

**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: 406/2020/DS-PT

Ngày: 27-5-2020

V/v tranh chấp đòi lại tài sản.

**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 Châu Kim Anh

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Tú Oanh
Ông Nguyễn Chí Sang

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – 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: Ông Phạm Hoàng Lâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07, ngày 14, ngày 21 và ngày 27 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 529/2019/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2019, về việc tranh chấp đòi lại tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1763/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

- Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị L**, sinh năm 1964.

Địa chỉ thường trú: Số 22/2A/5 đường S, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: Số 140/39 đường Đ, Phường MB, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Quảng Khoa T, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số 16C đường V, Phường MP, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 001102 ngày 19/4/2018, lập tại Văn phòng công chứng N).

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Cửu Thị Hương V**, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số 143/1Bis đường X, Phường HN, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 42/1 đường U, Phường HN, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Bà luật sư **Nguyễn Trần Chiêu D**, Văn phòng luật sư Chiêu D thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ : Số 4/8E đường N, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ông **Bùi Trọng N**, sinh năm 1951.

Địa chỉ thường trú: Số 93 đường M, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 42/1 đường U, Phường HN, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà **Nguyễn Cửu Thị Hương V**, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số 143/1Bis đường X, Phường HN, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 42/1 đường U, Phường HN, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 002516 ngày 04/02/2020, lập tại Văn phòng công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bùi Trọng N:

Bà luật sư **Lê Thị V**, Văn phòng luật sư Lê V thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 2/39 đường Đ, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng:

1. Ông **Trần Công M**, sinh năm 1933.

Địa chỉ: Số 63 đường S, khu dân cư H, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà **Trần Thị Hồng L1**, sinh năm 1962 .

Địa chỉ: Số 112/10 đường N, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Người kháng cáo:* Bị đơn – bà Nguyễn Cửu Thị Hương V và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Bùi Trọng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 04/6/2008 các bản tự khai, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Phạm Thị L có ông Quảng Khoa T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguyên đơn và bị đơn là bạn bè cùng góp tiền chung để mua bán nhà đất theo thỏa thuận lãi chia đôi. Phương thức thực hiện bị đơn đứng tên trên các giao dịch mua bán, để nguyên đơn là người môi giới để nhận thêm tiền hoa hồng giảm chi phí. Ngày 10/3/2002, bị đơn ký hợp đồng mua của ông Trần Công M diện tích 506m² đất thuộc thửa 1087 và 645, tờ bản đồ số 1 xã A (gọi tắt là diện tích 506m² đất), giá thực tế là 05 chỉ vàng/m² tổng cộng là 253 lượng vàng SJC, nguyên đơn tham gia với tư cách là người làm chứng nhưng thực tế mỗi người góp 50,000,000 đồng, để đặt cọc 100,000,000 đồng tương đương 18,51 lượng vàng SJC. Ngày 16/3/2002, nguyên đơn đưa thêm cho bị đơn số tiền 510,000,000 đồng và bị đơn lập giấy nhận tiền tổng cộng 560,000,000 đồng để cùng góp vốn kinh doanh chung.

Ngày 17/3/2002, do chưa phải trả tiền ngay vì chờ làm giấy tờ nên hai bà dùng tiền chung còn lại để mua lô đất B7 thuộc dự án Công ty T của ông Nguyễn Ngọc Q giá 4,400,000 đồng/m² bán được 5,000,000 đồng/m² sau khi trừ chi phí mỗi bên lãi 87,912,500 đồng.

Ngày 20/3/2002, trả tiếp 97 lượng vàng SJC (cho lô đất 506m²) do Hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận.

Tháng 4/2002, mua của ông Ngô Văn I lô đất A28 giá 4,800,000 đồng/m² do không bán được sớm như dự kiến nên bị đơn đứng ra vay tiền Ngân hàng để trả cho lô đất 506m².

Tháng 3/2003, bán được lô đất A28 giá 5,300,000 đồng/m² sau khi trừ chi phí mỗi bên lãi 55,725,000 đồng. Toàn bộ số tiền vốn và lãi từ việc mua bán 02 lô đất trên, bị đơn đều giữ để trả tiền mua đất 506m², trong quá trình mua bán chung khi thiếu tiền bị đơn vay Ngân hàng để trả. Nguyên đơn có đưa 9,000,000 đồng là tiền lãi phải vay Ngân hàng trả cho ông M và bù thêm 12,000,000 đồng

có đủ giá trị $\frac{1}{2}$ lô đất. Số tiền mua vàng tính tại các thời điểm trả cho ông M tổng cộng 1,430,242,000 đồng, mỗi bên phải trả là 715,121,000 đồng. Nguyên đơn đã góp số tiền 560,000,000 đồng cùng khoản tiền lãi từ kinh doanh 02 lô đất B7 và A28 tổng cộng là 715,137,000 đồng, không còn thiếu khoản tiền nào đối với bị đơn. Do tin tưởng nên cũng không yêu cầu làm giấy tờ xác nhận.

Đến ngày 02/10/2003, theo thỏa thuận, cả hai cùng đến Ủy ban nhân dân phường T, Quận H để bị đơn tách $\frac{1}{2}$ phần diện tích $506m^2$ đã nhận chuyển nhượng của ông M. Cụ thể, mỗi bên $253 m^2$ bao gồm $100m^2$ đất xây dựng đã được cấp Giấy chứng nhận và $153 m^2$ đất chưa được cấp Giấy với giá 33,000,000 đồng (tương đương $\frac{1}{2}$ số tiền bị đơn đã lập hợp đồng với ông M). Tuy nhiên, vì vị trí phần đất được cấp Giấy chứng nhận không nằm giữa khu đất nên khi chia đôi bị lệch sang phần bên nguyên đơn $43m^2$ đất xây dựng dẫn đến phần diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận bên nguyên đơn là $143m^2$ còn bên bị đơn là $57m^2$. Sự chênh lệch phần diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận hai người cùng thỏa thuận sẽ bù thêm tiền cho phần diện tích đất này. Vì vậy, Ủy ban nhân dân phường T đã xác nhận diện tích đất thực tế bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn là $143m^2$ diện tích đất xây dựng. Sau khi bàn giao đất thực địa nguyên đơn đã đổ đất san nền, lập ranh giới để chuẩn bị xây nhà.

