

**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: 710/2018/DS-PT
Ngày: 30/7/2018
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Nhung

Các Thẩm phán: 1. Bà Vũ Thị Xuân Trang
2. Ông Nguyễn Bá Thịnh

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Tuấn - Thư ký Tòa án

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

Ngày 30/7/2018, 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 215/DSPT ngày 17 tháng 5 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 226/2018/DSST ngày 06 tháng 4 năm 2018 của tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3042/2018/QĐPT-DS ngày 11/7/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hoàng Tiến E, sinh năm 1961.

Địa chỉ: 65/6Đ ấp Q, xã L, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền:

1/ Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1978 (Có mặt)

Địa chỉ: 2A/1 ấp A, xã L, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh

2/ Ông Phan Văn M, sinh năm 1960(Có mặt)

Địa chỉ: 61/2 đường S, xã O, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: Bà Vũ Thị Kim N, sinh năm 1954;

Địa chỉ: 129 đường D, Phường P, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Xuân B, sinh năm 1978 (Có mặt).

Địa chỉ: 118/3C KP 6, Thị trấn M, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

1/ Ông Trần Vũ V, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Nhà không số, Tổ 4, ấp S, xã K, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Trần Vũ I, sinh năm 1987.

3/ Ông Trần Vũ K, sinh năm 1989.

4/ Ông Trần Vũ H, sinh năm 1996.

5/ Ông Trần Vũ G, sinh năm 1998.

Cùng địa chỉ: 129 đường D, Phường P, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V, ông K, ông H, ông Phong là Ông **Trần Vũ I.**(Có mặt).

Theo Giấy ủy quyền ngày 02/4/2018 và Giấy ủy quyền ngày 04/4/2018 của ông Trần Vũ V, ông Trần Vũ K, ông Trần Vũ H và ông Trần Vũ G.

6/ Ông Lê Văn D, sinh năm 1934(Vắng mặt).

Thường trú: 111/3 ấp S, xã K, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng:

1/ Ông Vũ Văn S, sinh năm 1952(Vắng mặt)

2/ Bà Hoàng Thị A, sinh năm 1955(Vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc P - Luật sư của Công ty Luật TNHH Đ thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Văn Q - Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV N thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Lời khai của nguyên đơn: Tại đơn khởi kiện ngày 15/12/2015 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hoàng Tiến E, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Văn Đ, ông Phan Văn M trình bày:

Ngày 04/12/1996, ông Hoàng Tiến E nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn D phần đất có diện tích 1.100m², thuộc thửa đất số 142, 144, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã K, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc chuyển nhượng được thực hiện tại Ủy ban nhân dân xã K, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, ông E đã xin chuyển phần đất diện tích 100m² trong phần đất nhận chuyển nhượng để làm nhà ở.

Ngày 19/01/1998, ông Hoàng Tiến E thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Kim N phần đất nêu trên với giá 35 lượng vàng 24K. Do gia đình ông E và bà N có quen biết từ trước nên ông E đồng ý cho bà N chia ra trả nhiều lần. Đến khi bà N

thanh toán cho ông E đủ 18 lượng vàng 24K, ông E làm giấy đặt cọc và giao cho bà N cùng toàn bộ hồ sơ mua bán bản gốc giữa ông E và ông D. Ông E chưa tiến hành giao đất vì bà N vẫn chưa thanh toán đủ vàng.

Cùng thời điểm trên, bà Hoàng Thị A là chị của ông E đang chăn nuôi heo tại phần đất của ông E và có quen biết với bà N nên bà A đã cho bà N mượn chuồng trại để đưa heo từ nơi khác về nuôi. Sau đó, bà N cùng gia đình đã tự ý lưu cư trên đất đến nay. Ông E đã nhiều lần yêu cầu bà N giải quyết dứt điểm việc chuyển nhượng nhưng bà N hứa hẹn nhiều lần, không trả số vàng còn lại mà kéo dài cho đến nay.

Tại đơn khởi kiện, ông Hoàng Tiến E yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/8/1998 giữa ông E và bà Vũ Thị Kim N. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông E thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy đặt cọc ngày 19/8/1998 giữa ông E và bà N, buộc bà N có nghĩa vụ phải trả lại phần đất có diện tích 1.100m², thuộc thửa đất số 142, 144, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã K, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông E, kèm theo bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: C 013300, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 00924 QSDĐ/18.4.1995 do Ủy ban nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/4/1995 cho ông Lê Văn D và hồ sơ mua bán đất kèm theo, ông E đồng ý trả lại cho bà N 18 lượng vàng 24K đã nhận.

