

**.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: 824/2018/DS-PT

Ngày: 10 - 9 - 2018

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại
tài sản.

**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 Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán:

Ông Uông Văn Tuấn

Bà Phạm Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thức – 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 Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Từ ngày 30/8/2018 đến ngày 10/9/2018, tại Phòng xử án dân sự - Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 253/2018/TLPT-DS ngày 13 tháng 6 năm 2018 về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 212/2018/DS-ST ngày 30/03/2018 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3149/2018/QĐ-PT ngày 17 tháng 7 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6201/2018/QĐ-PT ngày 10/8/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Thị A**, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Số 169/3C, ấp TT, xã TH, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

– Ông Lưu Ngọc C– Luật sư Công ty TNHH C1 và Cộng sự, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ liên lạc: Số 1168, đường PH, Phường CT, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh).

– Ông Nguyễn Văn D– Luật gia của Trung tâm tư vấn pháp luật tại Thành phố Hồ Chí Minh – Hội Luật gia Việt Nam (Địa chỉ liên lạc: Số 199, đường TS, Phường U, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn: Ông **Trần Tấn B**, sinh năm 1959.

Thường trú: Số 169/3C, ấp TT, xã TH, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Số 1258, đường Q1, Phường YU, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Võ Vương E, sinh năm 1975; Địa chỉ: 56/1A Quốc lộ 1A, ấp LN, xã MB, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 05/10/2017, lập tại Văn phòng công chứng Quận X, số công chứng: 18886).

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

3.1. Ông Hoàng Trần Tường G, sinh năm 1977;

3.2. Ông Hoàng Tường L, sinh năm 1950;

Cùng địa chỉ: Số 169/3C, ấp TT, xã TH, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng Trần Tường Linh:

– Ông Lưu Ngọc C– Luật sư Công ty TNHH C1 và Cộng sự, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ liên lạc: Số 1168, đường PH, Phường CT, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh).

– Ông Nguyễn Văn D– Luật gia của Trung tâm tư vấn pháp luật tại Thành phố Hồ Chí Minh – Hội Luật gia Việt Nam (Địa chỉ liên lạc: Số 199, đường TS, Phường U, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.3. Bà Phạm Thị M, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Số 1258, đường Q1, Phường YU, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị M: Ông Võ Vương E, sinh năm 1975; Địa chỉ: 56/1A Quốc lộ 1A, ấp LN, xã MB, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 05/10/2017 lập tại Văn phòng công chứng Quận X, số công chứng: 18886).

3.4. Bà Trần Thị N, sinh năm 1952;

Địa chỉ: Số 49/17, đường NT, Phường VT, quận MN, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Trần Thị Thu P, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Số 623/43G, đường MT, Phường ND, Quận HB, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Phạm Thụy Thái R, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số 170/2, ấp TT, xã TH, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ông Nguyễn Tấn S, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Số 18/1A, ấp TT, xã TH, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn - bà Trần Thị A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Hoàng Trần Tường G, ông Hoàng Tường L.

5. *Người kháng nghị:* Viện Kiểm sát nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà Trần Thị A, ông Võ Vương E, ông Hoàng Trần Tường G, ông Hoàng Tường L; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là ông Nguyễn Văn D có mặt, ông Lưu Ngọc C vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà N, bà P, bà R và ông Luật có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 16/11/2016 và các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện H, nguyên đơn bà Trần Thị A trình bày:

Vào năm 1999, bà có thương lượng với ông Trần Tấn B để nhận chuyển nhượng một phần đất thuộc các thửa đất số 594, 595 và 596, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Thới Tây 1, xã TH, huyện H với diện tích 3.390m² (dài 82m, ngang 44m).

Bà và ông Trần Tấn B nhượng đất bằng giấy tay không qua công chứng, với giá 12 cây vàng, giao thành 2 lần nhưng không lập thành văn bản. Việc giao tiền thực hiện như sau: Lần 01 giao 08 cây vàng giá 30.000.000 đồng khi ký giấy chuyển nhượng năm 1999. Lần 02 vào ngày 19/10/1999 khi làm giấy ủy quyền (UBND xã TH ký ngày 21/10/1999) trả bằng tiền vay thêm Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn H 10.000.000 đồng và tiền bà có ở nhà là 10.000.000 đồng trả. Tổng cộng thanh toán tiền đất là 50.000.000 đồng. Sau đó ông B đã giao đất cho gia đình bà A sử dụng ổn định từ năm 1999 đến nay.

Việc mua bán đất không có ý kiến của bà Phạm Thị M, vì đất này là tài sản riêng của ông Trần Tấn B, không liên quan đến bà M. Từ năm 1983, ông B kết hôn với bà M và không còn ở địa phương, thỉnh thoảng mới về thăm cha mẹ, sau khi cha mẹ bà A và ông B mất, gia đình bà A mới tiếp tục ở địa chỉ 169/3C để nhang khói cho ông B à, địa phương cũng không có ý kiến gì.

Bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Tấn B tiếp tục thực hiện hợp

đồng chuyển nhượng đất ngày 12/9/1999, sang tên cho bà A .

Ngày 14/12/2017, Tòa án tiến hành mở phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, bà A nộp đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu sau: Xác định phần đất có diện tích 611.8 m² thuộc thửa số 594, tờ bản đồ số 5 (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02548 QSDĐ/03/9/1998 UBND huyện H cấp ngày 31/8/1998) và tất cả các tài sản có trên đất; phần đất có diện tích 430.8m² thuộc các thửa 596 và 597, tờ bản đồ số 5 (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00455 QSDĐ 21/01/1995 UBND huyện H cấp ngày 21/1/1995) và tất cả tài sản trên đất, cùng tọa lạc tại xã TH, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà A .

Ngày 21/12/2017, Tòa án lập biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (có luật sư của bà A tham dự) bà A có ý kiến về phần chưa định giá được như sau: Về cây cối, chuồng heo và gạch lát lối đi ngoài sân toàn bộ giá trị là 50.000.000 đồng; tiền cải tạo san lấp mặt bằng 03 lần mỗi lần 100.000.000 đồng tổng cộng là 300.000.000 đồng. Cùng ngày, bà A có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông B bồi thường cây cối và hàng rào là 50.000.000 đồng, tiền công cải tạo, san lấp mặt bằng 03 lần là 300.000.000 đồng, tiền vật liệu và công xây dựng nhà sau là 125.000.000 đồng. Tổng cộng là 475.000.000 đồng.

Ngày 09/01/2018, bà A có đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện, thay đổi quan hệ pháp luật từ “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thành “Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở”. Ngày 15/01/2018, bà A nộp đơn yêu cầu bồi thường yêu cầu ông B phải bồi thường số tiền 914.379.332 đồng.

