

**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: 527/2018/DS-PT
Ngày: 29/5/2018
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 **Vũ Thị Xuân Trang**

Các Thẩm phán: 1. Ông **Vũ Đức Toàn**

2. Bà **Nguyễn Thị Thanh Hiền**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa : Bà **An Phương Trang**, 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 **Hồ Văn Cẩm** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15/4/2018, 09/5/2018 và 29/5/2018 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 62/2018/TLPT-DS ngày 08/02/2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 597/2017/DS-ST ngày 21/12/2017 của Tòa án nhân dân Quận M bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 759/2018/QĐ-PT ngày 27/02/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 1756/2018/QĐ-PT ngày 27/3/2018 và các Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 2365/2018/QĐ-PT ngày 17/4/2018 và số 3199/2018/QĐ-PT ngày 09/5/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Mai Xuân H**, sinh năm 1952 (vắng mặt)

Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: ông **Vũ Quang R**, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: D, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông **Phan Thanh K**, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: ông **Tôn Long T**, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: D, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1960 (có mặt)
Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Bà Lý Thị Mỹ H1, sinh năm 1965 (vắng mặt)
Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: ông Tôn Long T, sinh năm 1970 (có mặt)
Địa chỉ: D, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Ông Vũ Quang R, sinh năm 1965 (có mặt)
4. Bà Vũ Thị Thanh H2, sinh năm 1974 (có mặt)
Cùng địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
5. Ông Trần Phan L, sinh năm 1954 (vắng mặt)
6. Bà Trần Thị Kim D, sinh năm 1958 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền của ông L, bà D: ông Vũ Quang R, sinh năm 1965 (có mặt)
Địa chỉ: D, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.
7. Ông Lê Anh S (vắng mặt)
Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
8. Ông Đào Thăng L, sinh năm 1964 (xin vắng)
Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
9. Ông Đàm Văn S1, sinh năm 1950 (xin vắng)
Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
10. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1948 (xin vắng)
Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
11. Ông Cao Viết X, sinh năm 1954 (xin vắng)
Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
12. Ông Nguyễn Thường Đ, sinh năm 1954 (xin vắng)
Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
13. Ông Phạm Văn N1, sinh năm 1971 (có mặt)
Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
14. Ủy ban nhân dân Quận 12 (xin vắng)
Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG

Trong đơn khởi kiện ngày 05/7/2012, đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/8/2012 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Mai Xuân H (Đại diện ủy quyền ông Vũ Quang R) trình bày:

Vào ngày 26/12/2001 ông Phan Thanh K bán cho ông Mai Xuân H hai thửa đất là thửa 4045 diện tích 1.355m² Giấy chứng nhận (GCN) Quyền sử dụng đất (QSDD) số 02118/QSDD-Q12-2001 do Ủy ban nhân dân (UBND) quận M cấp cho ông Phan Thanh K ngày 22/10/2001 và thửa đất 268 diện tích 400m² trên đất có một căn nhà theo giấy tay mua bán nhà đất giữa bên bán là ông Nguyễn Minh H3 và ông Phan Thanh K, có giấy kê khai đăng ký nhà đất của chủ đất cũ là ông Nguyễn Văn H4 nhưng chưa có GCN QSDD. Hợp đồng chuyển nhượng đất được ông K ký chung với 5 người khác là ông Nguyễn Văn N, ông Đào Thăng L, ông Đàm Văn S, ông Nguyễn Đình N2, ông Tô Quyết T2. Ông H nhận chuyển nhượng toàn bộ khu đất gồm 6 thửa (258, 265, 266, 289, 4045, 268) trong đó thửa 4045 và thửa 268 của ông K. Tất cả 6 thửa đất nói trên nằm liền kề nhau thành 1 khu. Hợp đồng chuyển nhượng đất ghi ngày 26/12/2001 có những nội dung chính như sau: Tổng diện tích đất chuyển nhượng là 8.614m², đơn giá chuyển nhượng là 750.000đ/1m², tổng giá trị chuyển nhượng là 6.460.500.000 đồng. Thanh toán tiền 2 đợt, đợt 1 ngay khi ký hợp đồng ông H trả 3.230.250.000 đồng, đợt 2 là 30 ngày sau kể từ ngày thanh toán tiền đợt 1, số tiền thanh toán đợt 2 là 3.230.250.000 đồng, sau khi thanh toán tiền đợt 2 thì hai bên đến UBND phường làm thủ tục chuyển nhượng.

Thực tế ông H đã thanh toán tiền cho những người bán đất làm 3 lần cụ thể như sau:

Đợt 01: Ngày 26/12/2001 ông H thanh toán 3.200.000.000 đồng. Trong đó giao trực tiếp cho ông K 400.000.000 đồng. Số tiền 2.800.000.000 đồng, ông H giao tại Công ty của ông T2 trên đường X. Khi giao tiền, bên bán có mặt 05 người, gồm có ông L, ông T2, ông N2, ông S, ông K. Ông S ghi thêm dòng chữ “ ký thay ông Nguyễn văn N” và ký tên ông S vào hợp đồng. Bên mua có mặt ông H, bà Trần Thị T1 (vợ ông H).

