

Bản án số: 334/2024/DS-PT
Ngày 23 tháng 5 năm 2024
“V/v Tranh chấp tài sản thuộc sở hữu
chung; hủy một phần hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm

Ông Nguyễn Văn Minh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Tú Anh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 23 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 767/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2023 về “*Tranh chấp tài sản thuộc sở hữu chung; hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1161/2024/QĐPT-DS ngày 02 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Huỳnh Thị T**, sinh năm 1958 – Vắng mặt;

Nơi đăng ký NKTT: Số 636 Lũy Bán Bích, phường Tân Thành, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh; Định cư tại số: 3531 Mustang Ridgerd Garland TX 75044 Hoa Kỳ;

Người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị T: Ông Huỳnh T¹, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số 983 Lạc Long Quân, Phường 11, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 02/12/2019) – Có mặt;

2. Bị đơn: Bà **Trịnh Thị N**, sinh năm 1954 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 8 Nguyễn Sơn, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của bà Trịnh Thị N: Ông Bùi Ngọc H, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số 61C đường Liên khu 5, 5-11-12, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 24/9/2019) – Có mặt;

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

3.1. Ông Mai Văn E, sinh năm 1949 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 8 Nguyễn Sơn, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của ông Mai Văn E: Ông Bùi Ngọc H, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số 61C đường Liên khu 5, 5-11-12, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 24/9/2019) – Có mặt;

3.2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1952 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 009, Lô F, chung cư Sơn Kỳ, đường CC5, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.3. Bà Huỳnh Thị Ngọc M, sinh năm 1952 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 13 Vân Côi, Phường 7, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.4. Ông Nguyễn Trọng H¹, sinh năm 1975 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 57/1 Tô Hiệu, phường Hiệp Tân, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.5. Bà Đặng Thị Ngọc T², sinh năm 1952 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 658 Âu Cơ, Phường 10, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.6. Ông Võ Thành T³, sinh năm 1967 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Tổ 5, khu phố Lộc Tiên, phường Lộc Hưng, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh;

3.7. Bà Trương Thị N¹, sinh năm 1971 – Vắng mặt;

ĐKTT: Khu phố Lộc Thành, phường Lộc Hưng, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; Chỗ ở: Tổ 5, khu phố Lộc Tiến, phường Lộc Hưng, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh;

3.8. Anh Trương Văn T⁴, sinh năm 1986 – Vắng mặt;

3.9. Chị Phạm Thị H², sinh năm 1991 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 1507, khu phố An Bình, phường An Tịnh, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh;

3.10. Anh Ngô Huy C, sinh năm 1988 – Vắng mặt;

3.11. Chị Trần Thị O, sinh năm 1994 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Khu phố Lộc Thành, phường Lộc Hưng, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh;

3.12. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Thương Tín;

Người đại diện hợp pháp: Ông Hà Văn S – Phó Giám đốc kiêm Trưởng phòng Giao dịch Trảng Bàng; Địa chỉ: Quốc lộ 22, khu phố Lộc Thành, phường Lộc Hưng, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền số 650/2023/QĐ-QTNL ngày 27/02/2003) – Có yêu cầu xét xử vắng mặt;

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trịnh Thị N;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 16/8/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Huỳnh Thị T cùng người đại diện hợp pháp của bà trình bày:

Vào năm 2008, bà Huỳnh Thị T hùn 25.000.000 đồng cùng với các ông, bà: Trịnh Thị N, Nguyễn Thị L, Huỳnh Thị Ngọc M, Nguyễn Trọng H¹ hùn tiền đến Trảng Bàng nhận chuyển nhượng đất. Do số tiền của bà T hùn ít hơn những người còn lại và do tin tưởng là bạn của nhau, nên trong “Tờ hùn vốn” ngày 30/6/2008 không ghi tên bà T. Ngày 05/5/2008, ông H¹, bà M chuyển nhượng phần diện tích của họ cho bà N, nên giữa bà N, bà L, bà T², bà T lập tờ thỏa thuận mới, trong đó phần của bà T hùn sang nhượng 1.000 m² trong tổng diện tích 3.814,8 m² do bà N đứng tên. Năm 2019, bà N tự ý chuyển nhượng đất cho bà Trương Thị N¹, ông Võ Thành T³ mà không cho bà T biết, nên bà T không đồng ý.

Bà Huỳnh Thị T khởi kiện yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị N, ông Mai Văn E với ông Võ Thành T³, bà Trương Thị N¹ đối với 1.000 m² trong tổng diện tích 3.814,8 m² đất tọa lạc khu phố Lộc Tiến, phường Lộc Hưng, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây

Ninh và buộc bà N giao lại cho bà T 1.000 m² tại vị trí theo sơ đồ đo đạc hoặc hoàn trả cho bà bằng giá trị, với số tiền 1.262.000.000 đồng.