Tòa án đã tiến hành giao cho bà A thông báo đóng tiền tạm ứng án phí bổ sung ngày 10/01/2018 và ngày 19/01/2018. Bà A làm đơn xin miễn giảm án phí. Tòa án không đồng ý đơn xin miễn giảm án phí vì căn cứ điều 13, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, thì bà A không thuộc trường hợp được miễn giảm tạm ứng án phí. Bà A làm đơn xin gia hạn đóng án phí lần 01 đến ngày 02/2/2018. Ngày 26/01/2018 bà A tiếp tục làm đơn xin gia hạn đóng án bổ sung lần 02, gia hạn thời hạn đóng án phí đến ngày 26/02/2018.

Tại phiên tòa ngày 28/3/2018, bà A xin rút yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn khởi kiện ngày 16/11/2016. Bà A yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất với ông B, với ý do: Phần đất ông B đang đứng tên do bà là người bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng vì thời điểm năm 1999 ông B còn khó khăn nên bà mới làm giấy nhận chuyển nhượng để ông B có tiền mang về lo cho vợ con.

Tại phiên tòa ngày 30/3/2018, bà Trần Thị A xin giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện ngày 16/11/2016 yêu cầu ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/9/1999, sang tên cho bà phần diện tích là 3.390m²; đồng thời bổ sung thêm yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất và

đòi bồi thường tài sản trên đất.

Về yêu cầu phản tố của ông Trần Tấn B, bà A không đồng ý trả lại nhà đất tại địa chỉ 169/3C ấp TT, xã TH, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông B. Ông B có chuyển nhượng đất cho bà nên bà và con trai là Trần Hoàng Tường Linh đã sinh sống ổn định đến nay, đồng thời trước đây ông B còn đưa giấy đất để bà cho con là Linh thế chấp đi xuất khẩu lao động. Do đó bà không đồng ý với yêu cầu của ông B.

Bị đơn là ông Trần Tấn B trình bày tại cấp sơ thẩm như sau:

Căn nhà và phần đất có diện tích 1.042,6 m² thuộc các thửa 594, 596, 597 tờ bản đồ số 5 (Tài liệu 1989), tọa lạc tại địa chỉ 169/3C ấp TT, xã TH huyện H là của ông để ở và thờ cúng. Ông đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 341820 vào sổ cấp giấy số 00455 QSDĐ/21.01.1995 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông ngày 21/01/1995 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 244944 vào sổ cấp giấy số 02548 QSDĐ/3/9/1998 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông ngày 31/8/1998.

Năm 1999, ông không mua bán, không ký bất cứ giấy nhượng đất và cũng không chuyển nhượng bất kì diện tích đất nào cho bà Trần Thị A. Chữ ký và chữ viết Trần Tấn B trong giấy nhượng đất ngày 12/9/1999 mà bà A cung cấp không phải do ông ký và viết ra. Ông không nhận bất cứ tiền hay vàng từ bà A, đồng thời năm 1983 ông đã kết hôn với bà Phạm Thị M nên đây là tài sản chung của vợ chồng ông, nếu có chuyện mua bán thì ông phải để bà M biết và ký tên.

Gia đình ông có 4 anh chị em và đã chia thừa kế xong toàn bộ quyền sử dụng đất theo quyết định số 171/2012/QĐST-DS ngày 28/5/2012 của Tòa án nhân dân huyện H. Bà A đã được chia thừa kế một phần diện tích đất tại ấp TT 3, xã TH nhưng đã bán toàn bộ, sau đó bà A thấy nhà ông có ít người và còn phải trông coi nhà tại địa chỉ 1258 QS, quận XY nên khóa cửa căn nhà 169/3C ấp TT, xã TH, huyện H, bà A bán nhà không có chỗ ở đã về phá khóa và chiếm dụng nhà đất của ông vào năm 2007. Ông có khiếu kiện tại Ủy ban nhân dân xã TH, sau khi được hòa giải thì ông có đồng ý cho bà A ở nhờ một tháng để kiếm chỗ dọn nhà đi. Tuy nhiên, ông đã nhiều lần yêu cầu bà A dọn nhà đi và trả đất cho ông nhưng gia đình bà A không dọn đi, sau đó ông đã khởi kiện bà A tại Tòa án nhân dân huyện H để đòi nhà đất vào các năm 2014 và 2015. Bà A có hứa hẹn sẽ trả nhà cho ông nên ông rút đơn khởi kiện, nhưng bà A vẫn không thực hiện lời hứa trả nhà đất.

Ngày 21/03/2017, ông có đơn phản tố yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị A, ông Hoàng Trần Tường G và ông Hoàng Tường L phải trả lại cho ông phần nhà đất có diện tích 1.042,6 m² thuộc các thửa 594, 596, 597 tờ bản đồ số 5 (Tài liệu 1989) hiện trạng thể hiện theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 99173/ĐĐBĐ_CNHM-CC ngày 07/10/2015, địa chỉ 169/3C ấp TT, xã TH, huyện H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phạm Thị M trình bày: Bà và ông Trần Tấn B sống chung năm 1983 và có với nhau 2 người con chung, người con đầu tiên sinh năm 1984 nhưng do nhiều lý do trở ngại bà và ông B không đăng ký kết hôn. Phần đất tranh chấp là của vợ chồng bà, vợ chồng bà không chuyển nhượng cho bà Trần Thị A. Chữ ký và chữ viết Trần Tấn B trong Giấy nhượng đất năm 1999 bà A cung cấp là giả mạo. Bà không biết gì về giấy chuyển nhượng ngày 12/9/1999 và cũng không nhận từ bà A bất kỳ khoản tiền hoặc vàng nào. Do nhà vợ chồng bà ít người, lại ở xa nên khóa cửa căn nhà 169/3C, bà A và gia đình vào lần chiếm sử dụng không thông qua ý kiến của bà. Bà thống nhất với toàn bộ ý kiến của chồng là ông B về việc yêu cầu bà Trần Thị A, ông Hoàng Tường L, ông Hoàng Trần Tường G và những người đang sinh sống tại phần nhà đất tranh chấp trả lại nhà đất có diện tích 1.042,6 m² thuộc các thửa 594, 596, 597 tờ bản đồ số 5 (Tài liệu 1989), địa chỉ 169/3C ấp TT, xã TH, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng bà.

- Ông Hoàng Trần Tường G trình bày: Ông sinh ra và lớn lên tại nhà đất số 169/3C ấp TT, xã TH, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh với ông bà ngoại, còn cha mẹ ông là bà A và ông L ở xã TT.

Năm 1999, ông Trần Tấn B đã làm giấy nhượng đất cho mẹ ông là bà Trần Thị A nên sau khi đi hợp tác lao động tại Nhật Bản trở về năm 2004 ông lập gia đình và vẫn sống tại căn nhà số 169/3C. Do ông B đã chuyển nhượng đất cho mẹ ông vào năm 1999 nên năm 2000 ông có sử dụng 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B để thế chấp Ngân hàng vay tiền đi Nhật Bản. Vào năm 2007, ông vẫn ở nhà đất số 169/3C, hoàn toàn không dọn đến nơi ở mới nên không có việc phá cổng vào nhà như ông B khiếu kiện. Ông thống nhất với bà A là không đồng ý trả lại nhà đất cho ông B và đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng nhà đất tại địa chỉ số 169/3C ấp TT, xã TH, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà A.