Đợt 02: Ông H thanh toán 2.000.000.000 đồng, giao trực tiếp cho các ông K, ông L, ông T2, ông N, ông N2.

Đợt 03: Trong quá trình thanh toán tiền mua đất, ông H có chuyển nhượng cho ông K 467m² đất tại thửa 4041, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02098-QSDD/Q12/01 do ông H đứng tên với giá 396.000.000 đồng. Vì vậy ngày 02/02/2002 ông K nhận một phần bằng đất (giá trị 396.000.000 đồng) và các ông K, ông N, ông S, ông L nhận số tiền còn lại là 864.500.000đ là xong phần thanh toán theo hợp đồng.

Sau đó bên bán đất thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng các thửa đất như sau:

- Ngày 11/03/2002 ông Nguyễn Văn N chuyển tên thửa đất số 258 diện tích 3,137m² GCN QSDĐ số 000684/QSDĐ/Q12-2001 cho ông H.

- Ngày 11/03/2002 ông Đào Thăng L chuyển tên thửa đất 289 diện tích 745m² GCN QSDĐ số 01098/QSDĐ/Q12-1998 cho ông H.

- Ngày 11/03/2002 ông Phan Thanh K làm thủ tục chuyển tên chủ quyền hai thửa đất 265 và 266 GCN QSDĐ số 000685/QSDĐ/Q12-2001 với diện tích 2.977 m² do ông Đàm Văn S đứng tên chuyển qua tên ông Phan Thanh K, không được sự chấp thuận của ông H. Sau khi phát hiện ông K chuyển 2,977m² đất thửa 265,266 qua tên ông K thì ông H đã bán cho ông Lương Hữu H5 và bà Phạm Thị Hồng L 1.224m², Ông H nhận tiền và ông K làm thủ tục sang tên cho ông H5 và bà L. Một phần đất bỏ ra làm đường và một phần diện tích nữa ông K xin mua lại của ông H và đã giải quyết dứt điểm không có tranh chấp theo Hợp đồng ngày 26/12/2001 nên ông H không yêu cầu giải quyết đối với 04 thửa đất 258, 289, 265 và 266.

- Phần đất 467m² ông K mua của ông H tại thửa đất số 4041 thì sau đó ông K hoán đổi đất cho ông Lê Anh S để ông K lấy đất của ông S ở phường Y quận Z (có hợp đồng hoán đổi đất kèm theo).

- Riêng hai thửa đất 4045 và 268, ông H thỏa thuận với ông K là vẫn để ông K đứng tên hộ ông H cho đến khi ông H bán đất cho người khác thì ông K chuyển thẳng tên hai thửa đất kể trên cho người mua đất của ông H. Thực tế thửa đất 4045 ông H có lập giấy tay bán cho ông Cao Viết X một phần diện tích khoảng 92m², ông H thu tiền và sau đó ông K đã chuyển tên cho ông X theo yêu cầu của ông H. Ông K cũng tách thửa cho bà Phạm Thị N3 415m² tại thửa đất 4045. Năm 2004 Ông H chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim D diện tích đất 109m² trong thửa 4045 và thửa đất số 268, năm 2009 ông H chuyển nhượng phần đất 324m² thửa 4045 cho ông Vũ Quang R. Ông H có lập văn bản yêu cầu ông K làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà D và ông R theo thỏa thuận trước đó giữa ông K và ông H. Tuy nhiên ông K không thực hiện N2 vụ sang tên đất thửa 4045 và thửa 268 cho bà D và ông R cho nên ông H đã làm đơn đến UBND phường T yêu cầu hòa giải việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông K. Sau nhiều lần làm việc tại UBND phường T, hai bên không thỏa thuận hòa giải được. Ngày 06/02/2010 UBND phường T có thông báo số 17/TB – UBND về việc hòa giải không thành. Ngày 05/07/2012 ông H khởi kiện ông Phan Thanh K đến Tòa án nhân dân Quận M, yêu cầu ông K thực hiện trách nhiệm sang tên toàn bộ phần đất còn lại của thửa 4045 mang tên ông K cho ông H.

Ngày 05/8/2014 ông H làm đơn khởi kiện bổ sung, nội D yêu cầu ông K thực hiện trách nhiệm sang tên toàn bộ phần đất còn lại của thửa 268 từ ông K sang cho ông H.

Nay ông H (Đại diện ủy quyền ông Vũ Quang R) yêu cầu Tòa án công nhận một phần hợp đồng ký ngày 26/12/2001 và yêu cầu ông Phan Thanh K phải thực hiện trách nhiệm sang tên các phần đất, cụ thể như sau:

- Thửa 4045 tại các vị trí số (10) là 3,8m²; (16) là 77,1m²; (34) là 1,8m²; (38) là 48,3m²; (39) là 229m²; (40) là 46,3m²; (41) là 20,1m².

- Thửa 268 tại các vị trí số (18) là 2,4m²; (31) là 136m²; (32) là 5,9m².

Tổng cộng diện tích hai thửa đất nêu trên $(10) + (16) + (34) + (38) + (39) + (40) + (41) + (18) + (31) + (32) = 570,7\text{m}^2$ theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 45899/ĐĐBĐ-VPQ12 ngày 05/5/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ chi nhánh Quận M.

