

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 536/2018/DSPT
Ngày: 29/5/2018
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**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: Ông Nguyễn Đình Đức.
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Sang.
Bà Trần Thị Quỳnh Châu.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh – Thư ký
Toà án, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Huỳnh
Duy Dũng – Kiểm sát viên.

Vào ngày 24 và 29 tháng 5 năm 2018 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
195/2017/DSPT, ngày 25 tháng 5 năm 2017; về việc “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 67/2017/DS-ST ngày 13/3/2017 của Tòa án
nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1881/2018/QĐ-PT
ngày 26/4/2018 giữa:

- Nguyên đơn: **Bà Lương Thị H**; sinh năm 1976.
Địa chỉ: 1837B (số mới 781/13/12) LLQ, Phường M, quận BT, Thành phố
Hồ Chí Minh.
Đại diện theo uỷ quyền của bà Lương Thị H:
Ông Trần Minh C; sinh năm 1945. (có mặt)
Địa chỉ: 14/23 Đường số B, khu phố S, phường BHH, quận BT, Thành
phố Hồ Chí Minh.
Ông Trần Đình P; sinh năm 1969. (có mặt)
Địa chỉ: 51/23 VVK, phường CK, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Bị đơn: **Ông Trần Văn T**; sinh năm 1968. (vắng mặt)
Địa chỉ: 02 Đường số T1, khu phố T1, phường BHH, quận BT, Thành
phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ khác: 405/29 TC, Phường MB, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Ông Phạm Văn C. (xin vắng mặt)

3.2 Bà Phùng Ngọc H1. (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 83/42 VL, phường PTH, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Ông Dương Quốc B1. (xin vắng mặt)

3.4 Bà Trần Thị T2. (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 2/70 Đường số T1, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Ông Phan Quốc T3. (xin vắng mặt)

3.6 Bà Đặng Thị P1. (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Lô I, 008 Chung cư TT, phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7 Bà Nguyễn Thị Hữu H2. (vắng mặt)

Địa chỉ: 02 Đường số T1, khu phố T1, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ khác: 405/29 TC, Phường MB, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8 Ủy ban nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Phan Thanh P2. (có mặt)

Địa chỉ: 550 KDV, phường AL, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bà Lương Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn - bà Lương Thị H có ông Trần Minh C và ông Trần Đình P đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 20/10/2004, bà Lương Thị H và ông Trần Văn T ký giấy sang nhượng đất theo đó ông Trần Văn T chuyển nhượng cho bà Lương Thị H phần đất với diện tích 60m² đất nông nghiệp tại thửa đất 527 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4177 cấp ngày 25/5/2004 với số tiền là 120.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường BHH, đã giao tiền đầy đủ. Cùng thời điểm này ông Trần Văn T cũng bán cho 02 người khác, mỗi người 60m² sát phần đất của ông.

Phần đất bà Lương Thị H nhận chuyển nhượng 60m² được xác định bằng sơ đồ hiện trạng vị trí. Vì hoàn cảnh khó khăn nên bà Lương Thị H chỉ nhận chuyển nhượng 60m² đất của ông Trần Văn T. Ông Trần Văn T cam kết chịu trách nhiệm chuyển mục đích đồng loạt thửa đất 527 thành đất ở sau đó tách thửa phần diện tích 60m² đã bán cho bà Lương Thị H theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, sau đó ông Trần Văn T không làm thủ tục sang tên cho bà Lương Thị H.

Đến năm 2012, khi có người xây dựng trên đất bà Lương Thị H mới biết ông Trần Văn T đã chuyển mục đích trồn thửa đất 527 mang tên ông Trần Văn T số hiệu BD428667 ngày 23/02/2011. Ngày 21/7/2011 ông Trần Văn T chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Phan Quốc T3 và bà Đặng Thị P1 tại Văn phòng công chứng TB theo hợp đồng chuyển nhượng số 010852/HĐCNQSDĐ quyền số 1 TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 21/7/2011. Khi ông T3 và bà P1 tiến hành xây dựng thì bà Lương Thị H mới biết toàn bộ sự việc trên và khiếu nại ra Ủy ban nhân dân phường BHH nhưng hoà giải không thành, sau đó ông T3, bà P1 chuyển nhượng phần đất trên cho ông Phạm Văn C1, bà Phùng Ngọc H1, ông Dương Quốc B1, bà Trần Thị T2. Nay bà Lương Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết:

. Ông Trần Văn T phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/10/2004 với bà Lương Thị H.

. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010852/HĐCNQSDĐ ngày 21/7/2011 giữa ông Phan Quốc T3, bà Đặng Thị P1 với ông Trần Văn T.

. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2014 giữa ông Phan Quốc T3, bà P1 với ông Phạm Văn C1, ông B1, bà Phùng Ngọc H1, bà T2. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phạm Văn C1, ông B1, bà Phùng Ngọc H1, bà T2.

. Huỷ Giấy phép xây dựng số 8075/GPXD-UBND ngày 13/11/2014 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp cho bà Phùng Ngọc H1, ông Phạm Văn C1, bà T2 và ông B1.

Đối với phần đất ông Trần Văn T chuyển nhượng cho bà Lương Thị H có 22m² không nằm trong giấy chứng nhận mà ông Trần Văn T bán cho bà P1 nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng giữa bà Lương Thị H và ông Trần Văn T đối với 22m² để sau này Nhà nước có quy hoạch bà Lương Thị H cũng được đền bù.

Ông Hồ Phước C2 là chồng của bà Lương Thị H xác định ông không liên quan đến việc mua bán đất giữa bà Lương Thị H và ông Trần Văn T, ông không có yêu cầu gì.

Bị đơn – ông Trần Văn T trình bày:

Ông xác nhận có bán đất cho bà Lương Thị H 60m²; ông và bà Nguyễn Thị Hữu H2 đã nhận đủ tiền theo đúng như bà Lương Thị H trình bày. Do làm ăn khó khăn nên ông đã chuyển mục đích sử dụng phần đất trên rồi chuyển nhượng và sang tên cho bà P1, ông Phan Quốc T3. Ông Trần Văn T yêu cầu huỷ hợp đồng mua bán giữa ông Trần Văn T và bà Lương Thị H, ông sẽ thanh toán

cho bà Lương Thị H số tiền 800.000.000 đồng theo phương án trả trước số tiền 400.000.000 đồng trong khoảng thời gian từ ngày 10/11/2014 đến ngày 31/12/2014. Sau ngày 24/12/2014, ông Trần Văn T sẽ thanh toán thêm số tiền 400.000.000 đồng cho bà Lương Thị H. Tuy nhiên, từ tháng 12/2014 ông Trần Văn T cố tình lẩn trốn mặc dù Toà án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn C1 và bà Phùng Ngọc H1 trình bày: ông bà không đồng ý yêu cầu của bà Lương Thị H về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phạm Văn C1, bà Phùng Ngọc H1, ông B1, bà T2 đang đứng tên và huỷ giấy phép xây dựng. Vì ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T3 bà P1 có xác nhận tại phòng công chứng, đã sang tên đúng quy định pháp luật. Ông bà không liên quan đến ông Trần Văn T, bà Lương Thị H.

2. Ông Dương Quốc B1 và bà Trần Thị T2: ông bà không đồng ý yêu cầu của bà Lương Thị H về việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phạm Văn C1 bà Phùng Ngọc H1 ông B1 bà T2 đang đứng tên và huỷ giấy phép xây dựng. Vì ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phan Quốc T3 bà P1 có xác nhận tại phòng công chứng, đã sang tên đúng quy định pháp luật. Ông bà không liên quan đến ông Trần Văn T, bà Lương Thị H.

3. Ông Phan Quốc T3 và bà Đặng Thị P1: ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Hữu H2 tại phòng công chứng mà không biết bà Lương Thị H, ông Trần Minh C là ai. Sau khi nhận chuyển nhượng đã sang tên đúng quy định của pháp luật. Sau đó, ông bà chuyển nhượng lại cho ông Phạm Văn C1, bà Phùng Ngọc H1, ông B1 bà T2 tại phòng công chứng, đã sang tên và giao đất cho ông Phạm Văn C1, bà Phùng Ngọc H1, ông B1 bà T2. Vì vậy, ông bà không còn liên quan đến phần đất này nữa, ông bà không đồng ý yêu cầu của bà Lương Thị H xin huỷ hợp đồng chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy phép xây dựng của ông Phạm Văn C1 bà Phùng Ngọc Hoa H, ông B1 bà T2.

4. Đại diện Ủy ban nhân dân quận BT trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2004 giữa ông Trần Văn T và bà Lương Thị H được Ủy ban nhân dân phường BHH xác nhận đối với đất nông nghiệp 60m² là đúng quy định Điều 106 Luật Đất đai 2003. Luật đất đai 2003 không quy định diện tích đất nông nghiệp được phép chuyển nhượng nên Ủy ban nhân dân phường BHH ký xác nhận hợp đồng là đúng. Sau khi ký hợp đồng người dân phải làm thủ tục đăng ký theo quy định Điều 127 Luật Đất đai nhưng bà Lương Thị H không đăng ký nên việc chuyển nhượng giữa ông Trần Văn T và bà Lương Thị H chưa hoàn tất thủ tục.