- Ông Hoàng Tường L trình bày: Ông thống nhất với ý kiến của bà Trần Thị A là không đồng ý trả lại nhà đất cho ông Trần Tấn B và đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng nhà, đất tại địa chỉ số 169/3C ấp TT, xã TH, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà A, do ông B đã chuyển nhượng đất cho bà A theo giấy nhượng đất ngày 12/9/1999.

- Bà Trần Thị N trình bày tại cấp sơ thẩm như sau: Bà xác nhận ông Trần Tấn B không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị A ngày 12/9/1999, bà Mỹ khai không trung thực. Bà không chứng kiến việc giao nhận tiền mua bán đất giữa bà A và ông B. Phần đất đang tranh chấp hiện nay do ông Trần Tấn B đứng tên. Bà hiện tại đã cao tuổi và sức khỏe yếu nên xin không tham gia tố tụng, xin vắng mặt không tham dự được các buổi hòa giải, làm việc, xét xử tại Tòa án các cấp.

- Bà Trần Thị Thu P trình bày tại cấp sơ thẩm như sau: Phần diện tích đất thuộc các thửa 594, 596, 597 tờ bản đồ số 5 ấp TT, xã TH, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, huyện H do ông Trần Tấn B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc mua bán, chuyển nhượng giữa bà Trần Thị A và ông Trần Tấn B, bà không B iết. Việc giao nhận tiền giữa ông B và bà A bà cũng không B iết và không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa hai bên. Bà không có ý kiến và không tranh chấp gì trong vụ án này. Bà hiện đã lớn tuổi và bận công việc làm ăn nên xin Tòa án cho bà không tham gia tố tụng, xin vắng mặt không tham dự được các buổi hòa giải, làm việc, xét xử tại Tòa án các cấp.

- Ông Nguyễn Tấn S trình bày tại bản tự khai ngày 11/8/2017 như sau: Ông thuê đất của bà Trần Thị A để dựng tro trấu, xơ dừa. Hàng tháng, ông trả cho bà A 2.000.000 đồng tiền thuê đất. Trong vụ án tranh chấp giữa bà Trần Thị A và ông Trần Tấn B, ông không có yêu cầu gì, nếu Tòa án xét xử thì ông sẽ chấp hành theo quyết định của Tòa án, ông không có yêu cầu bồi thường gì. Ông hiện đang bận công việc nên xin vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại Tòa án. Ông đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng.

- Bà Phạm Thụy Thái R trình bày tại bản tự khai ngày 11/8/2017 như sau: Bà thuê đất của bà Trần Thị A để bán hủ tiếu. Hàng tháng, bà trả cho bà A 1.500.000 đồng tiền thuê đất. Nếu Tòa án xét xử thì bà sẽ chấp hành theo quyết định của Tòa án, không có yêu cầu bồi thường gì. Bà hiện đang bận công việc nên xin vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại Tòa án. Bà đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 212/2018/DS-ST ngày 30/03/2018 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử như sau:

- *Bác yêu cầu của bà Trần Thị A về việc yêu cầu ông Trần Tấn B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/9/1999 sang tên cho bà Trần Thị A.*

- *Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện theo đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện ngày 14/12/2017 (nộp ngày 09/01/2018) của bà Trần Thị A.*

- *Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Tấn B buộc bà Trần Thị A, ông Hoàng Tường L, ông Hoàng Trần Tường G cùng những người sinh sống và sử dụng nhà đất địa chỉ 169/3C, ấp TT, xã TH, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh phải có trách nhiệm di dời các động sản gồm: Cây cối, chuồng trại bàn giao lại mặt bằng trả lại nhà phần có diện tích 1042.6m² thuộc thửa 594, 596, 597 tờ bản đồ số 5 (Tài liệu 1989) trên đất có một căn nhà diện tích 111,2m² cho ông Trần Tấn B và bà Phạm Thị M. Hiện trạng thể hiện theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 103583/ĐĐBĐ_CNHM-CC ngày 26/11/2017 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 341820 vào sổ cấp giấy số 00455 QSDĐ/ 21.01.1995 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Trần Tấn B ngày 21/01/1995 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 244944 vào sổ cấp giấy số 02548*

QSDĐ/3.9.1998 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Trần Tấn B ngày 31/8/1998 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông Trần Tấn B và bà Phạm Thị M có toàn quyền sử dụng định đoạt và được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sở hữu diện tích nhà đất nêu trên.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Tấn B hỗ trợ bà Trần Thị A, ông Hoàng Tường Linh và ông Hoàng Trần Tường G số tiền 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng). Kể từ ngày bà A, ông L và ông G có đơn yêu cầu thi hành án mà ông B và bà Mười Một không thi hành số tiền trên thì hàng tháng ông B và bà Mười Một phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) và phải chịu thêm tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của ông B được Tòa án chấp nhận. Được tính căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Trần Thị A đã nộp là 3.000.000đ (Ba triệu đồng) theo biên lai số 0029896 ngày 22/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, bà A được hoàn trả lại số tiền là 2.600.000đ (Hai triệu sáu trăm nghìn đồng).

Ông Hoàng Tường L và ông Hoàng Trần Tường G mỗi người phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm số tiền 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu phản tố của ông B được Tòa án chấp nhận.

Ông Trần Tấn B và bà Phạm Thị M không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Trần Tấn B số tiền tạm ứng án phí 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) ông B đã nộp theo biên lai thu số 0030506 ngày 30/03/2017.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Ngày 11/04/2018, bà Trần Thị A, ông Hoàng Tường L và ông Hoàng Trần Tường G có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 12/4/2018, Viện Kiểm sát nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 02/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm về án phí, cụ thể: Ông Hoàng Tường L và ông Hoàng Trần Tường G là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không có yêu cầu độc lập trong vụ án, nhưng bản án sơ thẩm buộc ông G và ông L mỗi người phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng nói trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn rút đơn khởi kiện, nhưng bị đơn (có ông Võ Vương E đại diện) không đồng ý. Bị đơn không rút đơn phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan – ông Hoàng Tường L và ông Hoàng Trần Tường G không rút đơn kháng cáo; Viện Kiểm sát không rút quyết định kháng nghị. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Các đương sự và Viện Kiểm sát không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

- Ông Nguyễn Văn D là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cơ sở của việc kháng cáo gồm các căn cứ sau:

Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/9/1999 ông B có ký và ghi họ và tên, Kết luận giám định chưa đủ cơ sở xác định đây có phải là chữ ký, chữ viết của ông B chứ không phải ông B không ký, không viết tên vào hợp đồng này. Nếu không có việc chuyển nhượng thì làm sao bà A ở được trên đất từ đó đến nay? Bà A còn xây dựng thêm căn nhà phía sau nhà thờ và trồng cây lâu năm trên đất nhưng ông B không can ngăn và bà A cũng không bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong việc quản lý đất đai. Cấp sơ thẩm buộc gia đình bà A giao nhà đất tại số 169/3C, ấp TT, xã TH, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Tấn B nhưng chưa xem xét đến quyền lợi của bà A trong việc tôn tạo, xây dựng, sửa chữa, nâng nền, trồng cây lâu năm,... gần 20 năm nay. Mặt khác, trong phần đất tranh chấp có cả phần đất bà A mua lại từ ông Trần Văn T vào ngày 08/4/1997 (diện tích 792m²) và mua lại từ bà Ngân, bà Châu (diện tích 1.800m²), nhưng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ.