Đồng thời yêu cầu Tòa án thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02118/QSĐĐ do UBND Quận M cấp ngày 22/10/2001 cho ông Phan Thanh K và buộc ông Phan Thanh K phải hoàn trả lại cho ông chi phí đo vẽ bản đồ và chi phí giám định tài liệu trong quá trình giải quyết vụ kiện.

Bị đơn ông Phan Thanh K có đại diện ủy quyền ông Tôn Long T trình bày:

Năm 2001, ông Phan Thanh K, có hôn chung với: Ông Tô Quyết T2, ông Nguyễn Văn N, ông Đàm Văn S, ông Nguyễn Đình N2, ông Đào Thăng L cùng hôn mua bốn thửa đất tọa lạc tại phường T, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh. Để thuận tiện cho việc giao dịch, 06 cổ đông trên đã thỏa thuận và hoàn tất thủ tục để cho các đại diện của mình cùng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

1. Ông Nguyễn Văn N đứng tên 3.137m^2 , thửa 258, tờ bản đồ số 9
2. Ông Đàm Văn S đứng tên 2.977m^2 , các thửa 265, 266, tờ bản đồ số 9
3. Ông Đào Thăng L đứng tên 745m^2 tờ bản đồ số 9
4. Ông Phan Thanh K đứng tên 1.355m^2 , tờ bản đồ số 9 (được tách ra từ thửa 268)
5. Còn 400m^2 đất thổ cư trong đó có căn nhà số 75/4 tổ 16, khu phố 1, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (nằm trong diện tích 1.755m^2 do ông Nguyễn Minh H3 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01097, QSĐĐ/Q12/98 ngày 11/12/1998) mua bán tay giữa ông K và ông H3.

Sau đó, giữa ông Phan Thanh K và ông Mai Xuân H có thỏa thuận cùng nhau nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích nêu trên, nên ông K và ông H thương lượng cùng những người góp vốn nêu trên để nhận chuyển nhượng lại 8.614m^2 với giá 6.460.500.000 đồng nhưng ông K và ông H chỉ phải thanh toán số tiền 4.800.000.000 đồng, còn lại 1.660.500.000 đồng là phần ông K được chia tương ứng với $400.000.000$ đồng và 1.355m^2 tờ bản đồ số 9 và 400m^2 có căn nhà số X, phường T, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh nên ông K không phải thanh toán.

Thực hiện thỏa thuận trên, ngày 26/12/2001, ông H đã đại diện cho ông K đứng tên trong hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 8.7614m^2 đất trên với 6 người góp vốn, vì ông K đang trong cổ đông cũ, nên không thể vừa đứng bên mua. (ông H là người giữ hợp đồng mua bán và biên nhận từ ngày đó cho đến nay).

Ông K và ông H đã thanh toán cho các chủ cũ hai đợt tiền:

Đợt 1: Thanh toán 3.200.000.000 đồng (thực chất chỉ giao 2.800.000.000 đồng còn lại 400.000.000 đồng là phần hùn mà ông K được hưởng nên ông K chỉ ký tượng trưng).

Đợt 2: Thanh toán 2.000.000.000 đồng.

Còn lại 1.260.500.000 đồng trừ vào 1.355m² thửa 4045, tờ bản đồ số 9 (ông K đang đứng tên) và 400m² đất thổ cư.

Vừa qua, ông H có tự cung cấp một biên nhận thể hiện ngày 02/02/2002 có thanh toán cho tôi và các ông Nguyễn Văn N, Đào Thăng L, Đàm Văn S với số tiền 846.500.000 đồng. Ông K, ông N, ông L, ông S đều khẳng định không có sự việc này vì ông Đào Thăng L là cổ đông làm thư ký ghi hợp đồng và biên nhận tiền chỉ có hai đợt. Chữ ký và chữ viết trên biên nhận không phải là của các cổ đông trên.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền chuyển nhượng cho hai đợt là 5.200.000.000 đồng; các bên đã T2 hành ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức tại Ủy ban nhân dân phường T, Quận M như sau:

Ngày 11/3/2002, ông Nguyễn Văn N đã ký hợp đồng chuyển nhượng 3.137m², thửa 258, tờ bản đồ số 9 qua tên ông H.

Ngày 11/3/2002, ông Đào Thăng L đã ký hợp đồng chuyển nhượng 745m², thửa 289, tờ bản đồ số 9 qua tên ông H.

Cùng ngày 11/3/2002, ông Đàm Văn S đã ký hợp đồng chuyển nhượng 2.977m² các thửa 265, 266; tờ bản đồ số 9 qua tên ông K.

Riêng phần đất có diện tích 1.355m² thửa 4045, tờ bản đồ số 9 mà ông K đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02118 QSDĐ/Q12/20101 ngày 22/10/2001; và 400m² đất thổ cư là sau khi chia và H2 tắt thủ tục L quan như trên, ông K tiếp tục sử dụng phần đất được chia, ông H không hề có tranh chấp gì.

