

**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: **786/2020/DS - PT**
Ngày: 20 - 8 - 2020
V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và tiền đền bù”.

**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 Lê Thị Thúy Hoa.

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Giang.

Ông Bùi Liên Minh.

Thư ký Tòa phiên tòa: Bà Đào Thị Lành - Cán bộ 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 Duy Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
218/2020/DSPT ngày 24 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền đền bù”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 63/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án
nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số B111/2020/QĐ - PT
ngày 19 tháng 6 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 7121/2020/QĐ-PT
ngày 10 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 8203/2020/QĐ-PT
ngày 31 tháng 7 năm 2020, giữa:

Nguyên đơn:

- Ông Lê Anh TU, sinh năm 1956. (Có mặt)

Địa chỉ: Số B2, đường C.H, Phường S.A, quận T.B, Thành phố Hồ Chí
Minh.

- Bà Đặng Thị Như Ng, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số A4/4A, Tổ B, Ấp M, xã L.X, huyện BC, Thành phố Hồ Chí
Minh.

- Ông Võ Thanh Tr, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số B13, đường N, phường T, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Bà Võ Thị Thanh H, sinh năm 1962. (Có mặt)

Địa chỉ: Số A4/4A, Ấp M, xã L.X, huyện B.C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền số 011271, quyền số 7/2018/TP/CC – SCC/HĐGD lập ngày 14/7/2018 tại Văn phòng công chứng L.H).

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số B6/5, Đường số B.M, Khu phố B, phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

- Ông Trần Quang C, sinh năm 1972. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 4/1 Đường TT, phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Là người đại diện theo ủy quyền – Văn bản ủy quyền số chứng thực 006839 ngày 18/5/2018 lập tại Văn phòng Công chứng Lê Văn Dũng).

- Ông Võ Trúc P.H, sinh năm 1968. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 58/44/11 Đường 5, Khu phố 2, phường Linh Trung, quận T.D, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Là người đại diện theo ủy quyền – Giấy ủy quyền số chứng thực 3451/PBTD ngày 26/11/2019 tại Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng Đông, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị H.A, sinh năm 1942. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 36/1, Đường H.M, Khu phố B, phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Nguyễn Văn T.H, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số B6, Đường H.M, Khu phố B, phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ông Th:

Ông Nguyễn Hoàng A. (Có mặt)

Địa chỉ liên lạc: 4/1 Đường TT, phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Là người đại diện theo ủy quyền – Giấy ủy quyền số chứng thực 1308 ngày 22/7/2020).

- Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1965. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 36/3, đường H.M, khu phố B, phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số B6/9, Đường H.M, Khu phố B, phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Tính:

Ông Nguyễn Hoàng A. (Có mặt)

Địa chỉ liên lạc: 4/1 Đường TT, phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Là người đại diện theo ủy quyền – Giấy ủy quyền số chứng thực 1301 ngày 21/7/2020).

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1972. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 36/7, Đường H.M, Khu phố B, phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Lý H, sinh năm 1969. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số B6/1A, Đường H.M, Khu phố B, phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1975. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số B6/1B, Đường H.M, Khu phố B, phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Tấn Ph, sinh năm 1978. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số B6/5C, Đường H.M, Khu phố B, phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Lê Văn L, sinh năm 1962.

Địa chỉ: A4/4A, Tổ B, Ấp M, xã L.X, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Liêm: Bà Võ Thị Thanh H.(Có mặt)

(Là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền số 003498, quyền số 02 TP/CC – SCC/HĐGD lập ngày 13/5/2019 tại Văn phòng công chứng P.H).

- Bà Phạm Thị B, sinh năm 1955. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: 25, Đường số H.L, phường C.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Đinh Điền Hải Tr, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Tổ 11, NT, B.N, DMC, Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà Trinh: Bà Võ Thị Thanh H. (Có mặt)

(Là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền số 010352, quyền số 08 TP/CC – SCC/HĐGD lập ngày 20/8/2019 tại Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa).

- Bà Võ Thị Thanh H, sinh năm 1962. (Có mặt)

Địa chỉ: Số B2, đường C.H, Phường S.A, quận T.B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Phạm Thị Ngọc Y, sinh năm 1962. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 1090, đường ND, phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ủy ban nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 168, đường T.B, phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận H: Bà Huỳnh Thị Kim O, sinh năm 1973. (Xin vắng mặt)

(Là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền số 2638/UBND – GUQ ngày 17/7/2018).

- Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Công ích Quận H.

Địa chỉ: Số 938, đường ND, phường phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Công ích Quận H: Ông Nguyễn Hữu Th, sinh năm 1978. (Xin vắng mặt)

(Là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền số 1650/UQ – CI.2 ngày 24/9/2018).

- Công ty Cổ phần Tiếp vận DS.

Địa chỉ: Số 938/180, đường ND, phường phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Tiếp vận DS: Ông Nguyễn Khắc D, sinh năm 1980. (Xin vắng mặt)

(Là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền số 03/UQ – ESL - TGD ngày 10/8/2018).

Người làm chứng:

Bà Nguyễn Thị Ngọc TR, sinh năm 1972. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 40 Đường H.M, phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn – ông Nguyễn Văn T; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn T.H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Võ Thị Thanh H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Lê Anh TU, ông Võ Thanh Tr, bà Đặng Thị Như Ng trình bày:

Toàn bộ phần đất diện tích 7367,42 m² thuộc trọn thửa 111 và một phần thửa 106, tờ bản đồ số B7 (BĐĐC), thuộc trọn thửa 2,9 tờ bản đồ số 44 xã T.L, huyện T.D (Theo tài liệu 2002), thuộc một phần thửa 126 và một phần rạch, tờ bản đồ số 4, xã T.L, huyện T.D (theo tài liệu chỉnh lý ảnh 1990) do ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị H.A là chủ sử dụng. Tháng 4 năm 2008, ông H và bà H.A đã

chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho bà Phạm Thị B. Hai bên đã hoàn tất việc mua bán bằng việc đã giao đủ đất và đủ tiền. Để đảm bảo việc mua bán, ngày 19/5/2008, ông H, bà H.A và bà B có lập bản cam kết tại Ủy ban nhân dân phường T.L Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung xác nhận đã bán phần diện tích đất trên cho bà B và cam kết bà B được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để nhận đền bù, hỗ trợ thiệt hại đối với phần đất trên và cam kết không tranh chấp hay khiếu nại gì về sau. Tháng 11 năm 2008, bà B đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho bà Ng, ông T, ông Tr với giá 3.610.222.000 đồng (ba tỷ, sáu trăm mười triệu, hai trăm hai mươi hai nghìn đồng). Khi tiến hành mua bán phần diện tích trên, bà B có dẫn bà Ng, ông Tr, ông T đến nhà gặp ông H, bà H.A để trao đổi việc mua bán. Tại cuộc gặp giữa ba bên, ông H và bà H.A vẫn giữ nguyên ý kiến đã bán toàn bộ phần diện tích đất trên cho bà B và không tranh chấp. Ngày 24/10/2008 và ngày 27/10/2008, ông H, bà H.A cùng bà B ra Ủy ban nhân dân phường T.L hủy văn bản cam kết giữa ông H, bà H.A với bà B đã lập ngày 19 tháng 5 năm 2008. Đồng thời, ông H, bà H.A ký giấy cam kết đồng ý cho bà Ng liên hệ các cơ quan chức năng để lập thủ tục và nhận đền bù, hỗ trợ thiệt hại đối với phần đất có diện tích 2000 m², ông Tr đối với phần đất có diện tích đất 3.367,8 m², ông T đối với phần đất có diện tích đất 2000 m² trong tổng số diện tích đất 7.367,8 m² (tuy nhiên diện tích đúng như hiện nay là 7.367,42 m²) và cam kết không tranh chấp hay khiếu nại gì về sau đối với phần diện tích đất trên. Việc cam kết trên được Ủy ban nhân dân phường T.L xác nhận. Do phần diện tích mua bán có 01 phần bị nằm trong quy hoạch nên các bên chưa hoàn tất thủ tục sang tên. Thực hiện hợp đồng mua bán đất, bà Ng, ông Tr, ông T đã giao đủ tiền, nhận đủ đất, cất 01 căn nhà tôn và sử dụng ổn định từ năm 2008 đến nay. Ông Tr, ông T, bà Ng có cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T.h, bà Nguyễn Thị G cùng người con tên Võ Thị Kim L ở trông coi thửa đất nói trên.