Ngày 14/12/2017, bà A thay đổi yêu cầu khởi kiện từ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tranh chấp quyền sử dụng đất, bà A đã yêu cầu Ủy ban nhân dân xã TH hòa giải nhưng Ủy ban cho rằng đã hòa giải nên không hòa giải lại. Tòa án cũng không có văn bản yêu cầu ủy ban phải hòa giải là vi phạm quy định tại Nghị quyết số 05 năm 2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Quá trình giải quyết vụ án, bà A có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông B phải trả cho bà giá trị các công trình xây dựng, cây lâu năm, sửa chữa,... trên đất. Cấp sơ thẩm ra thông báo yêu cầu bà A nộp tạm ứng án phí, bà A đã có đơn xin miễn, giảm án phí vì hoàn cảnh của bà khó khăn, không thể đóng được số tiền lớn nhưng không được chấp nhận. Tuy nhiên, bà A sinh năm 1948 là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết 326 quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Điều 2 của Luật người cao tuổi, nên cấp sơ thẩm không miễn đóng tạm ứng án phí cho bà A là không đúng.

Bà A khởi kiện diện tích 3.390m² đất, khi đo vẽ thì chỉ vẽ phần đất bà A đang quản lý là 1.042,6m², trong khi đó các thửa 594, 596, 597 hiện nay rộng hơn phần đất đo vẽ này và trên đó có bà Trần Thị Kim Y đang quản lý, sử dụng và chưa được tách thửa nhưng không đưa bà Y vào tham gia tố tụng trong vụ án là vi phạm tố tụng.

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa 594 hiện nay đang nợ tiền thuế sử dụng đất của nhà nước, theo quy định thì khi chuyển nhượng phải thực hiện xong nghĩa vụ thuế với nhà nước, nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ hiện nay thửa đất này còn nợ thuế hay không.

Theo hồ sơ thì bà A có chuyển nhượng cho bà M1 và bà U một phần đất, nhưng cấp sơ thẩm không đưa những người này vào tham gia tố tụng để đối chất làm rõ việc bà A hay ông B đã chuyển nhượng đất cho những người này. Ông B trước đây cam kết khi nào lấy được bản chính hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà A sẽ chia đất cho các anh em ông Trần Văn T, vậy ông B đã xác định đất này là của gia tộc. Từ những nhận định trên thấy rằng, cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ và chứng minh không đầy đủ nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện H giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

- Nguyên đơn – bà Trần Thị A không B ỏ sung thêm.

- Bị đơn ủy quyền cho ông Võ Vương E đại diện trình bày: Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn rút đơn khởi kiện nhưng bị đơn không đồng ý, vì việc tranh chấp giữa các bên kéo dài đã lâu nên đề nghị giải quyết dứt điểm.

Đơn kiện của bà A là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại phiên tòa sau cùng bà A vẫn giữ yêu cầu này. Để xác định có hay không có việc chuyển nhượng, cấp sơ thẩm đã tiến hành giám định và kết quả giám định không xác định được chữ ký, chữ viết của ông B trên hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/9/1999; bà A cũng không chứng minh được việc giao tiền chuyển nhượng cho ông B. Mặt khác, việc chuyển nhượng nếu có phải được bà Phạm Thị M (vợ ông B) đồng ý vì đây là tài sản chung của vợ chồng ông B, nhưng bà M không B iết việc này. Bà A cho rằng phần đất tranh chấp là đất gia đình và bà A đứng ra làm thủ tục, giao dịch, tức là bà A rất rành thủ tục. Vậy nếu có việc bà A nhận chuyển nhượng đất từ ông B, tại sao bà A lại không thực hiện đúng thủ tục? giờ lại cho rằng bà A có quyền sử dụng hợp pháp phần đất này là không có căn cứ.

Nguyên đơn cho rằng, vợ chồng bà A , ông L và ông G ở liên tục trên đất và không có nơi ở khác là không đúng, vì khi bà A phá khóa căn nhà 169/3C để vào ở thì ông B đã có đơn thưa bà A ra chính quyền về hành vi xâm nhập gia cư bất hợp pháp, cơ quan chức năng đã lập biên bản để giải quyết. Việc bà A chiếm dụng nhà của ông B đã diễn ra nhiều lần trong nhiều năm, chính quyền địa phương ai cũng biết. Quá trình giải quyết vụ án trước đây (Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 171 của Tòa án nhân dân huyện H), các bên không chỉ thỏa thuận được về các thửa: 386, 387, 389, 389 mà trong đó còn thỏa thuận là giao các thửa 594, 596, 597 và căn nhà thờ trên đất cho ông B quản lý sử dụng để thờ cúng cha mẹ. Điều này được bà N (chị em của bà A , ông B) khẳng định tại biên bản ngày 31/7/2017. Do ông B không hiểu biết pháp luật, cứ nghĩ các thửa 594, 596, 597 bà A không kiện nữa là được nên không yêu cầu ghi

vào quyết định hòa giải thành số 171 nói trên. Nhưng sau khi được chia đất, bà A bán hết và tái chiếm nhà của ông B. Khi ông B đã thực hiện hết các thỏa thuận tại quyết định 171, thì bà A lại tìm đúng chỗ sơ hở trong thỏa thuận để tiếp tục kiện ông B, kéo dài việc tranh chấp.

Nay, bị đơn tự nguyện hỗ trợ thêm cho gia đình bà A như sau: Tại cấp sơ thẩm, ông B hỗ trợ bà A 120.000.000 đồng, nay hỗ trợ thêm 100.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông B hỗ trợ cho bà A về phần xây dựng, sửa chữa, cây lâu năm, chuồng trại,... là 220.000.000 đồng để kết thúc tranh chấp, đề nghị sửa án sơ thẩm theo nội dung này. Nếu bà A không đồng ý thì bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn D là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng Trần Tường G – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Tôi có cùng ý kiến như tôi đã trình bày trong phần bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn.

- Ông Hoàng Trần Tường G và ông Hoàng Tường L cùng trình bày: Chúng tôi có cùng ý kiến với ông Nguyễn Văn D- người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị A và không trình bày thêm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên trình bày nội dung kháng nghị và các căn cứ kháng nghị: Viện kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn – bà Trần Thị A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Hoàng Trần Tường G, ông Hoàng Tường L làm trong thời hạn luật định, hợp lệ. Quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh làm trong thời hạn luật định.