Năm 2009, lấy danh N2 là người đã mua lại một phần trong tổng số 1.355m² thửa 4045 tờ bản đồ số 9 từ ông H, ông Vũ Quang R đã ngang nhiên đến sang lấp, rào đất và xây dựng nhà trái phép (mà vẫn được cấp số nhà và đồng hồ điện) một phần đất trong số 1.355m² trong thửa 4045 tờ bản đồ số 9 trên. Ông K đã tiếp tục khiếu nại nên Ủy ban nhân dân phường T, quận M đã có quyết định đình chỉ thi công và cưỡng chế tháo dỡ nhà của bà D.

Do bị ông R và bà D khiếu nại về việc bán đất nên ông H mới làm đơn khởi kiện tranh chấp phần đất trên với ông K.

Việc nhận chuyển nhượng và chia đất đã H2 tắt từ năm 2002 về phần đất 1.355m² mà ông K được chia có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông K. Đến ngày 09/10/2005, ông H vẫn cùng ông K ký vào biên bản hợp đồng cổ đông

về việc bỏ diện tích đất trước mặt để làm đường đi và không hề tranh chấp với ông K 1.355m² đất thửa 4045 tờ bản đồ số 9.

Ngày 21/11/2014 ông Phan Thanh K có đơn yêu cầu phản tố với nội D buộc ông Mai Xuân H, ông Vũ Quang R, bà Trần Thị Kim D phải trả lại cho ông phần đất 616m² mà ông H, ông R, bà D đã chiếm dụng trái phép.

Tại bản tự khai ngày 22/01/2013 bà Trần Thị T1 trình bày:

Bà thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông Mai Xuân H.

Tại bản tự khai ngày 10/12/2012 người có quyền lợi N2 vụ L quan bà Lý Thị Mỹ H1 trình bày:

Bà đồng ý với những lời khai của chồng bà là ông Phan Thanh K.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Quang R trình bày:

Năm 2009, vợ chồng ông có mua thửa đất của ông Mai Xuân H, khi mua ông H có xuất trình hợp đồng mua đất của ông K và ông H có làm giấy đề nghị ông K làm thủ tục sang tên cho gia đình ông R nhưng ông K không làm.

Phần đất này gia đình ông R đã nhận đất của ông H từ năm 2009 và quản lý sử dụng cho đến nay.

Nay, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2001 giữa ông Mai Xuân H với phía ông Phan Thanh K. Ông không tranh chấp trong vụ án này, khi nào ông H và ông K giải quyết xong thì ông và ông H sẽ thương lượng giải quyết sau.

Tại bản tự khai ngày 06/3/2014, biên bản hòa giải ngày 27/8/2014, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Thanh H2 trình bày:

Năm 2009 gia đình bà có mua thửa đất của ông Mai Xuân H, khi mua ông H có xuất trình hợp đồng của ông H mua đất của ông K và ông H có làm giấy đề nghị ông K làm thủ tục sang tên cho gia đình bà, nhưng ông K không làm thủ tục sang tên cho gia đình bà theo đề nghị của ông H nên ông H đã khởi kiện đến Tòa án Quận M để bảo vệ quyền lợi của ông H và gia đình bà.

Từ năm 2009 đến nay, gia đình bà vẫn sử dụng đất để trồng cây lâu năm, rào và quản lý. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định pháp luật, do điều kiện công tác nên bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà cho đến khi xét xử vụ án. Bà Vũ Thị Thanh H2 thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông Vũ Quang R.

Tại bản tự khai ngày 10/6/2014, biên bản hòa giải ngày 27/8/2014 bà Trần Thị Kim D và ông Trần Phan L trình bày:

Năm 2001 em rể bà là ông Mai Xuân H có mua 8614m² đất nông nghiệp tại X, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, trong diện tích trên có 400m² đất thổ cư. Em rể bà đã bán lại cho bà 01 miếng đất (6,5m x 18m) với giá 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Đến năm 2009 bà có vay mượn tiền làm tạm căn nhà cấp 4 để ở, 02 năm sau thì xây dựng xong. Sau đó, ông K đến nhà bà và nói đây là đất của ông K, yêu cầu bà phải trả 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) nếu không sẽ bị chính quyền đập bỏ, và việc đập nhà bà diễn ra như ông K nói. Việc em rể bà bán đất cho bà nằm trong diện tích 8.614m² là hoàn toàn đúng đắn, việc làm của ông Phan Thanh K là hoàn toàn sai trái nên bà yêu cầu sự công bằng của pháp luật.

Bà cũng thống nhất với lời trình bày của ông R là đại diện ủy quyền của ông Mai Xuân H, bà không tranh chấp gì trong vụ án này, khi nào vụ kiện giữa ông H và ông K giải quyết xong thì bà và ông H sẽ thương lượng giải quyết sau.