Ngày 06/01/2010, ông H và bà H.A có ký giấy ủy quyền cho bà Ng, ông T được quyền liên hệ với Ban quản lý dự án Khu công nghiệp CI và các cơ quan chức năng để thỏa thuận giao đất và làm thủ tục nhận lãnh phần tiền đền bù đối với phần đất có diện tích 4.241,69 m² (Văn bản ủy quyền số 11599, quyền số B TP/CC – SCC/HĐGD lập ngày 01/6/2010 tại Phòng công chứng số B Thành phố Hồ Chí Minh).

Năm 2013, ông H chết, không để lại di chúc. Ngày 19/12/2013, bà H.A đã lập giấy cam kết với nội dung mặc dù ông H chết, bà H.A và các con cam kết không tranh chấp đối với phần đất đã ủy quyền và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho người được ủy quyền nhận tiền bồi thường đối với phần diện tích đất trên.

Để đảm bảo pháp lý, bà Ng, ông T, ông Tr đã yêu cầu bà H.A và các con hoàn tất thủ tục kê khai di sản thừa kế của ông H. Ngày 25 và ngày 27 tháng 01 năm 2014, tại Văn phòng Công chứng T.D, Thành phố Hồ Chí Minh và tại địa chỉ 36/1, Đường H.M, Khu phố B, phường T.L, bà H.A và các con (ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T.H, ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Lý H, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Tấn Ph)

đã làm văn bản phân chia di sản thừa kế đối với di sản của ông H để lại trong tài sản chung của ông H, bà H.A là phần diện tích đất 7.367,42m² trong đó diện tích đất 2.698,55m² thuộc dự án Cảng khu Công nghiệp Cl (đã lập hồ sơ bồi thường), diện tích đất giải tỏa 1.543,14m², diện tích đất còn lại 3.125,73m² thuộc 01 phần thừa 126 tờ bản đồ số 4 (tài liệu bản đồ chính lý ảnh năm 1990), thuộc 01 phần thừa số 111, tờ bản đồ số B7 và thuộc một phần thừa 2 tờ bản đồ số 44 (tài liệu BĐDC năm 2002) tọa lạc tại phường T.L, Quận H với nội dung bà H.A và các con của ông H, bà H.A nhường toàn bộ phần tài sản mình được hưởng đối với tài sản thừa kế nói trên của ông H để lại cho ông T, ông T đồng ý xin nhận tài sản thừa kế của ông H để lại và nhận phần thừa kế được nhường. Đồng thời, cũng trong ngày 25 và ngày 27 tháng 01 năm 2014, bà Lê Thị H.A đã xác lập văn bản hợp đồng tặng cho tài sản (một phần) theo đó, bà H.A tặng cho ông T toàn bộ phần thuộc quyền sở hữu của bà H.A trong phần diện tích đất 7.367,42 m² nói trên. Ngày 27/01/2014, ông T và bà Ng, ông Tr, ông T đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đối với phần diện tích đất 7.367,42 m² nói trên, trong đó có nội dung: Đất này, ông H, bà H.A đã bán cho bà B (nhận đủ tiền) và chuyển bán cho gia đình chị Nguyệt. Nay ông T tiếp tục lập hợp đồng này để khẳng định lại và có yêu cầu chị Nguyệt cho thêm gia đình ông T số tiền 125.000.000 đồng (một trăm hai mươi lăm triệu đồng), ông T xác nhận đã nhận đủ tiền (hợp đồng không ghi ngày, tháng, năm). Đồng thời, cùng ngày 27/01/2014, ông T đã ký giấy ủy quyền cho bà Ng, ông Tr, ông T được liên hệ các cơ quan chức năng để làm thủ tục tiếp xúc, thỏa thuận đền bù, nhận tiền.... đối với phần diện tích đất 7.367,42 m². Hiện nay, diện tích đất 7.367,42 m² có 2.698,55 m² bị giải tỏa thuộc dự án Cảng khu Công nghiệp Cl, 1.543,14 m² bị giải tỏa thuộc dự án Cầu và đường vào Cảng khu Công nghiệp Cl, còn lại 3.125,73 m² thuộc dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Cl cụm II phần mở rộng II. Phần đất có diện tích 2.698,55 m² đã bàn giao cho chủ đầu tư, phần diện tích còn lại, gia đình ông T, bà Ng và ông Tr vẫn đang trực tiếp sử dụng. Nay tại Tòa, bà Ng, ông T và ông Tr yêu cầu Tòa án trên cơ sở của các cam kết ngày 24/10/2008 và 27/10/2007 của ông H bà H.A đối với ông T, ông Tr, bà Ng, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2014 với ông Nguyễn Văn T và xác định ông Tr, bà Ng, ông T là người được hưởng tất cả các quyền lợi bồi thường, hỗ trợ thiệt hại, tái định cư liên quan đến phần diện tích đất 7.367,42 m² nói trên.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, phía nguyên đơn không đồng ý.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Anh TU, ông Võ Thanh Tr, bà Đặng Thị Như Ng trình bày quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử trên cơ sở của các cam kết ngày 24/10/2008 và 27/10/2007 của ông H, bà H.A, công nhận hợp đồng chuyển nhượng của ông T, ông Tr, bà Ng với ông T. Ông T, ông Tr, bà Ng là người được hưởng tất cả các quyền lợi bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư đối với phần diện tích đất 7.367,42 m² thuộc thừa 111 và một phần thừa 106, tờ bản đồ số B7 (BĐDC), thuộc thừa 2,9 tờ bản đồ số

44 xã T.L, huyện T.D (Theo tài liệu 2002), thuộc một phần thửa 126 và một phần rạch, tờ bản đồ số 4, xã T.L, huyện T.D (theo tài liệu chỉnh lý ảnh 1990).

Bị đơn ông Nguyễn Văn T có yêu cầu phản tố và ông T ủy quyền ông Trần Quang C làm đại diện theo ủy quyền tại Tòa án cấp sơ thẩm, trình bày:

Phần đất 7.367,42 m² thuộc thửa 111 và một phần thửa 106, tờ bản đồ số B7 (BĐĐC), thuộc thửa 2,9 tờ bản đồ số 44 xã T.L, huyện T.D (Theo tài liệu 2002), thuộc một phần thửa 126 và một phần rạch, tờ bản đồ số 4, xã T.L, huyện T.D (theo tài liệu chỉnh lý ảnh 1990) do ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị H.A quản lý và sử dụng từ trước năm 1975, có kê khai 3376 vào năm 1999 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do không hiểu biết pháp luật nên vào năm 2008, ông H và bà H.A không làm giấy ủy quyền cho ông T nhưng ông T tự ý đứng ra bán bằng giấy tay cho bà Phạm Thị B đối với phần đất trên với giá 400.000 đồng/m², tổng giá trị là 2.946.000.000 đồng (hai tỷ, chín trăm bốn mươi sáu triệu đồng), đã nhận đủ tiền của bà B nhưng chưa giao đất cho bà B. Ngày 19/12/2013, bà Ng, ông Tr và ông T có năn nỉ bà H.A ký giấy cam kết không tranh chấp khiếu nại và đồng ý cho bà Ng, ông Tr, ông T nhận tiền đền bù đối với phần đất nói trên với lý do ông T đã bán hết phần đất trên cho bà B.

Ngày 01 tháng 5 năm 2013, ông H chết, không để lại di chúc. Ngày 25 và ngày 27 tháng 01 năm 2014, bà H.A và 08 tám người con của ông H và bà H.A lập văn bản phân chia thừa kế đối với 01 phần đất có diện tích 1.543,14 m² trong tổng số diện tích 7.367,42 m² theo giấy xác nhận hồ sơ pháp lý số 90 ngày 23/12/2013 của Ủy ban nhân dân phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Cùng ngày 25 và ngày 27 tháng 01 năm 2014, bà H.A lập hợp đồng tặng cho 01 phần diện tích 1.543,14 m² thuộc dự án Cầu và đường vào khu công nghiệp CI cho ông T. Ông T có lập hợp đồng ủy quyền cho ông Tr, ông T và bà Ng được quyền nhận tiền đền bù đối với phần đất có diện tích 1.543,14 m². Lúc đó, ông T lại ký lại hợp đồng bằng giấy tay để chuyển nhượng lại cho ông Tr, ông T và bà Ng phần đất có diện tích 7.367,42 m² để nhận riêng (tức cho thêm) số tiền 125.000.000 đồng (một trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Ngày 02/6/2016, Ủy ban nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh có ra văn bản số 2440 yêu cầu bà H.A lập thủ tục thừa kế đối với phần đất có diện tích 2.698,55 m². Vì vậy ngày 09 và 11 tháng 4 năm 2017, tại Văn phòng công chứng Lê Văn Dũng và tại địa chỉ 36/1, Đường H.M, Khu phố B, phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, bà H.A và các con lập văn bản khai nhận và phân chia di sản thừa kế đối với phần đất có diện tích 2.698,55 m² theo giấy xác nhận pháp lý số B41 ngày 26/7/2010 của Ủy ban nhân dân phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Cùng ngày 09 và 11 tháng 4 năm 2017, bà H.A lập hợp đồng tặng cho toàn bộ phần đất này cho ông T được nhận tiền đền bù theo dự án. Hiện nay, bà Ng, ông Tr và ông T khởi kiện đối với phần đất này và yêu cầu được nhận tiền đền bù đối với phần đất này là không có cơ sở. Nay ông T yêu cầu hủy các văn bản sau: Giấy cam kết ngày 19/12/2013 của bà Lê Thị H.A; Tờ cam kết ngày 24/10/2008 của ông H, bà H.A để lại cho ông T phần đất có

