

**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: 589/2018/DS-PT

Ngày: 15-6-2018

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Quy

Các Thẩm phán: 1/ Ông Nguyễn Bá Thịnh
2/ Bà Vũ Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thụy Yên Vy

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và ngày 15 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 420/2017/TLPT-DS ngày 18 tháng 9 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2017/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2316/2018/QĐ-PT ngày 23 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Nhật M, sinh năm 1952 (Có mặt)

Địa chỉ: 461A/18 Ấp V, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Bùi Thị Diễm T, sinh năm 1977

Địa chỉ: 119C/25/18 Đường P, Phường C, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Quang N, sinh năm 1980 (Có mặt)

Địa chỉ: 173/30/5 đường D, Phường H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Trần Minh P, sinh năm 1977

2/ Bà Trần Thị Xuân C, sinh năm 1981

3/ Bà Trần Thị Xuân Y, sinh năm 1988

4/ Bà Trần Bà H, sinh năm 1957

Cùng địa chỉ: 461A/18 Ấp V, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà C, bà Y, bà H: Ông Trần Nhật M, sinh năm 1952 (Có mặt)

Địa chỉ: 461A/18 Ấp V, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Ủy ban nhân dân huyện B

Địa chỉ: 349 đường D, thị trấn D, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị R – Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường (Xin vắng)

6/ Bà Lê Ngọc L, sinh năm 1954 (Có mặt)

7/ Ông Lê Văn K, sinh năm 1949 (Xin vắng)

Cùng địa chỉ: 371A/15 Ấp V, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Ông Võ Ngọc D, sinh năm 1967 (Xin vắng)

Địa chỉ: 575A/18 Ấp V, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/ Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1943 (Xin vắng)

10/ Ông Nguyễn Tấn N, sinh năm 1984 (Xin vắng)

11/ Bà Nguyễn Thị Thu G, sinh năm 1980 (Xin vắng)

12/ Ông Nguyễn Tấn S, sinh năm 1974 (Xin vắng)

Cùng địa chỉ: 463A/18 Ấp V, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

13/ Ông Nguyễn Tấn W, chết năm 2017

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông W:

13.1/ Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1943 (Xin vắng)

Địa chỉ: 463A/18 Ấp V, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

13.2/ Bà Bùi Thị Tuyết B, sinh năm 1973 (Xin vắng)

Thường trú: ấp H, xã L huyện C, tỉnh A.

13.3/ Ông Nguyễn Tấn M, sinh năm 1991 (Xin vắng)

13.4/ Ông Nguyễn Tấn I, sinh năm 1993 (Xin vắng)

Cùng địa chỉ: 463A/18 Ấp V, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

13.5/ Trẻ Nguyễn Phước E, sinh năm 2005

Người đại diện hợp pháp của trẻ Nguyễn Phước E: Bà Bùi Thị Tuyết B, sinh năm 1973 (Xin vắng)

Thường trú: ấp H, xã L huyện C, tỉnh A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì:

Nguyên đơn ông Trần Nhật M trình bày:

Thửa đất số 448, tờ bản đồ số 4, xã A, huyện B có nguồn gốc của bà Đoàn Thị Ê (mẹ tôi) chết để lại trong đó có một phần là đất vườn và ao. Năm 1998, gia đình tôi có chuyển nhượng cho bà L một cái ao có diện tích khoảng 350m² làm giấy tay nhưng có tất cả những người trong gia đình tôi ký tên và đã giao đất cho bà L quản lý sử dụng từ năm 1998 đến nay. Đến năm 2001 vì cần tiền nên tôi có ký Tờ hợp đồng thỏa thuận bồi thường hoa màu phần đất có diện tích 339m² thuộc một phần thửa 448, tờ bản đồ số 4, xã A, huyện B cho bà Bùi Thị Diễm T. Theo hợp đồng thì giá hai bên thỏa thuận là 49.920.000 (Bốn mươi chín triệu chín trăm hai mươi ngàn) đồng, nhưng bà T đã giao cho vợ chồng tôi là 51.000.000 (Năm mươi một triệu) đồng. Vào thời điểm ký hợp đồng thì tôi chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, người ký tên trong bản vẽ kèm theo hợp đồng không phải do tôi ký. Sau đó, các con của tôi không đồng ý với việc tôi chuyển nhượng đất cho bà T. Tôi không biết bà T làm cách nào để được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời gian tôi khởi kiện tranh chấp với bà T về hợp đồng thỏa thuận bồi hoàn hoa màu tại Tòa án. Nay yêu cầu khởi kiện của tôi đối với bà T như sau: Yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng thỏa thuận bồi hoàn hoa màu ngày 10 tháng 8 năm 2001 ký giữa tôi và bà T, tôi trả lại cho bà T toàn bộ số tiền mà tôi đã nhận của bà T và số tiền lãi suất theo quy định. Đồng thời, tôi đồng ý với yêu cầu độc lập của bà L về việc bà L yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất có diện tích 290,6m² một phần thửa số 10 và thửa số 4, tờ bản đồ số 28, bộ địa chính xã A, huyện B (theo tài liệu 2005).

