

**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: 1016/2017/DS-PT

Ngày: 16/11/2017

V/v tranh chấp giao dịch dân sự
về 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 P thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vũ Thị Xuân Trang**

Các Thẩm phán: 1. Ông **Vũ Đức Toàn**

2. Bà **Phan Thị Tú Oanh**

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:
Bà **Đào Thị Xuân Hồng** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09/11/2017 và ngày 16/11/2017 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử P thẩm công khai vụ án thụ lý số 434/2017/TLPT-DS ngày 27/9/2017 về việc “Tranh chấp giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2017/DS-ST ngày 04/7/2017 của Tòa án nhân dân Quận 2 bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2186/2017/QĐ-PT ngày 04/10/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5668/2017/QĐ-PT ngày 24/10/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Bùi Thị H**, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: 77/7B Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Anh P, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: 77/7B Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và Lợi ích hợp pháp của bà H: luật sư Nguyễn Hoài T (có mặt)

Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: 11/10A Bình L, phường Thạnh Mỹ L, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: ông Lê Huyền Đ, sinh năm 1963 (có mặt ngày 09/11/2017, vắng mặt ngày 16/11/2017)

Địa chỉ: 2/12 đường số 9, khu phố 4, phường Bình An, Quận 2, THnh phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Thanh L, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: 77/7B Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 26, quận Bình Thạnh, THnh phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Anh P, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: 77/7B Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 26, quận Bình Thạnh, THnh phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp của bà H: luật sư Nguyễn Hoài T (có mặt)

2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1954 (vắng mặt)

Địa chỉ: 11/10A Bình L, phường Thạnh Mỹ L, Quận 2, THnh phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: 37 đường Bình Trưng, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, THnh phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Nguyễn Thị Tô H, sinh năm 1977 (vắng mặt)

5. Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1982 (vắng mặt)

6. Ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1985 (vắng mặt)

7. Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 1/110A đường số 22, khu phố 4, phường Bình An, Quận 2, THnh phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của các ông bà L, N, H, T, H, Minh: ông Lê Huyền Đ, sinh năm 1963 (có mặt ngày 09/11/2017, vắng mặt ngày 16/11/2017)

Địa chỉ: 2/12 đường số 9, khu phố 4, phường Bình An, Quận 2, THnh phố Hồ Chí Minh.

8. Công ty CP May Xây dựng Huy H

Đại diện theo ủy quyền: ông Cao Xuân L (xin vắng)

Địa chỉ: 628C xa lộ H Nội, khu phố 4, phường An Phú, Quận 2, THnh phố Hồ Chí Minh.

9. Công ty TNHH MTV Xây dựng và Kinh doanh nH Phú Nhuận

Đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Thúy H (xin vắng)

Địa chỉ: 99 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 12, quận Phú Nhuận, THnh phố Hồ Chí Minh.

10. Công ty CP Thanh Mỹ L

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Tấn Đ (xin vắng)
Địa chỉ: 202 Lý Chính Thắng, Phường 9, Quận 3, THnh phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG

Tại Đơn khởi kiện ngày 14/6/2015, bản tự KH ngày 07/8/2015, nguyên đơn – bà Bùi Thị H do ông Nguyễn Anh P đại diện trình bày:

Ngày 24/8/1994, bà Bùi Thị H (gọi bà H) và vợ chồng ông Nguyễn Văn N (gọi ông N), bà Trần Thị L (gọi bà L) ký kết Giấy chuyển Nợng quyền sử dụng đất, theo đó bà H có nhận chuyển Nợng từ ông N bà L 02 lô đất, có diện tích đất là 3.302m² thuộc các thửa 1609, 1610 tờ bản đồ số 5 xã Thạnh Mỹ L, huyện Thủ Đ (nay là phường Thạnh Mỹ L, Quận 2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459806 ngày 29/5/1993 của Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đ. Do ông N ghi sai thửa đất nên vào ngày 24/9/1994, giữa bà H và ông N có chỉnh sửa bằng Giấy nhận tiền và cam kết lập vào ngày 24/9/1994, theo đó các bên thống nhất xác nhận giá chuyển Nợng đất là 30.690.000 đồng (đương với 62 chỉ vàng loại 95%), đồng thời xác định diện tích đất nông nghiệp gồm các thửa đất số: 1609, 1612, 1613 (03 lô) với diện tích đất là 3.285m². Ông N đã nhận đủ số tiền 30.690.000 đồng vào ngày 24/9/1994, bà H đã nhận đất thực địa để quản lý và sử dụng từ đó đến nay.