Lời khai bị đơn: Tại bản tự khai ngày 25/7/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Vũ I trình bày:

Đầu năm 1998, bà Vũ Thị Kim N nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Tiến E một phần đất có diện tích 1.100m² với giá 35 lượng vàng SJC 24K. Ngay sau khi thỏa thuận, bà N đã giao trước cho ông E 18 lượng vàng 24K. Đến ngày 19/01/1998, bà N giao tiếp cho ông E 17 lượng vàng còn lại và đã nhận đất để sử dụng từ thời điểm đó đến nay.

Sau khi giao đủ vàng, bà N và ông E đã ký 01 giấy chuyển nhượng đất có nội dung thể hiện: Ông Hoàng Tiến E có bán cho ông Trần Đức Y (chồng bà N) và bà Vũ Thị Kim N một lô đất và đã nhận đủ 35 lượng vàng SJC, có chữ ký của bà N và ông E. Bản chính giấy sang nhượng đất này do thời gian đã lâu nên bị thất lạc, hiện chỉ còn lại bản photocopy. Khi tiến hành chuyển nhượng đất, bà N và ông E chỉ lập duy nhất 01 giấy chuyển nhượng đất.

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông E nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn D. Khi bà N và ông E thỏa thuận mua bán, phần đất này vẫn do ông D đứng tên. Tuy nhiên, ông D đã làm giấy tay bán đất cho ông E và ông E có nói cho bà N biết rõ việc này. ông D cam kết sẽ hỗ trợ làm thủ tục khi cần sang tên nên bà N mới đồng ý mua bán với ông E. Tuy nhiên, sau đó, do phần đất nêu trên bị vướng quy hoạch nên bà N vẫn chưa thực hiện thủ tục sang tên được. Vì vậy, phần đất nêu trên cho đến nay vẫn do ông D đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông Hoàng Tiến E yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy đặt cọc ngày 19/8/1998 giữa ông E và bà N, buộc các bên trả cho nhau những gì đã nhận, ông Trần Vũ I không đồng ý. Bởi vì giữa bà N và ông E không có ký giấy đặt cọc ngày 19/8/1998 mà là giấy sang nhượng đất, bà N đã giao đủ vàng cho ông E, đã nhận đủ đất và sử dụng ổn định trong suốt thời gian qua.

Lời khai của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Tại biên bản ghi lời khai ngày 18/01/2018 ông Lê Văn D trình bày:

Ông Lê Văn D có lô đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: C 013300, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 00924 QSDĐ/18.4.1995 do Ủy ban nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/4/1995, diện tích 1.100 m² thuộc thửa đất số 142, 144, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã K, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 04/12/1996, ông D chuyển nhượng các thửa đất nói trên cho ông Hoàng Tiến E, việc chuyển nhượng có làm hợp đồng và lập thủ tục tại Ủy ban nhân dân xã K, huyện X và hiện nay giữa ông D với ông E không có tranh chấp. Sau đó, ông D có biết việc ông E chuyển nhượng lại phần đất nêu trên cho bà Vũ Thị Kim N và hai bên đang có tranh chấp. ông D xác định không có cam kết với bà N, việc chuyển nhượng đất giữa bà N và ông E, ông D không rõ và không có ý kiến.

Lời khai của các con bà N : Gồm ông I, ông K, ông H, ông G uỷ quyền cho ông I đồng ý với ý kiến của đại diện bà N.

Lời khai của người làm chứng: bà A và ông S: Trước đây bà và bà N quen biết nhau nên khi bà N đặt tiền mua đất của ông E thì bà N tự ý chuyển đồ đạc vào khu đất này chứ ông E không giao đất và bà đã nhiều lần yêu cầu bà N chuyển chỗ ở khác nhưng bà N không đi và ở luôn từ đó cho đến bây giờ. Nay các bên tranh chấp thì bà không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến.

Luật sư Nguyễn Ngọc P bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn xác định: thời điểm giao dịch ông E chưa được cấp quyền sử dụng đất nên giao dịch dân sự giữa các bên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Bên nhận chuyển nhượng không chứng minh được đã thanh toán đủ vàng cho bên chuyển nhượng cũng như không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã nộp hồ sơ chuyển nhượng đất cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông E với bà N, buộc bà N trả lại đất và bản gốc hồ sơ đất.

