thời điểm bà A giao số tiền 31.500.000 đồng tương đương với 6,5 lượng vàng 24K nhưng không có giấy tờ gì thể hiện hai bên thỏa thuận việc chuyển nhượng đất bằng vàng.

Vào ngày 22/5/2012, Tòa án nhân dân quận Bình Tân đã tiến hành định giá đất là 6.000.000 đồng/m², ông đồng ý với giá do Hội đồng định giá đã định giá và không có yêu cầu định giá lại.

Nay bà A yêu cầu bà T1, bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký là giao đất cho bà A.

Theo đơn khởi kiện ngày 09/11/2009, bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn ông Lê Văn B trình bày:

Vào ngày 29/6/2009, ông có nhận chuyển nhượng lại 01 lô đất có diện tích $4\text{m} \times 10\text{m} = 40\text{m}^2$, mã số là C1-11 theo sơ đồ nền, thuộc thửa 677 và 678 tờ bản đồ số 6, có xã BHH, huyện BC (nay là phường BHH B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá 88.000.000 đồng của ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị L. Khi mua bán hai bên chỉ làm giấy tờ viết tay không có chứng thực vì lúc này đất vẫn đứng tên chung trong sổ đỏ của bà Huỳnh Thị M có diện tích 5.566m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 670/QSDĐ ngày 28/6/2000 do UBND huyện Bình Chánh cấp cho hộ gia đình bà M. Ông đã giao đủ toàn bộ số tiền mua đất cho vợ chồng ông T bà L.

Do đang nhu cầu mua để ở nên ông đã xây nhà cấp 4 có diện tích $4\text{m} \times 7\text{m}$ trên phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông T bà L. Khi ông đi làm thủ tục tách thửa thì phát hiện phần diện tích đất này do ông Phạm Văn V cũng đang làm thủ tục tách thửa để làm giấy tờ nhà đất và ông đã gửi đơn khiếu nại tại UBND phường nhưng hòa giải không thành.

Nay ông yêu cầu ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị L thực hiện việc giao đất đúng diện tích như hai bên đã thỏa thuận để ông làm thủ tục hợp thức hóa.

Vào ngày 22/5/2012, Tòa án nhân dân quận Bình Tân đã tiến hành định giá đất là 6.000.000 đồng/ m^2 , ông đồng ý với giá do Hội đồng định giá đã định giá và không có yêu cầu định giá lại.

Ngày 10/01/2019, ông Lê Văn B có đơn xin rút đơn khởi kiện.

Bị đơn bà Bùi Thị Bích T1 trình bày:

Bà xác nhận vào ngày 15/03/2002, bà có làm môi giới bán đất cho bà Nguyễn Thị A một lô đất ngang 04m, dài 12,2m tổng diện tích $48,8\text{m}^2$ giá 31.500.000 đồng nhưng do bà M là chủ đất người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lẫn tay. Bà M đã bán toàn bộ đất cho ông Bùi H (anh ruột của bà) và bà được ông H giao đất để bán và bà nhận tiền môi giới.

Sau khi bà A và bà thỏa thuận giá mua bán thì ông Hoàng Mạnh H2 là cháu bà A làm giấy giao nhận tiền cọc 200.000 đồng thay cho bà A. Bà đã giao tiền cọc lại cho ông H và ông H đã giao cho bà các giấy tờ gồm: 01 bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 670 QSDĐ do UBND huyện Bình Chánh cấp cho bà Huỳnh Thị M, 01 bảng sơ đồ phân lô, 01 giấy sang nhượng đất hoa màu vĩnh viễn đánh máy sẵn có dấu lẫn tay của bà M (bản chính), 01 đơn xin xác nhận của bà Huỳnh Thị M (bản sao y), 01 hợp đồng thỏa thuận bồi thường hoa màu đánh máy sẵn có dấu lẫn tay của bà M (bản chính).

Sau đó, ngày 28/10/2002, bà nhận tiếp của bà A 23.000.000 đồng và ngày 15/11/2002, bà nhận số tiền là 8.300.000 đồng còn lại là đủ. Bà đã viết các nội dung còn trống bên trong giấy sang nhượng hoa màu vĩnh viễn; hợp đồng thỏa thuận bồi thường hoa màu và bà đã giao đất cho bà A theo vị trí đất

ghi trong bảng sơ đồ phân lô cùng các giấy tờ trên cho bà A. Bà đã giao toàn bộ số tiền mua bán đất với bà A cho ông H.

