TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số 315/2019/DS-PT
Ngày 26 -7- 2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển 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: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Võ Văn Khoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Duẩn - 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 Ông Đặng Quốc Việt - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 26 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 232/2019/TLPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2019 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1497/2018/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2018 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1188/2019/QĐ- PT ngày 17 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Tô Thị T, sinh năm 1930 (vắng mặt)

Địa chỉ: 32 Đường số 2, Khu phố 4, phường T1, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Hà Thị T2, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: 48 Đường số 10, Khu phố 4, phường L, quận T3, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 06/5/2019).

- *Bị đơn:* Bà Đỗ Thị Tuyết M, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: 175/29 Đường số 2, Khu phố 1, phường T1, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đàm Bảo H, luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phạm Gia L1, sinh năm 1957 (vắng mặt)

2. Ông Phạm Gia H1, sinh năm 1962 (vắng mặt)

3. Ông Phạm Gia D, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 32 Đường số 2, Khu phố 4, phường T1, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1959 (vắng mặt)

5. Ông Lê Hữu Đ, sinh năm 1966 (vắng mặt)

6. Bà Phạm Thị Minh H2, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: 2/1B tổ 1, khu phố P, phường L2, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Trương Kim Y, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: 307 đường N1, Khu phố 1, phường P1, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà Tô Thị C, sinh năm 1935 (vắng mặt)

Địa chỉ: 13 Allée M1 - 78160, France.

Đại diện theo ủy quyền của các ông bà L1, H1, D, N, Đ, H2, Y, C: Bà Hà Thị T2, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: 48 Đường số 10, Khu phố 4, phường L, quận T3, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 22/4/2019 và ngày 06/5/2019).

9. Ông Nguyễn Công T4, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: 175/29 Đường số 2, Khu phố 1, phường T1, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Bà Tô Thị T là nguyên đơn; bà Đỗ Thị Tuyết M là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản hòa giải đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 17/6/2004 gia đình bà T có ký giấy tay bán cho bà Đỗ Thị Tuyết M, ông Nguyễn Công T4 phần đất diện tích 235,6m^2 thuộc một phần các thửa 123-124-125 tờ bản đồ số 5, phường L2, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận số 00954/25/8/2000), giá chuyển nhượng là 1.000.000 đồng/m^2, đợt 1 đặt cọc 20.000.000 đồng, đợt 2 giao 80%, đợt 3 giao đủ số tiền còn lại ngay sau khi nhận được Giấy chứng nhận.

Ngày 10/6/2004 bà M có nhờ Công ty TNHH đo đạc và dịch vụ tư vấn Đ1 lập bản vẽ để mua bán đất, bà T đã ký vào bản vẽ này. Cũng trong tháng

6/2004 hai bên đã ký Hợp đồng không ghi ngày được Ủy ban nhân dân phường Tăng Nhơn Phú B xác nhận chữ ký bên bán ngày 23/6/2004.

Ngày 16/9/2004 ông T4, bà M đến nhà đề nghị thanh lý hợp đồng vì đất bị quy hoạch, hai bên đã lập Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán đất cùng ngày.

Năm 2009 ông T4, bà M nói quy hoạch đã được xóa nên giao tiền tiếp và đã giao đủ tiền. Để thực hiện tách thửa gia đình bà T đã lập giấy ủy quyền và giao bản chính Giấy chứng nhận cho bà M đi làm thủ tục tách thửa. Sau bà M báo theo vị trí đã vẽ trên bản vẽ cũ thì không thực hiện chuyển nhượng được, thuyết phục bà T hoán đổi vị trí đất. Ngày 14/10/2009 hai bên lên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác định lại vị trí, diện tích mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng theo bản vẽ lập ngày 11/6/2009 của Công ty TNHH đo đạc và dịch vụ tư vấn Đ1 lập, ký biên bản bàn giao đất ngày 10/12/2009.