Về nội dung: Bà Trần Thị A, ông Hoàng Tường L và ông Hoàng Trần Tường G kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị hủy bản án này. Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn kháng nghị về phần án phí dân sự sơ thẩm mà ông G và ông L phải nộp mỗi người 200.000 đồng theo bản án sơ thẩm.

Xét, ông G và ông L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Bị đơn là ông Trần Tấn B có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn là bà Trần Thị A. Căn cứ Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009, thì ông G và ông L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của ông B nếu yêu cầu này được chấp nhận. Cấp sơ thẩm buộc ông G và ông L mỗi người phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là không đúng,

kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn có căn cứ, nên đề nghị chấp nhận.

Đối với kháng cáo của bà Trần Thị A, ông Hoàng Tường L và ông Hoàng Trần Tường G, nhận thấy: Ngày 16/11/2016, bà A khởi kiện ông Trần Tấn B tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.390m², thuộc các thửa 594, 596, 597, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Thới Tây 1, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn. Ngày 21/3/2017, ông Trần Tấn B có đơn yêu cầu phản tố tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với diện tích đất 1.042,6m² nằm trong tổng diện tích đất bà A tranh chấp với ông Hải, trên đất có căn nhà 169/3C, ấp TT, xã TH, huyện H. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/3/2018, bà A vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nói trên, đồng thời bổ sung yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 1.042,6m² với ông B và yêu cầu ông B bồi thường cho bà giá trị các công trình xây dựng, sửa chữa và cây lâu năm trên đất. Như vậy, bản chất của vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, cấp sơ thẩm chỉ giải quyết một quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa giải quyết hết các nội dung tranh chấp. Vì vậy, để đảm bảo hai cấp xét xử, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo quy định của pháp luật. Án phí dân sự phúc thẩm, các đương sự không phải nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Ngày 30/03/2018, Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên bản án sơ thẩm. Ngày 11/4/2018, nguyên đơn – bà Trần Thị A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Trần Tường Linh, ông Hoàng Tường Lân nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đơn kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được nộp trong thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

Ngày 12/4/2018, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS. Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện trong thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là ông Trần Tấn Hải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Mười Một cùng ủy quyền cho ông Võ Vương Quân đại diện, văn bản ủy quyền hợp lệ, nên chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Dân, bà Trần Thị Thu Liễu, bà Phạm Thụy Thái Hiền và ông Nguyễn Tấn Luật có đơn xin vắng mặt, căn cứ vào Khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà

A và ông G là Luật sư Lưu Ngọc Cánh mặt tại phiên tòa, không gửi văn bản bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự cho Tòa án xem xét; nhưng bà A và ông G yêu cầu Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Luật sư Lưu Ngọc Nam, nên phiên tòa vẫn được tiến hành theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút đơn khởi kiện, nhưng bị đơn (có ông Võ Vương E đại diện) không đồng ý, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 299 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều không yêu cầu Tòa án áp dụng các quy định của pháp luật về thời hiệu khởi kiện, nên không xem xét.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - bà Trần Thị A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Trần Tường Linh, ông Hoàng Tường Lân về việc kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị hủy bản án này, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ông Nguyễn Tấn Hải được Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đây:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 341820 (số vào sổ 00455 QSDĐ/21.01.1995) ngày 21/01/1995, gồm các thửa: 596, tờ bản đồ số 5, có diện tích 1.032m²; thửa 597 có diện tích 846m².

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 244944 (số vào sổ 02548 QSDĐ/3/9/1998) ngày 31/8/1998, thửa 594, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.516m².

Tổng diện tích của 03 thửa đất (594, 596, 597) là: 3.394m² và cùng tọa lạc tại xã TH, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, trên đất có căn nhà số 169/3C, ấp TT, xã TH, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 14/12/2006, ông Nguyễn Tấn Hải chuyển nhượng cho bà Lê Thị Lan diện tích đất như sau: Thửa 596 chuyển nhượng diện tích 236m², thửa 597 chuyển nhượng diện tích 39,8m² và thửa 594 chuyển nhượng diện tích 275,3m² (Hợp đồng số 90/Q02/TP-CC-SC/HĐGD ngày 07/11/2006, chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã TH, huyện H). Tổng diện tích chuyển nhượng là: 551,1m².

Ngày 11/10/2013, ông Nguyễn Tấn Hải chuyển nhượng cho ông Lê Văn Hiền diện tích đất như sau: Thửa 596 chuyển nhượng diện tích 300,1m² và thửa 594 chuyển nhượng diện tích 352,2m² (theo hồ sơ gốc số: 00640 ngày 04/10/2013 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện H). Tổng diện tích chuyển nhượng là: 652,3m².

Như vậy, diện tích còn lại của 03 thửa đất (594, 596, 597) sau khi chuyển nhượng cho bà Lê Thị Lan và ông Lê Văn Hiền là: 2.190,6m².

Ngày 16/11/2016, bà Trần Thị A nộp đơn khởi kiện ông Trần Tấn B tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục số 59). Theo bà A, thì bà nhận chuyển nhượng 03 thửa đất số 594, 596, 597, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp TT, xã TH, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 3.390m² (dài 82m, ngang tương đương 44), trên đất có căn nhà số 169/3C, ấp TT, xã TH, huyện H của ông Nguyễn Tấn Hải. Giá chuyển nhượng là 12 cây vàng, bà giao số tiền này làm hai lần nhưng không lập thành văn bản, cụ thể: Lần 01 giao 08 cây vàng giá 30.000.000 đồng khi ký giấy chuyển nhượng năm 1999. Lần 02 vào ngày 19/10/1999 khi làm giấy ủy quyền (Ủy ban nhân dân xã TH ký ngày 21/10/1999) trả bằng tiền vay thêm Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn H10.000.000 đồng và tiền bà có ở nhà là 10.000.000 đồng. Tổng cộng thanh toán tiền đất là 50.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất hai bên chỉ lập “Giấy nhượng đất” ngày 12/9/1999 (giấy tay, không có công chứng, chứng thực).

Sau khi chuyển nhượng, bà đã giao hết tiền cho ông B và ông B đã giao nhà, đất này cho bà sử dụng từ đó đến nay. Tuy nhiên, khi bà yêu cầu ông B sang tên nhà đất này cho bà theo quy định thì ông B không đồng ý nên bà kiện yêu cầu ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/9/1999, sang tên nhà đất nói trên cho bà. Tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 14/12/2017 của Tòa án, bà A thay đổi yêu cầu khởi kiện sang tranh chấp quyền sử dụng đất, đồng thời xác định phần đất tranh chấp có diện tích tổng cộng là: 1.042,6m² đất (trong đó thửa 594 có diện tích 611,8m² và thửa 596, 597 có diện tích 430,8m²). Tại phiên tòa sơ thẩm, bà A vẫn giữ yêu cầu khởi kiện theo đơn kiện ngày 16/11/2016, bà tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu ông B sang tên diện tích đất 3.390m² cho bà; đồng thời bổ sung yêu cầu khởi kiện mới về việc tranh chấp quyền sử dụng diện tích 1.042,6m² đất với ông B và yêu cầu ông B bồi thường thiệt hại giá trị các công trình xây dựng, sửa chữa, cây lâu năm,.... trên đất.