Ngày 15/4/2002, bà giao 17 cây vàng SJC cho bà M là tiền bán nền đất 11 và 11C và bà nhận được một số giấy tờ kể trên với bà M. Nay bà A yêu cầu bà cùng bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng là giao đất cho bà A, bà không đồng ý vì bà được ông H giao hồ sơ phân lô bán đất cho bà A, nay lô đất bị trùng với lô ông V như thế nào bà không biết. Bà đã nhận tiền đủ của bà A và giao toàn bộ tiền cho ông H. Khi mua bán đất với bà A, bà là người trực tiếp mua bán và nhận tiền của bà A. Việc ông H giao cho bà bán đất cho bà A, nay ông H lại bán lô đất trên cho ông V nên yêu cầu của bà A phải do ông H chịu trách nhiệm, bà không đồng ý chịu trách nhiệm đối với bà A.

Bà giao tiền cho ông H mà không lưu lại chứng từ về việc giao tiền cho ông H vì bà là người làm công cho ông H, lúc xong việc thì bà phải giao toàn bộ giấy tờ sổ sách cho ông H chứ không được giữ lại.

Về nền đất số 11, do ông V chưa giao đủ tiền cho ông H còn nợ 8 lượng vàng SJC nên ông H chỉ đạo cho bà bán nền đất số 11 cho ông T, sau đó ông T bán lại cho ông B.

Bị đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị L trình bày:

Vào ngày 30/3/2002, vợ chồng bà có mua lô đất diện tích 4m x 10m thuộc thửa 677 và 678 tờ bản đồ số 6, có xã BHH, huyện BC (nay là phường BHH B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà Huỳnh Thị M là chủ đất, bà T1 là người nhận số tiền 28.500.000 đồng. Sau đó bà chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn B với giá 88.000.000 đồng. Khi ông B đi làm thủ tục hợp thức hóa thì biết ông V cũng đang làm thủ tục hợp thức hóa cho lô đất mà bà đã bán cho ông B.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị M trình bày:

Vào năm 2000, vợ chồng bà có bán 5.500 m² cho ông Bùi H nhưng do thời điểm đó không làm được giấy tờ nên chỉ mua bán bằng giấy tay với ông H và bà có lặn tay một số tờ giấy không để ông H bán cho người khác. Vợ chồng bà đã bán toàn bộ diện tích đất trên cho ông Hòa và ông H đã giao tiền đủ cho vợ chồng bà. Bà không biết bà A là ai cũng không hề mua bán đất hay nhận tiền gì của bà A.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Vào năm 2000, vợ chồng ông có bán 5.500 m² cho ông Bùi H nhưng do thời điểm đó không làm được giấy tờ nên chỉ mua bán bằng giấy tay với ông H. Đồng thời, bà M có lặn tay một số tờ giấy không để ông H bán cho người khác. Vợ chồng ông đã bán toàn bộ diện tích đất trên cho ông H và ông H đã giao tiền đủ cho vợ chồng ông. Vợ chồng ông không biết bà A là ai cũng không hề mua bán đất hay nhận tiền gì của bà A.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Huỳnh Y, ông Nguyễn Quốc C, ông Nguyễn Quốc T3 trình bày:

Năm 2002, cha mẹ của các ông bà là ông Nguyễn Văn T2 và bà Huỳnh Thị M có bán hết phần đất cho ông Bùi H và ông H đã trả hết tiền. Nay ông, bà không có ý kiến gì về vụ kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi H trình bày:

Năm 2001, ông có bán cho ông V bốn lô đất kèm bản đồ của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Bình Tân. Sau đó ông có giao lại cho bà T1 bán cho ai thì ông không rõ. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà A, ai nhận tiền của bà A thì người đó chịu trách nhiệm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn V trình bày:

Ông và ông Bùi H là chỗ thân quen nên vào khoảng tháng 01/2002, ông có mua của ông H bốn lô đất (loại đất nền nhà) tương đương tám lô đất nhỏ chiều ngang 16m, chiều dài 22,5m, tổng diện tích 360m² gồm các lô mang số 8, 9, 10, 11 đây là những lô đôi có hai mặt tiền. Việc mua bán là do vợ ông là bà Lê Hồng H1 trực tiếp giao cho ông H tổng số vàng là 47 lượng vàng SJC và ông H đã nhận đủ số vàng này. Vợ chồng ông đã giao đủ tiền và nhận đất trực tiếp với ông H, lúc giao đất cho vợ chồng ông không có mặt bà T1 và bà M.