Thời điểm nhận chuyển Nợng đất không bị quy hoạch giải tỏa. Sau đó, THnh phố Hồ Chí Minh công bố dự án khu dân cư 174ha nên bà H và ông N có thỏa thuận sau khi bên chuyển Nợng là ông N lập xong thủ tục nhận tiền đền bù và tách sổ với Công ty Huy H thì sẽ thực hiện tách sổ phần diện tích 3.285m² ra cho bà H. Sau khi ông N giao sổ cho Công ty Huy H thì công ty này giữ luôn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459806 của ông N. Đến ngày 20/09/2012 thì phía chủ đầu tư là Công ty may Huy H (có công ty Phú Nhuận là công ty tHnh viên dự án) mới lập thủ tục tách sổ ra cho ông N. Đến ngày 06/04/2013 phía chủ đầu tư mới chuyển trả giấy chứng nhận về cho Ủy ban nhân dân phường Thạnh Mỹ L, Quận 2 để chuyển trả lại cho ông N bà L.

Sau khi ông N bà L nhận lại được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459806, bà H có liên hệ phía ông N để yêu cầu giao giấy chứng nhận hoặc lập thủ tục để bà H nhận đền bù phần đất của bà H đã nhận chuyển Nợng thì ông N không hợp tác mà ông N âm thầm liên hệ Chủ đầu tư để lập thủ tục nhận đền bù nên H bên phát sinh tranh chấp.

Tại đơn khởi kiện ngày 14/06/2015, bà H khởi kiện và xác định các yêu cầu giải quyết: Buộc bên chuyển Nợng là ông N bà L phải tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển Nợng quyền sử dụng đất 3.285m² với bà H.

Tại Đơn thay đổi và khởi kiện bổ sung ngày 24/02/2017, bà Bùi Thị H trình bày: Theo Giấy cam kết – thỏa thuận lập ngày 09/12/2013, vợ chồng ông N đồng ý ký xác nhận các giấy tờ liên quan đến 3.285m² để bà H chuyển Nợng cho người khác hoặc nhận tiền đền bù (nếu có), với điều kiện bà H cho (trả thêm) ông N số

tiền 400.000.000 đồng. Phía bà H đồng ý Nng sau đó vợ chồng ông N không thực hiện theo cam kết, thỏa thuận mới này. Đến khi làm việc tại Ủy ban nhân dân phường Thanh Mỹ L ngày 11/06/2015 bà H mới biết vợ chồng ông N đã nhận tiền bồi thường, trong đó có cả phần diện tích đất chuyển Nợng cho bà H.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459806 cấp ngày 29/5/1993, đã cập nhật biến động ngày 20/9/2012 đã thu hồi diện tích $4.547m^2$, trong đó có $2.025m^2$ gồm có $1.838m^2$ thuộc trọn thửa 1609 và $187m^2$ thuộc một phần thửa 1612 mà vợ chồng ông N đã chuyển Nợng cho bà H. Diện tích còn lại $1.260m^2$ gồm $1.050m^2$ của thửa 1613 và $210m^2$ của thửa 1612 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459806 là chưa được thu hồi.