Tại Bản tự khai ngày 13/6/2013 và Biên bản đối chất ngày 13/6/2013, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đàm Văn S trình bày:

Vào năm 2001, ông cùng các ông Nguyễn Văn N, Đào Thăng L, Nguyễn Đình N2, Tô Quyết T2, Phan Thanh K có góp vốn mua bốn thửa đất đúng như tại Biên bản xác nhận ngày 24/6/2012. Ông thừa nhận có việc mua bán đất cho ông Mai Xuân H là đại diện cho người mua trong đó có ông Phan Thanh K. Sau đó, ông H và ông K đã giao tổng số tiền là 5.200.000.000 đồng (Năm tỷ hai trăm triệu đồng), trong đó có 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) ông K ký nhận. Các ông không nhận số tiền 1.260.500.000 đồng (Một tỷ hai trăm sáu mươi triệu năm trăm nghìn đồng), tại vì số tiền này tương đương với diện tích đất 1355m² tờ bản đồ số 9 (được tách ra từ thửa 268) và 400m² đất thổ cư trong đó có căn nhà số X, phường T, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh mà ông K sử dụng diện tích này để chung với ông H (Đây là thỏa thuận miệng giữa nhóm cổ đông của ông với nhóm ông Mai Xuân H và Phan Thanh K). Sổ đất do ông Nguyễn Văn N và ông Đào Thăng L đứng tên đã chuyển cho ông Mai Xuân H; Sổ đất do ông Đàm Văn S đứng tên đã chuyển cho ông Phan Thanh K; Sổ đất đứng tên ông Phan Thanh K gồm 1.355m² và 400m² đất thổ cư là tài sản riêng của ông K nên vẫn giữ nguyên.

Đến nay các ông không còn tranh chấp gì đối với phần diện tích đất nêu trên nữa. Các ông không nhận số tiền 864.500.000 đồng (Tám trăm sáu mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng) là tiền giao nhận đợt 3. Ông yêu cầu được giám định chữ ký của ông trên giấy nhận tiền này.

Tại Bản tự khai ngày 13/6/2013 và Biên bản đối chất ngày 13/6/2013 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N trình bày:

Thống nhất lời trình bày của ông Đàm Văn S. Ông cam đoan những lời khai của ông là đúng sự thật.

Tại Bản tự khai ngày 13/6/2013 và Biên bản đối chất ngày 13/6/2013 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Thăng L trình bày:

Như lời trình bày của ông Đàm Văn S, ông Nguyễn Văn N. Ngoài ra, ông còn trình bày thêm là ông và các cổ đông khác đã nhận 5.200.000.000 đồng (Năm tỷ hai trăm triệu đồng). Các ông không nhận số tiền 1.260.500.000 đồng (Một tỷ hai trăm sáu mươi triệu năm trăm nghìn đồng) là tại vì giữa các ông có thỏa thuận miệng số tiền 1.260.500.000 đồng (Một tỷ hai trăm sáu mươi triệu năm trăm nghìn đồng) là phần của ông Phan Thanh K góp vốn với ông Mai Xuân H để trở thành bên nhận chuyển nhượng đất. Chính vì lý do này nên sổ đỏ do ông và ông Nguyễn Văn N đứng tên đã chuyển cho ông Mai Xuân H; Sổ do ông Đàm Văn S đứng tên đã chuyển cho ông Phan Thanh K; Sổ đất đứng tên ông Phan Thanh K trước đó vẫn giữ nguyên. Ông cam đoan những lời khai của ông là đúng sự thật.

Tại Bản tự khai ngày 13/6/2013 và Biên bản đối chất ngày 13/6/2013 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cao Viết X trình bày:

Ông là người mua lại phần đất của ông Mai Xuân H trong phần đất đứng tên ông Phan Thanh K. Ông K đã sang tên cho ông, đến nay ông đã bán cho người khác nên không tranh chấp gì nữa.

Tại Biên bản đối chất ngày 13/6/2013 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thường Đ trình bày:

Ông là người góp vốn mua 500m² và để ông Phan Thanh K đứng tên, đến nay ông K đã chuyển nhượng theo yêu cầu của ông cho bà Phạm Thị N3 nên không tranh chấp nữa.

Tại Bản tự khai ngày 13/6/2013 và Biên bản đối chất ngày 13/6/2013 người làm chứng ông Phạm Văn N1 trình bày:

Ông chỉ là người làm chứng trong việc mua bán bằng giấy tay giữa ông Mai Xuân H và ông Vũ Quang R. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại đứng tên ông Phan Thanh K. Giữa ông H và ông K thế nào thì ông không biết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Tại công văn số 9531/UBND-NV ngày 13/12/2016 của Ủy ban nhân dân Quận M thì Ủy ban nhân dân Quận M có nêu “ ... Qua xem xét vụ việc, Ủy ban nhân dân Quận M có ý kiến như sau: Ủy ban nhân dân Quận M không có ý kiến trong vụ kiện “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nêu trên. Ủy ban nhân dân Quận M vắng mặt trong quá trình điều tra, xác minh, hòa giải và phiên xét xử vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Ủy ban nhân dân Quận M sẽ thực hiện theo Quyết định, Bản án của Tòa án nhân dân các cấp...”.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện: Phần đất ông Mai Xuân H tranh chấp với ông Phan Thanh K được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 42606/ĐĐBĐ-VPQ12 ngày 23/01/2014 của Trung tâm đo đạc bản đồ chi nhánh Quận M, Tp.HCM. Sau đó, ông Vũ Quang R (Đại diện ủy quyền của ông Mai Xuân H) có yêu cầu đo vẽ lại và được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 45899/ĐĐBĐ-VPQ12 ngày 05/5/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ chi nhánh Quận M, Tp.HCM.