Luật sư Trần Văn Q bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn xác định: có đủ căn cứ xác định giữa hai bên có giao dịch mua bán và sự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án số 226/2018/DS-ST Ngày 06 tháng 4 năm 2018 của tòa án nhân dân huyện X đã tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Tiến E về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Vũ Thị Kim N.

2/ Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị Kim N và ông Hoàng Tiến E lập ngày 19/01/1998 đối với thửa đất số 142, 144, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã K, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu.

3/ Buộc bà Vũ Thị Kim N, ông Trần Vũ V, ông Trần Vũ I, ông Trần Vũ K, ông Trần Vũ H và ông Trần Vũ G có nghĩa vụ giao trả cho ông Hoàng Tiến E:

- Phần đất đo vẽ thực tế diện tích 1.050,7m², thuộc thửa đất số 142, 144, tờ bản đồ số 11 (Theo tài liệu năm 1989), tọa lạc tại xã K, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 17/10/2017 do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập. (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: C 013300, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 00924 QSDĐ/18.4.1995 do Ủy ban nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/4/1995 cho ông Lê Văn D).

- Bản gốc các giấy tờ kèm theo gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: C 013300, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 00924 QSDĐ/18.4.1995 do Ủy ban nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/4/1995 cho ông Lê Văn D; Giấy sang nhượng đất ngày 04/12/1996 người mua Hoàng Tiến E, người bán Lê Văn D; Đơn xin sử dụng đất ngày 28/9/1996 của ông Hoàng Tiến E; Đơn xin thỏa thuận địa điểm sử dụng đất ngày 28/9/1996 của ông Hoàng Tiến E; Tờ trình về việc xin sử dụng đất để xây dựng số 2102/TT-ĐC ngày 09/11/1996 của Phòng Địa chính huyện X; Báo cáo xác minh nguồn gốc diễn biến sử dụng đất ngày 28/10/1996 của Ủy ban nhân dân xã K.

4/ Ông Hoàng Tiến E có nghĩa vụ thanh toán cho bà Vũ Thị Kim N, ông Trần Vũ V, ông Trần Vũ I, ông Trần Vũ K, ông Trần Vũ H, ông Trần Vũ G 18 (mười tám) lượng vàng 24k và 683.914.138 đồng (sáu trăm tám ba triệu, chín trăm mười bốn nghìn, một trăm ba tám đồng).

5/ Bà Vũ Thị Kim N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hoàng Tiến E tiền chi phí định giá, đo đạc là 1.514.650 đ (một triệu, năm trăm mười bốn nghìn sáu trăm năm mươi đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16/4/2018 bà Vũ Thị Kim N và ngày 19/4/2018 ông Hoàng Tiến E có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 226/2018/DS-ST Ngày 06 tháng 4 năm 2018 của tòa án nhân dân huyện X.

Ngày 18/4/2018 Viện kiểm sát nhân dân huyện X có quyết định kháng nghị số 04/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm số 226/2018/DS-ST Ngày 06 tháng 4 năm 2018 của tòa án nhân dân huyện X.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của ông E không rút đơn khởi kiện, đại diện của bà N và đại diện ông E không rút đơn kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không rút kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư của ông E trình bày nội dung kháng cáo: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm. Không chấp nhận trả khoản tiền bồi thường cho bà N là 683.914.138 đồng (sáu trăm tám ba triệu, chín trăm mười bốn nghìn, một trăm ba tám đồng). Chỉ chấp nhận trả lại số vàng đã nhận là 18 (mười tám) lượng vàng 24k và yêu cầu bà N trả lại hiện trạng nhà đất và toàn bộ giấy tờ liên quan.

Luật sư của bà N trình bày nội dung kháng cáo: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên ngày 19/01/1998.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Đại diện cho ông V, ông I, ông K, ông H, ông G đồng ý với ý kiến của đại Luật sư bảo vệ cho bà N

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị số 04/QĐKN- VKS-DS ngày 18 tháng 4 năm 2018 của Viện Kiểm Sát thành phố Hồ Chí Minh về phần án phí của bà N phải đóng là 200 ngàn đồng chứ không phải 300 ngàn như bản án đã tuyên.