Việc phân chia đất giữa hai bên có địa chính của Ủy ban nhân dân phường T làm chứng, dựa vào nội dung yêu cầu của cả hai thì địa chính phường T mới có cơ sở để đo vẽ và tách thửa; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T mới đồng ý và ký xác nhận việc nhận chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên. Nguyên đơn nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân Quận H lập thủ tục đóng thuế đăng bộ sang tên đối với phần đất được cấp Giấy chứng nhận diện tích $143m^2$ để xây dựng và sử dụng phần diện tích đất $110m^2$ chưa được công nhận. Khi hồ sơ hoàn tất, Ủy ban nhân dân Quận H yêu cầu phải có chữ ký của ông Bùi Trọng N – chồng bị đơn. Lúc này, bị đơn lấy lý do nguyên đơn tự ý sửa phần đất được cấp Giấy chứng nhận $100m^2$ thành $143m^2$ đất và lấy lại toàn bộ giấy tờ, không tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho nguyên đơn.

Nguyên đơn xác định phần diện tích đất $506m^2$ nhận chuyển nhượng của ông Trần Công M là tài sản chung, việc hai bên lập và ký kết hợp đồng chuyển nhượng chỉ là hình thức để hai bên phân chia tài sản chung nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả cho $\frac{1}{2}$ (một phần hai) trong tổng diện tích $506m^2$ đất tương ứng là $253m^2$. Tuy nhiên, căn cứ vào Bản vẽ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/5/2019, diện tích phần đất tranh chấp đo đạc thực tế là $484,9m^2$ (trong

lộ giới là $55,7\text{m}^2$, ngoài lộ giới là $429,2\text{m}^2$). Vì vậy, bà L yêu cầu được nhận $\frac{1}{2}$ diện tích đất trong tổng số $429,2\text{m}^2$ tương ứng là $214,6\text{m}^2$ (100m^2 đất đã được cấp Giấy chứng nhận và $114,6\text{m}^2$ đất chưa được cấp Giấy chứng nhận). Do Bản vẽ hiện trạng vị trí – áp ranh đã phân chia tổng phần đất mặc dù bằng nhau, nhưng phần đất đã được cấp phép xây dựng thì không bằng nhau nên phần chênh lệch bên nào nhận sẽ hoàn trả cho nhau bằng giá trị quyền sử dụng đất.

Trong các bản tự khai, biên bản hòa giải, tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn – bà Nguyễn Cửu Thị Hương V có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Cuối năm 2001, bị đơn được nguyên đơn môi giới mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu vực phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Tiếp tục đến ngày 10/3/2002, theo giới thiệu bị đơn tiến hành mua của ông Trần Công M 506m^2 đất thuộc thửa 1087 và 645, tờ bản đồ số 1 xã A với giá 253 lượng vàng SJC, đặt cọc 100,000,000 đồng, tương đương 18.51 lượng vàng SJC. Trong đó, có 200m^2 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 291/UB GCN-QLĐT ngày 28/03/1998. Phần diện tích còn lại là 306m^2 thuộc thửa 645, tờ bản đồ số 1 xã A thì chưa cấp Giấy chứng nhận. Ngày 10/5/2002, Ủy ban nhân dân Quận H cấp đổi Giấy chứng nhận cho ông M theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 01145/6B QSDĐ.

Ngày 12/3/2002, bị đơn và ông Trần Công M ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 506m^2 đất tại Ủy ban nhân dân phường T và tiến hành thủ tục đăng bộ đối với phần diện tích đất 200m^2 đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có phần diện tích đất 306m^2 chưa được công nhận. Ông Trần Công M chịu trách nhiệm mọi thủ tục. Tháng 10/2002 giữa bị đơn và ông Trần Công M đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng và thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể bị đơn trả trực tiếp cho vợ chồng ông Trần Công M là 253 lượng vàng SJC.

Ngày 16/03/2002, nguyên đơn rủ bị đơn hùn vốn kinh doanh chung, nguyên đơn đã góp 560,000,000 đồng, để cùng mua lô đất B7 và A28 thuộc dự án Công ty T. Đến tháng 4/2003, sau khi bán 02 lô đất, phần vốn của nguyên đơn là 560,000,000 đồng nhờ bị đơn giữ lại, riêng phần lãi chưa quyết toán được nên chưa xác định mỗi bên được lời bao nhiêu.