Bị đơn bà Bùi Thị Diễm T có ông Phan Quang N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 10/8/2001, bà T đã nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 339m² thuộc một phần thửa 448, tờ bản đồ số 4, bộ địa chính xã A của vợ chồng ông Trần Nhật M (ngang 12m, dài 26,5 m) thông qua hợp đồng thỏa thuận bồi thường hoa màu (có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã). Trên đất có một phần ao và một phần là đất trồng cây dừa, xoài, chuối...với tổng giá tiền tổng cộng đã giao cho vợ chồng ông M là 51.000.000 (Năm mươi một triệu) đồng, trong đó đưa dư 1 triệu đồng để làm hàng rào lưới B40. Vợ chồng ông M đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho bà T sử dụng, ông M và gia đình đã giao cho đất cho bà T, bà T đã nuôi cá và trồng cây trên mảnh đất của mình từ nhiều năm nay, song song đó bà T cũng đã liên hệ với các cơ quan chức năng xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xin chuyển đất ở, đến năm 2004 Ủy ban nhân dân huyện B trả lời do đất nằm trong khu vực nông nghiệp chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 bà T tiếp tục sử dụng đất và chờ quy định mới. Đến năm 2007, bà T lại nộp đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân xã A đã lập biên bản xét duyệt công khai, hồ sơ xét duyệt được thông báo công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, tại ban nhân dân ấp 1, ấp 2, ấp 3 và trên đài truyền thanh của xã. Ông M và gia đình ông M không có bất kỳ ý kiến tranh chấp khiếu nại nào. Lúc đó, ông M là tổ trưởng tổ nhân dân tổ 18, ấp 1 gia đình ông M

thường trú tại ấp 1 từ đó cho đến nay. Ngày 30/12/2008, ông M nộp đơn đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T về Ủy ban nhân dân xã A, bà T không đồng ý, gia đình ông M lật lọng gây chuyện, chặt cây của bà T, mức đất ở mảnh vườn của bà T đổ sang phần đất của ông M vì thế mà mảnh vườn của bà T từ năm 2009 đến nay không còn cây mà trở thành ao. Nay ý kiến của bà T là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M và yêu cầu độc lập của bà Lê Ngọc L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn K trình bày:

Ông là chồng của bà Lê Ngọc L, ý kiến của ông cũng tương tự như ý kiến của bà Lê Ngọc L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Ngọc L trình bày:

Phần đất ao có diện tích 350m² thuộc một phần thửa 448, tờ bản đồ số 4, xã A, huyện B do vợ chồng tôi quản lý sử dụng từ năm 1998 cho đến nay. Phần đất vừa nêu có nguồn gốc do tôi nhận chuyển nhượng lại của gia đình ông Trần Nhật M vào năm 1998. Do vào thời điểm đã nêu, gia đình ông M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đôi bên chỉ làm giấy tay xác nhận với nhau. Việc chuyển nhượng được tất cả các thành viên trong gia đình ông M thừa nhận gồm có mẹ ông M là bà Đoàn Thị Ê (đã chết) và chị em, con cháu của ông M là các ông bà là Nguyễn Thị Ba, Trần Bà H, Võ Ngọc D ký tên xác nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng, tôi đã tiến hành cắm cọc và kéo lưới B40 phần đất trên và cho người thuê nuôi cá cho đến nay.