Sau khi mua đất của ông H thì ông H giao cho ông bốn bộ hồ sơ từng lô đất một và kèm theo 01 bản vẽ sơ đồ đất. Sau đó ông được UBND phường thông báo phần đất của ông không có tranh chấp và được làm giấy tờ. Tuy nhiên, sau đó ông mới biết có hai lô đất bị tranh chấp gồm lô đất của ông Lê Văn B và một lô đất của bà Nguyễn Thị A.

Đối với tranh chấp giữa ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị A với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L, bà Bùi Thị Bích T1 thì ông không có liên quan đến những tranh chấp này. Đất này là do ông Bùi H đã bán và giao đất cho ông nên ông không có yêu cầu gì đối với ông Bùi H. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Hồng H1 trình bày:

Bà Lê Hồng H1 thống nhất với lời trình bày của ông Phạm Văn V. Vợ chồng bà đã trực tiếp mua lô đất trên từ ông Bùi H, bà không biết ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị A là ai. Bà đề nghị ông H bàn giao nền đất theo thỏa thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ ông Hoàng Mạnh H2 trình bày:

Ngày 27/10/2002, ông là người đại diện cho bà Nguyễn Thị A đặt cọc cho bà Bùi Thị Bích T1 để mua lô đất số C2, tờ bản đồ số 6, thuộc thửa 677, 678 phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường BHH B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh) có diện tích 4 x 12,2m. Ông đã đưa đủ số tiền 31.500.000 đồng cho bà T1.

Ông xác định nền đất trên là của bà Nguyễn Thị A. Ông không có liên quan hay tranh chấp gì đến nền đất này.

Tại bản án sơ thẩm số 46/2019/DS-ST ngày 04/3/2019, Tòa án nhân dân quận Bình Tân đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị A về việc yêu cầu bà Bùi Thị Bích T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lô đất ngang 04 m, dài 12,2m, mã số là C2-11 theo sơ đồ nền, thuộc thửa 677 và 678 tờ bản đồ số 6 xã BHH, huyện BC (nay là phường BHH B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Tuyên bố giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị A và bà Bùi Thị Bích T1 vô hiệu.

Buộc bà Bùi Thị Bích T1 phải có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị A số tiền 162.150.000đ (một trăm sáu mươi hai triệu một trăm năm mươi ngàn đồng). Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Bùi Thị Bích T1 chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bà Bùi Thị Bích T1 phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Lê Văn B về việc đòi ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị L thực hiện việc giao lô đất có diện tích 4m x 10 m = 40m², mã số là C1-11 theo sơ đồ nền, thuộc thửa 677 và 678 tờ bản đồ số 6, xã BHH, huyện BC (nay là phường BHH B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Về chi phí đo vẽ: Bà Nguyễn Thị A và bà Bùi Thị Bích T1 mỗi bên phải chịu 821.000 đồng. Bà Nguyễn Thị A đã nộp 1.642.000 đồng nên bà Bùi Thị Bích T1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị A số tiền chi phí đo vẽ là 821.000 đồng (tám trăm hai mươi một nghìn đồng).

5. Về án phí:

Bà Bùi Thị Bích T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 8.107.500 đồng (Tám triệu một trăm lẻ bảy nghìn năm trăm đồng).

Bà Nguyễn Thị A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 01879 ngày 16/6/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị A còn được nhận lại 9.300.000 đồng.

Hoàn lại cho ông Lê Văn B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.200.000 đồng (Hai triệu hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí 024226 ngày 24/11/2009 của Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Các đương sự thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Ngày 19/3/2019 và ngày 18/3/2019, bà Nguyễn Thị A và bà Bùi Thị Bích T1 nộp đơn kháng cáo.

Ngđy 19/3/2019, Vi□n tr□□ng Vi□n Ki□m sg nhh dh qu□n Bmnh
Th cyQuy□t q□nh khgg ngh□ phc th□m s□ 67/Q□KNPT-VKS-DS q□i
v□i B□n g dh s□ s□ th□m s□ 46/2019/DS-ST ngđy 04/3/2019 c□a Txa g

nhh dh qu□n Bmh Th.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn bà Nguyễn Thị A ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đ đại diện yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, với lý do cấp sơ thẩm không triệu tập những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà A, cụ thể là bà Nguyễn Thị A chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Đức C1; ông C1 chuyển nhượng cho ông Lê Văn Q và ông Q chuyển nhượng cho ông Phạm Đình D phần đất ngang 04m, dài 12,2m, mã số là C2-11 theo sơ đồ nền, thuộc thửa 677 và 678 tờ bản đồ số 6 xã BHH, huyện BC (nay là phường BHH B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh).