Ông Trần Văn T làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đối với phần đất 156m², được Ủy ban nhân dân quận BT chấp nhận 118,6m² và cấp Giấy chứng nhận số CH04236 ngày 23/02/2011, ông Trần Văn T bà Nguyễn Thị Hữu H2 chuyển nhượng cho ông Phan Quốc T3, bà P1; ông T3, bà P1 chuyển nhượng cho ông Phạm Văn C1 bà Phùng Ngọc H1, ông B1 bà T2 đều qua công chứng xác nhận hợp đồng và đăng ký sang tên đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Ủy ban nhân dân quận BT yêu cầu Tòa án giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng, giấy chứng nhận và giấy phép xây dựng của ông Phạm Văn C1 bà Phùng Ngọc H1, ông B1 bà T2, không chấp nhận yêu cầu của bà Lương Thị H.

Đối với phần đất 22m² mà ông Trần Văn T đã chuyển nhượng cho bà Lương Thị H vào năm 2004, trường hợp các bên ký hợp đồng chưa đúng hình thức của pháp luật nếu chưa cấp giấy cho ai thì sẽ được xem xét công nhận quyền sử dụng đất khi chứng minh được nguồn gốc sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2017/DS-ST ngày 13/3/2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lương Thị H về:

. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2011 giữa ông Phan Quốc T3, bà Đặng Thị P1 với ông Trần Văn T.

. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2014 giữa ông Phan Quốc T3, bà P1 với ông Phạm Văn C1, ông B1, bà Phùng Ngọc H1, bà T2.

. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phạm Văn C1, ông B1, bà Phùng Ngọc H1, bà T2.

. Huỷ Giấy phép xây dựng số 8075/GPXD-UBND ngày 13/11/2014 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp cho bà Phùng Ngọc H1, ông Phạm Văn C1, bà T2 và ông B1.

2. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2004 giữa ông Trần Văn T, bà Lương Thị H đối với phần đất 22m² không nằm trong Giấy chứng nhận số CH05958 (BE 690637) do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 24/8/2011 (thuộc thửa 16-1, tờ bản đồ số 135, phường BHH, quận BT; theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 07/12/2015 của Trung tâm kiểm định bản đồ và tư vấn tài nguyên môi trường – Sở Tài nguyên môi trường TP.HCM – Hợp đồng số 283/2015/HĐ-KĐTV). Bà Lương Thị H có trách nhiệm liên hệ đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục đăng ký đất đai đúng quy định pháp luật.

Buộc ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Hữu H2 phải chịu trách nhiệm thanh toán cho bà Lương Thị H số tiền 513.000.000 đồng, trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Về chi phí đo vẽ, định giá: Buộc ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Hữu H2 trả cho bà Lương Thị H số tiền 6.079.000 đồng, trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/3/2017, nguyên đơn – bà Lương Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Văn T và bà Lương Thị H. Hủy các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Văn T với ông Phan Quốc T3 bà P1, ông Phan Quốc T3 bà P1 với ông Phạm Văn C1, ông B1, bà Phùng Ngọc H1, bà T2 và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy phép xây dựng đã cấp cho bà Phùng Ngọc H1 ông Phạm Văn C1, bà T2 ông B1.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân quận BT có ông Phan Thanh P2 đại diện theo ủy quyền yêu cầu y án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2004 giữa ông Trần Văn T và bà Lương Thị H, thể hiện thỏa thuận ông Trần Văn T chuyển nhượng 60m² đất tại thửa 527 tờ bản đồ số 8, theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số 4177 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 25/5/2004. Bà Lương Thị H và ông Trần Văn T xác nhận ông Trần Văn T đã nhận đủ 120.000.000 đồng, hợp đồng trên có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường BHH, nhưng chưa đăng ký đất đai tại Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cho bà Lương Thị H nên hợp đồng chưa có hiệu lực.

Ngày 21/7/2011, ông Trần Văn T và bà P ông Phan Quốc T3 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng TB. Sau khi xác lập quyền sử dụng thì ông Phan Quốc T3 bà P1 chuyển nhượng lại cho ông Phạm Văn C1 bà Phùng Ngọc H1 (Hợp đồng ký ngày 25/4/2014 tại Văn phòng Công chứng BH). Sau khi xác lập quyền sử dụng đất, ông Phạm Văn C1 bà Phùng Ngọc H1 được cấp giấy phép xây dựng. Các hợp đồng trên đều có hiệu lực pháp luật và diễn ra đúng với quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu hủy các hợp đồng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy phép xây dựng cấp cho ông Phạm Văn C1 ông B1 bà Phùng Ngọc H1 bà T2 là không có cơ sở chấp nhận.