Vào khoảng cuối năm 2011, thì tôi nghe được có sự tranh chấp hợp đồng mua bán đất giữa ông M và bà T. Vì sợ liên quan đến phần đất mà gia đình ông M đã chuyển nhượng cho tôi nên tôi có hỏi ông M về vị trí đất tranh chấp thì ông M cho biết rằng phần đất tranh chấp mua bán giữa ông M với bà T không liên quan gì đến phần đất mà gia đình ông M đã chuyển nhượng cho tôi. Để cho chắc chắn, tôi có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã A cho biết về thông tin liên quan đến phần đất ao mà tôi đang sử dụng. Đến đầu năm 2012 thì tôi nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân xã A trả lời cho biết như sau: Qua xác minh vị trí đất ao thuộc một phần thửa 448, tờ bản đồ số 4 diện tích 338,6m² (tài liệu 02/CT-UB) tương ứng thửa số 10 tờ bản đồ số 28 (BĐĐC). Ngày 16/10/2001, Ủy ban nhân dân xã A, huyện B có xác nhận hợp đồng thỏa thuận bồi hoàn hoa màu giữa ông M và bà T. Bà T lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/9/2007 thuộc thửa đất số 448, tờ bản đồ số 4 (tài liệu 02/CT-UB) diện tích 338,6m² loại đất trồng cây lâu năm (LNQ), hiện trạng là đất ao. Ngày 20/7/2009, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 622149.

Nay tôi có yêu cầu độc lập với yêu cầu như sau: "Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất dưới hình thức "giấy chuyển nhượng hoa màu" đã xác lập giữa ông M và bà T vào năm 2001 là vô hiệu; công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho tôi đối với phần đất có diện tích 290,6m² thuộc một phần thửa số 10 (10-1) và thửa số 4 (4-1), tờ bản đồ số 28, bộ địa chính xã A, huyện B (theo tài liệu 2005) theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH đo đạc -thiết kế và xây dựng H lập ngày 11/02/2012.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Thùy Linh trình bày:

Phần đất thuộc thửa 448, tờ bản đồ số 4 (TL 02/CT-UB), tương ứng thửa 10, tờ bản đồ số 28 (BĐĐC), diện tích 338,6 m² bộ địa chính xã A, huyện B. Theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Bùi Thị Diễm T lập ngày 19/9/2007 và được Ủy ban nhân dân xã A xác nhận ngày 08/10/2007 đất có nguồn gốc do bà Bùi Thị Diễm T nhận chuyển nhượng của ông Trần Nhật M và bà Trần Bà H theo hợp đồng thỏa thuận bồi thường hoa màu được Ủy ban nhân dân xã A xác nhận ngày 16/10/2001, đất không tranh chấp, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nằm ngoài quy hoạch 2600 ha. Ủy ban nhân dân xã đề xuất Ủy ban nhân dân huyện xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00908/7013939 theo Quyết định số 4130 ngày 20/7/2009 phần đất thuộc thửa 10, tờ bản đồ số 28 (BĐĐC), diện tích 338,6m², bộ địa chính xã A, huyện B. Việc Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00908/7013939 theo quyết định số 4130 ngày 20/7/2009 cho bà Bùi Thị Diễm T là đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Bà H, ông Trần Minh P, bà Trần Thị Xuân C, bà Trần Thị Xuân Y có người đại diện theo ủy quyền ông Trần Nhật M trình bày:

Bà Trần Bà H là vợ của ông Trần Nhật M, ông Trần Minh P, bà Trần Thị Xuân C, bà Trần Thị Xuân Y là con của ông Trần Nhật M. Nay ý kiến của bà Trần Bà H cũng như ý kiến của ông. Ông Trần Minh P, bà Trần Thị Xuân C, bà Trần Thị Xuân Y có ý kiến như sau: Phần đất mà ông M và bà H lập giấy thỏa thuận bồi thường hoa màu đối với bà T là tài sản của gia đình. Khi ông M và bà H lập giấy thỏa thuận bồi thường hoa màu mà không thông qua ý kiến của ông Trần Minh P, bà Trần Thị Xuân C, bà Trần Thị Xuân Y. Do đó, Ông Trần Minh P, bà Trần Thị Xuân C, bà Trần Thị Xuân Y không đồng ý với việc ông M và bà H lập giấy thỏa thuận bồi thường hoa màu đối với bà T. Đồng thời, bà Trần Bà H, ông Trần Minh P, bà Trần Thị Xuân C, bà Trần Thị Xuân Y đồng ý với yêu cầu độc lập của bà L về việc bà L yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất có diện tích 290,6m² một phần thửa số 10 và thửa số 4, tờ bản đồ số 28, bộ địa chính xã A, huyện B (theo tài liệu 2005).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn S, ông Võ Ngọc D, ông Nguyễn Tấn W, ông Nguyễn Tấn N, bà Nguyễn Thị Thu G trình bày:

Năm 1986 bà ngoại là bà Đoàn Thị Ê có để lại 1.300m²: chia cho ông Trần Nhật M (cậu) một phần, chia cho bà Nguyễn Thị Ba (mẹ) một phần, chia cho con cháu một phần, phần còn lại là cái ao bà ngoại tôi bán cho bà Lê Ngọc L. Đề nghị Tòa án xét để cho bà L được hợp thức hóa cái ao để trả nợ cho bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V trình bày:

Mẹ vợ tôi là bà Đoàn Thị Ê có chia cho vợ chồng tôi và con tôi là một phần đất và nhà ở. Vợ tôi là bà Nguyễn Thị Ba đã chết. Phần còn lại chia cho em vợ tôi là ông Trần Nhật M phần đất có diện tích 544m² thuộc thửa đất số 448, tờ bản đồ số 4 là đất trồng cây lâu năm ăn trái. Phần đất ông Trần Nhật M tranh

chấp với bà Trần Thị Diễm Thư là phần đất trồng cây ăn trái lâu năm tôi không có ý kiến gì. Còn phần cái ao mẹ vợ tôi đã bán cho bà Lê Ngọc L trong sự đồng ý của cả dòng tộc nhà tôi. Nay tôi chỉ mong Tòa án xem xét cái ao của bà Lê Ngọc L được hợp thức hóa trả cho bà L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2017/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Nhật M đối với bà Bùi Thị Diễm T:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận bồi thường hoa màu ký giữa ông Trần Nhật M, bà Trần Bà H đối với bà Bùi Thị Diễm T vào ngày 10/8/2001 vô hiệu.

1.2. Hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp số 4130/QĐ-UBND ngày 20/7/2009 của Ủy ban nhân dân huyện B với nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho bà: Bà Bùi Thị Diễm T, sinh năm: 1977, CMND số: 023216110, Địa chỉ thường trú số: 119C/25/8 đường Đường P, Phường C, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh gồm 01 phần thửa 448 tờ bản đồ số 04 (tài liệu 02/CT-UB); tương ứng thửa 10 tờ bản đồ 280(tài liệu BĐĐC), mục đích sử dụng đất: CLN – Đất trồng cây lâu năm, Bộ địa chính xã Tân Quý Tây. Tổng diện tích sử dụng: 338,6m².

1.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 6222149 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 20/7/2009 cho bà Bùi Thị Diễm T đối với phần đất có diện tích 338,6m² thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 28 (BĐĐC) tương ứng một phần thửa 448, tờ bản đồ 04 (TL 02/CT-UB) xã A, huyện B.