diện tích 2000 m²; tờ cam kết ngày 27/10/2008 của ông H, bà H.A để lại cho bà Ng phần đất có diện tích 2000 m² và tờ cam kết ngày 27/10/2008 của ông H, bà H.A để lại cho ông Tr phần đất có diện tích 3.367,8 m². Hợp đồng ủy quyền ngày 01/6/2010 giữa ông H, bà H.A với ông T, bà Ng; Hợp đồng ủy quyền ngày 27/01/2014 của ông T đối với ông T, bà Ng và ông Tr; Hợp đồng tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có giá tiền (không ghi ngày tháng năm) giữa ông T, ông T, bà Ng, ông Tr. Ông T đồng ý trả lại cho bà Ng, ông Tr, ông T số tiền là 125.000.000 đồng (một trăm, hai mươi lăm triệu đồng).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị B có đơn xin vắng mặt nhưng có lời khai như sau:

Năm 2008, bà có đứng tên giấy tờ mua phần đất (không nhớ diện tích cụ thể) tại phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị H.A. Bà cũng không biết giá trị mua bán. Toàn bộ việc mua bán là do bà Phạm Thị Ngọc Y đứng ra thương lượng, mua bán trực tiếp với ông H, bà H.A. Bà chỉ hùn phần nhỏ trong phần diện tích đất trên và phần lớn là của bà Yến nhưng bà là người đứng tên trong hợp đồng mua bán.

Năm 2008, bà Yến đứng ra thương lượng, bán phần diện tích đất này cho ông Lê Anh TU, bà Đặng Thị Như Ng, ông Võ Thanh Tr, giá trị mua bán là do bà Yến thỏa thuận, bà chỉ là người ký tên giấy tờ cho ông T, bà Ng, ông Tr. Phần hùn mua chung giữa bà và bà Yến cũng đã giải quyết xong. Do thời gian quá lâu nên bà cũng không nhớ chính xác giá trị chuyển nhượng, tỷ lệ hùn giữa bà và bà Yến. Nay việc mua bán cũng đã hoàn tất, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này, tùy Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc Y trình bày:

Năm 2005, bà và Bụi có hùn tiền mua chung phần đất ở phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 7.367,8 m² thuộc tờ bản đồ số B7, 44 Bộ địa chính phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2003) 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 đo ngày 18/11/2005 của bà Lê Thị H.A và ông Nguyễn Văn H với giá 400.000 đồng (bốn trăm nghìn đồng)/m². Tuy nhiên để thuận lợi cho giao dịch mua bán, bà chỉ để một mình bà Phạm Thị B đứng tên giấy tờ mua bán. Khi mua bán xong, bà H.A và ông H có làm tờ cam kết tại Ủy ban nhân dân phường T.L cho bà B với nội dung như trong tờ cam kết đã ký (trong phần hùn tiền giữa bà và bà B thì phần hùn của bà là nhiều, tuy nhiên bà không nhớ chính xác số tiền hùn cụ thể là bao nhiêu vì thời gian cũng đã lâu và việc mua bán cũng đã tất toán). Sau khi bà H.A, ông H ký giấy cam kết xong, bà B đã giao đủ tiền cho ông H, bà H.A và cũng đã nhận đủ diện tích đất như thỏa thuận mua bán.

Năm 2008, bà thỏa thuận bán lại toàn bộ phần đất trên cho ông Võ Thanh Tr, ông Lê Anh TU và Đặng Thị Như Ng với số tiền là 3.610.222.000 đồng (ba tỷ, sáu trăm mười triệu, hai trăm hai mươi hai nghìn đồng). Sau đó, bà B ký giấy

tờ và nhận tiền nhưng thực tế toàn bộ giao dịch mua bán là do bà thỏa thuận trực tiếp. Sau khi thỏa thuận xong, bà có dẫn bà Ng, ông T, ông Tr đến gặp ông H, bà H.A để trao đổi việc mua bán và sang tên. Phía ông H, bà H.A đồng ý việc mua bán giữa bà B với ông Tr, ông T và bà Ng. Sau đó, ông H, bà H.A, bà B, ông T, ông Tr, bà Ng ra Ủy ban nhân dân phường T.L hủy tờ cam kết giữa ông H, bà H.A với bà B và làm tờ cam kết mới giữa ông H, bà H.A cho ông Tr, bà Ng, ông T. Bà và bà B đã nhận đủ tiền của ông T, ông Tr, bà Ng và cũng đã giao đủ đất cho ông T, bà Ng, ông Tr. Bà khẳng định đã giao đủ tiền cho gia đình bà H.A, ông H vì khi mua bán phải giao đủ tiền cho ông H, bà H.A thì ông H, bà H.A mới hủy tờ cam kết cho bà B và ký tờ cam kết mới cho ông T, bà Ng, ông Tr từ năm 2008 tại Ủy ban nhân dân phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc mua bán cũng đã xong. Nay bà không có yêu cầu gì trong vụ án này, tùy Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật. Giữa bà và bà B cũng không tranh chấp về phần hùn mua chung phần đất này. Toàn bộ tiền mua bán là của riêng cá nhân bà, không liên quan đến chồng bà là ông Phú Văn B.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền bà Huỳnh Thị Kim O làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn cứ theo Giấy xác nhận hồ sơ pháp lý nhà, đất số B41/UBND ngày 26/7/2010 của Ủy ban nhân dân phường T.L đối với bà Lê Thị H.A như sau: Phần đất giải tỏa tọa lạc có vị trí một phần thửa 126, tờ bản đồ số 4 (tài liệu năm 1990), trọn thửa số 9, một phần thửa số 2, tờ bản đồ số 44 (tài liệu 2004), phường T.L, Quận H thuộc dự án đầu tư xây dựng Cảng khu công nghiệp CI. Căn cứ Bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH DV-TM Đo Đặc TP lập ngày 06/02/2009 và được phòng Tài nguyên - Môi trường kiểm tra nội nghiệp ngày 02/3/2009. Diện tích giải tỏa: 2.698,55m² - Hiện trạng giải tỏa một phần. Nguồn gốc đất: “Gia đình bà Lê Thị H.A chiếm dụng đất Nông trường Dừa để canh tác nông nghiệp diện tích 2.698,55m² từ năm 1990 cho đến nay. Bà Lê Thị H.A có đăng ký kê khai 3376 năm 1999, diện tích kê khai 7.000m². Phần diện tích chênh lệch giữa hiện trạng sử dụng và kê khai 3376 là do hộ gia đình không đo vẽ khi kê khai 3376 nên kê khai không chính xác. Hiện trạng sử dụng: đất nông nghiệp trồng cây hàng năm”.

Ngày 24/9/2010, Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án lập bảng chiết tính số 22/TML đối với bà H.A với tổng giá trị bồi thường hỗ trợ thiệt hại và tái định cư: 333.186.000 đồng. Ngày 04/10/2010, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 13240/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư đối với bà Lê Thị H.A với tổng số tiền là 333.186.000 đồng.

Ngày 07/10/2010, Công ty phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn có Công văn số 116/KCNSG về việc hỗ trợ thêm ngoài phương án đối với bà Lê Thị H.A là: 539.710.000 đồng.

Tổng giá trị bồi thường theo Phương án và hỗ trợ thêm ngoài phương án của chủ đầu tư là: 872.896.000 đồng.

Ngày 24/5/2011, Công ty phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn có Công văn số 75/KCNSG về việc hỗ trợ thêm ngoài phương án đối với bà Lê Thị H.A là 1.079.420.000 đồng.