Xét, đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà A về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 1.042,6m², thuộc các thửa 594, 596, 597 với ông Hải, thấy rằng: Yêu cầu này của bà A đã vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu theo quy định tại Khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng lại cùng với yêu cầu phản tố của bị đơn, nên đã được cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết yêu cầu phản tố của ông Hải.

Xét, đối với yêu cầu khởi kiện của bà A về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B, thấy rằng: Việc chuyển nhượng đất tại “Giấy nhượng đất” ngày 12/9/1999 chỉ lập bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực. Cấp sơ thẩm đã hai lần trưng cầu cơ quan chức năng tiến hành giám định chữ ký, chữ viết của ông Trần Tấn B trong “Giấy nhượng đất” ngày 12/9/1999 theo yêu cầu của bà Trần Thị A. Theo kết luận giám định số 1850/C54B ngày 02/8/2017 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh – Tổng cục Cảnh sát thì: *“5.1. Không kết luận được chữ ký mang tên Trần Tấn B, chữ viết họ tên “Trần Tấn*

B” dưới mục “Người nhượng đất” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết đứng tên Trần Tấn B trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M6 là có phải do cùng một người ký và viết ra hay không”. Tại kết luận giám định số 1424/KLGD-TT ngày 08/11/2017 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh ghi: “5.1. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Trần Tấn B, chữ viết họ tên “Trần Tấn B” dưới mục “Người nhượng đất” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của Trần Tấn B trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M7 có phải do cùng một người ký và viết ra hay không”. Như vậy, mặc dù các kết luận giám định nói trên không kết luận được chữ ký và chữ viết Trần Tấn B trong giấy nhượng đất ngày 12/9/1999 có phải do ông B ký và viết ra hay không, nhưng ngoài văn bản này thì bà A không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh có việc chuyển nhượng đất giữa bà và ông Hải. Bà A cũng không có chứng cứ chứng minh việc giao tiền chuyển nhượng cho ông B như bà trình bày.

Mặt khác, nội dung “Giấy nhượng đất” ngày 12/9/1999 (bút lục 222) có nhiều điểm đã qua chỉnh sửa, ghi thêm không đúng với bản gốc ban đầu; hai bên chuyển nhượng một diện tích đất rất lớn ($3.390m^2$), nhưng “Giấy nhượng đất” lại không thỏa thuận giá chuyển nhượng; diện tích đất chuyển nhượng không thống nhất, khi thì ghi tổng diện tích chuyển nhượng theo thỏa thuận là $3.390m^2$, khi lại ghi đất chuyển nhượng có chiều dài là 82m, ngang tương đương 44m ($3.608m^2$), trong khi tổng diện tích các thửa đất 394, 396, 397 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $3.394m^2$.

Bà A cho rằng do bà chuyển nhượng 03 thửa đất 594, 596, 597 của ông B nên ông B mới lập giấy ủy quyền cho bà. Tuy nhiên, nếu có việc chuyển nhượng như bà A trình bày thì ông B phải ủy quyền hết các thửa đất nói trên cho bà A để bà A thực hiện quyền của người sử dụng đất, nhưng căn cứ giấy ủy quyền ngày 19/10/1999 (Ủy ban nhân dân xã Tân Hiệp chứng thực ngày 21/10/1999) thì ông B chỉ ủy quyền cho bà A sử dụng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số 02548 ngày 03/9/1998 (tức thửa 594) để thế chấp vay vốn ngân hàng. Lời khai của bà A không thống nhất, tại đơn kiện bà yêu cầu ông B phải sang tên cho bà các thửa đất 594, 596, 597 có diện tích $3.390m^2$, nhưng sau khi đo vẽ bà lại yêu cầu công nhận bà được quyền sử dụng diện tích $1.042,6m^2$. Ngoài ra, việc chuyển nhượng diễn ra trong thời kỳ hôn nhân thực tế giữa ông B và bà Phạm Thị M, nhưng văn bản chuyển nhượng không có sự đồng ý của bà Mười Một.

Phía bị đơn là ông Trần Tấn B không thừa nhận việc chuyển nhượng đất cho bà A như bà A trình bày, chữ ký và chữ viết Trần Tấn B trong “Giấy nhượng đất” ngày 12/9/1999 do bà A xuất trình không phải do ông ký và viết ra. Ông cũng chưa bao giờ nhận tiền chuyển nhượng đất từ bà A như bà A trình bày; việc ông ký giấy ủy quyền ngày 19/10/1999 cho bà A là nhằm giúp bà A thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02548 của ông vào ngân hàng để vay tiền cho con bà A là Hoàng Trần Tường G đi xuất khẩu lao động tại Nhật Bản. Bà A chiếm dụng nhà,

đất của ông tại số 169/3C, ấp Thới Tây 1, xã Tân Hiệp nên ông đã nhiều lần thưa bà A và ông G ra chính quyền địa phương về hành vi xâm nhập gia cư bất hợp pháp. Lời khai này của ông B phù hợp với các văn bản do cơ quan chức năng lập trong quá trình giải quyết đơn khiếu nại của ông B đối với bà A về hành vi phá khóa cửa căn nhà 169/3C nói trên.

Hơn nữa, việc chuyển nhượng giữa bà A và ông B nếu có đã được thực hiện vào ngày 12/9/1999, nhưng vì sao đến năm 2005 bà A vẫn đồng ý trả lại cho ông B bản chính hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có các thửa đất 594, 596, 597 (Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 199/2005/QĐ-CNTT ngày 25/11/2005 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn); đồng thời trong đơn khởi kiện của bà A và bà Liễu ngày 09/8/2010 khởi kiện ông B (tài liệu do Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn cung cấp), bà A không đề cập gì đến việc chuyển nhượng này mà cho rằng các thửa đất 594, 596, 597 là tài sản do ông B à để lại cho các anh chị em, nên bà yêu cầu ông B chia cho bà diện tích ngang 4m x 66m dài.

Từ các phân tích nói trên cho thấy, việc chuyển nhượng các thửa đất 594, 596, 597 giữa bà A và ông B tại “Giấy nhượng đất” ngày 12/9/1999 là giao dịch dân sự vô hiệu, nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A về việc yêu cầu ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/9/1999, sang tên cho bà A, là có căn cứ. Yêu cầu kháng cáo của bà A, ông G và ông L về việc đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/9/1999 giữa bà A và ông B, buộc ông B phải sang tên phần đất tranh chấp cho bà A là không có cơ sở, nên không chấp nhận.