Khi ông T4, bà M xây tường chiếm luôn phần đất trước đây ông bà xin hoán đổi lại thì bà T yêu cầu ông T4, bà M chỉ được xây tường vòng quanh phần đất đã mua lúc đầu, ông T4, bà M không đồng ý. Gia đình bà T liên hệ Ủy ban nhân dân Quận 9 thì được biết hồ sơ xin tách thửa bị trả lại do bản vẽ mới không đúng bản vẽ năm 2004, đất nông nghiệp không được tách thửa. Ủy ban có yêu cầu bà M lên nhận về nhưng bà M không nhận và cung cấp cho bà T Phiếu chuyển số 2263 ngày 09/12/2009 về việc trả hồ sơ cho bà M, vì vậy gia đình bà T đã nhận giấy tờ bản chính về.

Hiện trên phần đất tranh chấp đã có căn nhà tường gạch, mái tôn diện tích 34,9m^2 (theo bản vẽ số 179 53/ĐBĐ-CNTĐ ngày 18/7/2011), số nhà 360/1/5 Lã Xuân Oai, ấp Phước Hiệp, phường L2, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh do gia đình bà Phạm Thị Tuyết M1 sinh sống. Bà T không tranh chấp đối với phần nhà đất này.

Nay vì không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng do các bên chuyển nhượng đất nông nghiệp dưới hạn mức quy định và bà M, ông T4 chiếm cả phần đất khác nên bà T khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa gia đình bà T với bà M lập bằng giấy tay được Ủy ban nhân dân phường Tăng Nhơn Phú B chứng thực chữ ký ngày 23/6/2004, yêu cầu ông T4, bà M giao trả lại 349m^2 đất (bao gồm 200,7m^2 đất theo hợp đồng và 148,3m^2 đất lấn chiếm). Gia đình bà Tđồng ý trả lại cho ông T4, bà M số tiền đã nhận của 200,7m^2 đất là 200.700.000 đồng, trả thêm ½ tiền chênh lệch giá của phần diện tích đất trên theo giá 4.000.000 đồng/m^2, tổng cộng là 401.400.000 đồng và tiền xây dựng bức tường là 17.829.000 đồng.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản ghi nhận ý kiến bị đơn bà Đỗ Thị Tuyết M trình bày:

Ngày 23/6/2004 phía nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng 235,6m^2 đất nông nghiệp, giá chuyển nhượng 1.000.000 đồng/m^2. Do đất này có phần đất rạch nên không chuyển nhượng được, đôi bên thống nhất chuyển vị trí đất theo bản vẽ ngày 13/7/2009. Hiện bà đã xây dựng tường rào đối với phần đất được thống nhất lại ngày 13/9/2009.

Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu công nhận hợp đồng với những căn cứ gồm:

- Hợp đồng mua bán với bà Tngày 07/6/2004, trước ngày 01/7/2004 Nghị định 08 có hiệu lực.

- Đã được 07 nhân khẩu trong hộ bà T ký xác nhận.

- Đã được Ủy ban nhân dân phường L2, Quận 9 (nơi có đất) ký xác nhận.

- Bản vẽ nội nghiệp đã được bà T và các con ký xác nhận cam kết không thay đổi ý kiến về diện tích và vị trí trước khi thực hiện kiểm tra nội nghiệp.

- Bản vẽ hiện trạng đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 9 kiểm tra nội nghiệp hợp lệ và đúng thủ tục cho đăng ký.

- Biên bản bàn giao đất có hai bên cùng ký, có nhân chứng là ông Chu Văn Bình là cán bộ đo vẽ của Công ty phát triển nhà đất Quận 9.

- Bên bán đã ký tên nhận đủ tiền, đã bàn giao đất cho bên mua.

- Bên mua đã xây dựng tường rào kiên cố, bê tông cốt thép cao 2m, dài 35,6m và đóng cọc ranh.

- Bà T đã ký giấy ủy quyền và giao sổ đỏ cho bà Mđi làm thủ tục tách thửa theo luật định.

- Văn phòng UBND Quận 9 cấp biên nhận là đủ điều kiện cho đăng ký tách thửa theo quy định.

- Giá trị quyền sử dụng đất tại chứng thư thẩm định giá số 21843/17SG ngày 31/7/2017 của Công ty thẩm định giá Ngân Hà là phù hợp vì công ty thẩm định giá do Tòa án chỉ định.