Ngày 02/6/2013, Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng dự án đã gửi toàn bộ giá trị bồi thường, hỗ trợ theo phương án và mức hỗ trợ thêm ngoài phương án của chủ đầu tư đối với bà Lê Thị H.A vào Ngân hàng TMCP CT Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm do Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng tạm đứng tên với số tiền là 1.952.316.000 đồng theo sổ tiết kiệm số VA 8610081.

Ngày 20/12/2013, bà Lê Thị H.A đã đồng ý bàn giao mặt bằng cho Chủ đầu tư để thực hiện dự án.

Ngày 31/8/2016, Công ty Cổ phần Tiếp vận DS (ESL) nay là Công ty TNHH MTV ST (Saigon ST) có Công văn số 62/TVĐSG về việc giải quyết bồi thường, hỗ trợ thu hồi đất đối với 07 hồ sơ đã gửi tiền vào Ngân hàng thuộc dự án Cảng Khu công nghiệp CI trong đó có hộ bà Lê Thị H.A với số tiền chi bổ sung lãi suất là: 915.935.910 đồng.

Ngày 08/3/2017, Công ty Cổ phần Tiếp vận DS (ESL) có Công văn số 18/ESL.KHĐT về việc chi tiền bổ sung lãi suất tiền gửi Ngân hàng đối với hộ bà Lê Thị H.A. Theo đó, có nội dung: "...việc chi tiền bổ sung không áp dụng đối với những hộ đã bàn giao mặt bằng, cụ thể là hộ bà Lê Thị H.A đã bàn giao mặt bằng và không có ý kiến về giá bồi thường".

2. Đối với phần diện tích 1.543,1m² thuộc dự án xây dựng Cầu và Đường vào Cảng khu công nghiệp CI: Ngày 16/4/2018, Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Thông báo số 1115/TB-UBND-TNMT về Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng Cầu và Đường vào Cảng khu Công nghiệp CI tại phường T.L, Quận H đối với bà Lê Thị H.A với diện tích đất dự kiến thu hồi là: 1543,14m² thuộc một phần thửa 126, tờ bản đồ số 4 (tài liệu năm 1990). Hiện Ủy ban nhân phường T.L chưa xác nhận hồ sơ pháp lý nhà, đất đối với phần diện tích nêu trên.

3. Đối với phần diện tích còn lại: Không nằm trong ranh giải tỏa.

Việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Lê Tuấn Anh, bà Đặng Thị Như Ng, ông Võ Thanh Tr và bị đơn là ông Nguyễn Văn T đối với phần diện tích nêu trên là giao dịch dân sự giữa các bên nên thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật dân sự, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân Quận H. Do đó, Ủy ban nhân dân Quận H vẫn giữ nguyên quyết định nêu trên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Công ích Quận H ủy quyền ông Nguyễn Hữu Th làm đại diện ủy quyền trình

bày: Qua rà soát bản đồ hiện trạng vị trí được cung cấp, Công ty dịch vụ công ích Quận H nhận thấy khu đất có 01 phần diện tích khoảng 3.125m², thuộc một phần thửa đất 126, tờ bản đồ số 4, phường T.L, tài liệu năm 1990) nằm trong ranh quy hoạch Khu công nghiệp CI cụm II (phần mở rộng 12,2ha).

Đối với đơn khởi kiện của ông Lê Anh TU, Võ Thanh Tr và bà Đặng Thị Như Ng Công ty Dịch vụ Công ích Quận H không có ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thanh H, ông Lê Văn L, bà Đinh Điền Hải Tr ủy quyền bà Võ Thị Thanh H làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Các ông, bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn ông T, bà Ng, ông Tr. Ngoài ra, các ông bà không có ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Tiếp vận DS ủy quyền ông Nguyễn Khắc D làm đại diện có đơn xin vắng mặt nhưng có lời khai:

Năm 2013, Công ty Cổ phần tiếp vận DS (được cổ phần hóa từ Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn) đã chuyển số tiền 1.952.316.000 đồng theo đề nghị của Ban bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận H tại Công văn số 78/BBT ngày 09/01/2013 để Ban bồi thường gửi tiền vào Ngân hàng nhằm bồi thường, hỗ trợ một phần thửa 126, tờ bản đồ số 4 (TL 1990), thửa 9 và một phần thửa 2, tờ bản đồ số 44 (BĐĐC 2003), phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh nằm trong ranh dự án Đầu tư xây dựng Cảng khu công nghiệp CI do Công ty làm chủ đầu tư cho hộ bà Lê Thị H.A theo đúng quy định. Ngày 20/12/2013, bà Lê Thị H.A đã ký biên bản bàn giao mặt bằng giải tỏa phần diện tích này.

Ngày 20/5/2016, Văn phòng Ủy ban nhân dân Quận H ban hành thông báo số 107/TB – VP kết luận và chỉ đạo của Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H về công tác kiểm tra pháp lý, thủ tục hồ sơ bồi thường chuẩn bị cho công tác thu hồi đất đối với một số dự án trên địa bàn phường T.L, trong đó có nêu: Đối với dự án Cảng khu công nghiệp CI, giao Ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận làm việc với chủ đầu tư dự án về bồi thường, hỗ trợ đủ 1.500.000 đồng/m² (đất nông nghiệp) đối với các trường hợp trước đây đã gửi tiền bồi thường, hỗ trợ vào Ngân hàng.

Ngày 21/8/2018, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận H gửi công văn số 942/BBT đề nghị Công ty chuyển tiền hỗ trợ thêm ngoài phương án đối với hộ bà Lê Thị H.A cho đủ mức 1.500.000 đồng/m² căn cứ theo thông báo số 107/TB – VP ngày 20/5/2016 nêu trên.

Sau khi thanh toán lại căn cứ trên số tiền gửi Ngân hàng và lãi phát sinh, ngày 05/9/2018 Công ty đã gửi công văn số 90/ESL.KHĐT cho Ủy ban nhân dân Quận H chấp thuận chi bổ sung số tiền 689.321.016 đồng cho đủ mức hỗ trợ thêm 1.500.000 đồng/m² đối với hộ bà Lê Thị H.A. Hiện nay, Công ty

đang chờ Ủy ban nhân dân Quận H chấp thuận và phát hành thông báo đề nghị chuyển tiền.

Phần diện tích còn lại của vụ án, một phần nằm trong dự án Đầu tư xây dựng cầu và đường vào Cảng khu công nghiệp CI cũng do Công ty làm chủ đầu tư và 01 phần nằm ngoài ranh các dự án của Công ty.

Đối với dự án Đầu tư xây dựng cầu và đường vào Cảng khu công nghiệp CI, các cơ quan chức năng đang lập phương án bồi thường và hỗ trợ tái định cư cho dự án. Khi phương án được lập xong và đưa vào triển khai, Công ty sẽ thực hiện tạm ứng tiền bồi thường, hỗ trợ theo đúng quy định của phương án. Vì vậy, Công ty không có ý kiến đối với những yêu cầu của người khởi kiện trong vụ án.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Ngọc TR trình bày:

Vào ngày 15/11/2008, bà có làm chứng việc mua bán phần đất ở phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phạm Thị B và bà Đặng Thị Như Ng, ông Lê Anh TU, ông Võ Thanh Tr. Bà không biết giá trị hợp đồng, chỉ biết có việc mua bán của các bên. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này, tùy Tòa xét xử.

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

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến khi xét xử, Tòa án nhân dân Quận H đã tuân thủ đúng theo các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Anh TU, bà Đặng Thị Như Ng, ông Võ Thanh Tr.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

Nội dung hai bên đã thống nhất được với nhau: Hai bên không thống nhất được nội dung vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 63/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

- Căn cứ vào Điều 21, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 229, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 50 Luật đất đai năm 2003;

- Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014;

- Căn cứ Nghị quyết số B26/2016/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;

Xử:

1. Không chấp nhận nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu hủy: Tờ cam kết ngày 24/10/2008 của ông H, bà H.A để lại cho ông T phần đất có diện tích 2000 m²; Tờ cam kết ngày 27/10/2008 của ông H, bà H.A để lại cho bà Ng phần đất có diện tích 2000 m² và Tờ cam kết ngày 27/10/2008 của ông H, bà H.A để lại cho ông Tr phần đất có diện tích 3.367,8 m². Hợp đồng ủy quyền ngày 01/6/2010 giữa ông H, bà H.A với ông T, bà Ng; Giấy cam kết ngày 19/12/2013 của bà Lê Thị H.A; Hợp đồng ủy quyền ngày 27/01/2014 của ông T đối với ông T, bà Ng và ông Tr; Hợp đồng tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có giá tiền (không ghi ngày tháng năm) giữa ông T, ông T, bà Ng, ông Tr. Ông T đồng ý trả lại cho bà Ng, ông Tr, ông T số tiền là 125.000.000 đồng (một trăm hai mươi lăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Anh TU, bà Đặng Thị Như Ng, ông Võ Thanh Tr: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2014 giữa bà Ng, ông Tr, ông T và ông T đối với phần đất có diện tích 7.367,42 m² thuộc thửa 111 và một phần thửa 106, tờ bản đồ số B7 (BĐĐC), thuộc thửa 2,9 tờ bản đồ số 44 xã T.L, huyện T.D (Theo tài liệu 2002), thuộc một phần thửa 126 và một phần rạch, tờ bản đồ số 4, xã T.L, huyện T.D (theo tài liệu chỉnh lý ảnh 1990). Ông T, bà Ng và ông Tr được hưởng tất cả các quyền lợi đền bù thiệt hại, tái định cư (nếu có) đối với phần đất này.