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn V, bà Lê Hồng H1 yêu cầu y án sơ thẩm.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, các đương sự được thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị A: Bà A cho rằng, bản án sơ thẩm còn thiếu sót, chưa khách quan không bảo đảm được quyền và lợi ích hợp pháp của nhiều người nhận chuyển nhượng.

Căn cứ Giấy sang nhượng đất hoa màu vĩnh viễn giữa bà M với bà A ngày 15/3/2002 đối với lô đất C2-11 diện tích 48,8m², với giá là 31.500.000đ và các bên đã giao đủ tiền. Trong khi đó, bà M đã chuyển nhượng cho ông H diện tích 5.566m² trong đó có phần đất chuyển nhượng cho bà A. Nay bà A khởi kiện yêu cầu bà T1 và bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo biên bản hòa giải và đối chất ngày 02/5/2012 thì ông Đỗ Đức C1 là người đại diện theo ủy quyền của bà A yêu cầu bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bà A làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Bà A không yêu cầu bà M phải chịu trách nhiệm. Như vậy, bà A cho rằng bà M không liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với bà M. Giao dịch giữa bà A với bà T1 là giao dịch vô hiệu ngay từ khi giao kết, bà T1 không phải là người có quyền sử dụng đất nên không thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A. Nay bà A yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người khác là không thể thực hiện được.

Tại đơn kháng cáo của bà A có yêu cầu đưa ông Phạm Đình D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, trong quá trình tố tụng tại Tòa cấp sơ thẩm, ông C1 là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà A nêu trên và là người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của bà A không có yêu cầu được tham gia tố tụng và ông Q là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C1 cũng không có yêu cầu được tham gia tố tụng. Trong phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công

khai chứng cứ và hòa giải phía nguyên đơn không cung cấp các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tranh chấp giữa bà A với bà T1. Các giao dịch chuyển nhượng nêu trên bằng giấy tay là vô hiệu cả về hình thức và nội dung. Nếu đưa ông D vào tham gia tố tụng và xét xử khi án có hiệu lực, sau đó lại có người khác xuất trình giấy chuyển nhượng từ ông D thì vụ án không giải quyết được triệt để, khách quan và toàn diện. Trường hợp này ông D nếu thấy quyền lợi của mình bị xâm phạm thì có quyền khởi kiện ông Q bằng vụ án khác. Do đó, bà A kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm, là không có cơ sở chấp nhận.

Bà Bùi Thị Bích T1 kháng cáo đã được triệu tập tham gia phiên tòa phúc thẩm đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị Bích T1.

Tại phiên tòa đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút lại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 67/QĐKNPT-VKS-DS ngày 19/3/2019 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân quận Bình Tân.

Về án phí dân sự sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà A; đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của bà T1; chấp nhận rút kháng nghị của Viện Kiểm sát và giữ nguyên bản án sơ 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 phúc thẩm nhận định:

[1] Nguyên đơn ông Lê Văn B; bị đơn ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị M, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Huỳnh Y, ông Nguyễn Quốc C, ông Nguyễn Quốc T3, ông Bùi H, ông Hoàng Mạnh H2 không có kháng cáo đã được tổng đạt hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định của pháp luật.

[2] Bị đơn bà Bùi Thị Bích T1 kháng cáo đã được Văn phòng Thừa phát lại Quận 1 tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và Giấy triệu tập tham gia phiên tòa phúc thẩm vào các ngày 27/6/2019 và 30/7/2019 nhưng vắng mặt không có lý do nên bị coi như từ bỏ việc kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị Bích T1 theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 670/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 28/6/2000 thể hiện: Bà Huỳnh Thị M được quyền sử dụng 5.566 m² đất,

thửa số 677, 678, tờ bản đồ 06, mục đích sử dụng: L, tọa lạc tại xã BHH, huyện BC (bút lục số 68).