Trường hợp hòa giải, bà đặt ra những phương án như sau:

1. Giao đúng phần đất đã mua bán tại hợp đồng ký giữa bà T và bà M.

2. Tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký và muốn mua thêm cho đủ 250m^2 để đủ điều kiện tách thửa.

3. Trường hợp hủy hợp đồng, bà T phải trả lại cho bà số tiền tương ứng giá trị quyền sử dụng đất theo giá đã thẩm định tại chứng thư thẩm định giá nêu trên, giá 12.250.000 đồng/m^2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông bà Phạm Gia L1, Phạm Gia H1, Phạm Gia D, Phạm Thị N, Lê Hữu Đ, Phạm Thị Minh H2, Trương Kim Y, Tô Thị C có đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Hoa Tô G trình bày: Thống nhất ý kiến của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T4 bày: Thống nhất ý kiến của bà M.

Bản án dân sự sơ thẩm số 1497/2018/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2018 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Tô Thị T.

Chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn bà Đỗ Thị Tuyết M.

Tuyên bố vô hiệu "giấy bán đất" ngày 17/6/2004, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng 6 năm 2004 có chứng thực chữ ký của Ủy ban nhân dân phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh giữa phía nguyên đơn và phía bị đơn.

Hủy bản thanh lý hợp đồng mua bán đất ngày 16/9/2004, hủy bản bàn giao đất ngày 10/12/2009, hủy đơn xin chuyển mục đích sử dụng giao đất do bà Đỗ Thị Tuyết M đứng tên có xác nhận ngày 28/6/2004 của Ủy ban nhân dân phường L2, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc bà Tô Thị T và những người trong hộ bà T gồm các ông bà: Phạm Gia L1, Phạm Gia H1, Phạm Gia D, Phạm Thị N, Lê Hữu Đ, Phạm Thị Minh H2, Trương Kim Y phải có trách nhiệm liên đới trả lại 235.600.000 đồng và bồi thường 1.315.200.000 đồng, tổng cộng *1.550.800.000 đồng (Một tỷ năm trăm năm mươi triệu tám trăm nghìn đồng)* cho bà Đỗ Thị Tuyết M, ông Nguyễn Công T4.

Buộc bà Đỗ Thị Tuyết M, ông Nguyễn Công T4 phải giao trả diện tích đất 349m^2 thuộc thửa 123, 124, 126 tờ bản đồ số 5 (TL 02/CT-UB) theo bản đồ áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 18/7/2011 cho hộ gia đình bà Tô Thị T (diện tích này không bao gồm 34,9m^2 nhà đất 360/1/5 Lã Xuân Oai, phường L2, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Tô Thị T trả tiền xây dựng tường rào cho bà Đỗ Thị Tuyết M, ông Nguyễn Công T4 17.829.000 đồng (Mười bảy triệu tám trăm hai mươi chín nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị Tuyết M, ông Nguyễn Công T4 đòi hộ gia đình bà Tô Thị T bồi thường số tiền 1.315.200.000 đồng (Một tỷ ba trăm mười lăm triệu hai trăm nghìn đồng).

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

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm, chi phí đo vẽ, thẩm định giá và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 07/11/2018 bà Đỗ Thị Tuyết M là bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, theo hướng đề nghị sửa án, bà và ông T4 giao trả cho bà T đúng diện tích đất đã nhận là 235,6 m^2. Ngày 12/7/2019 bà M kháng cáo bổ sung cho rằng cấp sơ thẩm tính toán sai số liệu.