Tòa án Quận M đã tiến hành định giá phần đất tranh chấp lần đầu vào ngày 19/9/2014 theo Quyết định định giá tài sản số 19/2014/QĐ-ĐG ngày 03/9/2014. Tuy nhiên, ông Phan Thanh K không đồng ý với kết quả của Hội đồng định giá nên có đơn yêu cầu định giá lại. Tại Biên bản định giá lần 02 vào ngày 30/10/2015 theo Quyết định định giá tài sản số 16/2015/QĐ-ĐG ngày 02/10/2015 của Tòa án Quận M, ông K cũng không đồng ý với kết quả của Hội đồng định giá vì cho rằng mức giá Hội đồng định giá đưa ra là quá cao, vì đây là đất nông nghiệp. Tại Biên bản định giá lần 03 vào ngày 12/7/2017 theo Quyết định định giá tài sản số 07/2017/QĐ-ĐG ngày 16/6/2017 của Tòa án Quận M, các bên đương sự không có ý kiến về kết quả của Hội đồng định giá đưa ra. Do vậy, Tòa án lấy kết quả định giá 12/7/2017 của Tòa án Quận M để làm căn cứ xét xử vụ kiện.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện, ông H cung cấp một biên nhận thể hiện ngày 02/02/2002 có thanh toán cho ông K và các ông Nguyễn Văn N, Đào Thăng L, Đàm Văn S với số tiền 846.500.000 đồng. Ông K, ông N, ông L, ông S đều khẳng định không có sự việc này vì ông Đào Thăng L là cổ đông làm thư ký ghi hợp đồng và biên nhận tiền chỉ có hai đợt. Chữ ký và chữ viết trên biên nhận không phải là của các cổ đông trên nên ông Phan Thanh K có yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký của ông và các cổ đông có tên nêu trên.

Ngày 28/9/2012 Phòng kỹ thuật hình sự - Công an Thành phố Hồ Chí Minh có ban hành kết luận giám định số 900/KLGĐ-TT với kết luận chữ viết và chữ ký đứng tên ông Phan Thanh K do một người viết ra; chữ viết và chữ ký đứng tên ông Nguyễn Văn N, ông Đàm Văn S, ông Đào Thăng L là chưa đủ cơ sở để kết luận.

Sau khi nhận được kết luận giám định, bị đơn ông Phan Thanh K và các ông L, N, S đều không đồng ý với kết luận nêu trên và có đơn đề nghị giám định ở Phân viện khoa học hình sự - Bộ công an.

Ngày 31/01/2013 Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh có kết luận giám định số 79/C54B về việc giám định chữ ký và chữ viết.

Sau khi nhận được kết luận giám định trên, bị đơn ông Phan Thanh K và các ông L, N, S đều không đồng ý với kết luận nêu trên và có đơn đề nghị giám định lại chữ ký và chữ viết.

Ngày 16/10/2013 Tòa án Quận M có ban hành Quyết định trưng cầu giám định số 26/2013/QĐ-TCGD về việc “Trưng cầu Viện khoa học hình sự- Bộ công an thực hiện việc giám định chữ ký của các ông Phan Thanh K, Đào Thăng L, Đàm Văn S, Nguyễn Văn N”.

Ngày 07/01/2014 Viện khoa học hình sự có ban hành kết luận giám định số 2939/C54-P5 với kết luận:

“ 5.1. Chữ ký đứng tên Đào Thăng L, các chữ: “Ngày 02/02/2002 Anh H đã thanh toán số tiền còn lại là 864.500.000 đồng (Tám trăm sáu mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng)” và “Đào Thăng L” trên tài liệu giám định ký hiệu A với chữ ký, chữ viết của ông Đào Thăng L trên các tài liệu mẫu ký hiệu từ M1 đến M14 là do cùng một người ký và viết ra.

5.2. Chữ ký đứng tên Phan Thanh K trên tài liệu cần giám định ký hiệu A với chữ ký của ông Phan Thanh K trên các tài liệu mẫu ký hiệu M1, M12, M13 và từ M15 đến M20 là do cùng một người ký ra.

5.3. Các chữ “ Phan Thanh K” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A với chữ viết của ông Phan Thanh K trên các tài liệu mẫu ký hiệu M1, M12, M13, M14, M17, M18, M19 và M20 là do cùng một người viết ra.

5.4. Chữ ký đứng tên Nguyễn Văn N và các chữ “ Ng Văn N” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A với chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Văn N trên các tài liệu mẫu ký hiệu M1, M11, M12, M14, M15, M16, M21, M22, M23, M24, M25 là do cùng một người ký và viết ra.

5.5. Chữ ký đứng tên Đàm Văn S trên tài liệu cần giám định ký hiệu A với chữ ký của ông Đàm Văn S trên các tài liệu mẫu ký hiệu từ M11 đến M16 và từ M26 đến M31 là do cùng một người ký ra.