Tại phiên toà nguyên đơn xác định yêu cầu: Công nhận nội dung thỏa thuận tại các Giấy chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 24/8/1994; Giấy chuyển Nợng quyền sử dụng đất lập ngày 24/8/1994; Giấy nhận tiền và cam kết lập ngày 24/9/1994; và Giấy cam kết – thỏa thuận lập ngày 09/12/2013 có giá trị pháp lý, theo đó:

- Buộc vợ chồng ông N bà L phải trả cho bà Bùi Thị H số tiền đền bù từ $2.025m^2$ là 1.012.500.000 đồng. Đồng thời bà H đồng ý khấu trừ số tiền 400.000.000 đồng cho vợ chồng ông N bà L N cam kết;

- Công nhận diện tích $1.260m^2$ (gồm $1.050m^2$ của thửa 1613 và $210m^2$ của thửa 1612) còn lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459806 cấp ngày 29/5/1993, đã cập nhật biến động ngày 20/9/2012 là quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Bùi Thị H có nguồn gốc do được nhận chuyển Nợng từ ngày 24/9/1994.

- Trường hợp xác định giao dịch chuyển Nợng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông N, bà L là giao dịch dân sự bị vô hiệu thì yêu cầu Tòa án xác định lỗi vi phạm thuộc bên nào để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt H cho nhau theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Bị đơn – ông Nguyễn Văn N có ông Lê Huyền Đ làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 24/8/1994, ông N có chuyển Nợng quyền sử dụng đất nông nghiệp diện tích $2.798m^2$ gồm 02 thửa 1610 và 1609 với số tiền 30.690.000 đồng, tương đương với 62 (sáu mươi H) chỉ vàng loại 95%. Ngày 24/9/1994, các bên ký kết biên nhận tiền đổi với diện tích $3.285m^2$ thuộc các thửa 1609, 1613, 1612. Ông N do không để ý nên khi ký giấy nhận tiền, diện tích đất ghi tHnh $3.285m^2$ và thuộc 03 thửa chứ không phải 02 thửa N khi xác lập hợp đồng chuyển Nợng. Thời điểm chuyển Nợng, đất đã có giấy chứng nhận, Nng các bên chỉ tự lập giấy tay để giao dịch chuyển Nợng đất, không có xác nhận của cơ quan chức năng. Năm 1994, Công ty Huy H được giao đầu tư dự án Khu dân cư mới tại xã Thanh Mỹ L, huyện Thủ Đ (nay là phường Thanh Mỹ L, Quận 2). Toàn bộ diện tích đất chuyển Nợng đều thuộc dự án

của công ty Huy H. Sau này, công ty Huy H đã chuyển Nợng lại cho công ty Phú Nhuận.

Ngày 09/12/2013, vợ chồng ông N bà L ký kết với bà Bùi Thị H Giấy cam kết – thỏa thuận, theo đó ông N cam kết sẽ ký nhận lại các giấy tờ cho bà H có liên quan đến diện tích đất 3.285m² để nhận thêm số tiền 400.000.000 đồng của bà H. Thời gian và địa điểm cam kết ký lại các giấy tờ là vào lúc 8 giờ 00 ngày 10/12/2013 tại Ủy ban nhân dân phường Nng các bên không thực hiện theo giấy cam kết – thỏa thuận này. Ông N xác nhận đã nhận tiền bồi thường đối với một phần diện tích đất tranh chấp.

Bị đơn xác định không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu của nguyên đơn theo Đơn khởi kiện ban đầu ngày 14/6/2015 và Đơn thay đổi, khởi kiện bổ sung ngày 24/02/2017. Vì bị đơn xác định hợp đồng chuyển Nợng đất giữa bà H, ông L và ông N là vô hiệu, đề nghị hủy hợp đồng.