Đến tháng 9/2003, nguyên đơn đề nghị bị đơn chuyển nhượng lại 100m^2 đất xây dựng đã nhận chuyển nhượng từ ông M. Ngày 02/10/2003, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T, Quận H với phần diện tích đất chuyển nhượng quyền sử dụng 100m^2

thuộc một phần của thửa số 1087, mục đích sử dụng xây nhà ở theo Giấy chứng nhận số 01145/6B do UBND Quận 2 cấp ngày 10/5/2002 với giá chuyển nhượng là 33,000,000 đồng (ba mươi ba triệu đồng) và thanh toán 100% tiền mặt sau khi hoàn tất thủ tục giấy tờ. Tuy nhiên, đến nay bị đơn vẫn chưa nhận được tiền trong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng này. Nay không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì nguyên đơn lợi dụng sự tin tưởng của bà giao giấy tờ làm thủ tục, đã tự ý sửa 100m² thành 143m² trong hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Bị đơn xác nhận còn giữ của nguyên đơn số tiền 560,000,000 đồng là tiền đóng góp kinh doanh chung đối với 02 lô đất B7 và A28 (thuộc dự án Công ty T). Khi nguyên đơn đề nghị bà chuyển nhượng lại 100m² một phần thửa đất số 1087 nêu trên để làm chỗ ở nhưng lại không đủ tiền thanh toán nên có đề nghị bà tiếp tục giữ phần tiền 560,000,000 đồng để làm tin, sau khi nguyên đơn bán được nhà tại quận T thì sẽ trả tiền lúc đó sẽ tính khấu trừ số tiền bị đơn giữ làm tin. Nhưng trong quá trình nguyên đơn tiến hành làm thủ tục giấy tờ nhận chuyển nhượng đã có hành vi gian dối. Bị đơn phát hiện, hai bên đã nhiều lần cự cãi và yêu cầu nguyên đơn nhận lại số tiền 560,000,000 đồng đã nhờ giữ giùm nhưng nguyên đơn không chịu nhận lại. Vì vậy số tiền 560,000,000 đồng mà bị đơn đang giữ hoàn toàn không liên quan số tiền trả cho ông M để mua (thửa số 1087, tờ bản đồ số 1 xã A, theo Giấy chứng nhận số 291/UB GCN-QLĐT ngày 28/3/1998 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp).

Việc chuyển nhượng một phần thửa đất 100m² như trên chưa xong thủ tục chuyển nhượng, chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền và là tài sản chung vợ chồng nhưng ông Bùi Trọng N không ký chuyển nhượng nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về đòi lại tài sản, đồng thời bị đơn chỉ đồng ý hoàn trả lại cho bà L số tiền 560,000,000 đồng. Ngoài ra, bị đơn xác định không có ý kiến hay yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Trọng N có ông Nguyễn Viết H đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Bùi Trọng N là chồng bị đơn, phân diện tích đất có tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng nên thống nhất với ý kiến của bị đơn, xác định không có yêu cầu độc lập.

Người làm chứng ông Trần Công M và bà Trần Thị L2 cùng thống nhất trình bày: Gia đình ông bà có mảnh đất diện tích 506m² trong đó 200m² đất ở thuộc thửa số 1087, Đường số 63, phường T, Quận H. Do cần tiền nên đã bán cho nguyên đơn và bị đơn với giá trị 253 lượng vàng SJC. Quá trình thỏa thuận và thanh toán từng đợt đều có sự tham gia của cả hai. Hai bà cho biết cùng nhau

hùn tiền mua chung mảnh đất này nhưng để tiện cho việc thủ tục chuyển nhượng nguyên đơn để bị đơn đại diện đứng tên giấy tờ mua bán và sau khi xong thủ tục sẽ chia đôi diện tích mua. Số vàng các đợt thanh toán hai bà đã chuyển trả 253 lượng vàng SJC. Ông M, bà L1 xác nhận lời trình bày là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm về lời khai này. Do đó xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2019 Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 174; Điều 229; Điều 230 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 106 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 95 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 70/CP của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án ngày 12/6/1997;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu của nguyên đơn – bà Phạm Thị L.

Buộc bà Nguyễn Cửu Thị Hương V và ông Bùi Trọng N phải giao trả cho bà Phạm Thị L phần đất có diện tích 232,9m² thuộc thửa phân chiết 8-1 (ô số 1 và 2) tờ bản đồ số 14, Bộ địa chính phường T, Quận H trong đó có 143m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U451793 do Ủy ban nhân dân cấp 10/5/2002 và 89,9m² đất chưa được cấp Giấy chứng nhận theo Bản vẽ hiện trạng – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/5/2019.

Bà Phạm Thị L được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai đối với phần diện tích đất nêu trên ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Phạm Thị L có trách nhiệm trả cho của bà Nguyễn Cửu Thị Hương V và ông Bùi Trọng N tổng số tiền là 1,164,000,000 đồng (một tỷ, một trăm, sáu mươi bốn triệu đồng), thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa đầy đủ nghĩa vụ trả tiền theo quy định thi hành tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

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

Ngày 14/10/2019, Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Đơn của bà Nguyễn Cửu Thị Hương V và ông Bùi Trọng N, kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Trọng N giữ nguyên kháng cáo. Hai bên đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn cho rằng nếu không thỏa thuận góp vốn chung cả 03 phần đất sau đó thống nhất chia đôi thì bị đơn phải chia ngay tiền lời. Việc ký hợp đồng 100m² là hình thức để chia tài sản. Hai bên thống nhất chia $\frac{1}{2}$ nhưng do không biết vị trí chính xác của phần đất được cấp giấy bị lệch sang bên nguyên đơn, nên cũng đã thỏa thuận sẽ bù thêm tiền hợp thức hóa đất cho bị đơn phần thiếu, nhưng bị đơn vẫn không đồng ý mới dẫn đến tranh chấp.

Bị đơn không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm với lý do không có việc góp tiền mua chung diện tích 506m² đất với nguyên đơn. Không có thỏa thuận chia lợi nhuận $\frac{1}{2}$ như trình bày của nguyên đơn. Đến nay hai bên vẫn chưa thống nhất lợi nhuận chia như thế nào, đó là lý do đến nay vẫn chưa thể trả tiền cho nguyên đơn. Nay bị đơn kháng cáo không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng ý trả lại khoản tiền 560,000,000 đồng đã nhận.