Ông Võ Thanh Tr, ông Lê Anh TU và bà Đặng Thị Như Ng được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để được nhận mọi quyền lợi bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư (nếu có) đối với toàn bộ phần đất có diện tích 7.367,42 m² thuộc thửa 111 và một phần thửa 106, tờ bản đồ số B7 (BĐĐC), thuộc thửa 2,9 tờ bản đồ số 44 xã T.L, huyện T.D (Theo tài liệu 2002), thuộc một phần thửa 126 và một phần rạch, tờ bản đồ số 4, xã T.L, huyện T.D (theo tài liệu chỉnh lý ảnh 1990) theo quy định của pháp luật.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2019/QĐ-BPKCTT ngày 16/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận H cho đến khi thi hành án xong hoặc khi có quyết định mới của Tòa án.

Ông Võ Thanh Tr, bà Đặng Thị Như Ng, ông Lê Anh TU được quyền liên hệ Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh DS để nhận lại số tiền bảo đảm là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 13/2018/QĐ – BPBĐ ngày 16/5/2018 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm là án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Văn T phải chịu là 104.204.440 (một trăm lẻ bốn triệu, hai trăm lẻ bốn nghìn, bốn trăm bốn mươi đồng). Do yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên bị

đơn phải đóng án phí dân sự sơ thẩm, ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 6.250.000 đồng (sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng). Tổng cộng ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 110.454.440 đồng (một trăm mười triệu, bốn trăm năm mươi bốn nghìn, bốn trăm bốn mươi đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông T đã nộp là 3.125.000 đồng (ba triệu, một trăm hai mươi lăm nghìn đồng). Ông T còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 107.329.440 đồng (một trăm lẻ bảy triệu ba trăm hai mươi chín nghìn bốn trăm bốn mươi đồng).

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí mà ông Võ Thanh Tr, bà Đặng Thị Như Ng, ông Lê Anh TU đã nộp là 8.329.650 đồng (tám triệu, ba trăm hai mươi chín nghìn, sáu trăm năm mươi đồng) theo Biên lai thu số AA/2017/0015148 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận H lập ngày 04/5/2018. Các đương sự còn lại không phải đóng án phí dân sự.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 18/11/2019, bị đơn – ông Nguyễn Văn T nộp đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Ngày 27/11/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn T.H nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn T có ông Võ Trúc P.H và ông Trần Quang C là người đại diện theo ủy quyền: Vắng mặt không lý do mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ.

Ông Nguyễn Hoàng A là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn T.H, trình bày:

Ông Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là không đúng quy định của pháp luật, cụ thể như: Ngay từ lần đầu tiên vào năm 2008 chỉ có một mình ông T là con trai trưởng của ông Lê Văn H và bà Lê Thị H.A lập giấy mua bán đất nông nghiệp với bà Phạm Thị B diện tích 7.367 m² là giao dịch vô hiệu, vì tài sản này không phải của ông T mà là tài sản của ông H, bà H.A và trên thực tế ông H, bà H.A chưa từng ký bất kỳ văn bản nào chuyển nhượng đất cho bà B, ông T, ông Tr, bà Ng để nhận tiền và bàn giao tài sản, mặt khác tại biên bản giao nhận tiền chỉ thể hiện ông T là người nhận tiền từ bà B chứ không phải là ông H và bà H.A, như vậy việc mua bán là không hợp pháp, nguyên đơn phải trả lại đất cho bà H.A và các đồng thừa kế. Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà H.A, ông H đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho những người này là vô lý.

Người có tên được nhận tiền đền bù theo quyết định về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư lại là bà Lê Thị H.A, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên

cho phía nguyên đơn được nhận tiền đền bù mà không tuyên hủy quyết định đền bù, như vậy thì không thể thi hành án được, do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng tố tụng.

Ông Th kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ông Nguyễn Hoàng A yêu cầu hoãn phiên tòa vì ông đang nộp đơn yêu cầu xác định mất năng lực hành vi cho bà Lê Thị H.A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Ông Nguyễn Hoàng A với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông Tính không kháng cáo với bản án sơ thẩm. Nhưng thống nhất với ý kiến và yêu cầu của Ông Th, ông T. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ông Th, ông T.

Bà Võ Thị Thanh H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Lê Anh TU, ông Võ Thanh Tr, bà Đặng Thị Như Ng trình bày:

Phía nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của Ông Th, ông T. Tại Tòa án cấp sơ thẩm Ông Th không có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu hủy Giấy thỏa thuận giao tiền nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, do đó không có cơ sở để Tòa án cấp phúc thẩm xem xét yêu cầu này. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu bổ sung của Ông Th. Nguyên đơn không kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L, bà Đinh Điền Hải Tr: Bà thống nhất với ý kiến của nguyên đơn. Không kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng:

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung:

Bị đơn – ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn T.H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Kháng cáo trong thời hạn luật định nên được chấp nhận.

Nhận thấy về nguồn gốc đất là của gia đình bà Lê Thị H.A có đăng ký kê khai năm 1999, diện tích kê khai 7.000m² (diện tích chiếm dụng thực tế là 7.367.42m² .

Tại công văn số 1148/UBND ngày 29/10/2019 của Ủy ban nhân dân phường T.L, Quận H thể hiện: Diện tích đất 1.543,14 m² thuộc dự án Cầu và đường vào Cảng khu CN Cl, Diện tích đất 2.698,55m² thuộc dự án Cảng khu Công nghiệp Cl, còn lại Diện tích đất 3.125,73 m².

+ Tại tờ cam kết lập ngày 19/5/2008 giữa bà Lê Thị H.A, ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị B (Phạm Thị B) có xác nhận Ủy ban nhân dân phường T.L, Quận H, có nội dung: Bà H.A, ông H bán phần đất có diện tích 7367,8 m² cho bà Phạm Thị B, giá bán là 400.000đồng /m², bà B được quyền nhận tiền đền bù. (theo bà B xác nhận là có bà Phạm Thị Ngọc Y cùng mua chung với bà) Tổng giá trị là 2.946.000.000 đồng, phía bà Yên, bà B đã giao đủ tiền cho ông T theo giấy thỏa thuận giao tiền.

Sau đó đầu tháng 11 năm 2008, bà B, bà Yên đã chuyển nhượng phần trên cho bà Ng, ông Tr và ông Lê Anh TU với giá 3.610.222.000 đồng và đã nhận đủ tiền, đồng thời bàn giao đất cho bà Ng, ông T, ông Tr sử dụng.

Để xác định lại việc chuyển nhượng: Ngày 24/10/2008, ông H, bà H.A đã lập giấy tờ cam kết đồng ý cho ông Lê Anh TU được nhận đền bù, hỗ trợ thiệt hại phần diện tích 2000 m². Ngày 27/10/2008 bà B xin huỷ Tờ cam kết giữa bà và ông H, bà H.A lập ngày 19/5/2008. Ngày 27/10/2008, ông H, bà H.A đã lập giấy tờ cam kết cho bà Đặng Thị Như Ng được nhận đền bù, hỗ trợ thiệt hại diện tích 2000 m² và ông Võ Thanh Tr được nhận đền bù, hỗ trợ thiệt hại phần diện tích 3.367,8 m². Việc lập các Tờ cam kết đều có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường T.L, Quận H.