Ngày 23/4/2017, bị đơn có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn: Yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự về mua bán, chuyển Nợng, cam kết được ký kết giữa vợ chồng ông N bà L với bà Bùi Thị H liên quan đến các thửa đất số 1609, 1610, 1612, và 1613 thuộc tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Thanh Mỹ L, huyện Thủ Đ, TP. Hồ Chí Minh (nay thuộc phường Thanh Mỹ L, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh) gồm Hợp đồng chuyển Nợng đất ngày 24/8/1994; Giấy nhận tiền và cam kết ngày 24/9/1994; và Giấy cam kết – thỏa thuận ngày 09/12/2013 là vô hiệu toàn bộ. Đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên hủy các văn bản cam kết, hợp đồng chuyển Nợng đất nêu trên và giải quyết hậu quả đối với các giao dịch này theo quy định của pháp luật. Ông N bà L đồng ý trả lại cho bà Bùi Thị H số tiền 30.690.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất do ngân Hng NH nước Việt Nam quy định, hoặc hoàn trả số vàng 62 chỉ vàng, loại 95%.

Tại phiên tòa, bị đơn yêu cầu theo đơn phản tố ngày 23/4/2017 và bổ sung yêu cầu hủy cả Giấy chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 24/8/1994 do giao dịch vô hiệu theo quy định của pháp luật. Ông N bà L đồng ý trả lại cho bà Bùi Thị H số vàng 62 chỉ vàng, loại 95%.

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh L trình bày:

Ông nhất trí với lời trình bày của bà H, ông L không có ý kiến và yêu cầu gì khác. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị Huỳnh N, bà Nguyễn Thị Tô H, bà Nguyễn Thị Thu T, ông Nguyễn Huy H, bà Nguyễn Thị Tuyết Minh do ông Lê Huyền Đ làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Các ông bà nhất trí với lời KH của ông Nguyễn Văn N, các ông bà không có ý kiến và yêu cầu gì khác. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần May Xây dựng Huy H trình bày:

Năm 1994, Công ty Huy H đền bù hộ ông Nguyễn Văn N diện tích đất 8.875m² gồm các thửa số 1603, 1605, 1609, 1610, 1612, 1613, 1593, 1592, 1595, 1304 tờ bản đồ số 05, 06 quyền (Theo tờ giao kèo sang Nợng Quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 25/9/1994 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459806 cấp ngày 29/5/1993 do UBND huyện Thủ Đức cấp). Sau này, cơ quan Điều tra Bộ công an đã điều tra và xác minh diện tích đền bù thực tế cho hộ ông Ngà là 4.547m². Theo nội dung Biên bản làm việc lập ngày 10/02/2012 tại UBND phường Thạnh Mỹ L, Quận 2, giữa Công ty Huy H và ông Nguyễn Văn N đã thống nhất: ông N đã bán cho Công ty Huy H diện tích 4.547m² (gồm các thửa số 1603, 1605, 1609, 1610 tờ bản đồ số 05 và thửa số 1304 tờ bản đồ số 06), và đồng ý hoán đổi một phần thửa 1612 (187m²) tờ bản đồ số 05 để nhận lại thửa số 1304 tờ bản đồ số 06 (sau này khi nhận bồi thường trong dự án 120ha, ông Nguyễn Văn N sẽ nhận bồi thường đối với thửa 1304 do các thửa số 1603, 1605, 1609, 1610, và một phần thửa 1612 Công ty Huy H đã chuyển giao và nhận bồi thường từ Công ty TNHH MTV Xây dựng và Kinh doanh nH Phú Nhuận theo Giấy thỏa thuận bồi thường ngày 31/05/2005 và Giấy xác nhận đã bồi thường giữa Công ty Huy H với Công ty Phú Nhuận). Công ty Huy H phối hợp với Công ty Phú Nhuận liên hệ Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận 2 để cập nhật biến động thay đổi phần diện tích 4.547m² đã chuyển giao cho Công ty Phú Nhuận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459806 và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích còn lại là 4.328m² (gồm các thửa 1613, 1592, 1595 tờ bản đồ số 05 và thửa 193, 1304 tờ bản đồ số 06, và một phần thửa số 1612 tờ bản đồ số 05) cho ông Nguyễn Văn N.