Ngày 13/11/2018 bà Tô Thị T là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với lý do giá đất chưa phù hợp, bà chỉ đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 200.700.000 đồng của 200,7 m^2 (vì 34,9 m^2 còn lại theo hợp đồng ông T4, bà Mđã bán cho người khác), phần diện tích lấn chiếm là 148,3 m^2 ông T4, bà M trả lại cho bà, tổng cộng ông T4, bà M trả lại cho bà 349 m^2, không đồng ý trả tiền bức tường vì bức tường xây dựng không phép.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Hà Thị T2 là đại diện theo ủy quyền của bà T rút một phần yêu cầu kháng cáo về việc trả tiền xây dựng tường rào cho bà Đỗ Thị Tuyết M, ông Nguyễn Công T4 17.829.000 đồng. Bà M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Về các yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý. Các bên đã thống nhất chọn Công ty Cổ phần giám định Ngân Hà để định giá, nguyên đơn cho rằng giá cao là không có cơ sở. Về việc trả tiền xây dựng tường rào cho bà Đỗ Thị Tuyết M, ông Nguyễn Công T4 17.829.000 đồng, nguyên đơn rút kháng cáo, bị đơn không có ý kiến. Án sơ thẩm tính toán sai số tiền chênh lệch giá, tổng số tiền trả lại, bồi thường và tiền hỗ trợ xây dựng là 1.686.492.000 đồng mới đúng, dẫn đến tính án phí sai. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích chênh lệch là không có căn cứ, bị đơn chỉ đồng ý trả đúng diện tích đất đã nhận là 235,6 $m^{2.}$ Nguyên đơn tự hợp thức hóa phần đất kênh rạch. Đề nghị sửa án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đơn kháng cáo ngày 07/11/2018 của bà Đỗ Thị Tuyết M là bị đơn và đơn kháng cáo ngày 13/11/2018 của bà Tô Thị T hợp lệ, trong hạn luật định nên được xem xét. Đơn bổ sung kháng cáo của bị đơn ngày 12/7/2019 vượt quá nội dung kháng cáo ban đầu nên không được chấp nhận. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên ký ngày 17/6/2004 không có công chứng hoặc chứng thực hợp lệ. Hợp đồng không ghi ngày, chỉ ghi tháng 6 năm 2004 nhưng có xác nhận chữ ký của bên chuyển nhượng đất tại nơi thường trú là phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9 ngày 25/6/2004 là không đúng quy định, phải xác nhận ở nơi có đất là phường L2, Quận 9 mới đúng quy định. Các hợp đồng này các bên đã thỏa thuận thanh lý ngày 16/9/2004 và thỏa thuận chuyển qua một phần đất khác vị trí mà không lập hợp đồng. Việc ký vào bản đồ hiện trạng vị trí ngày 14/10/2009 cũng không có đủ các thành viên trong hộ gia đình nguyên đơn ký tên. Việc Ủy ban nhân dân phường L2, Quận 9 nơi có đất xác nhận vào đơn xin chuyển mục đích sử dụng giao đất ngày 28/6/2004 ghi tên bà M đứng đơn là không đúng quy định vì đất này đứng tên hộ bà T, là đất nông nghiệp thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình bà T, chưa sang tên bà M, hồ sơ này cũng đã bị Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 9 trả lại. Bản đồ áp ranh ngày 18/7/2011 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập có trừ đi phần đất của căn nhà số 360/1/5 Lã Xuân Oai, ấp Phước Hiệp, phường L2, Quận 9 diện tích 34,9m^2, còn lại 349m^2, bị đơn đã xây dựng tường rào ngăn cách và quản lý cả phần đất phía trước của nguyên đơn nên án sơ thẩm buộc bị đơn phải giao trả cho nguyên đơn 349m^2 là có căn cứ. Các bên đã thống nhất chọn Công ty Cổ phần giám định Ngân Hà để

định giá, nguyên đơn cho rằng giá cao là không có cơ sở. Về việc trả tiền xây dựng tường rào cho bà Đỗ Thị Tuyết M, ông Nguyễn Công T4 17.829.000 đồng, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đã đồng ý hỗ trợ số tiền này sau đó nguyên đơn kháng cáo, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đã rút phần kháng cáo này nên không xem xét nữa.

Đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của bà T và bà M, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Tô Thị Tvà bà Đỗ Thị Tuyết M, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên ký ngày 17/6/2004 không có công chứng hoặc chứng thực hợp lệ. Hợp đồng không ghi ngày, chỉ ghi tháng 6 năm 2004 nhưng có xác nhận chữ ký của bên chuyển nhượng đất tại nơi thường trú là phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9 ngày 25/6/2004 là không đúng quy định, phải xác nhận ở nơi có đất là phường L2, Quận 9 mới đúng quy định. Các hợp đồng này các bên đã thỏa thuận thanh lý ngày 16/9/2004 và thỏa thuận chuyển qua một phần đất khác vị trí mà không lập hợp đồng. Việc ký vào bản đồ hiện trạng vị trí ngày 14/10/2009 cũng không có đủ các thành viên trong hộ gia đình nguyên đơn ký tên, chỉ có bà T, bà H2, ông H1 ký. Việc Ủy ban nhân dân phường L2, Quận 9 nơi có đất xác nhận vào đơn xin chuyển mục đích sử dụng giao đất ngày 28/6/2004 ghi tên bà M đứng đơn là không đúng quy định vì đất này đứng tên hộ bà T, là đất nông nghiệp thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình bà T, chưa sang tên bà M, hồ sơ này cũng đã bị Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 9 trả lại.