Ngày 01/6/2010 ông H và bà H.A tiếp tục lập Hợp đồng uỷ quyền có xác nhận tại Phòng công chứng số 6 cho ông T, bà Ng được quyền giao đất và làm thủ tục nhận lãnh phần tiền đền bù. Nên có cơ sở xác định ông H bà H.A, bà B, bà Yên đã đồng ý ký chuyển nhượng lại cho nguyên đơn toàn bộ diện tích đất 7.367,42 m² và đồng ý chuyển giao mọi quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng đất từ ông bà sang cho người được nhận chuyển nhượng là ông T, bà Ng, ông Tr.

Ngày 19/12/2013 ông H chết, bà H.A lập Giấy cam kết tái xác nhận việc mua bán phần diện tích đất trên và cam kết không tranh chấp khiếu nại.

Ngày 25 và 27/01/2014, bà H.A và 08 người con là ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T.H, ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Lý H, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Tấn Ph đã làm văn bản phân chia di sản thừa kế đối với di sản của ông H là phần diện tích đất 7.367,42 m² với nội dung: “Bà H.A và các con của ông H, nhường toàn bộ tài sản thừa kế nói trên của ông H để lại cho ông T.

Đồng thời, cũng trong ngày 25 và ngày 27 tháng 01 năm 2014, tại Văn phòng Công chứng T.D, bà Lê Thị H.A lập văn bản hợp đồng tặng cho tài sản (một phần) theo đó, bà H.A tặng cho ông T toàn bộ phần thuộc quyền sở hữu của bà H.A trong phần diện tích đất 7.367,42 m².

Sau đó ông T và bà Ng, ông Tr, ông T đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2014 đối với phần diện tích đất 7.367,42 m² trong đó có nội dung: “*đất này ba má tôi đã bán cho bà B (nhận đủ tiền) và chuyển bán cho gia đình chị Nguyệt. Nay tôi tiếp tục lập hợp đồng này để khẳng định lại và có yêu cầu chị Nguyệt cho thêm gia đình tôi 125.000.000 đồng*”.

Sở dĩ có việc lập lại hồ sơ thừa kế, ký lại hợp đồng chuyển nhượng vì khi ông H chết, giấy ủy quyền của ông H cho ông T, bà Ng và ông Tr không còn giá trị, nên bà H.A, các con bà H.A, ông H và cá nhân ông T đều đồng ý xác nhận lại việc chuyển nhượng phần đất này theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2014, do đó lời trình bày của đại diện nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với thực tế sự việc.

Vì vậy, ông Cử đại diện ủy quyền của ông T cho rằng bà H.A và các con bà H.A chỉ đồng ý phân chia di sản thừa kế của ông H và làm tặng cho đối với phần diện tích 1.543,14 m² là không có căn cứ và cũng không phù hợp với thực tế sự việc.

+ Xét về bản chất của các giấy cam kết, các thỏa thuận, hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng ủy quyền là các bên chuyển nhượng cho nhau về việc nhận tiền đền bù và hỗ trợ thiệt hại đối với phần diện tích 7.367,8m².

Nhận thấy: Tại thời điểm thực hiện các giao dịch đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thực tế các bên đã thực hiện hoàn tất giao dịch chuyển nhượng đất cụ thể: Bên chuyển nhượng nhận đủ tiền và bên nhận chuyển nhượng đã nhận phần đất chuyển nhượng để quản lý sử dụng.

Tại công văn số 1148/UBND ngày 29/10/2019 của Ủy ban nhân dân phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: Năm 2008, ông Nguyễn Ngọc Thanh lập dựng nhà tôn trên phần đất 7.300 m² thuộc một phần thửa 126, tờ bản đồ số 4 (theo tài liệu chính lý ảnh năm 1990), phường T.L, Quận H cho con gái là bà Võ Thị Cẩm Loan ở để trông coi đất cho bà Ng cho đến nay. Như vậy, sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà Ng, ông T, ông Tr đã nhận đất và sử dụng ổn định từ năm 2008 đến nay.

Căn cứ theo quy định tại *Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 quy định việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập sau ngày 15/10/1993* đối với trường hợp của Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H.A, ông H với bà B, giữa bà B với ông Tr, ông T, bà Ng, giữa ông T với bà Ng, ông T, ông Tr là hợp lệ, không bị coi là vô hiệu.

Xét thấy ông Tr, ông T, bà Ng yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H, bà H.A và bà B, bà Yến được xác định lại bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2014 giữa ông T và ông Tr, ông T, bà Ng được hưởng toàn bộ quyền lợi đối với phần diện tích đất 7.367,42 m² là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên được công nhận. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không chấp nhận đơn phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

Từ nhận định trên nhận thấy kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- ông Nguyễn Văn T.H là không có cơ sở để chấp nhận.

Tại phiên tòa người đại diện của bị đơn ông Nguyễn Văn T là ông Trần Quang C, và ông Võ Trúc P.H đã được tòa án triệu tập đúng quy định pháp luật nhưng vắng mặt không lý do xem như từ chối việc kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 1, Khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015:

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn - ông Nguyễn Văn T.

- Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn T.H.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 63/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn – ông Nguyễn Văn T; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn T.H trong hạn luật định phù hợp khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[1.2] Sự có mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Công ty Cổ phần tiếp vận DS ủy quyền cho ông Nguyễn Khắc D làm đại diện, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận H ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu Th làm đại diện, Ủy ban nhân dân Quận H ủy quyền cho bà Huỳnh Thị Kim O làm đại diện, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị Ngọc Y và người làm chứng – bà Nguyễn Thị Ngọc TR có đơn xin vắng mặt; Tòa án đã tiến hành niêm yết/tổng đạt hợp lệ đến lần thứ 2 cho ông Võ Trúc P.H, ông Trần Quang C là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Nguyễn Văn T; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Lê Thị H.A, ông Nguyễn Tấn Ph, ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Lý H, bà Nguyễn Thị Th nhưng đều vắng mặt. Căn cứ Khoản 1 Điều 227 và khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành tổng đạt hợp lệ đến lần thứ 2 cho ông Trần Quang C, ông Võ Trúc P.H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Nguyễn Văn T nhưng tất cả vắng mặt không lý do. Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và căn cứ khoản 3 Điều 296, Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng

xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn – ông Nguyễn Văn T.

Xét, tại tờ cam kết lập ngày 19/5/2008 giữa bà Lê Thị H.A, ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị B (Phạm Thị B) có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: “*Chúng tôi có phần đất với diện tích 7367,8 m² thuộc tờ bản đồ số B7, 44, Bộ Địa Chính, phường T.L, Quận H (theo tài liệu năm 2003) theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo ngày 18/11/2005.... Nguyên vào ngày 02/4/2008, tôi đã bán phần diện tích 7367,8 m² cho bà Phạm Thị B, sinh năm: 1955. Địa chỉ thường trú: 139 đường Nguyễn Duy Trinh, phường Bình Trưng Tây, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Số CMND 021440599. Cấp ngày 23/7/2005 tại Công an TP. Hồ Chí Minh*”. Tại công văn số 1148/UBND ngày 29/10/2019 của Ủy ban nhân dân phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh về việc trả lời công văn số B59/TAQ2 ngày 29/7/2019 của Tòa án nhân dân Quận H về xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đối với phần diện tích đất 7.367,42 m² có nội dung: Theo sổ mục kê ruộng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện T.D duyệt Y ngày 22/6/1994... Năm 1990, bà Lê Thị H.A chiếm dụng một phần thửa đất nêu trên để canh tác đất nông nghiệp. Năm 1999, bà Lê Thị H.A có đăng ký kê khai 3376, diện tích kê khai là 7000 m². Tuy nhiên diện tích sử dụng thực tế là 7.367,42 m². Như vậy, có đầy đủ cơ sở để xác định: Toàn bộ phần đất có diện tích 7367,42 m² thuộc thửa 111 và một phần thửa 106, tờ bản đồ số B7 (BĐĐC), thuộc thửa 2,9 tờ bản đồ số 44 xã T.L, huyện T.D (Theo tài liệu 2002), thuộc một phần thửa 126 và một phần rạch, tờ bản đồ số 4, xã T.L, huyện T.D (theo tài liệu chỉnh lý ảnh 1990) do ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị H.A sử dụng từ năm 1990, có đăng ký 3376 vào năm 1999. Vào ngày 02/4/2008, ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị H.A có bán cho bà Phạm Thị B (Phạm Thị B) toàn bộ phần đất có diện tích 7367,42 m² này. Bà B, bà Yến và đại diện ủy quyền của ông T đều xác nhận giá trị mua bán là 400.000 đồng (bốn trăm nghìn đồng)/m², tổng giá trị là 2.946.000.000 đồng (hai tỷ, chín trăm bốn mươi sáu triệu đồng). Bà Yến, bà B xác nhận đã giao đủ tiền và nhận bàn giao toàn bộ phần đất nhưng đại diện của ông T cho rằng: Ông T là người đứng ra ký hợp đồng mua bán với bà B nhưng chưa được sự ủy quyền phía bà H.A, ông H, ông T đã nhận đủ tiền nhưng chưa giao đất là không có cơ sở bởi lẽ chính bà H.A ông H đã thừa nhận việc chuyển nhượng, đã ký giấy cam kết chuyển nhượng cho bà B, trên cơ sở thỏa thuận bà B đã được nhận đủ diện tích đất từ ông H, bà H.A. Vì vậy trình bày của bà B, bà Yến là có căn cứ.