Việc tranh chấp hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị H với ông Nguyễn Văn N, đối với phần diện tích 3.285m² thuộc các thửa số 1609, 1613, 1612 tờ bản đồ số 05 thuộc xã Thạnh Mỹ L (nay phường Thạnh Mỹ L), Quận 2 là tranh chấp dân sự giữa bà H, ông N, không liên quan đến Công ty Huy H. Đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Một tHnh viên Xây dựng và Kinh doanh nH Phú Nhuận trình bày:

Tại bản tự KH ngày 19/5/2016, người đại diện hợp pháp cho Công ty Phú Nhuận trình bày: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459806 cấp ngày 29/5/1995. Công ty Phú Nhuận đã T Hnh bồi thường xong (theo giấy xác nhận bồi thường ngày 08/7/2005 của Ủy ban nhân dân phường Thạnh Mỹ L, Quận 2 gồm các thửa đất số 1603, 1605, 1609, 1610, 1612.

Công ty Phú Nhuận đã T Hnh bồi thường xong cả các thửa đất số 1603, 1605, 1609, 1610, 1612 cho Công ty cổ phần may và xây dựng Huy H. Các thửa còn lại hiện nay công ty Phú Nhuận chưa xác định được.

Các thửa đất còn lại gồm: số 1613, 1593, 1592, 1595, 1304 hiện nay công ty Phú Nhuận chưa xác định thuộc dự án của công ty Phú Nhuận hay không.

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Thạnh Mỹ L trình bày:

Bà Bùi Thị H khởi kiện ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị L tranh chấp các thửa đất số 1609, 1612, 1613, Tờ bản đồ số 5 tại xã Thạnh Mỹ L, Quận 2, THnh phố Hồ Chí Minh. Các thửa đất tranh chấp này không nằm trong quy hoạch của Công ty cổ phần Thạnh Mỹ L.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

Xác định toàn bộ các giao dịch chuyển Nợng quyền sử dụng 3.285m² đất nông nghiệp tại thửa đất số: 1609, 1612, 1613 (03 lô) theo các Giấy chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 24/8/1994; Giấy chuyển Nợng quyền sử dụng đất lập ngày 24/8/1994; Giấy nhận tiền và cam kết lập ngày 24/9/1994, và Giấy cam kết – thỏa thuận lập ngày 09/12/2013 là vô hiệu toàn bộ, không có giá trị pháp lý ràng buộc quyền và nghĩa vụ giữa các bên giao kết.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bà Bùi Thị H: Buộc vợ chồng ông N bà L phải trả cho bà Bùi Thị H số tiền đền bù từ 2.025m² là 1.012.500.000 đồng. Đồng thời bà H đồng ý khấu trừ số tiền 400.000.000 đồng cho vợ chồng ông N bà L N cam kết;

Và không công nhận diện tích 1.260m² (gồm 1.050m² của thửa 1613 và 210m² của thửa 1612) còn lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459806 cấp ngày 29/5/1993, đã cập nhật biến động ngày 20/9/2012 là quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Bùi Thị H.

Buộc các bên phải chấm dứt việc thực hiện các giao dịch chuyển Nợng quyền sử dụng đất và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị L phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Bùi Thị H toàn bộ số tiền tương đương với 62 chỉ vàng loại 95% theo giá thị trường tại điểm thanh toán.

Xác định lỗi vi phạm pháp luật về hình thức, trình tự, thủ tục chuyển Nợng quyền sử dụng 3.285m² đất thuộc về cả H bên là bà Bùi Thị H và ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị L nên mọi thiệt hại phát sinh từ giao dịch này do các bên tự chịu.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu tuyên bố toàn bộ các giao dịch chuyển Nợng quyền sử dụng 3.285m² đất nông nghiệp tại thửa đất số: 1609, 1612, 1613 (03 lô) theo các Giấy chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 24/8/1994; Giấy chuyển Nợng quyền sử dụng đất lập ngày 24/8/1994; Giấy nhận tiền và cam kết lập ngày 24/9/1994, và Giấy cam kết – thỏa thuận lập ngày 09/12/2013 là vô hiệu toàn bộ. Vì thời thời hiệu để yêu cầu tuyên bố giao dịch bị vô hiệu đã hết.