Án sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng 60m² đất giữa ông Trần Văn T – bà Lương Thị H đã được Ủy ban nhân dân phường BHH xác nhận. Do không làm thủ tục đăng ký đất đai cho bà Lương Thị H mà tự ý chuyển nhượng cho người khác 38m² đất nên ông Trần Văn T có trách nhiệm thanh toán giá trị 38m² x 13.500.000 đồng/m² = 513.000.000 đồng, đồng thời chấp nhận yêu cầu của bà Lương Thị H về việc công nhận một phần hợp đồng – 22m² đất còn lại của 60m² đất cho bà Lương Thị H. Bà Lương Thị H được quyền liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định là có cơ sở. Vì căn cứ văn bản số 12028/QĐ-UBND quận BT ngày 01/9/2011 thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4177/QSDĐ cấp ngày 25/5/2004 của ông Trần Văn T bị thu hồi và hủy bỏ với lý do đã chuyển nhượng hết phần diện tích được cấp trên giấy chứng nhận. Các hộ gia đình, cá nhân đã nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Văn T có trách nhiệm liên hệ với Ủy ban nhân dân phường BHH để được hướng dẫn lập thủ tục đăng ký cấp giấy quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thị H có yêu cầu định giá lại phần đất tranh chấp. Tuy nhiên, qua Biên bản định giá thể hiện việc phía bà Lương Thị H có ông Trần Minh C đại diện đồng ý với giá đã định và từ đó đến nay không có yêu cầu định giá lại nên không được chấp nhận. Từ những phân tích trên nhận thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lương Thị H và ông Trần Văn T; hủy các hợp đồng giữa ông Phan Quốc T3 bà P1 với ông Trần Văn T, giữa ông Phan Quốc T3 bà P1 với ông Phạm Văn C1 ông B1 bà Phùng Ngọc H1 bà T2; hủy Giấy chứng nhận đứng tên ông Phạm Văn C1 ông B1 bà Phùng Ngọc H1 bà T2 và giấy phép xây dựng cấp cho ông Phạm Văn C1 ông

B1 bà Phùng Ngọc H1 bà T2 là không có cơ sở, kháng cáo của nguyên đơn là không được chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do y án sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – bà Lương Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2017/DS-ST ngày 13/3/2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lương Thị H về:

. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2011 giữa ông Phan Quốc T3, bà Đặng Thị P1 với ông Trần Văn T.

. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2014 giữa ông T3, bà P1 với ông C1, ông B1, bà H1, bà T2.

. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phạm Văn Cường C, ông Bình B, bà Phùng Ngọc Hoa H, bà Thu T.

. Huỷ Giấy phép xây dựng số 8075/GPXD-UBND ngày 13/11/2014 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp cho bà Phùng Ngọc H1, ông Phạm Văn C1, bà T2 và ông B1.

2. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2004 giữa ông Trần Văn T, bà Lương Thị H đối với phần đất 22m² không nằm trong Giấy chứng nhận số CH05958 (BE 690637) do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 24/8/2011 (thuộc thửa 16-1, tờ bản đồ số 135, phường BHH, quận BT; theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 07/12/2015 của Trung tâm kiểm định bản đồ và tư vấn tài nguyên môi trường – Sở Tài nguyên môi trường TP.HCM – Hợp đồng số 283/2015/HĐ-KĐTV). Bà Lương Thị H có trách nhiệm liên hệ đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục đăng ký đất đai đúng quy định pháp luật.

Buộc ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Hữu H2 phải chịu trách nhiệm thanh toán cho bà Lương Thị H số tiền 513.000.000 đồng (Năm trăm mười ba triệu đồng), trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Về chi phí do vẽ, định giá: Buộc ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Hữu H2 trả cho bà Lương Thị H số tiền 6.079.000 đồng (Sáu triệu không trăm bảy mươi chín nghìn đồng), trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà người phải thi hành án chưa thanh toán đủ số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Hữu H2 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.520.000 đồng (Hai mươi bốn triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng). Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Hoàn trả cho bà Lương Thị H tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) theo biên lai thu số 07659 ngày 23/02/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Lương Thị H phải chịu án phí là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) nhưng được cản trừ vào tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0006479 ngày 26/02/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Lương Thị H đã nộp đủ.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lương Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được cản trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0002314 ngày 27/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Lương Thị H đã nộp đủ.

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

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Bình Tân;
- Chi cục THADS quận BT;
- Các đương sự;
- Lưu/25.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Đức