5.6. Các chữ “ Đàm Văn S” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A với chữ viết của ông Đàm Văn S trên các tài liệu mẫu ký hiệu M11, M12, M13, M14 và từ M26 đến M31 là do cùng một người viết ra”.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Xuân H.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/12/2001 giữa ông Mai Xuân H và ông Phan Thanh K, cụ thể như sau:

Ông Mai Xuân H được sử dụng phần đất còn lại của hai thửa đất số 4045 và 268, bao gồm:

- Thửa 4045 tại các vị trí số (10) là $3,8m^2$; (16) là $77,1m^2$; (34) là $1,8m^2$; (38) là $48,3m^2$; (39) là $229m^2$; (40) là $46,3m^2$; (41) là $20,1m^2$.

- Thửa 268 tại các vị trí số (18) là $2,4m^2$; (31) là $136m^2$; (32) là $5,9m^2$.

Tổng cộng diện tích hai thửa đất nêu trên (10)+ (16) + (34) + (38) + (39) + (40) + (41) + (18) + (31) + (32) = $570,7m^2$ theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 45899/ĐĐBĐ-VPQ12 ngày 05/5/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ chỉ nhánh Quận M và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02118/QSĐĐ- Q12-2001 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp cho ông Phan Thanh K ngày 22/10/2001.

Ông Phan Thanh K có trách nhiệm sang tên cho ông Mai Xuân H các phần đất như đã nêu trên ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Nếu ông Phan Thanh K không thực hiện việc sang tên cho ông Mai Xuân H thì ông H được quyền L hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích, vị trí theo quyết định nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ông Phan Thanh K có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Mai Xuân H chi phí đo vẽ, chi phí giám định trong quá trình giải quyết vụ kiện với tổng số tiền là 5.586.270đ ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ yêu cầu của ông Mai Xuân H về việc xin thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02118/QSĐĐ- Q12-2001 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp cho ông Phan Thanh K ngày 22/10/2001.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Thanh K buộc ông Mai Xuân H, ông Vũ Quang R, bà Trần Thị Kim D phải trả lại cho ông phần đất $570,7m^2$, là phần còn lại của thửa 4045 và thửa 268 mà ông H, ông R, bà D đã chiếm dụng trái phép.

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

Ngày 28/12/2017 bị đơn ông Phan Thanh K có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

Bị đơn không rút đơn kháng cáo.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau giải quyết vụ án.

Ông T đại diện ông K yêu cầu hủy án sơ thẩm với các căn cứ:

- Tòa sơ thẩm nhận định không phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ.
- Bỏ qua không xem xét chứng cứ bị đơn cung cấp.
- Triệu tập thiếu người tham gia tố tụng.
- Áp dụng pháp luật không đúng.

Ông T đại diện bà H1 thống nhất yêu cầu của ông K.

Ông H, bà T1 yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Ông N1 không có ý kiến gì.

Ông R, bà H2, ông L, bà D có ông R đại diện yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Những người khác vắng mặt hoặc xin vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa một phần án sơ thẩm về câu chữ, về hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông K.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của ông K, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ông H và ông K tranh chấp với nhau diện tích đất còn lại 570,7m² của hai thửa đất số 4045 và 268, các thửa đất khác không ai tranh chấp.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Xuân H với các ông Nguyễn Văn N, Đàm Văn S, Tô Quyết T2, Phan Thanh K, Nguyễn Đình N2, Đào Thăng L đối với các thửa đất 265, 266, 258, 289 ông H và ông K không tranh chấp.

Về tiền chuyển nhượng các thửa đất cho ông H theo hợp đồng ngày 26/12/2001 bên chuyển nhượng đã nhận tiền đủ, đã có kết luận giám định chữ ký, chữ viết của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an Thành phố Hồ Chí Minh, Phân viện

khoa học hình sự - Bộ công an tại Thành phố Hồ Chí Minh và Viện khoa học hình sự - Bộ công an.

Xét tại thửa đất 268 và 4045 ông H là người đã sang nhượng của phía ông K chung trong hợp đồng ngày 26/12/2001. Bên ông K đã nhận đủ tiền. Tại phiên tòa phúc thẩm phía ông K xác định vẫn giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân Quận M cấp cho ông K ngày 22/10/2001.

Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm ông H và ông K xác định chỉ tranh chấp 570,7m², các phần đất khác đã chuyển nhượng của hai thửa 268 và 4045 không tranh chấp và cũng không có ai đã mua bán, chuyển nhượng với ông H hay ông K xong mà có yêu cầu hay tranh chấp trong vụ kiện này. Do vậy không cần thiết phải đưa những người khác tham gia tố tụng. Cấp sơ thẩm đã đưa những người giao dịch trong phần đất có tranh chấp liên quan đến hai thửa đất này tham gia tố tụng là đúng quy định pháp luật.

Xét đương sự tranh chấp yêu cầu gì thì Tòa án giải quyết yêu cầu đó, nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu phải có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ, đúng pháp luật.