1.4. Ông Trần Nhật M và bà Trần Bà H có trách nhiệm trả cho bà Bùi Thị Diễm T số tiền 195.340.000 (Một trăm chín mươi lăm triệu ba trăm bốn mươi ngàn) đồng, theo phương thức trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần Nhật M, bà Trần Bà H và bà Bùi Thị Diễm T thực hiện việc giao và nhận số tiền nêu trên tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền theo phương thức thực hiện một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Trần Nhật M, bà Trần Bà H không thực hiện việc trả tiền thì bà Bùi Thị Diễm T có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành việc ông Trần Nhật M trả tiền. Kể từ khi bà Bùi Thị Diễm T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Nhật M và bà Trần Bà H chậm trả tiền thì ông Trần Nhật M và bà Trần Bà H còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thực hiện theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Ngọc L:

Công nhận cho bà Lê Ngọc L được quyền sử dụng phần đất có diện tích 290,6m² thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 28, xã A, huyện B (tài liệu đo năm 2005) theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc - thiết kế - xây dựng H phát hành ngày 01/02/2012.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật quy định.

Ngày 05 tháng 8 năm 2017, bà Bùi Thị Diễm T có đơn kháng cáo đối với Bản án số 50/2017/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện theo ủy quyền của bà T yêu cầu sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của ông M. Nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng thì ông M, bà H phải trả lại cho bà T tiền giá trị quyền sử dụng đất là 5.000.000 đồng/m².

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người liên quan bà Lê Ngọc L đề nghị Hội đồng xét xử công nhận cho bà được sử dụng phần đất có diện tích 335,5m² thuộc thửa 448, tờ bản đồ số 4, bộ địa chính xã A, huyện B (theo tài liệu 02/CT-UB), nay thuộc xã A, huyện B.

Các đương sự thống nhất giá đất theo giá hội đồng định giá đã định là 1.866.000 đồng/m².

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm theo hướng: Sửa số tiền ông M, bà H phải bồi thường cho bà T theo giá 1.866.000 đồng/m². Công nhận quyền sử dụng đất cho bà L theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 09/11/2017.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

Về thủ tục tố tụng: Bị đơn là bà Bùi Thị Diễm T kháng cáo trong hạn luật định nên hợp lệ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Lê Văn K, Võ Ngọc D, Nguyễn Văn V, Nguyễn Tấn N, Nguyễn Thị Thu G, Nguyễn Tấn S, Nguyễn Thị Thùy Linh - Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện B, Bùi Thị Tuyết B, Nguyễn Tấn M, Nguyễn Tấn I có đơn xin giải quyết vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên trên theo quy định tại Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Ông Nguyễn Tấn W được Tòa án nhân dân huyện B xác định là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tòa án nhân dân huyện B đưa vụ án ra xét xử và ra bản án số 50/2017/DSST ngày 27/7/2017. Tuy nhiên, ông W chết ngày 17/5/2017 theo giấy chứng tử số 18 ngày 30/5/2018. Như vậy, việc Tòa án nhân dân huyện B đưa vụ án ra xét xử khi ông W đã chết mà không đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông W vào tham gia tố tụng là có sai sót. Tuy nhiên, trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, những người kế thừa

quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông W xác định họ không có yêu cầu hay ý kiến gì và không có quyền lợi hay nghĩa vụ liên quan đến vụ án, họ đồng ý với Bản án sơ thẩm số 50/2017/DSST ngày 27/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện B nên mặc dù Tòa án nhân dân huyện B có vi phạm thủ tục tố tụng nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm.

Về nội dung:

Xét kháng cáo của bà T, Hội đồng xét xử nhận thấy: Giữa ông Trần Nhật M, bà Trần Bà H có ký thỏa thuận bồi hoàn hoa màu trên phần đất có diện tích 339m² thuộc một phần thửa 448, tờ bản đồ số 4, xã A, huyện B với bà Bùi Thị Diễm T, bà T có trách nhiệm đền bù công gìn giữ và thành quả lao động cho ông M, bà H số tiền 49.920.000 (Bốn mươi chín triệu chín trăm hai mươi ngàn) đồng.

Xét phần đất mà ông M và bà H lập hợp đồng thỏa thuận bồi thường hoa màu cho bà T có nguồn gốc của bà Đoàn Thị Ê (mẹ của ông Trần Nhật M) để lại. Việc ông M và bà H ký hợp đồng thỏa thuận bồi thường hoa màu với bà T không được sự ủy quyền và đồng ý của những người thừa kế của bà Ê là vi phạm về điều kiện chuyển nhượng. Ngoài ra, vào thời điểm lập hợp đồng nêu trên, ông M và bà H chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông M và bà H chưa có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định. Đối chiếu với quy định tại tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì hợp đồng thỏa thuận bồi thường hoa màu ký giữa ông M, bà H đối với bà T vào ngày 10/8/2001 không đủ điều kiện để công nhận nên Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận bồi thường hoa màu ký giữa ông M, bà H đối với bà T vào ngày 10/8/2001 vô hiệu là phù hợp.