Bị đơn bà Trịnh Thị N do người đại diện hợp pháp trình bày:

Theo “Tờ hùn vốn” ngày 30/6/2008 thì các ông, bà: Trịnh Thị N, Nguyễn Thị L, Huỳnh Thị Ngọc M và Nguyễn Trọng H¹ cùng nhau đến Trảng Bàng để mua khoảng 23.000 m²; Trong đó, phần tiền của từng người hùn mua diện tích như sau: Bà N 13.000 m², ông H¹ 6.000 m², bà L và bà M mỗi người 2.000 m². Nhận chuyển nhượng đất xong thì tất cả thống nhất giao cho bà N đại diện đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 19/3/2014, bà M chuyển nhượng lại cho bà N 1.000 m² và chuyển nhượng cho bà L 500 m², nên phần của bà M chỉ còn 500 m².

Trước khi chuyển nhượng đất chung, bà N giao cho ông H¹, bà L, bà M bản photocopy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tìm người sang nhượng giá 500.000 đồng/m² nhưng nhiều năm không có người mua, nên bà N, ông H¹ thống nhất hạ giá còn 400.000 đồng/m² và thông báo cho bà L, bà M biết. Ngày 19/6/2019, bà N ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất chung cho bà Trương Thị N¹ và ông Võ Thành T³, được số tiền 8.800.000.000 đồng và bà N đã thanh toán đủ tiền theo tỷ lệ phần hùn cho ông H¹ và phần còn lại cho bà M số tiền 200.000.000 đồng.

Khi chuyển nhượng đất cho bà N¹, ông T³ thì bà N có thông báo cho ông H¹, bà L, bà M biết và đồng ý, nên bà N không đồng ý hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.814,8 m². “Tờ hùn vốn” ngày 30/6/2008 không có bà T và bà T² tham gia nên bà N không đồng ý yêu cầu độc lập của bà T, còn việc bà L chuyển nhượng lại cho bà T² 400 m² thì bà N không biết.

Năm 2018, bà L có nhờ bà N ký tên xác nhận bà L có diện tích đất hùn chung 2.000 m² để chứng minh bà L có tài sản để bà L vay tiền người khác nên bà N tin tưởng ký tên mà không xem nội dung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày: Do có sự thay đổi người hùn vốn nên ngày 05/5/2018, các bà: L, N, T, T² thỏa thuận hùn vốn mua các thửa đất số 92, 107, 108, 109 ở ấp Lộc Hưng, tổng diện tích 3.814,8 m² theo Giấy thỏa thuận ngày 05/5/2018 thì phần hùn của từng người như sau: Bà T 1.000 m², bà N 314,8 m², bà T² 400 m² và bà M 2.100 m², không xác định vị trí đất của từng người và tất cả thống nhất giao cho bà N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2019, bà N bán đất cho ông T³, bà N mà không thông báo cho bà biết nên bà kiện bà N, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã xét xử, bà N kháng cáo, đến khi Tòa án nhân dân cấp cao xét xử phúc

thẩm thì bà rút khỏi kiện, nên Tòa cấp cao hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án, bà N đã thanh toán đủ tiền cho bà nên bà không còn liên quan trong vụ án này. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc M trình bày: Ngày 30/6/2008, bà cùng với bà N, bà L, ông H¹ đến Trảng Bàng hùn mua khoảng 23.000 m² đất. Ban đầu bà N hùn mua 13.000 m², còn lại 10.000 m² thì bà, bà L và ông H¹ chia nhau, nhưng sau đó bà N chỉ hùn mua 12.000 m² nên dư ra 1.000 m² định giao cho bà L nhưng bà L không nhận nên giao cho bà T 1.000 m². Phần hùn của bà là 2.000 m² thì năm 2014 bà bán cho bà N 1.000 m² và bán cho bà L 500 m² thì bà L bán lại cho bà T² 400 m². Sau khi bà N bán đất cho ông T³, bà N¹ thì bà N đã thanh toán đủ tiền cho bà nên bà không còn liên quan gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Ngọc T² trình bày: Bà N có biết việc bà có mua của bà L 400 m² nên bà N ký tờ xác nhận phần hùn của bà. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng H¹ trình bày:

Ngày 30/6/2008 thì ông cùng với bà Trịnh Thị N, Nguyễn Thị L, Huỳnh Thị Ngọc M đến Trảng Bàng để mua khoảng 23.000 m²; Trong đó, phần tiền của từng người hùn mua diện tích như sau: Bà N hùn 325.000.000 đồng để mua 13.000 m², ông H¹ hùn 150.000.000 đồng để mua 6.000 m², bà L và bà M mỗi người hùn 50.000.000 đồng để mua 2.000 m². Thực tế diện tích này sang nhượng từ năm 2002 nhưng không làm được thủ tục sang tên vì chủ đất vắng mặt tại địa phương, đến năm 2008 mới sang tên thì tất cả thống nhất giao cho bà N đại diện đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn đất thì vẫn để cho chủ cũ quản lý, sử dụng. Ngày 19/3/2014, bà M chuyển nhượng lại cho bà N 1.000 m² và chuyển nhượng cho bà L 500 m², nên phần của bà M chỉ còn 500 m².

Năm 2019, bà N mời các phần hùn lại để bán đất, giá bà N đề nghị là 400.000 đồng/m², ai bán được giá cao hơn thì anh em được lợi, nhưng không ai tìm ra được người mua giá cao hơn nên bà N ký Hợp đồng sang nhượng toàn bộ diện tích đất chung cho bà N¹ và ông T³, giá 400.000 đồng/m² và bà N đã thanh toán đủ tiền theo tỷ lệ phần hùn cho ông xong nên ông không có ý kiến gì khác.

Ông không biết Tờ thỏa thuận ngày 05/5/2018 giữa các bà: N, T, L, T² đối với diện tích 3.814,8 m², nên ông không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành T³ và bà Trương Thị N¹ trình bày: Ngày 19/6/2019, ông bà nhận chuyển nhượng tổng diện tích 22.278 m² của bà N, ông E đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh

cấp 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 05146, số H 05147, số H 05148 cùng ngày 16/11/2009, số CH 05586 ngày 05/5/2010 và số CS 13889 ngày 27/6/2017 và ông, bà đã được Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Trảng Bàng cập nhật tên vào giấy chứng nhận ngày 05/7/2019. Sau đó, ông, bà đã chuyển nhượng đất lại cho vợ chồng anh Trương Văn T⁴, Ngô Huy C và nhiều người khác, hiện ông bà chỉ còn quản lý **khoảng** 01 ha, nhưng không phải diện tích bà T, bà L, bà T² tranh chấp. Việc ông bà nhận chuyển nhượng đất của bà N và chuyển nhượng đất lại cho người khác đều đúng quy định của pháp luật, nên không đồng ý khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Huy C, chị Trần Thị O trình bày: Ngày 25/4/2020, anh chị nhận chuyển nhượng của ông T³, bà N¹ Thửa đất số 1001, diện tích 789,8 m² và Thửa đất số 1005, diện tích 921,5 m² và anh chị đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/7/2020, gộp thành Thửa đất số 1194, diện tích 1.711,3 m². Anh chị nhận chuyển nhượng đất hợp pháp và đang quản lý, sử dụng đất nên không đồng ý khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn T⁴, chị Phạm Thị H² trình bày: Ngày 25/4/2020, anh chị nhận chuyển nhượng của ông T³, bà N¹ Thửa đất số 1006, diện tích 1.613,8 m² và anh chị đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/7/2020 và anh chị đã thế chấp để vay Ngân hàng thương mại Cổ phần Sài Gòn – Thương Tín 400.000.000 đồng thời hạn vay 04 năm. Anh chị nhận chuyển nhượng đất hợp pháp và đang quản lý, sử dụng đất nên không đồng ý khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Thương Tín trình bày: Ngày 12/3/2021, anh T⁴, chị H² thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa đất số 1006 để vay 400.000.000 đồng, thời hạn vay là 04 năm. Anh T⁴, chị H² chưa vi phạm nghĩa vụ nên Ngân hàng không có yêu cầu gì, nhưng đề nghị Tòa án khi giải quyết vụ án có xem xét bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ các điều: 209, 216, 218, 219, 133, 500, 502, 503 và khoản 2 Điều 506 Bộ luật dân sự; Điều 188 và Điều 203 Luật đất đai; các điều: 157, 161, 165, khoản 1 khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T đối với bà Trịnh Thị N và ông Mai Văn E về việc “Tranh chấp tài sản thuộc sở hữu chung”.