Bị đơn xác định lô đất 506m² là tài sản riêng của bà là vì sau khi đặt cọc xong mới nhận tiền góp vốn của nguyên đơn để mua lô đất B7 và A28. Thời điểm đó đất ở Quận H mua bán rất nhanh, chỉ trong vòng 20 ngày là đã có thể mua và bán để kiếm lời. Hai bên thống nhất thỏa thuận theo phương thức nguyên đơn lo tìm đất, trả giá, tìm luôn người mua lại và quyết toán thu chi, bị đơn chỉ có nhiệm vụ đến trả tiền, ký hợp đồng.

Ngoài ra, bị đơn xác nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất với nguyên đơn ngày 02/10/2003 là sau khi nhận bản quyết toán 02 lô đất B7 và A28 từ nguyên

đơn. Ngoài ký 05 bản Hợp đồng tại phường thì hai bên không ký bất cứ giấy tờ nào liên quan đến việc chuyển nhượng mà tự thỏa thuận bằng lời nói.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết lại vụ án đã được giải quyết bằng một bản án có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Trọng N nêu Hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn không có giá trị pháp lý, vi phạm Luật hôn nhân gia đình vì không có chữ ký của chồng bị đơn. Đồng thời thống nhất với ý kiến của luật sư đồng nghiệp bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy án sơ thẩm với căn cứ tòa án cấp sơ thẩm giải quyết yêu cầu đòi tài sản là giải quyết lại yêu cầu đã được giải quyết tại một Bản án có hiệu lực phát luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa;

Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1]Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn được làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đương sự đã đóng tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

[2]Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bị đơn kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm công nhận tài sản chung là đã giải quyết vượt quá thẩm quyền và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguyên đơn chỉ yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Bản án sơ thẩm

giải quyết lại nội dung tranh chấp đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1] Căn cứ Đơn đề ngày 14/01/2004, nguyên đơn khởi kiện có nội dung phần diện tích 506m² đất là tài sản mua chung và thỏa thuận chia ½, nên ngày 02/10/2003 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng nhằm thực hiện theo thỏa thuận. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn tách thửa đối với diện tích 253m² đất trong đó có 100m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân Quận 2 thụ lý vụ án xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 2726/DSPT ngày 24/12/2004, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tách quyền sử dụng ½ lô đất trên là 253m², trong đó có 100m² đất xây dựng và tại phần Quyết định tuyên xử có nội dung *“sửa toàn bộ án sơ thẩm. Bác yêu cầu của bà Phạm Thị L đòi bà Nguyễn Cửu Thị Hương V phải tách quyền sử dụng 253m² đất (trong đó có 143m² đất xây dựng) thuộc thửa 1078, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã A, phường T, Quận H do bà Nguyễn Cửu Thị Hương V đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U451793 do Ủy ban nhân dân Quận H ký ngày 19/6/2002”*, cần xác định Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết đối với yêu cầu tách thửa của nguyên đơn. Mặt khác, Bản án phúc thẩm nêu trên khi không chấp nhận yêu cầu tách thửa của nguyên đơn nhưng lại tách Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2003; tiền vốn tiền lãi hiện bị đơn đang giữ của nguyên đơn; chi phí đồ đất mà nguyên đơn bỏ ra và cho rằng do nguyên đơn không yêu cầu trong vụ án này nên giành quyền khởi kiện cho các đương sự trong vụ án dân sự khác, khi mà yêu cầu về quyền sở hữu tài sản lớn hơn các yêu cầu này làm cho vụ án vẫn chưa được giải quyết toàn diện và triệt để. Vì nguyên đơn cho rằng tài sản tranh chấp thuộc quyền sở hữu của mình và việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ nhằm thực hiện theo thỏa thuận. Do đó, ngày 04/6/2008, nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng với lý do bị đơn đã nhận đủ tiền góp vốn và việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là nhằm thực hiện thỏa thuận góp vốn mua chung đất.

[2.2] Tại Quyết định giám đốc thẩm số 216/2017/DS-GDT ngày 27/9/2017 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, nhận định *“các bên tranh chấp với nhau về việc phân chia tài sản mua chung. Việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 02/10/2003 chỉ là hình thức để các bên chia tài sản chung.... Cần xác định quan hệ tranh chấp trong trường hợp này là đòi lại tài sản, theo quy định tại khoản 2, Điều 23 nghị Quyết 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án*

nhân dân tối cao thì không áp dụng thời hiệu để hủy Quyết định giải quyết việc kháng cáo đối với Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 1473/2013/QĐPT ngày 19/11/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 89/2013/QĐST-DS ngày 13/8/2013 của Tòa án nhân dân Quận 2". Do đó, Tòa án nhân dân Quận 2 thụ lý vụ án trên cơ sở xác định quan hệ tranh chấp "đòi tài sản" là thực hiện theo đúng Quyết định giám đốc thẩm nêu trên, mà không giải quyết lại cùng nội dung như trình bày của bị đơn, luật sư của bị đơn, luật sư của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[3]Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện cho rằng phần diện tích 506m² đất là tài sản chung và để bị đơn đại diện đứng tên. Nay yêu cầu bị đơn trả lại ½ diện tích nêu trên theo thỏa thuận. Căn cứ cho yêu cầu khởi kiện là Biên nhận đề ngày 16/3/2002 có nội dung bị đơn có nhận của nguyên đơn số tiền 560,000,000 đồng để cùng góp vốn kinh doanh chung; hai phiếu quyết toán do bị đơn xuất trình và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2003 để thực hiện thỏa thuận chia tài sản chung. Bị đơn nêu việc làm ăn chung trong việc mua bán đất là có nhưng không thỏa thuận làm ăn chung đối phần đất đang tranh chấp, căn cứ là Biên nhận tiền ngày 16/3/2002 thực hiện sau ngày mua phần đất 506m². Nay bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng ngày 02/10/2003 với lý do khi thỏa thuận chuyển nhượng là 100m² đất, nhưng nguyên đơn tự ý sửa lại 143m² đất làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Do đó, vấn đề Hội đồng xét xử cần đặt ra là xác định diện tích 506m² đất có phải là tài sản chung và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2003 giữa nguyên đơn và bị đơn có phải thực hiện cho thỏa thuận chia tài sản chung, để làm căn cứ giải quyết cho yêu cầu khởi kiện đòi tài sản của nguyên đơn và giải quyết kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[4]Xác định tài sản tranh chấp có phải là tài sản chung:

[4.1]Căn cứ trình bày của bị đơn, từ năm 2002 đất tại Quận H mua và bán kiếm tiền lãi rất dễ dàng, nhanh chóng chỉ trong vòng 20 ngày. Sau khi được nguyên đơn giới thiệu mua vài lô đất trong đó có mua lô đất của ông Trần Công M thì nguyên đơn đề nghị góp tiền làm ăn chung cụ thể là lô B7 và A28. Hình thức thực hiện hai bên đều thống nhất như sau: nguyên đơn tìm đất, tìm người bán người mua, trực tiếp thương lượng giá cả mua bán và làm kế toán quản lý thu chi quyết toán; ngoài ra còn đứng ra làm người môi giới để nhận tiền hoa hồng giảm chi phí; bị đơn đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng với người

mua và người bán tùy theo việc sắp xếp của nguyên đơn và giữ toàn bộ tiền góp gồm vốn, lãi.

[4.2] Tại Biên nhận tiền ngày 16/3/2002 có nội dung bị đơn nhận vốn góp của nguyên đơn 560,000,000 đồng, mục đích để cùng kinh doanh lấy lãi, hai bên thông nhất “kinh doanh” là mua bán đất để kiếm lời. Nhưng không nêu cụ thể cách thức chia lợi nhuận, không nêu cụ thể góp vốn kinh doanh đất ở đâu. Nguyên đơn thì cho rằng làm ăn chung 03 lô đất bao gồm phần đất đang tranh chấp, bị đơn chỉ thừa nhận 02 lô không bao gồm phần đất đang tranh chấp. Nguyên đơn nêu góp vốn nhưng chia đôi lãi, bị đơn nêu chia theo tỷ lệ góp vốn. Do đó, vấn đề cần đặt ra là xem xét các tình tiết khách quan của vụ án để xác định việc góp vốn cùng kinh doanh chung có bao gồm phần đất đang tranh chấp hay không; nếu có thì tỷ lệ góp vốn hai bên thỏa thuận là bao nhiêu để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[4.3] Căn cứ lời trình bày của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ xác định ngày 10/3/2002 bị đơn ký hợp đồng mua đất của ông Trần Công M, do nguyên đơn tìm được tự thương lượng giá và làm người môi giới nhận tiền hoa hồng giới thiệu. Ngày 16/3/2002, bị đơn nhận tiền của nguyên đơn để cùng góp vốn kinh doanh chung. Nguyên đơn nêu do việc mua đất của ông M phải chờ làm giấy tờ nên hai bên tạm ứng tiền phải trả cho ông M để mua bán tiếp những lô đất khác để kiếm lời.

[4.4] Quá trình thực hiện mua bán, thu chi 3 lô đất của bị đơn như sau:

- Ngày 10/3/2002, bị đơn ký Hợp đồng chuyển nhượng 506m² đất với ông M với giá 253 lượng vàng JSC, đặt cọc 100,000,000 đồng, thỏa thuận thanh toán như sau: Đợt 2 trả 97 lượng sau khi nộp hồ sơ và có xác nhận của UB phường cho phép hai bên mua bán. Đợt 3 sau khi đóng thuế theo quy định và Bên mua nhận toàn bộ giấy tờ thì thanh toán số tiền còn lại tương đương 90%; Đợt 3 bên bán sẽ giữ biên nhận hồ sơ đến khi bên mua trả hết 10% còn lại.
- Ngày 16/3/2002, bị đơn viết giấy Biên nhận số tiền 560,000,000 đồng của nguyên đơn để cùng góp vốn kinh doanh chung.
- Ngày 17/3/2002, bị đơn ký hợp đồng mua lô đất B7 với giá 1,468,200,000 đồng, mới đặt cọc 100,000,000 đồng.
- Ngày 21/3/2002, bị đơn thanh toán tiếp cho lô đất B7 với số tiền 1,200,000,000 đồng. Đồng thời cùng ngày ký hợp đồng bán lô đất B7 cho ông Đinh Văn H với giá 1,668,600,000 đồng và nhận tiền cọc là

106,190,000 đồng, thỏa thuận thời gian thực hiện trong vòng 10 ngày. Thanh toán Đợt 2 với số tiền 835,000,000 đồng ngay khi 2 bên làm thủ tục tại Công ty T; Đợt 3 sẽ nhận 727,410,000 đồng khi ông H nhận được bản chính Hợp đồng của Công ty ký với ông H.

- Ngày 22/3/2002, bị đơn thanh toán số tiền mua còn lại cho lô đất B7 là 168,000,000 đồng.
- Ngày 26/3/2002, bị đơn tiếp tục thanh toán đợt 2 cho hợp đồng mua 506m² là 97 lượng vàng SJC tương đương 532,530,000 đồng.
- Ngày 13/4/2002, bị đơn ký mua lô đất A28 với giá 1,036,800,000 đồng, đặt cọc 20,000,000 đồng.
- Ngày 17/4/2002, bị đơn thanh toán mua lô A28 số tiền còn lại là 1,016,800,000 đồng. Tuy nhiên bị đơn trình bày lô đất này đến 28/3/2003 (11 tháng sau khi mua) mới bán được với giá là 1,188,000,000 đồng.
- Đến ngày 16/9/2002, bị đơn trả tiếp cho ông M 62 lượng, tương đương số tiền 358,360,000 đồng.
- Ngày 11/10/2002, trả tiếp 25 lượng 4 chỉ vàng, và trả 10% còn lại khi đến UB nhận giấy tờ đất, tổng số tiền phải thanh toán cho lô đất 506m² tương đương với số tiền 1,430,282,000 đồng.