Ngày 19/9/2007, bà T đã lập đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 338,6m² thuộc một phần thửa 448, tờ bản đồ số 4 (Tài liệu 02) tương ứng thửa 10, tờ bản đồ số 28 (BĐĐC).

Ngày 20/4/2009, Tòa án nhân dân huyện B đã thụ lý hồ sơ vụ án dân sự số 122/2009/TLST-DS về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Trần Nhật M, bà Trần Bà H (nguyên đơn) đối với bà Bùi Thị Diễm T (bị đơn). Ngày 22/3/2011, Tòa án nhân dân huyện B đã ban hành Quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án dân sự số 32/2011/QĐST-DS ngày 22/3/2011 với nội dung đình chỉ việc giải quyết vụ án dân sự đã thụ lý số 122/2009/TLST-DS ngày 20/4/2009. Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp số 4130/QĐ-UBND ngày 20/7/2009 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 6222149 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 20/7/2009 với nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Bùi Thị Diễm T phần đất có diện tích 338,6m² thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 28 (BĐĐC) tương ứng một phần thửa 448, tờ bản đồ 04 (TL 02/CT-UB) xã A,

huyện B được cấp trong thời gian ông M khởi kiện bà T về việc tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất mà Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận bồi thường hoa màu ký giữa ông M, bà H đối với bà T vào ngày 10/8/2001 vô hiệu; hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp số 4130/QĐ-UBND ngày 20/7/2009 của Ủy ban nhân dân huyện B; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 6222149 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 20/7/2009 cho bà Bùi Thị Diễm T phần đất có diện tích 338,6m² thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 28 (BĐĐC) tương ứng một phần thửa 448, tờ bản đồ 04 (TL 02/CT-UB) xã A, huyện B là phù hợp.

Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử sơ thẩm lấy giá trị quyền sử dụng đất được định giá năm 2011 làm cơ sở tính thiệt hại là chưa phù hợp vì thời điểm xét xử sơ thẩm là tháng 7 năm 2017. Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, phía bà T có đơn yêu cầu định giá lại vì cho rằng giá đất theo bản án sơ thẩm là không đúng với giá thị trường tại thời điểm xét xử và Tòa án cấp Phúc thẩm đã thành lập hội đồng định giá theo yêu cầu của bà T. Theo biên bản định giá tài sản ngày 06/3/2018 thì phần đất tranh chấp có hiện trạng là đất ao, hội đồng định giá đưa ra mức giá đất nông nghiệp trồng cây hằng năm có đơn giá là 1.866.000 đ/m². Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất giá đất tại thời điểm xét xử là 1.866.000 đ/m². Như vậy, giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử là: 338,6m² x 1.866.000 đ/m² = 631.827.600 (Sáu trăm ba trăm ba mươi một triệu tám trăm hai mươi bảy ngàn sáu trăm) đồng.

Thực hiện hợp đồng thỏa thuận bồi thường hoa màu giữa ông M, bà H và bà T thì bà T đã giao cho ông M, bà H số tiền 51.000.000 (Năm mươi một triệu) đồng. Theo thỏa thuận giữa hai bên tại hợp đồng thỏa thuận bồi hoàn hoa màu thì giá trị của hợp đồng là: 49.920.000 (Bốn mươi chín triệu chín trăm hai mươi ngàn) đồng. Chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử là 631.827.600 - 49.920.000 = 581.907.600 (Năm trăm tám mươi một triệu chín trăm lẻ bảy ngàn sáu trăm) đồng. Ông M, bà H và bà T cùng có lỗi trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu nên các bên phải chịu thiệt hại như nhau. Căn cứ vào hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình và Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình thì ông M, bà H và bà T phải chịu 1/2 giá trị thiệt hại là 581.907.600 đ : 2 = 290.953.800 (Hai trăm chín mươi triệu chín trăm năm mươi ba ngàn tám trăm) đồng. Ông M, bà H đã nhận của bà T số tiền 51.000.000 (Năm mươi một triệu) đồng. Do đó, ông M và bà H có trách nhiệm trả cho bà T số tiền 51.000.000 (Năm mươi một triệu) đồng và bồi thường thiệt hại cho bà T số tiền 290.953.800 (Hai trăm chín mươi triệu chín trăm năm mươi ba ngàn tám trăm). Tổng số tiền ông M, bà H phải thanh toán cho bà T là 341.953.800 (Ba trăm bốn mươi một triệu chín trăm