Buộc bà Trịnh Thị N và ông Mai Văn E thanh toán cho bà Huỳnh Thị T số tiền 1.262.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T về việc “Tranh chấp hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Trịnh Thị N, ông Mai Văn E với ông Võ Thành T³, bà Trương Thị N¹, được công chứng số 1828, Quyền số 09/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/6/2019 tại văn phòng công chứng Đông Nam Tây Ninh đối với thửa đất số: 92, 107, 108, 109, Tờ bản đồ số 23, diện tích 3.814,8 m². Đất tọa lạc ấp Lộc Tân, xã Lộc Hưng, huyện Trảng Bàng (nay thuộc khu phố Lộc Tiến, phường Lộc Hưng, thị xã Trảng Bàng), tỉnh Tây Ninh;

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, chi phí giám định; về án phí dân sự sơ thẩm; về trách nhiệm do chậm thi hành án; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/8/2023, bị đơn bà Trịnh Thị N có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy Bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng vì đã không thực hiện việc giám định lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ông Bùi Ngọc H giữ nguyên kháng cáo yêu cầu yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T. Lý do: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng vì không thực hiện giám định theo yêu cầu của bà N, không xem xét thời hiệu của Chứng thư thẩm định giá; Bà T dùng Tờ thỏa thuận ngày 30/6/2008 để khởi kiện, nhưng trong Tờ thỏa thuận này không có tên bà T; Trước đây bà T² có yêu cầu độc lập đối với bà N nhưng sau đó bà T² nhận thấy bà không có tên trong Tờ thỏa thuận ngày 30/6/2008 và cũng không có giao tiền cho bà N nên bà T² đã rút đơn kiện; Diện tích đất các bên đã mua từ năm 2002, đến năm 2009 thì bà N đã đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn Tờ thỏa thuận ngày 15/5/2018 thì được lập sau khi đã mua đất và đứng tên từ trước, là không hợp lý; Việc bà L, bà M cam kết với bà T bỏ chi phí làm giấy tờ để được 1.000 m² không liên quan đến bà N; Tờ thỏa thuận ngày 15/5/2018 không phù hợp về chủ thể nên bị vô hiệu, nhưng hậu quả không xảy ra vì không có ràng buộc về pháp lý, bà T đưa tiền cho bà M, bà L, còn bà Nhỏ thì không có nhận tiền của bà T.

Ông Huỳnh T¹ không đồng ý kháng cáo của bà N, vì bà N không đủ tiền để nhận 13.000 m² mà chỉ nhận 12.000 m² nên đã giao 1.000 m² cho bà T. Tờ

thỏa thuận ngày 15/5/2018 được làm thành 05 bản giống nhau, mỗi thành viên giữ 01 bản, riêng bà N được giữ 02 bản. Ban đầu khi đi kiện thì nộp cho Tòa án 01 bản để Tòa án trưng cầu giám định, sau đó thì các thành viên khác nộp 03 bản còn lại. Các bản này đều giống nhau nên Tòa án không trưng cầu các bản nộp sau là đúng.

Bà Nguyễn Thị L trình bày việc bà N nói bà nhờ bà N ký tên vào Tờ thỏa thuận ngày 15/5/2018 để cho bà vay tiền là không đúng, bà T có hùn tiền nên các bên mới lập Tờ thỏa thuận ngày 15/5/2018.

Bà Huỳnh Thị Ngọc M trình bày bà T đưa tiền cho bà L, bà L đưa cho bà và bà mang tiền của bà T đến giao cho bà N. Bà N nói bà T không có hùn tiền là không đúng.

Ông Nguyễn Trọng H¹ trình bày bà T không có hùn tiền để mua đất vào năm 2008. Mọi người thống nhất giao cho bà N đại diện đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà N rất giàu nên việc bà L, bà M nói bà N không đủ tiền hùn 13.000 m² mà chỉ hùn 12.000 m² là vô lý.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo hợp lệ về hình thức; Về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Trịnh Thị N đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa phúc thẩm được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, các đương sự vắng mặt đều không có kháng cáo và việc vắng mặt của họ không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành giám định 01 bản Tờ thỏa thuận ngày 15/5/2018, nên việc bà N yêu cầu giám định đối với các bản (Tờ thỏa thuận ngày 15/5/2018) nộp sau là không cần thiết, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà N là đúng quy định tại khoản 5 Điều 102 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Ngày 05/5/2018, các bà: Huỳnh Thị T, Trịnh Thị N, Nguyễn Thị L, Đặng Thị Ngọc T² lập “TỜ THỎA THUẬN” có nội dung “Xác nhận vào ngày 30/06/2008 đã thống nhất cùng chung vốn với nhau để mua miếng đất trồng cây