Trong vụ kiện này ông H là nguyên đơn đã có chứng cứ chứng minh chuyển nhượng đất của phía ông K có hai thửa 4045 và 268, đã giao đủ tiền nhưng phía ông K chưa sang tên. Thửa 4045 ông K được cấp giấy chứng nhận ngày 22/10/2001 đến ngày 26/12/2001 đã ký chuyển nhượng cho ông H. Thửa đất 268 trên đó có căn nhà X, phường T, Quận M ông nhận chuyển nhượng từ ông H3 bằng giấy tay diện tích 400m² cũng đã ký tên chuyển nhượng cho ông H cùng ngày 22/01/2001, ông H3 không tranh chấp. Do đó không cần thiết phải đưa ông H3 tham gia tố tụng.

Việc ông K xuất trình các giấy tờ có ghi ông là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho một số người khác, một số người xác nhận chuyển nhượng đất với ông K cũng không làm thay đổi bản chất sự thật của vụ kiện vì họ không có bất cứ tranh chấp gì trong vụ kiện này.

Xét ông K không có chứng cứ mua chung hai thửa đất 4045 và 268 với ông H, ông H không thừa nhận việc mua chung với ông K. Do vậy tòa sơ thẩm đã xem xét đánh giá đầy đủ chứng cứ do các bên cung cấp và chấp nhận yêu cầu của ông H là có căn cứ đúng pháp luật.

Việc áp dụng điều khoản của tòa sơ thẩm không ghi rõ bộ luật dân sự năm nào, áp dụng Luật đất đai 2003 là có thiếu sót, chưa chính xác, cần rút kinh nghiệm. Các sai sót của cấp sơ thẩm không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên kháng cáo của ông K yêu cầu hủy án sơ thẩm không được chấp nhận.

Việc tuyên trong phần quyết định của án sơ thẩm về câu chữ nếu - thì là dài dòng, chưa chính xác, cần sửa lại.

Án sơ thẩm không hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông K là có thiếu sót, cần bổ sung.

Do vậy cần sửa lại một phần án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm: ông K phải chịu.

Chi phí đo vẽ, giám định ông K phải chịu, ông H đã tạm ứng nên ông K phải trả lại cho ông H 5.586.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 690 Bộ luật dân sự 1995;

Căn cứ Điều 73 Luật đất đai 1993;

Căn cứ vào Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan Thanh K.

Sửa một phần án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Xuân H.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/12/2001 giữa ông Mai Xuân H với ông Phan Thanh K, ông Nguyễn Văn N, ông Đào Thăng L, ông Nguyễn Đình N2, ông Tô Quyết T2, ông Đàm Văn S đối với phần còn lại của hai thửa đất 4045 và 268 diện tích tổng cộng 570,7m² thuộc quyền sử dụng của ông Mai Xuân H, bao gồm một phần thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02118/QSDD-Q12-2001 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho ông Phan Thanh K ngày 22/10/2001 và theo bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 45899/ĐĐBĐ-VPQ12 ngày 05/5/2007 của Trung tâm đo đạc bản đồ Chi nhánh Quận M, cụ thể:

- Thửa 4045 tại các vị trí số (10) là 3,8m² ; (16) là 77,1m² ; (34) là 1,8m² ; (38) là 48,3m² ; (39) là 229m² ; (40) là 46,3m² ; (41) là 20,1m².

- Thửa 268 tại các vị trí số (18) là 2,4m² ; (31) là 136m² ; (32) là 5,9m² .

Căn cứ bản án này ông Mai Xuân H được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất trên theo quy định.

Căn cứ bản án này Ủy ban nhân dân Quận M điều chỉnh diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02118/QSĐĐ-Q12-2001 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp cho ông Phan Thanh K ngày 22/10/2001.

2. Đình chỉ yêu cầu của ông Mai Xuân H về việc xin thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02118/QSĐĐ- Q12-2001 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp cho ông Phan Thanh K ngày 22/10/2001.

Buộc ông Phan Thanh K phải trả lại cho ông Mai Xuân H chi phí đo vẽ, định giá, giám định số tiền là 5.586.270 đồng (Năm triệu năm trăm tám mươi sáu nghìn hai trăm bảy mươi đồng).

Các bên thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Thanh K đòi ông Mai Xuân H, ông Vũ Quang R, bà Trần Thị Kim D phải trả lại cho ông phần diện tích đất 570,7m² nêu trên.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: 184.900.000 đồng (Một trăm tám mươi bốn triệu chín trăm nghìn đồng) ông Phan Thanh K phải chịu.

Hoàn lại cho ông Mai Xuân H các số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.941.250 đồng (Sáu triệu chín trăm bốn mươi một nghìn hai trăm năm mươi đồng) theo biên lai thu số AB/2011/05861 ngày 13/8/2012 và 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số AD/2014/0004884 ngày 03/11/2014 cùng của Chi cục thi hành án dân sự Quận M.

Hoàn lại cho ông Phan Thanh K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.240.000 đồng (Mười một triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số AD/2014/0005009 ngày 24/11/2014 của Chi cục thi hành án dân sự Quận M.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông Phan Thanh K phải chịu, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0035241 ngày 28/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận M.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Q.M;
- Chi cục THADS Q.M;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Vũ Thị Xuân Trang