[4.5] Như vậy trong khoản thời gian từ ngày 10/3/2002 (đặt cọc lô 506m²) và đến trước ngày 16/9/2002 là ngày phải trả tiền đợt 3 theo đơn khiếu nại của ông Trần Công M, thì bị đơn thực hiện thanh toán với tổng số tiền như sau:

Ngày thực hiện	Thu	Chi	Lý do thu chi
10/3/2002		100,000,000	Bị đơn đặt cọc lô đất 506m ²
16/3/2002	560,000,000		Nguyên đơn góp vốn làm ăn chung với bị đơn
17/3/2002		100,000,000	Bị đơn đặt cọc lô B7
21/3/2002	106,190,000	1,200,000,000	Nhận tiền cọc bán lô B7 và Thanh toán đợt 2 mua lô B7
22/3/2002		168,000,000	Thanh toán đợt cuối mua lô B7
26/3/2002		532,530,000	Thanh toán đợt 2 cho ông M để mua 506m ² tương đương 97 lượng vàng
tháng 4/2002	835,000,000		Thu tiền đợt 2 để bán lô B7
tháng 4/2002	727,410,000		Thu tiền đợt 3 để bán lô B7

13/4/2002		20,000,000	Bị đơn đặt cọc lô A28
17/4/2002		1,016,800,000	Thanh toán hết cho lô A28
Tổng cộng	2,228,600,000	3,137,330,000	Chênh lệch của thu chi là 908,930,000 = 3,137,330,000 - 2,228,600. Bao gồm tiền lãi của lô B7 là 169,800,000.

[4.6] Căn cứ Biên bản giải quyết đơn yêu cầu của ông Trần Công M ngày 16/9/2002, lập tại Ủy ban nhân dân Phường HN, quận BT có nội dung: *ông M sau khi nhận 2 lần tiền thì số tiền còn lại đã quá hạn hợp đồng bà V không đến...nhiều lần liên hệ ...nhưng không gặp, nay ông làm đơn xin được giải quyết. Bà V trình bày: tôi công nhận còn thiếu ông M số vàng 137 lượng đến nay do hoàn cảnh thực tế đang khó khăn, tôi xin trả trước 62 lượng, ngày 11/10/2002 trả tiếp 25 lượng 4 chỉ vàng, và trả 10% còn lại khi đến UB nhận giấy tờ đất.* Đủ cơ sở xác định ngay từ thời điểm ký hợp đồng chuyển dịch quyền sử dụng 506m², đến ngày ông M khiếu nại thì nếu có việc góp tiền cùng kinh doanh chung của cả hai bên mới đủ trả cho Hợp đồng mua diện tích 506m² đất với số tiền 253 lượng vàng tương đương khoảng 1,430,282,000 đồng. Như vậy tại thời điểm này bị đơn mới có số tiền (908,930,000 - 169,800,000) = 739,130,00 đồng là không đủ tiền để thanh toán kịp theo nội dung trong Hợp đồng chuyển nhượng diện tích 506m² của ông M. Sau đó phải thương lượng để được trả thành 03 đợt phù hợp với tiền vốn còn trong Hợp đồng mua lô đất A28 mà theo bị đơn là do nguyên đơn không tìm được người mua mới sau khi người mua đầu bỏ cọc 10,000,000 đồng là ngoài dự kiến.

[4.7] Đến ngày 02/10/2003, nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng chuyển nhượng 100m² đất xây dựng thuộc 01 phần lô đất 506m² tại Ủy ban nhân dân phường T, sau khi bị đơn nhận quyết toán 02 lô đất B7 và A28 từ nguyên đơn, mà không ký thêm thỏa thuận nào khác. Mặt khác tại Đơn tố giác ngày 08/01/2004, bị đơn gửi Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh về việc nguyên đơn lạm dụng tín nhiệm gian dối hòng chiếm đoạt 43m² đất trị giá trên 300,000,000 đồng. Hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 100m² đất (8x12.5) tương đương với số tiền 686,152,685 đồng (bằng số tiền nguyên đơn gửi và lãi của hai nền nhà ông Q và ông I) cần được xem là bị đơn đã thừa nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 100m² là mâu thuẫn với lời trình bày của bị đơn cho rằng nguyên đơn chưa giao đủ tiền chuyển nhượng. Do đó, bị đơn nêu không có thỏa thuận góp vốn làm ăn chung với lô đất 506m² là không có căn cứ để chấp nhận, cần xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng diện tích 100m² xây dựng (được cấp giấy) là cách thức chia tài sản chung cả 03 lô đất, như nhận định của Quyết định giám đốc thẩm.

[4.8] Từ những căn cứ nêu trên đủ cơ sở xác định trong suốt quá trình thực hiện việc mua bán 03 lô đất nêu trên, hai bên cùng thực hiện theo phương thức nguyên đơn tìm đất, tự trả giá với người bán, người mua và quyết toán toàn bộ thu chi, phân chia lợi nhuận; bị đơn đứng tên trên hợp đồng mua và hợp đồng bán; lợi nhuận thỏa thuận chia đôi phù hợp với những tình tiết khách quan trong vụ án. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn và bị đơn cùng chuyển nhượng đất của ông Trần Công M có diện tích 506 m², trong đó có 200m² được cấp đất xây dựng và căn cứ nội dung Hợp đồng ngày 02/10/2003 giữa nguyên đơn và bị đơn là hình thức để phân chia tài sản chung để chấp nhận yêu cầu đòi tài sản của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận.