năm mươi ba ngàn tám trăm) đồng; trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Ngọc L, Hội đồng xét xử nhận định như sau: Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà L căn cứ vào bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế – Xây dựng H phát hành ngày 01/02/2012 chưa kiểm tra nội nghiệp của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chưa phù hợp. Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, bà L bổ sung bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ – Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 09/11/2017 với diện tích là 335,5m² thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 28 (BĐĐC) tương ứng một phần thửa 448, tờ bản đồ 04 (TL 02/CT-UB) xã A, huyện B. Diện tích này so với yêu cầu ban đầu của bà L là có sự chênh lệch về diện tích nhưng đây là sai số trong việc đo đạc và phần đất bà L đang sử dụng có ranh ổn định được các hộ giáp ranh xác nhận nên cần thiết ghi nhận và công nhận cho bà L được sử dụng phần diện tích đất này.

Về án phí: Ông M, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông M, bà H được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Điều 2 Luật người cao tuổi.

Bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm không ai phải chịu.

Chi phí định giá giai đoạn sơ thẩm ông M chịu, chi phí định giá giai đoạn phúc thẩm bà T chịu. Các đương sự đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 357, Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị Diễm T.

Sửa bản án sơ thẩm:

[1] Tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận bồi thường hoa màu ký giữa ông Trần Nhật M, bà Trần Bà H đối với bà Bùi Thị Diễm T vào ngày 10/8/2001 vô hiệu.

[2] Hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp số 4130/QĐ-UBND ngày 20/7/2009 của Ủy ban nhân dân huyện B với nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho: Bà Bùi Thị Diễm T,

sinh năm: 1977, CMND số: 023216110, Địa chỉ thường trú số: 119C/25/8 đường Đường P, Phường C, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 6222149 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 20/7/2009 cho bà Bùi Thị Diễm T đối với phần đất có diện tích 338,6m² thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 28 (BĐĐC) tương ứng một phần thửa 448, tờ bản đồ 04 (TL 02/CT-UB) xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Ông Trần Nhật M và bà Trần Bà H có trách nhiệm liên đới trả cho bà Bùi Thị Diễm T số tiền 341.953.800 (Ba trăm bốn mươi một triệu chín trăm năm mươi ba ngàn tám trăm) đồng khi án có hiệu lực pháp luật. Việc giao và nhận số tiền nêu trên tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án do chậm trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Ngọc L:

Công nhận cho bà Lê Ngọc L được quyền sử dụng phần đất có diện tích 335,5m² thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 28 Bộ địa chính xã A, huyện B (theo tài liệu năm 2004) nhằm thửa 448, tờ bản đồ 04 Bộ địa chính xã A, huyện B (theo tài liệu 02/CT-UB), nay thuộc xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ – Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 09/11/2017. Bà Lê Ngọc L được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên.

3. Về án phí:

[1] Ông Trần Nhật M, bà Trần Bà H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[2] Hoàn tiền tạm ứng án phí cho bà Lê Ngọc L số tiền 875.000 (Tám trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AE/2012/05706 ngày 14/8/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B; Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Nhật M số tiền 2.550.000 (Hai triệu năm trăm năm mươi ngàn) đồng theo Biên lai thu số AC/2010/05938 ngày 11/7/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Bùi Thị Diễm T số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2017/0030106 ngày 08/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- Tòa án nhân dân huyện B;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Trần Thị Kim Quy