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

Ngày 17/7/2017 nguyên đơn bà Bùi Thị H và người có quyền L nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa P thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

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

Ông P đại diện bà H, ông L kháng cáo yêu cầu:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm, công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/8/1994, giấy nhận tiền và cam kết ngày 24/9/1994, giấy cam kết thỏa thuận lại ngày 09/12/2013 giữa bà H với ông N, bà L đối với diện tích đất 3.285m² gồm các thửa 1609 (1.838m²), 1612(397m²), 1613 (1.050m²) hiện nay tọa lạc tại phường Thanh Mỹ L, Quận 2, THnh phố Hồ Chí Minh.

- Giao phần diện tích đất còn lại là 1.260m² thuộc các thửa 1613 và một phần diện tích còn lại của thửa 1612 cho phía bà H.

- Buộc ông N, bà L trả lại số tiền đã nhận bồi thường là 1.012.500.000 đồng cho bà H, bà H đồng ý trừ cho ông N, bà L 400.000.000.

- Nếu không được chấp nhận các yêu cầu trên mà tuyên bố các giao dịch trên vô hiệu thì bà H yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xác định lỗi của các bên bằng nhau bằng ½ chênh lệch giá. Cụ thể: buộc bà L, ông N, bà N, bà H phải hoàn trả lại số vàng đã nhận quy đổi ra tiền tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 217.000.000 đồng.

Lấy giá đất nông nghiệp ở thời điểm bồi thường là 500.000 đồng/m² x 2.025m² = 1.012.500.000 đồng, lấy giá đất theo chứng thư thẩm định giá là 2.091.000 đồng/m² x 1.260m² = 2.634.660.000 đồng.

Tổng cộng tiền đất bằng 3.647.160.000 đồng được trừ đi số tiền 217.000.000 đồng, còn lại 3.430.160.000.

3.430.160.000 đồng là tiền chênh lệch, chia 2 là:

3.430.160.000 đồng : 2 = 1.715.080.000 đồng

Tổng cộng phía ông N phải trả lại và bồi thường cho phía bà H:

1.715.080.000 đồng + 217.000.000 đồng = 1.932.080.000 đồng.

Ông N, bà L, bà N, bà H, bà T, ông H, bà Minh có ông Đ đại diện không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà H, ông L, yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền L của bà H, ông L đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, ông L, sửa án sơ thẩm.

Những người khác xin vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân THnh 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 tHnh viên Hội đồng xét xử cũng N các đương sự, luật sư đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, ông L, sửa án sơ thẩm:

- Hủy các hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất, các cam kết thỏa thuận giữa bà H với phía ông N, bà L. Buộc phía ông N, bà L trả lại cho bà H, ông L số tiền tương ứng 62 chỉ vàng 95% quy đổi tại thời điểm xét xử sơ thẩm, xác định lỗi vi phạm của các bên tương đương nhau, giải quyết hậu quả pháp lý buộc mỗi bên chịu ½ chênh Lch giá.

- Sửa lại án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phía ông N, bà L phải trả lại và bồi thường thiệt hại cho bà H, ông L.

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 bà H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 24/8/1994 và ngày 24/9/1994 bà H và phía ông N, bà L đã ký giấy tay chuyển Nợng quyền sử dụng đất diện tích 3.285m² cho bà H, đôi bên đã giao đủ tiền và nhận đất xong. Tuy nhiên chưa hoàn tất các thủ tục chuyển Nợng theo quy định của pháp luật.

Từ năm 1996 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N do Công ty cổ phần May Xây dựng Huy H giữ vì có phần đất nằm trong dự án. Năm 2013 ông N mới nhận lại giấy chứng nhận. Từ 1994 bà H nhận đất có đóng thuế theo biên lai số 008592 ngày 31/01/1996 Nng cũng không sử dụng. Phía ông N KH có sự dụng trồng lúa đến năm 1996 thì bỏ trống do có quy hoạch. Hiện nay không ai sử dụng

phần đất ngoài quy hoạch đã chuyển Nợng cho nhau diện tích $1.260m^2$, giấy chứng nhận do ông N giữ.