Phía bà B, bà Yến, ông T, ông Tr, bà Ng đều xác nhận: Đầu tháng 11 năm 2008, bà B đã chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất trên cho bà Ng, ông Tr và ông T với giá 3.610.222.000 đồng (ba tỷ sáu trăm mười triệu hai trăm hai mươi hai nghìn đồng) và đã nhận đủ tiền, đồng thời bàn giao đất cho bà Ng, ông T, ông Tr sử dụng.

Ngày 24/10/2008, ông H, bà H.A đã lập giấy tờ cam kết đồng ý cho ông Lê Anh TU được liên hệ đến các cơ quan chức năng để nhận đền bù, hỗ trợ thiệt hại phần diện tích 2000 m². Ngày 27/10/2008 bà B xin huỷ Tờ cam kết giữa bà và ông H, bà H.A lập ngày 19/5/2008. Đồng thời, cũng trong ngày 27/10/2008, ông H, bà H.A đã lập giấy tờ cam kết đồng ý cho bà Đặng Thị Như Ng được liên hệ đến các cơ quan chức năng để nhận đền bù, hỗ trợ thiệt hại phần diện tích 2000 m² và ông Võ Thanh Tr được liên hệ đến các cơ quan chức năng để nhận đền bù, hỗ trợ thiệt hại phần diện tích 3.367,8 m² trong tổng diện tích 7.367.8m², việc lập các Tờ cam kết đều có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Điều này cho thấy ông H, bà H.A biết và đồng ý với việc chuyển nhượng chuyển tiếp phần đất này từ bà B sang cho ông T, bà Ng, ông Tr, đồng thời hủy chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng cho bà B, hợp thức hóa việc chuyển nhượng cho ông T, bà Ng ông Tr bằng việc ký tờ cam kết ngày 24/10/2008 và ngày 27/10/2008. Ngày 01/6/2010 ông H và bà H.A tiếp tục lập Hợp đồng uỷ quyền cho ông T, bà Ng được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thỏa thuận giao đất và làm thủ tục nhận lãnh phần tiền đền bù, việc lập hợp đồng uỷ quyền này được công chứng tại Phòng Công chứng số 03 Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, việc trình bày của nguyên đơn cho rằng ông H bà H.A, bà B, bà Yến đã đồng ý ký chuyển nhượng lại cho nguyên đơn do chuyển tiếp từ bà B, bà Yến là có cơ sở, đồng thời có căn cứ để xác định ông H, bà H.A hoàn toàn nhận thức và đồng ý chuyển giao mọi quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng đất từ ông bà sang cho những người nhận chuyển nhượng phần đất để sử dụng, và đương nhiên là cùng với phần đất chuyển nhượng cho ông Tr, ông T và bà Ng.

Mặt khác, tại văn bản số 2272/UBND – BBT ngày 21/5/2016 về trả lời đơn công dân của Ủy ban nhân dân Quận H, trong đó có nội dung: “Ngày 19/12/2013, Ủy ban nhân dân phường T.L tiếp xúc, hiệp thương với bà Lê Thị H.A, bà H.A có ý kiến *“đã bán đất cho người khác nên tôi không có ý kiến về giá bồi thường”*”. Ngày 19/12/2013 sau khi ông H chết thì bà H.A lập Giấy cam kết tái xác nhận việc mua bán phần diện tích đất trên và cam kết không tranh chấp khiếu nại. Ngoài ra sau khi ông H chết, ngày 25 và 27/01/2014, bà H.A và 08 người con là ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T.H, ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Lý H, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Tấn Ph đã làm văn bản phân chia di sản thừa kế đối với di sản của ông H để lại trong tài sản chung của ông H và bà Lê Thị H.A là phần diện tích đất 7.367,42 m² tọa lạc tại phường T.L, Quận H với nội dung bà H.A và các con của ông H, bà H.A nhường toàn bộ phần tài sản mình được hưởng đối với tài sản thừa kế nói trên của ông H để lại cho ông T, ông T đồng ý xin nhận tài sản thừa kế của ông H để lại và nhận phần thừa kế được nhường. Đồng thời, cũng trong ngày 25 và ngày 27 tháng 01 năm 2014, tại Văn phòng Công chứng T.D và tại địa chỉ 36/1 Đường H.M, Khu phố B, phường T.L, Quận H, bà Lê Thị H.A đã xác lập văn bản hợp đồng tặng cho tài sản (một phần) theo đó, bà H.A tặng cho ông T toàn bộ phần thuộc quyền sở hữu của bà H.A trong phần diện

tích đất 7.367,42 m² nói trên. Ông T và bà Ng, ông Tr, ông T đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không ghi ngày tháng nhưng được cả hai bên cùng xác nhận lập ngày 27/01/2014) đối với phần diện tích đất 7.367,42 m² nói trên, trong đó có nội dung: *“đất này ba má tôi đã bán cho bà B (nhận đủ tiền) và chuyển bán cho gia đình chị Ng. Nay tôi tiếp tục lập hợp đồng này để khẳng định lại và có yêu cầu chị Nguyệt cho thêm gia đình tôi 125.000.000 đồng”*. Sở dĩ có việc lập lại hồ sơ thừa kế, ký lại hợp đồng chuyển nhượng vì khi ông H chết, giấy ủy quyền của ông H cho ông T, bà Ng và ông Tr không còn giá trị, nên bà H.A, các con bà H.A, ông H và cá nhân ông T đều đồng ý xác nhận lại việc chuyển nhượng phần đất này, đồng ý việc mua bán chuyển tiếp giữa bà Ng, ông Tr, ông T và bà B, ông T tái xác nhận bằng việc lập và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2014, do đó lời trình bày của đại diện nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với thực tế sự việc. Vì vậy, ông T của đại diện ủy quyền của ông T cho rằng bà H.A và các con bà H.A chỉ đồng ý phân chia di sản thừa kế của ông H và làm tặng cho đối với phần diện tích 1.543,14 m² là không có căn cứ và cũng không phù hợp với thực tế sự việc.

Tại thời điểm giao dịch, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế các bên đã thực hiện hoàn tất giao dịch chuyển nhượng đất, bên chuyển nhượng nhận đủ tiền và bên nhận chuyển nhượng đã nhận phần đất chuyển nhượng để quản lý sử dụng. Tại công văn số 1148/UBND ngày 29/10/2019 của Ủy ban nhân dân phường T.L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: Năm 2008, ông Nguyễn Ngọc Thanh lắp dựng nhà tôn trên phần đất 7.300 m² thuộc một phần thửa 126, tờ bản đồ số 4 (theo tài liệu chính lý ảnh năm 1990), phường T.L, Quận H cho con gái là bà Võ Thị Cẩm Loan ở để trông coi đất cho bà Ng cho đến nay. Như vậy, sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà Ng, ông T, ông Tr đã nhận đất và sử dụng ổn định từ năm 2008 đến nay. Căn cứ theo quy định tại điểm a.6, điểm a, mục 2.3; tiết b.2, b.3, điểm b, mục 2.3 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 quy định việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập sau ngày 15/10/1993 đối với trường hợp vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 *“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các giấy tờ quy định tại các khoản 1,2,5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới yêu cầu Tòa án giải quyết thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này”*. Toàn bộ phần diện tích đất 7.367,42 m² thuộc thửa 111 và một phần thửa 106, tờ bản đồ số B7 (BĐĐC), thuộc thửa 2,9 tờ bản đồ số 44 xã T.L, huyện T.D (Theo tài liệu 2002), thuộc một phần thửa 126 và một phần rạch, tờ bản đồ số 4, xã T.L, huyện T.D (theo tài liệu chính lý ảnh 1990) đã được bà Lê Thị H.A sử dụng từ năm 1990 (trước ngày 15/10/1993). Như vậy, toàn bộ phần diện tích đất trên do bà H.A sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993, không có tranh chấp nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H.A,