[5] *Xác định về thỏa thuận chia lợi nhuận:*

[5.1] Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường Txác nhận ngày 20/3/2002 (gọi tắt là Hợp đồng ngày 20/3/2002) có nội dung bên bán là vợ chồng ông Trần Công M nhất trí thực hiện chuyển nhượng 200m² đất Tờ bản đồ 01, số thửa 1087, mục đích sử dụng làm nhà ở, cho bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Cửu Thị Hương V; giá chuyển nhượng là 66,000,000 đồng, số tiền đặt cọc đã nhận là 6,600,000 đồng, thời điểm và phương thức trả tiền là sau khi hoàn tất giấy tờ sẽ thanh toán 100%. Bị đơn xác định Hợp đồng ngày 20/3/2002 chỉ là hình thức, hai bên thực hiện theo Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 10/3/2002, có nội dung mua bán lô đất số 1087. Giá chuyển nhượng là 253 lượng vàng SJC. Diện tích khuôn viên là 506m², trong đó có 200m² đất xây dựng, đặt cọc là 100,000,000 đồng tương đương 18.518 lượng vàng SJC.

[5.2] Xét thấy việc mua bán đất theo nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận cũng phải có thời gian tìm hiểu, trả giá, tìm người bán, nhưng cũng phải tìm được ngay người mua để kiếm lời. Bị đơn thừa nhận hoàn toàn phụ thuộc vào sự quyết định mua hay bán của nguyên đơn. Mặt khác số tiền 560,000,000 đồng nguyên đơn giao ngày 16/3/2002 cho bị đơn sau ngày đặt cọc 10/3/2002 khoảng 06 ngày là số tiền rất lớn, tương đương khoảng 103 lượng vàng SJC. Trong khi, các bên thừa nhận việc mua bán đất cũng cần có thời gian tìm hiểu, tính toán; và để có ngay một số tiền lớn cũng cần thời gian thu xếp bàn bạc. Trong khi bị đơn cho rằng số tiền lớn giao trong ngày 16/3/2002 để góp vốn mua chung lô B7 vào ngày 17/3/2002 là không thể chấp nhận. Do đó, lý do bị đơn nêu vì góp vốn sau

ngày đặt cọc chuyển nhượng lô đất 506m² đất để cho rằng không thỏa thuận góp vốn phần đất 506m² là không phù hợp với thực tiễn khách quan của vụ án.

[5.3] Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận ngày 02/10/2003 (gọi tắt là Hợp đồng ngày 02/10/2003) có nội dung nguyên đơn và bị đơn ký thống nhất chuyển nhượng diện tích 100m² (nhưng phần liệt kê thửa được sửa là 143m²) Tờ bản đồ 01, số thửa 1087, mục đích sử dụng làm nhà ở, giá chuyển nhượng là 33,000,000 đồng, số tiền đặt cọc đã nhận là 3,300,000 đồng, thời điểm và phương thức trả tiền là sau khi hoàn tất giấy tờ sẽ thanh toán 100%. Nguyên đơn và bị đơn cùng xác định ngoài Hợp đồng này hai bên không ký thêm bất cứ Hợp đồng nào khác, nên bị đơn nêu thỏa thuận bằng lời nói là không có căn cứ để chấp nhận.

[5.4] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01145/63 GSĐĐ ngày 10/5/2002, Ủy ban nhân dân Quận H cấp cho ông Trần Công M 200 m² đất Tờ bản đồ 01, số thửa 1087, mục đích sử dụng làm nhà ở; được cập nhật thay đổi tại trang 4 vào ngày 07/6/2006 có nội dung đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích cho bà Nguyễn Cửu Thị Hương V. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự xác nhận 200m² được cấp là đất được xây dựng và việc chuyển nhượng cũng chỉ được căn cứ trên diện tích được công nhận.

[5.5] Căn cứ Đơn tố giác ngày 08/01/2004 bị đơn gửi Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh về việc nguyên đơn lạm dụng tín nhiệm gian dối hòng chiếm đoạt 43m² đất trị giá trên 300,000,000 đồng. Hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 100m² đất (8x12.5) tương đương với số tiền 686,152,685 đồng (bằng số tiền nguyên đơn gửi và lãi của hai nền nhà ông Q và ông I). Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định do không đồng ý việc sửa lại diện tích chuyển nhượng từ 100m² sang 143m² nên bà không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng. Cũng đủ cơ sở xác định bị đơn thừa nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng 100m² đất.

[5.6] Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 29/9/1997 để lập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm nhà ở giao cho ông Trần Công M, được kiểm tra nội nghiệp ngày 27/9/1997; Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 14/10/2003 bổ túc hồ sơ xin chuyển đổi vị trí đất làm nhà theo yêu cầu của nguyên đơn; Căn cứ thừa nhận của các đương sự xác nhận vị trí đất được cấp giấy xây dựng nhà nằm sát phía sau khu đất, phần diện tích đất trống chưa được cấp đất nằm phía ngoài mặt đường. Do đó việc ký giấy chuyển nhượng đất xây dựng cần được xác định là 100m² đất được công nhận và bao gồm đất chưa được công nhận phía trước để

có thể sử dụng được phần đất được cấp cho phép xây dựng, là phù hợp với thực tiễn cũng như nhận định nêu trên.