Theo quy định tại Điều 146 của Bộ luật dân sự năm 1995 thì: “*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập. 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;..... Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*”. Căn cứ vào quy định nói trên thì bà A, ông G, ông L và những người đang sinh sống và sử dụng nhà, đất tại địa chỉ 169/3C, ấp Thới Tây 1, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn phải giao trả nhà đất này cho ông Hải. Tuy nhiên, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/12/2017 và sự thừa nhận của các bên đương sự, thì trên phần đất tranh chấp ngoài căn nhà thờ do cha mẹ bà A, ông B xây dựng; các công trình xây dựng khác như căn nhà cấp bốn phía sau nhà thờ, hiên, chuồng trại, các cây trồng lâu năm, vv...do gia đình bà A tạo lập. Ngoài ra, bà A còn bỏ chi phí sửa chữa căn nhà thờ số 169/3C theo “Giấy cam kết” ngày 05/9/1999 của bà N, ông B và bà P.

Ngày 29/12/2017 và ngày 15/01/2018 bà A có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông B bồi thường thiệt hại các tài sản có trên đất với số tiền từ 475.000.000 đồng (bút lục 242) lên 914.379.332 đồng (bút lục 249). Bà A sinh năm 1948, là người cao tuổi nên được miễn đóng tiền tạm ứng án phí, án phí đối với tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất này theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ

Quốc Hội và Điều 2 Luật số 39/2009/QH12 ngày 23/11/2009 của Quốc Hội quy định về Người cao tuổi. Mặt khác, biên bản định giá ngày 08/12/2017 cũng chưa định giá hết các tài sản trên đất (không định giá phần chuồng trại và cây xanh), bà A cho rằng bà đã đóng thuế đất từ khi bà ở cho đến nay nhưng chưa được cấp sơ thẩm giải quyết cho bà. Như vậy, yêu cầu khởi kiện về phần bồi thường thiệt hại này của bà A nếu được xem xét sẽ giải quyết được toàn diện vụ án, nhưng cấp sơ thẩm chưa xem xét, nên cấp phúc thẩm không thể bổ sung được tại giai đoạn phúc thẩm.

Đối với yêu cầu phản tố của ông B về việc đề nghị Tòa án công nhận diện tích 1.042,6m², thuộc các thửa 594, 596, 597 và căn nhà thờ có trên đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Hải, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án, bà A và ông B đều thừa nhận nguồn gốc các thửa đất 594, 596 và 597 là do ông B à nội của bà A và ông B (cụ Trần Văn Nhi và cụ Nguyễn Thị Đẹp) tạo lập, trên đất có căn nhà số 169/3C ấp TT, xã TH, huyện H do cha mẹ bà A và ông B là cụ Trần Văn Hoa (chết năm 1986) và cụ Hồ Thị Tron (chết năm 2004) xây dựng; sau này ông B khai trình và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng lời khai của bà A trình bày không thống nhất, tại đơn kiện bà A tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 3.390m² đất thuộc các thửa 594, 596, 597 với ông B, khi lại tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 1.042,6m²; khi thì cho rằng phần đất bà kiện ông B là do bà mua từ ông B theo hợp đồng ngày 12/9/1999, khi lại cho rằng đất này của gia tộc và bà chưa được chia.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 341820 (số vào sổ 00455 QSDĐ/21.01.1995) ngày 21/01/1995, thì: Diện tích đất thửa 596 là 1.032m²; Ngày 14/12/2006 ông B chuyển nhượng và tách thửa cho bà Lê Thị Lan diện tích 236m², chuyển nhượng và tách thửa cho ông Lê Văn Hiền ngày 11/10/2013 diện tích 300,1m²; nên diện tích còn lại của thửa 596 là: 795,9m². Diện tích thửa 597 là 846m², chuyển nhượng và tách thửa cho bà Lê Thị Lan diện tích 39,8m² ngày 14/12/2006; nên diện tích còn lại của thửa 597 là: 806,2m². Như vậy diện tích hai thửa 596 và 597 còn lại là: 1.302,1m² (thửa 596 còn 495,9m² và thửa 597 còn 806,2m²).

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 244944 (số vào sổ 02548 QSDĐ/3/9/1998) ngày 31/8/1998, thì thửa 594 có diện tích 1.516m²/3.473m². Ngày 14/12/2006, ông B chuyển nhượng và tách thửa cho bà Lê Thị Lan diện tích 275,3m² và ngày 11/10/2013 chuyển nhượng và tách thửa cho ông Lê Văn Hiền diện tích 352,2m². Vì vậy diện tích còn lại của thửa 594 là 888,2m².

Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng và tách thửa đất cho bà Lan và ông Hiền, thì diện tích còn lại của các thửa 594, 596, 597 trong hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên là: 2.190,3m².

Tuy nhiên, căn cứ bản đồ hiện trạng, vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 27/11/2017 (bút lục số 168) thể hiện: Ngoài diện tích đất

1.042,6m² của khu 1, thì khu 02 còn có diện tích 750,6m² thuộc hai thửa 596 và 597 (thửa 596 diện tích 7,0m² và thửa 597 diện tích 743,6m²). Như vậy, các thửa đất 594, 596 và 597 thể hiện trên bản vẽ nói trên có tổng diện tích: 1.793,2m² (1.042,6m² + 750,6m²). Phần diện tích chênh lệch giữa hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng theo bản vẽ là: 397,1m² (2.190,3m² - 1.793,2m²), chưa được cấp sơ thẩm làm rõ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà A khai việc chuyển nhượng đất cho bà Lan và ông Hiền là do bà thực hiện vì đây là đất của bà, do ông B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông B thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng cho người mua theo quy định, tiền chuyển nhượng bà nhận, có cho ông B 5.000.000 đồng tiền đứng tên đất. Phía bị đơn không có ý kiến gì đối với trình bày nói trên của bà A.

Hồ sơ vụ án còn thể hiện, tại các thửa đất 594, 596 và 597 có nhiều hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy tay, không có công chứng, chứng thực) gồm:

“Hợp đồng mua bán đất” ngày 08/4/1997 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn T và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị A, diện tích 12m x 66m, thuộc các thửa 594, 596, 597 với giá 80.000.000 đồng, đã nhận đủ tiền;

“Hợp đồng sang nhượng đất” ngày 25/10/2000, diện tích 1.000m², giá 150.000.000 đồng (phần ghi chú phía sau hợp đồng ghi: chuyển nhượng diện tích ngang 10m x 80 dài = 800m², thửa 594, giá khoảng 120.000.000 đồng), giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Tấn B và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Mốp (Mướp); Phía sau hợp đồng ghi, ông B và bà A cùng nhận số tiền cọc 100.000.000 đồng ngày 03/11/2000;

“Tờ cam kết trong thân tộc” ngày 09/3/2002, về việc các bà Trần Thị Ngọc, Trần Thị Thân, Nguyễn Thị Thanh Châu, Phan Thị Dung, Đào Phùng Thuyền, Nguyễn Thị Thanh Ngân chuyển nhượng cho bà Trần Thị A diện tích ngang 9m x 66m dài, thuộc các thửa 594, 596, 597; đã nhận đủ tiền. Phía sau tờ cam kết ghi, bà Châu và bà Ngân nhượng phần thửa kế 3m x 66m cho bà A giá 25.000.000 đồng, đã nhận cọc 4.000.000 đồng, còn lại sẽ nhận vào tháng 03/2002;

“Giấy cam kết” ngày 25/11/2001 của bà Ngọc, bà Thân, bà Dung và bà Thuyền (chỉ có bà Dung và bà Thuyền ký tên), nội dung các bà đồng ý chuyển nhượng cho bà A diện tích ngang 6m x 66m dài, giá 50.000.000 đồng, đưa trước 10.000.000 đồng, còn lại sẽ gửi hết vào tháng 11/2001.