[4] Theo Giấy sang nhượng đất hoa màu vĩnh viễn ngày 15/3/2002, có nội dung: Bà Huỳnh Thị M đồng ý sang nhượng vĩnh viễn phần đất có diện tích 48,8m² thuộc lô C2/11 tọa lạc tại Ấp 7, BHH, BC cho bà Nguyễn Thị A, với giá 31.500.000 đồng (bút lục số 94).

[5] Theo Hợp đồng thỏa thuận bồi hoàn hoa màu ngày 15/3/2002, giữa bà Huỳnh Thị M và bà Nguyễn Thị A có nội dung: Bà Nguyễn Thị A nhận phần đất 48,8m² để sử dụng và có trách nhiệm đền bù công gìn giữ thành quả lao động cho bà Huỳnh Thị M số tiền 31.500.000 đồng (bút lục số 92).

[6] Theo Giấy nhận cọc ngày 27/10/2002 có nội dung: Bà Bùi Thị Bích T1 hiện sử dụng lô đất C2, tờ bản đồ số 6, số thửa 677, 678, phường BHH, huyện BC, do bà Huỳnh Thị M đứng bộ. Nay tôi đồng ý nhượng lại quyền sử dụng 01 phần đất thuộc lô nói trên cho ông Hoàng Mạnh H2, với diện tích là 48,8m², với giá là 31.500.000 đồng, đặt cọc 200.000 đồng. Đến ngày 28/10/2002, ông H2 không giao đủ tiền còn lại thì sẽ mất cọc. Đồng thời, phía sau của Giấy nhận cọc thể hiện ngày 28/10/2002, bà T1 nhận 23.000.000 đồng và ngày 15/11/2002 nhận 8.300.000 đồng (bút lục số 91).

[7] Tại biên bản hòa giải ngày 20/8/2015, ông Hoàng Mạnh H2 trình bày: Ông là người đại diện cho bà Nguyễn Thị A đặt cọc để mua miếng đất số nền C2, tờ bản đồ số 6, số thửa 677, 678, xã Bình Hưng Hòa, huyện Bình Chánh và đã giao đủ số tiền 31.500.000 đồng cho bà T1. Đồng thời, xác định nền đất nêu trên là của bà Nguyễn Thị A.

[8] Về hình thức Giấy nhận cọc ngày 27/10/2002 giữa bà Bùi Thị Bích T1 và ông Hoàng Mạnh H2 và Giấy sang nhượng đất hoa màu vĩnh viễn; hợp đồng thỏa thuận bồi hoàn hoa màu cùng ngày 15/3/2002 giữa bà Huỳnh Thị M và bà Nguyễn Thị A không có chứng thực của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền. Đồng thời, bà Bùi Thị Bích T1 chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm Điều 691; Điều 693; Điều 695 Bộ luật dân sự năm 1995. Ngoài ra, các đương sự trình bày thống nhất là hợp đồng thỏa thuận bồi hoàn hoa màu và Giấy sang nhượng đất hoa màu vĩnh viễn cùng ngày 15/3/2002 giữa bà M và bà A là do bà M ký không, bà M không có giao dịch, không nhận tiền của bà A trong việc chuyển nhượng lô đất ngang 04 m, dài 12,2m, mã số là C2-11 theo sơ đồ nền, thuộc thửa 677 và 678 tờ bản đồ số 6 xã Bình Hưng Hòa, huyện Bình Chánh (nay là phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh). Do đó, giao dịch dân sự giữa bà T1 với ông H2 và giữa bà M với bà A là vô hiệu theo quy định tại Điều 697 Bộ luật dân sự năm 1995.

[9] Án sơ thẩm nhận định, giao dịch giữa bà T1 và bà A là vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phần Quyết định của bản án tuyên bố giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị A và bà Bùi Thị Bích T1 là vô hiệu là chưa cụ thể. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm, sửa, bổ sung các giao dịch vô hiệu cho cụ thể.

[10] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị A ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đ đại diện yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, với lý do cấp sơ thẩm không triệu tập những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà A, cụ thể là bà Nguyễn Thị A chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Đức C1; ông C1 chuyển nhượng cho ông Lê Văn Q và ông Q chuyển nhượng cho ông Phạm Đình D phần đất ngang 04 m, dài 12,2m, mã số là C2-11 theo sơ đồ nền, thuộc thửa 677 và 678 tờ bản đồ số 6 xã BHH, huyện BC (nay là phường BHH B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh).