[5.7] Căn cứ hai bản quyết toán do bị đơn cung cấp và xác định do nguyên đơn đưa bản chính trước khi hai bên ra phường ký Hợp đồng chuyển nhượng 100² đất thuộc 506m² có nội dung tổng cộng lãi 02 mảnh 274,350,000 đồng; mỗi chị em được 137,175,000 đồng, tiền L gửi là 560,000,000 đồng. Tổng cộng 697,175,000 đồng. Bị đơn cho rằng quyết toán nêu trên là không đúng thỏa thuận theo tỷ lệ góp vốn, vì bị đơn góp nhiều hơn nhưng không có ý kiến mà vẫn tiến hành đến Ủy ban nhân dân để ký Hợp đồng chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, cần xác định bị đơn đã đồng ý theo quyết toán về số tiền lãi và phương thức chia lợi nhuận như trình bày của nguyên đơn và việc ký Hợp đồng chuyển nhượng 100m² tương đương ½ của Hợp đồng chuyển nhượng lô đất 506m². Cũng phù hợp với câu thành ngữ “kẻ có công đồng người có của”; mặt khác, tại thời điểm nguyên đơn giao tiền góp vốn làm ăn chung cho bị đơn thì 560,000,000 đồng cũng tương ứng với 103 lượng vàng SJC, đã gần bằng ½ giá trị của phần đất 506m².

[5.8] Từ những căn cứ nêu trên đủ cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 02/10/2003 hai bên thỏa thuận có nội dung tương đồng với Hợp đồng giữa bị đơn và ông Trần Công M; việc bị đơn đồng ý ký Hợp đồng chuyển nhượng với diện tích 100m² là đất được cấp xây dựng nhà, cần được xác định thỏa thuận ½ lô đất 506m². Do đó, ý kiến của bị đơn cho rằng hai bên thỏa thuận chia theo tỷ lệ góp vốn là không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Xét thấy người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Trọng N trong suốt quá trình góp vốn kinh doanh chung, ông N không tham gia. Đến khi tranh chấp tại Tòa án, ông Bùi Trọng N cũng ủy quyền cho bị đơn và thống nhất với toàn bộ ý kiến của bị đơn. Cần được xem là ông Bùi Trọng N để bị đơn toàn quyền quyết định mọi vấn đề có liên quan từ việc kinh doanh góp vốn cũng như tranh chấp tại Tòa án. Do đó việc ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/10/2002 không có ông Bùi Trọng N cùng ký tên là phân chia tài sản chung, là phù hợp với thực tiễn khách quan của vụ án, cũng phù hợp với Án lệ số 04.2016, được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao, có nội dung khái quát: “*Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số*

tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất.” Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Bùi Trọng N cùng có trách nhiệm với bị đơn để trả tài sản cho nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

[7]Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chia tài sản là $\frac{1}{2}$ lô đất 506 m² theo Giấy chứng nhận. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Bản vẽ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/5/2019, diện tích phần đất tranh chấp đo đạc thực tế là 484,9m² (trong lộ giới là 55,7m², ngoài lộ giới là 429,2m²). Vì vậy, bà L yêu cầu được nhận $\frac{1}{2}$ diện tích đất trong tổng số 429,2 m² tương ứng là 214,6m² (100m² đất đã được cấp Giấy chứng nhận và 114,6m² đất chưa được cấp Giấy chứng nhận). Cũng phù hợp với thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/10/2003 và thừa nhận của các bên đương sự xác nhận trong quá trình giải quyết nguyên đơn đã san lấp mặt bằng và đóng cọc phân ranh. Do Bản vẽ hiện trạng vị trí – áp ranh đã phân chia thành hai phần không bằng nhau nên phần chênh lệch bên nào nhận sẽ hoàn trả cho nhau bằng giá trị quyền sử dụng đất là chưa thực sự phù hợp mà trả giá trị tiền chuyển đổi sang đất xây dựng mới đúng. Tuy nhiên, nguyên đơn không có kháng cáo, nhưng có lợi cho bị đơn nên cần giữ nguyên quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm về phần này. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cũng như ý kiến tranh luận của các luật sư, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[8]Do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Những do cả hai đều thuộc trường hợp được miễn án phí và có đơn yêu cầu miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 174; Điều 229; Điều 230 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 106 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 70/CP của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án ngày 12/6/1997;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – bà Phạm Thị L.

Buộc bà Nguyễn Cửu Thị Hương V và ông Bùi Trọng N phải giao trả cho bà Phạm Thị L phần đất có diện tích 232,9m² thuộc thửa phân chiết 8-1 (ô số 1 và 2) tờ bản đồ số 14, Bộ địa chính phường T, Quận H trong đó có 143m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U451793 do Ủy ban nhân dân cấp 10/5/2002 và 89,9m² đất chưa được cấp Giấy chứng nhận theo Bản vẽ hiện trạng – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/5/2019.

Bà Phạm Thị L được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai đối với phần diện tích đất nêu trên ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Phạm Thị L có trách nhiệm trả cho của bà Nguyễn Cửu Thị Hương V và ông Bùi Trọng N tổng số tiền là 1,164,000,000 đồng (một tỷ, một trăm, sáu mươi bốn triệu đồng), khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa đầy đủ nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật D ân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả, tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Cửu Thị Hương V và ông Bùi Trọng N được miễn toàn bộ tiền án phí. Bà Phạm Thị L phải chịu án phí sơ thẩm là 46,920,000 đồng (bốn mươi sáu triệu, chín trăm, hai mươi nghìn đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp là 5,815,000 đồng (năm triệu, tám trăm, mười

lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 003380 ngày 23/6/2008 của Thi hành án dân sự Quận 2, bà Phạm Thị L còn phải đóng thêm số tiền 41,105,000 đồng (bốn mươi một triệu, một trăm, lẻ năm nghìn đồng). Thực hiện tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Cửu Thị Hương V và ông Bùi Trọng N được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm, bà Nguyễn Cửu Thị Hương V và ông Bùi Trọng N mỗi người được nhận lại số tiền 300,000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0016948 và AA/2017/0016949 cùng ngày 24/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Quận 2;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Châu Kim Anh