lâu năm, diện tích 3.814,8 m²; Thửa đất số (92, 107, 108, 109) = 3.814,8 m², Tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp Lộc Tân, xã Lộc Hưng, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Trịnh Thị N ... diện tích đất mua là 314,8 m², Nguyễn Thị L ... diện tích đất mua là 2.100 m², Huỳnh Thị T ... diện tích đất mua là 1.000 m², Đặng Thị Ngọc T² ... diện tích đất mua là 400 m². Chúng tôi thỏa thuận và cùng cam kết với nhau như sau: 1) Trên cơ sở diện tích đất mua của từng thành viên nếu có nhu cầu chuyển nhượng lại cho người khác (không có tên trong 4 (bốn) thành viên trên) thì phải cùng nhau bàn bạc trên tinh thần bình đẳng để đi đến quyết định cuối cùng ... 2) ... 3) Về mặt thủ tục hành chính, chuyển quyền sử dụng đất từ chủ cũ sang chủ mới, chúng tôi đã thống nhất cử bà TRỊNH THỊ N làm đại diện đứng tên và gìn giữ giấy CNQSDĐ: 248/09/HD-CN ngày 30/6/2009”. Tại Kết luận giám định số 4632/C09B ngày 18/12/2020 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: “Chữ ký, chữ viết họ tên “Trịnh Thị N” trên “Tờ thỏa thuận”, đề ngày 05/05/2018 (ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết dùng làm mẫu so sánh đứng tên Trịnh Thị N trên các tài liệu ký hiệu từ M1 đến M6 là do cùng một người ký, viết ra”. Do đó, mặc dù bà Trịnh Thị N không thừa nhận, nhưng có đủ căn cứ để xác định bà Trịnh Thị N đã ký và viết tên trong “TỜ THỎA THUẬN” ngày 15/5/2018 nêu trên, đồng thời, có căn cứ để xác định phần diện tích của bà Huỳnh Thị T là 1.000 m² trong diện tích 3.814,8 m².

[3] Bà Trịnh Thị N trình bày bà Huỳnh Thị T không có hùn vốn nên bà T không có tên trong “Tờ hùn vốn” ngày 30/6/2008. Việc bà N ký và viết tên của bà trong “TỜ THỎA THUẬN” ngày 15/5/2018 là do bà Nguyễn Thị L nhờ bà ký và viết tên vào để bà L vay tiền Ngân hàng chứ thực tế thì bà T không có hùn vốn. Ngoài lời trình bày đơn phương của mình không được bà L thừa nhận, bà N không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bà; Trái lại, “TỜ THỎA THUẬN” ngày 15/5/2018 đã nêu rõ “Xác nhận vào ngày 30/06/2008 đã thống nhất cùng chung vốn với nhau để mua miếng đất trồng cây lâu năm, diện tích 3.814,8 m²... Huỳnh Thị T ... diện tích đất mua là 1.000 m²”, chứng tỏ bà T có phần hùn là 1.000 m².

[4] Khi vợ chồng bà Trịnh Thị N chuyển nhượng cho người khác toàn bộ diện tích 3.814,8 m², trong đó có phần của bà Huỳnh Thị T diện tích 1.000 m², bà Trịnh Thị N đã không thông báo cho bà Huỳnh Thị T biết như đã thỏa thuận và cho đến nay bà Trịnh Thị N cũng chưa giao tiền chuyển nhượng 1.000 m² đất cho bà Huỳnh Thị T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng bà Trịnh Thị N phải bồi hoàn cho bà Huỳnh Thị T giá trị quyền sử dụng 1.000 m² theo giá thẩm định của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá Chuẩn Việt, với số tiền 1.262.000.000 đồng là có căn cứ.

[5] Bà Trịnh Thị N kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh kháng cáo của bà là có căn cứ và hợp pháp, nên không có căn cứ để chấp nhận, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[6] Bà Trịnh Thị N là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T “yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; về chi phí tố tụng, chi phí giám định; về án phí dân sự sơ thẩm; về trách nhiệm do chậm thi hành án; về nghĩa vụ thi hành án, không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12 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;

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị N; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T đối với bà Trịnh Thị N và ông Mai Văn E về việc “Tranh chấp tài sản thuộc sở hữu chung”.

Buộc bà Trịnh Thị N và ông Mai Văn E thanh toán cho bà Huỳnh Thị T số tiền 1.262.000.000 đồng (*Một tỷ hai trăm sáu mươi hai triệu đồng*).

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T “yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Trịnh Thị N, ông Mai Văn E với ông Võ Thành T³, bà Trương Thị N¹; về chi phí tố tụng, chi phí giám định; về án phí dân sự sơ thẩm; về trách nhiệm do chậm thi hành án; về nghĩa vụ thi hành án, không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

4. Bà Trịnh Thị N được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

5. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể

từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, NTA (28b).

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

Phạm Văn Công