[2.1.1] Căn cứ Phiếu chuyển số 2263 ngày 09/12/2009 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 9 gửi cho bà M có nội dung:

"- Vị trí, kích thước, diện tích của phần đất bà Mnhận chuyển nhượng của hộ bà Tthể hiện trên bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty quản lý và phát triển đô thị Quận 9 lập ngày 13/7/2009 (kiểm tra nội nghiệp số 6696 ngày 12/8/2009) so với vị trí, kính thước, diện tích thể hiện trên Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH đo đạc và dịch vụ tư vấn Đ1 lập ngày 15/6/2004, được Ủy ban nhân dân phường L2 xác nhận ngày 28//2004 không trùng khớp nhau. Do đó đề nghị bà đo vẽ lại phần đất đề nghị cấp giấy chứng nhận trùng khớp với bản đồ ngày 15/6/2004.

- Bổ sung 02 đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 02 biên bản xác định ranh giới đất, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 9 xin chuyển trả hồ sơ cho bà".

[2.1.2] Căn cứ công văn số 2655 ngày 06/9/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 9 gửi bà M có nội dung: "Theo bản đồ địa chính đo năm 2003 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì một phần thửa đất 123, 126 tờ bản đồ số 5 xã Long Trường, huyện T3 (theo TL02/CT-UB) hiện trạng là rạch, không có số thửa. Do vậy phải bỏ ra khi làm hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất".

[2.1.3] Căn cứ công văn số 2975 ngày 24/7/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 9 gửi bà M có nội dung: "Ngày 01/7/2009 bà Đỗ Thị Tuyết M có nộp hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 123, một phần các thửa 124, 126 tờ bản đồ số 5....đến ngày 17/7/2009 bà M nộp đơn xin rút lại toàn bộ hồ sơ.

Trường hợp hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp vào năm 2004 (có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường nơi có đất) trước ngày ban hành quyết định 19/2009/QĐ-UBND ngày 25/02/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì thực hiện thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật."

[2.2] Biên bản bàn giao đất ngày 10/12/2009 giữa các bên cũng căn cứ vào bản vẽ đã kiểm tra nội nghiệp số 6696 ngày 12/8/2009. Bên chuyển nhượng chỉ có bà T và ông H1 ký tên. Phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng dù ban đầu là năm 2004, sau đó là năm 2009 đều không đủ điều kiện để chuyển nhượng do diện tích dưới mức quy định để tách thửa, hồ sơ chuyển nhượng đã bị trả lại. Bà Tô Thị C có ký tên vào giấy bán đất ngày 17/6/2004 nhưng bà không phải là thành viên hộ gia đình bà Tô Thị T, không có quyền sử dụng đất các thửa đất 123, 1234, 126 như trên nên không có quyền lợi và nghĩa vụ đối với các bên.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xử vô hiệu "giấy bán đất" ngày 17/6/2004, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng 6 năm 2004 có chứng thực chữ ký của Ủy ban nhân dân phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh giữa phía nguyên đơn và phía bị đơn; hủy bản thanh lý hợp đồng mua bán đất ngày 16/9/2004, hủy bản bàn giao đất ngày 10/12/2009, hủy đơn xin chuyển mục đích sử dụng giao đất do bà Đỗ Thị Tuyết M đứng tên có xác nhận ngày 28/6/2004 của Ủy ban nhân dân phường L2, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, đúng pháp luật. Các đương sự đã đồng ý, không kháng cáo.