ông H với bà B, giữa bà B với ông Tr, ông T, bà Ng, giữa ông T với bà Ng, ông T, ông Tr là hợp lệ, không bị coi là vô hiệu có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà Ng, ông Tr. Tuy nhiên, toàn bộ phần đất này đã bị quy hoạch, giải tỏa. Vì vậy toàn bộ phần đất này sẽ được bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Tr, ông T, bà Ng yêu cầu được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H, bà H.A và bà B, bà Yến được xác định lại bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2014 giữa ông T và ông Tr, ông T, bà Ng được hưởng toàn bộ quyền lợi đối với phần diện tích đất 7.367,42 m² nói trên là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên việc ông T có đơn phản tố, yêu cầu hủy: Giấy cam kết ngày 19/12/2013 của bà Lê Thị H.A; Tờ cam kết ngày 24/10/2008 của ông H, bà H.A để lại cho ông T phần đất có diện tích 2000 m²; tờ cam kết ngày 27/10/2008 của ông H, bà H.A để lại cho bà Ng phần đất có diện tích 2.000 m² và tờ cam kết ngày 27/10/2008 của ông H, bà H.A để lại cho ông Tr phần đất có diện tích 3.367,8 m². Hợp đồng ủy quyền ngày 01/6/2010 giữa ông H, bà H.A với ông T, bà Ng; Hợp đồng ủy quyền ngày 27/01/2014 của ông T đối với ông T, bà Ng và ông Tr; Hợp đồng tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có giá tiền (không ghi ngày tháng năm) giữa ông T, ông T, bà Ng, ông Tr. Ông T đồng ý trả lại cho bà Ng, ông Tr, ông T số tiền là 125.000.000 đồng (một trăm hai mươi lăm triệu đồng) là không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Nguyễn Hoàng A đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Văn T.H yêu cầu hoãn phiên tòa với lý do ông Nguyễn Hoàng A đại diện ông Nguyễn Văn T.H đang làm đơn yêu cầu xác định mất năng lực hành vi dân sự đối với bà Lê Thị H.A là không có cơ sở xem xét để hoãn phiên tòa.

Ông Nguyễn Hoàng A với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông Tính không kháng cáo với bản án sơ thẩm. Nhưng thống nhất với ý kiến và yêu cầu của Ông Th, ông T. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ông Th, ông T. Xét thấy ông Tính không kháng cáo bản án sơ thẩm do đó không có cơ sở xem xét yêu cầu trên của ông Tính tại phiên tòa phúc thẩm.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét phúc thẩm xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, do đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn T.H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hai bên thống nhất giá trị tài sản tranh chấp là 3.610.222.000 đồng (ba tỷ, sáu trăm mười triệu, hai trăm hai mươi hai nghìn đồng) nên án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Văn T phải chịu là 104.204.440 đồng (một trăm lẻ bốn triệu, hai trăm lẻ bốn nghìn, bốn trăm bốn mươi đồng). Do yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải đóng án phí dân sự sơ thẩm, ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 6.250.000 đồng (sáu triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng). Tổng cộng ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 110.454.440 đồng (một trăm mười triệu, bốn trăm năm mươi bốn nghìn, bốn trăm bốn mươi đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông T đã nộp là 3.125.000 đồng (ba triệu, một trăm hai mươi lăm nghìn đồng). Ông T còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 107.329.440 đồng (một trăm lẻ bảy triệu ba trăm hai mươi chín nghìn bốn trăm bốn mươi đồng).

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí mà ông Võ Thanh Tr, bà Đặng Thị Như Ng, ông Lê Anh TU đã nộp là 8.329.650 đồng (tám triệu, ba trăm hai mươi chín nghìn, sáu trăm năm mươi đồng) theo Biên lai thu số AA/2017/0015148 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận H lập ngày 04/5/2018. Các đương sự còn lại không phải đóng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bị đơn – ông Nguyễn Văn T đã nộp được sung vào công quỹ nhà nước;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn T.H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 1 khoản 5 Điều 308 và Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004; Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014; Căn cứ Nghị quyết số B26/2016/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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn – ông Nguyễn Văn T.

2. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn T.H.

3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 63/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1. Không chấp nhận nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu hủy: Tờ cam kết ngày 24/10/2008 của ông H, bà H.A để lại cho ông T phần đất có diện tích 2000 m²; Tờ cam kết ngày 27/10/2008 của ông H, bà H.A để lại cho bà Ng phần đất có diện tích 2000 m² và Tờ cam kết ngày 27/10/2008 của ông H, bà H.A để lại cho ông Tr phần đất có diện tích 3.367,8 m². Hợp đồng ủy quyền ngày 01/6/2010 giữa ông H, bà H.A với ông T, bà Ng; Giấy cam kết ngày 19/12/2013 của bà Lê Thị H.A; Hợp đồng ủy quyền ngày 27/01/2014 của ông T đối với ông T, bà Ng và ông Tr; Hợp đồng tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có giá tiền (không ghi ngày tháng năm) giữa ông T, ông T, bà Ng, ông Tr. Ông T đồng ý trả lại cho bà Ng, ông Tr, ông T số tiền là 125.000.000 đồng (một trăm hai mươi lăm triệu đồng).

3.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Anh TU, bà Đặng Thị Như Ng, ông Võ Thanh Tr: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2014 giữa bà Ng, ông Tr, ông T và ông T đối với phần đất có diện tích 7.367,42 m² thuộc thửa 111 và một phần thửa 106, tờ bản đồ số B7 (BĐĐC), thuộc thửa 2,9 tờ bản đồ số 44 xã T.L, huyện T.D (Theo tài liệu 2002), thuộc một phần thửa 126 và một phần rạch, tờ bản đồ số 4, xã T.L, huyện T.D (theo tài liệu chỉnh lý ảnh 1990). Ông T, bà Ng và ông Tr được hưởng tất cả các quyền lợi đền bù thiệt hại, tái định cư (nếu có) đối với phần đất này.

3.3. Ông Võ Thanh Tr, ông Lê Anh TU và bà Đặng Thị Như Ng được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để được nhận mọi quyền lợi bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư (nếu có) đối với toàn bộ phần đất có diện tích 7367,42 m² thuộc thửa 111 và một phần thửa 106, tờ bản đồ số B7 (BĐĐC), thuộc thửa 2,9 tờ bản đồ số 44 xã T.L, huyện T.D (Theo tài liệu 2002), thuộc một phần thửa 126 và một phần rạch, tờ bản đồ số 4, xã T.L, huyện T.D (theo tài liệu chỉnh lý ảnh 1990) theo quy định của pháp luật.

3.4. Tiếp tục duy trì Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2019/QĐ–BPKCTT ngày 16/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận H cho đến khi thi hành án xong hoặc khi có quyết định mới của Tòa án.

Ông Võ Thanh Tr, bà Đặng Thị Như Ng, ông Lê Anh TU được quyền liên hệ Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh DS để nhận lại số tiền bảo đảm là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 13/2018/QĐ – BPBD ngày 16/5/2018 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về án phí dân sự:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T phải chịu là 104.204.440 (một trăm lẻ bốn triệu, hai trăm lẻ bốn nghìn, bốn trăm bốn mươi đồng). Do yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải đóng án phí dân sự sơ thẩm, ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 6.250.000 đồng (sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng). Tổng cộng ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 110.454.440 đồng (một trăm mười triệu, bốn trăm năm mươi bốn nghìn, bốn trăm bốn mươi đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông T đã nộp là 3.125.000 đồng (ba triệu, một trăm hai mươi lăm nghìn đồng). Ông T còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 107.329.440 đồng (một trăm lẻ bảy triệu ba trăm hai mươi chín nghìn bốn trăm bốn mươi đồng).

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí mà ông Võ Thanh Tr, bà Đặng Thị Như Ng, ông Lê Anh TU đã nộp là 8.329.650 đồng (tám triệu, ba trăm hai mươi chín nghìn, sáu trăm năm mươi đồng) theo Biên lai thu số AA/2017/0015148 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận H lập ngày 04/5/2018. Các đương sự còn lại không phải đóng án phí dân sự.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Sung vào công quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bị đơn – ông Nguyễn Văn T đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0016988 ngày 19/11/2019 tại Chi Cục thi hành án dân sự Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Văn T đã nộp xong án phí phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn T.H phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0027127 ngày 13/12/2019 tại Chi Cục thi hành án dân sự Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Văn T.H đã nộp xong án phí phúc thẩm.

Trong 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, 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 yêu cầu 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. HCM;
- Tòa án nhân dân Quận H;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận H;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Vp, Hs.

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

Lê Thị Thúy Hoa