Xét tại cấp sơ thẩm phía bà H đã có yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất và các cam kết với phía ông N, bà L N đã trình bày tại cấp P thẩm, bản án sơ thẩm cũng ghi rõ yêu cầu của nguyên đơn: trường hợp không chấp nhận yêu cầu trên thì bà H yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, xác định lỗi, trách nhiệm bồi thường của các bên và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu của phía ông N là phản bác chứ không phải phản tố.

Xét tòa sơ thẩm nhận định đôi bên cùng có lỗi và cho rằng các bên tự chịu thiệt hại buộc phía ông N hoàn trả cho phía bà H số tiền tương đương với số vàng đã nhận 62 chỉ vàng 95% theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán là không đúng các quy định của pháp luật, gây thiệt hại quyền L của phía bà H, không buộc ông N chịu án phí có giá ngạch là không đúng. Ngoài ra án sơ thẩm tuyên ở phần quyết định có những nội dung N phần nhận định là dài dòng, không cần thiết, không đúng cần sửa lại.

Xét trong vụ kiện này không thể công nhận hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết với diện tích $3.285m^2$ vì nằm trong quy hoạch diện tích $2.025m^2$, phần còn lại $1.260m^2$ là đất nông nghiệp trồng lúa, tại thời điểm chuyển Nợng bà H ở quận Bình Thạnh nên không đủ điều kiện để chuyển Nợng, sau đó từ năm 1996 đến năm 2013 do trở ngại khách quan nên bà H nếu có đủ điều kiện chuyển Nợng cũng không sang tên được. Các bên không thỏa thuận sẽ ký giấy tờ chuyển Nợng cho bà H cụ thể N thế nào.

Cam kết ngày 09/12/2013 giữa bà H với ông N, bà L không có đủ các thành viên trong hộ gia đình ký tên, sau khi đã có quy hoạch, phần đất $2.025m^2$ đã nằm trong dự án của công ty Huy H. Ông N, bà L cam kết “sẽ ký nhận giấy tờ cho bà H sau khi ông N, bà L nhận đầy đủ số tiền 400.000.000 đồng...” các bên cũng không thực hiện. Lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được là do H bên ngang nhau, giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường. Phía ông N phải trả lại số tiền tương đương 62 chỉ vàng 24K loại 95% cho phía bà H. Do hiện nay phía bà H cũng không quản lý sử dụng phần đất $1.260m^2$ các bên chuyển Nợng còn nằm trong giấy chứng nhận của ông N đứng tên nên không cần phải buộc bà H giao trả đất cho phía ông N, cần phải chia đôi chênh lệch giá cho H bên bao gồm giá bồi thường 1.012.500.000 đồng và giá thẩm định $1.260m^2$ là 2.634.660.000 đồng. Tổng cộng 3.647.160.000 đồng sau khi trừ đi số tiền tương đương với 62 chỉ vàng 24K loại 95% tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Xét tại thời điểm giao dịch các bên nhận giao dịch bằng tiền quy đổi tương ứng 62 chỉ vàng 95%.

Do vậy cần phải tính giá vàng 95% tại thời điểm xét xử sơ thẩm với số vàng 62 chỉ vàng để buộc phía ông N trả lại cho phía bà H là phù hợp.

Căn cứ giá vàng 24K loại 95% mua vào ngày 04/7/2017 của thị trường tại THnh phố Hồ Chí Minh công bố trên mạng Internet là 3.484.000 đồng/chỉ.