[2.3] Căn cứ chứng thư thẩm định giá ngày 31/7/2017 của Công ty cổ phần giám định Ngân Hà thì phần đất 235,6m^2 theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 13/7/2009, kiểm tra nội nghiệp ngày 12/8/2009, giá 12.250.112 đồng/m^2 x 235,6m^2 = 2.886.126.387 đồng (làm tròn là 2.866.000.000 đồng). Bị đơn đã đồng ý với giá làm tròn này.

[2.3.1] Nguyên đơn không đồng ý giá thẩm định và yêu cầu công ty khác thẩm định giá lại. Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam có văn bản gửi Tòa án nội dung: "Theo quy định đất nông nghiệp có 03 vị trí và 03 khu vực nhưng phần đất tranh chấp không có lối đi riêng mà phải đi nhờ với một

hộ dân khác nên không có cơ sở để xác định được vị trí để áp giá nên không thực hiện hồ sơ này". Trước khi có kết quả thẩm định giá thì nguyên đơn và bị đơn đều đồng ý Công ty Cổ phần giám định Ngân Hà thực hiện thẩm định nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ kết quả của công ty này đã được làm tròn 2.866.000.000 đồng để giải quyết là có cơ sở. Nguyên đơn kháng cáo cho rằng giá đất chưa phù hợp là không có cơ sở.

[2.3.2] Hợp đồng vô hiệu do lỗi của hai bên ngang nhau nên mỗi bên chịu ½ chênh lệch giá. Đôi bên giao dịch 235,6m^2 với giá 235.600.000 đồng, hợp đồng vô hiệu bên phía nguyên đơn phải hoàn trả số tiền này cho phía bị đơn. Phần chênh lệch giá

2.866.000.000 đồng - 235.600.000 đồng = 2.630.400.000 đồng.

2.630.400.000 đồng : 2 = 1.315.200.000 đồng.

Tổng cộng phía nguyên đơn phải hoàn trả và bồi thường cho phía bị đơn số tiền 1.550.800.000 đồng.

Nguyên đơn kháng cáo chỉ đồng ý trả cho bị đơn số tiền đã nhận là 200.700.000 đồng của 200,7 m^2 (vì 34,9 m^2 còn lại theo hợp đồng ông T4, bà Mđã bán cho người khác). Nguyên đơn đã đồng ý không tranh chấp phần nhà đất 34,9 m^2 ông T4, bà M đã bán cho người khác nên Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 235.600.000 đồng và bồi thường ½ chênh lệch giá như đã nêu là phù hợp, đúng pháp luật.

[2.4] Bị đơn đã xây dựng tường rào ngăn cách và quản lý cả phần đất phía trước của nguyên đơn nên việc nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn phải giao trả cho nguyên đơn 383,9m^2 theo bản đồ áp ranh ngày 18/7/2011 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập có trừ đi phần đất của căn nhà số 360/1/5 Lã Xuân Oai, ấp Phước Hiệp, phường L2, Quận 9 diện tích 34,9m^2, còn lại 349m^2 là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo chỉ đồng ý giao trả 235,6 m^2 là không có cơ sở.

[2.5] Tiền xây dựng tường rào thực tế bị đơn có xây dựng nhưng không có giấy phép, trình bày nhưng không có đơn yêu cầu, không đóng tiền tạm ứng án phí theo quy định và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn cho rằng do nguyên đơn cũng khó khăn nên bị đơn không yêu cầu. Nguyên đơn tự nguyện hoàn trả chi phí xây tường rào cho bị đơn 17.829.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn là đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn đã rút phần kháng cáo này.

[3] Bị đơn kháng cáo bổ sung cho rằng án sơ thẩm tính toán sai số liệu. Kháng cáo này quá thời hạn kháng cáo theo quy định nên không được xem xét. Án sơ thẩm đã tính toán đúng số liệu.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các bên chịu theo quy định tại Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Bà Tlà người cao tuổi nên được

miễn án phí. Bị đơn phải chịu trên số tiền đòi bồi thường không được chấp nhận là 1.315.200.000 đồng, án phí là 51.456.000 đồng.

[5] Chi phí đo vẽ, thẩm định giá mỗi bên yêu cầu phải chịu, đã nộp xong.