Như đã nhận định trên, giao dịch giữa bà T1 và bà A là vô hiệu; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và bà A chưa giao đất. Đồng thời, các giao dịch chuyển nhượng lô đất C2.11, diện tích ngang 04 m, dài 12,2m, thuộc thửa 677 và 678 tờ bản đồ số 6 phường BHH B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà A với ông C1; giữa ông C1 với ông Q và giữa ông Q với ông D là các hợp đồng không có chứng thực. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bà Nguyễn Thị A và ông Đỗ Đức C1 (là người đại diện theo ủy quyền của bà A) không trình bày và cung cấp các giao dịch về việc có chuyển nhượng lô đất nêu trên. Như vậy, việc cấp sơ thẩm không đưa những người nhận chuyển nhượng sau này vào tham gia tố tụng cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông C1, ông Q, ông D. Nếu bà A, ông C1, ông Q, ông D có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì khởi kiện tranh chấp thành vụ án khác. Do đó, bà Nguyễn Thị A ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đ đại diện yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, là không có căn cứ, nên không chấp nhận.

[11] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà A; đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của bà T1; chấp nhận rút kháng nghị của Viện Kiểm sát và giữ nguyên bản án sơ thẩm, là có căn cứ, nên chấp nhận.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm, nên bà A không phải chịu.

Sung công quỹ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm của bà Bùi Thị Bích T1.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 146; 691; 693; 695; 697 Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 357; 468 của Bộ Luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Chương III Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị Bích T1.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 67/QĐKNPT-VKS-DS ngày 19/3/2019 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân quận Bình Tân.

3. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị A.

4. Sửa bản án số 46/2019/DS-ST ngày 04/3/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị A về việc yêu cầu bà Bùi Thị Bích T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lô đất 48,8m² (ngang 04m, dài 12,2m), mã số là C2-11 theo sơ đồ nền, thuộc thửa 677 và 678 tờ bản đồ số 6 xã BHH, huyện BC (nay là phường BHH B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh).

4.2. Tuyên bố các giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất 48,8m² (ngang 04m, dài 12,2m), mã số là C2-11 theo sơ đồ nền, thuộc thửa 677 và 678 tờ bản đồ số 6 xã BHH, huyện BC (nay là phường BHH B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh), giữa ông Hoàng Mạnh H2 và bà Bùi Thị Bích T1 theo Giấy nhận cọc ngày 27/10/2002 và Hợp đồng thỏa thuận bồi hoàn hoa màu; Giấy sang nhượng đất hoa màu vĩnh viễn giữa bà Huỳnh Thị M và bà Nguyễn Thị A cùng ngày 15/3/2002 là vô hiệu.

4.3. Buộc bà Bùi Thị Bích T1 phải có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị A số tiền 162.150.000đ (một trăm sáu mươi hai triệu một trăm năm mươi ngàn đồng). Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Bùi Thị Bích T1 chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bà Bùi Thị Bích T1 phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4.4. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Lê Văn B về việc đòi ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị L thực hiện việc giao lô đất có diện tích 4m x 10m = 40m², mã số là C1-11 theo sơ đồ nền, thuộc thửa 677 và 678 tờ bản đồ số 6, xã BHH, huyện BC (nay là phường BHH B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh).

4.5. Về chi phí đo vẽ: Bà Nguyễn Thị A và bà Bùi Thị Bích T1 mỗi người phải chịu 821.000 đồng. Bà Nguyễn Thị A đã nộp 1.642.000 đồng nên bà Bùi Thị Bích T1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị A số tiền chi phí đo vẽ là 821.000đ (tám trăm hai mươi một nghìn đồng).

4.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.6.1. Bà Bùi Thị Bích T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 8.107.500đ (tám triệu một trăm lẻ bảy nghìn năm trăm đồng).

4.6.2. Bà Nguyễn Thị A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ (hai trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.500.000đ

(chín triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 01879 ngày 16/6/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị A được nhận lại 9.300.000đ (chín triệu ba trăm ngàn đồng).

4.6.3. Hoàn lại cho ông Lê Văn B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.200.000đ (hai triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí 024226 ngày 24/11/2009 của Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.7. Các đương sự thi hành án tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

5.1. Bà Nguyễn Thị A không phải chịu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị A số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm nộp án phí phúc thẩm theo biên lai thu số AA/2018/0008456 ngày 21/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.2. Sung công quỹ số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) của bà Bùi Thị Bích T1 nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2018/0008406 ngày 18/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Ngọc Tường