Như vậy, để chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B thì cần phải tiến hành xác minh tại cơ quan có thẩm quyền, triệu tập những người có quyền, nghĩa vụ liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng nói trên để đối chất làm rõ các nội dung như: Nguồn gốc, quá trình kê khai sử dụng và đóng thuế các thửa 594, 596, 597 theo hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông B đứng tên? Nếu là đất của gia tộc ông B, thì việc chia đất cho các đồng thừa kế đã được thực hiện hay chưa? Bà Trần Thị A có quyền lợi gì trong phần đất này hay không? Có

hay không việc bà A nhận chuyển nhượng các thửa đất 594, 596, 597 từ ông Trần Văn T ngày 08/4/1997 và các bà Trần Thị Ngọc, Trần Thị Thân, Nguyễn Thị Thanh Châu, Phan Thị Dung, Đào Phùng Thuyền, Nguyễn Thị Thanh Ngân vào các ngày 09/3/2002, 25/11/2001 để chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Mốp (Mướp) ngày 25/10/2000, bà Lê Thị Lan ngày 14/12/2006, ông Lê Văn Hiền ngày 11/10/2013? Nếu có việc bà A nhận chuyển nhượng đất và tiến hành chuyển nhượng lại như nêu trên, thì diện tích đất bà A nhận chuyển nhượng có tương đương với diện tích đất bà A đã chuyển nhượng lại hay không? Diện tích bà A nhận chuyển nhượng có nằm trong diện tích mà bà A đang sử dụng ($1.042,6m^2$) hay không? Xác định diện tích thực tế còn lại của các thửa 594, 596 và 597 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; các đương sự tranh chấp diện tích nào trong tổng diện tích còn lại của ba thửa đất; những ai đang quản lý, sử dụng các thửa đất này vv...

Tuy nhiên, tại giai đoạn phúc thẩm Tòa án nhân dân huyện H cung cấp các tài liệu, chứng cứ mới thể hiện: Tại biên bản hòa giải ngày 15/10/2004 của Ủy ban nhân dân xã Tân Hưng, ông B yêu cầu bà A giao lại cho ông phần đất nhà thờ để ông sửa lại làm nhà thờ cha mẹ, đồng thời ông B thừa nhận *“giáp phần đất này có phần đất bà A mua ngang 9m là của bà A tôi không có ý kiến gì”*. Biên bản hòa giải ngày 18/03/2009 của Tòa án nhân dân huyện H (hồ sơ thụ lý số 308/2008/TLST-DS ngày 20/11/2008), ông B xác định trên thửa đất 596, 597 có một căn nhà do Trần Văn T xây dựng và một căn nhà do bà Nguyễn Thị Mướp xây dựng vào năm 1998. Tại biên bản hòa giải ngày 28/4/2006 của Ủy ban nhân dân xã TH, ông B cam kết với ông Trần Văn T là sau khi ông nhận lại bản chính hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà A thì ông sẽ chia các thửa đất này cho các anh chị em ông T. Trên thực tế, ông B đã chia cho ông T, hiện nay con ông T là bà Trần Thị Kim Y đang quản lý, sử dụng và chưa thực hiện việc tách thửa đất theo quy định. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trong vụ án cũng thừa nhận những nội dung này họ chưa khai báo tại giai đoạn sơ thẩm.

Mặt khác, bị đơn (có ông Võ Vương Quân đại diện) cho rằng do không hiểu biết nên tại cấp sơ thẩm ông B chỉ yêu cầu công nhận diện tích $1.042,6m^2$ đất và căn nhà thờ có trên đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông B. Phần đất vườn nằm phía sau có diện tích $750,6m^2$ (thửa 596 diện tích $7,0m^2$ và thửa 597 diện tích $743,6m^2$) cũng thuộc quyền sử dụng của ông Hải, nhưng ông B chưa yêu cầu giải quyết. Nay để đảm bảo quyền lợi của bị đơn, ông B yêu cầu Tòa án xác định toàn bộ diện tích còn lại của 03 thửa 594, 596, 597 diện tích là $2.190,3m^2$ và căn nhà thờ trên đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông B (trong phần đất này có cả phần đất vườn nằm phía sau có diện tích $750,6m^2$).

Với các phân tích nói trên và các tình tiết mới phát sinh, để đảm bảo cho việc giải quyết toàn diện vụ án, đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự, Hội đồng xét xử cần phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện H xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm như yêu cầu kháng cáo của bà A, ông G, ông L và

đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm.

[2.2]. Xét kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện H, về việc cấp sơ thẩm buộc ông Hoàng Trần Tường G, ông Hoàng Tường L mỗi người phải đóng án phí là 200.000 đồng là không đúng, thấy rằng: Ông G và ông L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng không có yêu cầu độc lập. Căn cứ vào Khoản 5 và Khoản 6 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009, thì ông G và ông L không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, nên kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện H là có căn cứ chấp nhận (*lưu ý, trong quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/4/2018 của Viện Kiểm sát nhân dân huyện H ghi căn cứ kháng nghị là Điều 25 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, là ghi không đúng điều luật áp dụng*). Tuy nhiên, do cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được xét xử lại.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải nộp. Hoàn trả cho bà A, ông G và ông L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà các đương sự mỗi người đã nộp là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 48 và khoản 3 Điều 29 của 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị A (nguyên đơn) và ông Hoàng Trần Tường G, ông Hoàng Tường L (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan). Chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 212/2018/DS-ST ngày 30 tháng 03 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản”, giữa nguyên đơn là bà Trần Thị A và bị đơn là ông Trần Tấn B; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. **Án phí dân sự phúc thẩm:** Các đương sự không phải nộp. Hoàn trả cho các đương sự gồm: bà Trần Thị A, ông Hoàng Trần Tường G và ông Hoàng Tường L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà mỗi người đã đóng là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo các biên lai: Số AA/2017/0018128 (bà A), số AA/2017/0018129 (ông G) và số AA/2017/0018130 (ông L), cùng ngày 13/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Hóc Môn, TP.HCM;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (T/25).

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

Trịnh Thị Ánh