[6] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật. Bà Tvà bà M kháng cáo nhưng không đưa ra tình tiết mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Tvà bà M, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm như đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí. Bà M phải chịu 300.000 đồng do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 37, 38, 147, 161, 165, 262 , 264, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 106, 108, 109, 110, 122, 124, 127, 128, 134, 136, 137, 305 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Điều 127, 136 Luật Đất đai năm 2003

Căn cứ Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

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

1. Bác kháng cáo của bà Tô Thị Tvà bà Đỗ Thị Tuyết M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1497/2018/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2018 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Tô Thị T.

Chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn bà Đỗ Thị Tuyết M.

Tuyên bố vô hiệu "giấy bán đất" ngày 17/6/2004, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng 6 năm 2004 có chứng thực chữ ký của Ủy ban nhân dân phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh giữa phía nguyên đơn và phía bị đơn.

Hủy bản thanh lý hợp đồng mua bán đất ngày 16/9/2004, hủy bản bàn giao đất ngày 10/12/2009, hủy đơn xin chuyển mục đích sử dụng giao đất do bà Đỗ Thị Tuyết M đứng tên có xác nhận ngày 28/6/2004 của Ủy ban nhân dân phường L2, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc bà Tô Thị T và những người trong hộ bà Tgồm các ông bà: Phạm Gia L1, Phạm Gia H1, Phạm Gia D, Phạm Thị N, Lê Hữu Đ, Phạm Thị Minh H2, Trương Kim Y phải có trách nhiệm liên đới trả lại 235.600.000 đồng và bồi thường 1.315.200.000 đồng, tổng cộng *1.550.800.000 đồng (Một tỷ năm trăm năm mươi triệu tám trăm nghìn đồng)* cho bà Đỗ Thị Tuyết M, ông Nguyễn Công T4.

Buộc bà Đỗ Thị Tuyết M, ông Nguyễn Công T4 phải giao trả diện tích đất 349m^2 thuộc thửa 123, 124, 126 tờ bản đồ số 5 (TL 02/CT-UB) theo bản đồ áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 18/7/2011 cho hộ gia đình bà Tô Thị T(diện tích này không bao gồm 34,9m^2 nhà đất 360/1/5 Lã Xuân Oai, phường L2, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Tô Thị T trả tiền xây dựng tường rào cho bà Đỗ Thị Tuyết M, ông Nguyễn Công T4 17.829.000 đồng (Mười bảy triệu tám trăm hai mươi chín nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị Tuyết M, ông Nguyễn Công T4 đòi hộ gia đình bà Tô Thị T bồi thường số tiền 1.315.200.000 đồng (Một tỷ ba trăm mười lăm triệu hai trăm nghìn đồng).

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

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với 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 xong, bên phải thi hành án cón 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.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Tô Thị T được miễn án phí. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho bà Tô Thị T số tiền 5.890.000 đồng (Năm triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 009640 ngày 19/5/2010, số tiền 4.110.000 đồng (Bốn triệu một trăm mười nghìn đồng) theo biên lai thu số 012082 ngày 03/11/2010 cùng của Chi cục thi hành án dân sự Quận 9.

Bà Đỗ Thị Tuyết M, ông Nguyễn Công T4 cùng phải chịu 51.456.000 đồng (Năm mươi mốt triệu bốn trăm năm mươi sáu nghìn đồng)

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho bà Đỗ Thị Tuyết M số tiền 11.424.000 đồng (Mười một triệu bốn trăm hai mươi bốn nghìn đồng) theo biên lai thu số AD/2011/03121 ngày 28/11/2012 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 9.

3. Chi phí đo vẽ, thẩm định giá mỗi bên yêu cầu phải chịu, đã nộp xong.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Tô Thị T được miễn án phí. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho bà Tô Thị Tsố tiền 300.000 đồng đã nộp theo theo biên lai thu số AA/2017/0045654 ngày 14/11/2018 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Đỗ Thị Tuyết M phải chịu 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà Mđã nộp theo theo biên lai thu số AA/2017/0045666 ngày 16/11/2018 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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 thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh ;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh ;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh ;
- Đương sự;
- Lưu;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Đinh Ngọc Thu Hương

-