$62 \text{ chỉ} \times 3.484.000 \text{ đồng/chỉ} = 216.008.000 \text{ đồng}.$

$3.647.160.000 \text{ đồng} - 216.008.000 \text{ đồng} = 3.431.152.000 \text{ đồng}$

Tiền chênh Lch giá đất chia H là:

$3.431.152.000 : 2 = 1.715.576.000 \text{ đồng}.$

Tổng cộng ông N, bà L, bà N, bà H phải trả lại và bồi thường thiệt hại cho bà H, ông L là:

$216.008.000 \text{ đồng} + 1.715.576.000 \text{ đồng} = 1.931.584.000 \text{ đồng}.$

Xét H giấy chuyển Nợng quyền sử dụng đất ghi ngày 24/8/1994 có ông N, bà L, bà H, bà N ký tên bên chuyển Nợng nên những người này cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả và bồi thường thiệt hại số tiền trên cho bà H, ông L (Trong 01 giấy chuyển Nợng quyền sử dụng đất ngày 24/8/1994 ghi tên bà Nguyễn Thị Huỳnh Nhi: do đánh máy sai tên bà N tHnh Nhi).

Do vậy chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, ông L, đề nghị của luật sư bảo vệ quyền L cho bà H, ông L và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát THnh phố Hồ Chí Minh, sửa án sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm: ông N, bà L, bà N, bà H phải chịu trên số tiền phải trả lại và tiền bồi thường thiệt hại cho bà H, ông L.

Chi phí thẩm định giá phía ông N phải chịu do yêu cầu của bà H được chấp nhận. Bà H đã nộp chi phí này là 25.000.000 đồng nên buộc ông N phải trả lại cho bà H.

Án phí dân sự P thẩm: không ai phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ Điều 131, 136, 146, 697, 707, 711 Bộ luật dân sự 1995;

Căn cứ Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ vào Pháp Lnh về án phí, L phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị H và ông Lê Thanh L.

Sửa án sơ thẩm:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị H.

Tuyên bố các giao dịch chuyển Nợng quyền sử dụng 3.285m² đất tại các thửa số 1609, 1612, 1613 theo các giấy chuyển Nợng quyền sử dụng đất ngày 24/8/1994 ký giữa bà Bùi Thị H với ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị Huỳnh N, bà Nguyễn Thị Tô H; giấy nhận tiền và cam kết ngày 24/9/1994 ký giữa bà Bùi Thị H với ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị L; giấy cam kết thỏa thuận ngày 09/12/2013 ký giữa bà Bùi Thị H với ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị L là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị Huỳnh N, bà Nguyễn Thị Tô H có trách nhiệm liên đới trả lại và bồi thường cho bà Bùi Thị H và ông Lê Thanh L số tiền 1.931.584.000 đồng (Một tỷ chín trăm ba mươi một triệu năm trăm tám mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi Hnh án có đơn yêu cầu người phải thi Hnh án chưa thi Hnh xong số tiền trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm trên số tiền chậm trả.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị Huỳnh N, bà Nguyễn Thị Tô H phải liên đới chịu 69.947.000 đồng (Sáu mươi chín triệu chín trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho bà Bùi Thị H số tiền 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng) theo biên lai thu số AC/2012/03449 ngày 03/7/2013 của Chi cục Thi Hnh án dân sự Quận 2.

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị L số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AE/2014/0004988 ngày 28/4/2017 của Chi cục Thi Hnh án dân sự Quận 2.

Chi phí thẩm định giá là 25.000.000 đồng ông Nguyễn Văn N phải chịu. Buộc ông N phải trả lại cho bà Bùi Thị H số tiền 25.000.000 đồng (H mươi lăm triệu đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: không ai phải chịu.

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho bà Bùi Thị H, ông Lê Thanh L mỗi người số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số AE/2014/0008239, AE/2014/0008240 cùng ngày 17/7/2017 của Chi cục Thi Hành án dân sự Quận 2.

Trường hợp bản án, quyết định được thi Hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi Hành án dân sự thì người được thi Hành án dân sự, người phải thi Hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi Hành án, quyền yêu cầu thi Hành án, tự nguyện thi Hành án hoặc bị cưỡng chế thi Hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi Hành án dân sự; thời hiệu thi Hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi Hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Q.2;
- Chi cục THADS Q.2;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Vũ Thị Xuân T