Tại phần tranh luận:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông E trình bày: Tại thời điểm giao dịch ông E chưa được cấp quyền sử dụng đất nên giao dịch dân sự giữa các bên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Bên bà N không chứng minh được đã thanh toán đủ 35 lượng vàng cho ông E và cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã nộp hồ sơ chuyển nhượng đất cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông E với bà N, buộc bà N trả lại đất và bản gốc hồ sơ đất và bên ông E chỉ chấp nhận trả lại số vàng đã nhận là 18 (mười tám) lượng vàng 24k, không chấp nhận khoản tiền bồi thường như án sơ thẩm đã tuyên.

Đại diện của ông E đồng ý với ý kiến Luật sư.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N trình bày: Các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện giữa ông E và bà N đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sự thỏa thuận giữa hai bên là hợp pháp. Bà N đã giao đủ cho ông E 35 lượng, đã nhận đất, gia đình cũng đã sử dụng ổn định từ đó đến nay. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận giao dịch giữa hai bên.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N trình bày: Trong quá trình sử dụng, gia đình bà N đã xây dựng chuồng trại, đã trồng cây nhưng cấp sơ thẩm chưa xem xét giá trị. Để đảm bảo quyền lợi cho bà N, đề nghị Hội đồng xét xử định giá giá trị và

xem xét bảo vệ quyền lợi cho bà N. Ngoài ra, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ xét xử phúc thẩm do hết thời hiệu khởi kiện.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Đại diện ông V, ông I, ông K, ông H, ông G đồng ý với ý kiến của luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Toà cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, các đương sự được thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ đơn kháng cáo và thời hạn đóng án phí của ông E, bà N và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện X trong thời hạn luật định nên có cơ sở xem xét về hình thức.

Về nội dung kháng cáo: Giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông E và bà N vô hiệu do đất đứng tên ông D. Các giao dịch không có bản chính, không tuân thủ các qui định của pháp luật. Không đủ cơ sở xác định bà N đã giao đủ tiền cho ông E. Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu, xác định lỗi; xác định mức độ thiệt hại và mức bồi thường của ông E đối với bà N như án sơ thẩm tuyên là có cơ sở.

Về án phí: Vụ án thụ lý tháng 4 năm 2016, án sơ thẩm áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 buộc bà N phải đóng án phí 300 ngàn đồng là chưa đúng. Theo Pháp lệnh về án phí lệ phí 2009 bà N chỉ phải đóng 200 ngàn đồng. Do đó đề nghị HĐXX căn cứ k2 Điều 308 sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm Sát huyện X. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà N. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông E.

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, của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự, của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo và thời hạn đóng tạm ứng án phí của bà N, ông E làm trong thời hạn luật định nên có cơ sở xem xét.

Kháng nghị số 04/QĐKN- VKS-DS ngày 18 tháng 4 năm 2018 của Viện Kiểm Sát Huyện X thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn luật định.

Thửa đất các bên chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân Huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00924 QSDĐ ngày 18 tháng 4 năm 1995 cho ông Lê Văn D có diện tích 1100 m² thuộc thửa 142, 144 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã K Huyện X TP Hồ Chí Minh. Ngày 04/12/1996 ông D chuyển nhượng cho ông E có xác nhận của UBND xã K nhưng chưa sang tên. Sau đó ông E chuyển nhượng cho bà N bằng giấy tay. Theo lời khai hai bên chỉ là giấy viết tay, còn bản chính của giấy này hiện nay đã mất.

Xét kháng cáo của của bà N và Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho rằng: bà N đã giao đủ cho ông E 35 lượng vàng, ông E cũng đã giao đất và toàn bộ giấy tờ liên quan nên yêu cầu được công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm bà N cũng không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh cho việc đã giao đủ 35 lượng vàng. Lời khai này ông E không thừa nhận. Ông chỉ xác nhận bà N mới giao tổng cộng 18 lượng 24k. Bản án sơ thẩm đã nhận định giao dịch giữa hai bên là vô hiệu, đã xác định lỗi và mức bồi thường. bà N nhận lại số vàng là 18 lượng và 671.914.138 đồng tiền bồi thường chênh lệch đất là hợp tình hợp lý. Do đó, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N là không có cơ sở chấp nhận.

Người đại diện bà N đề nghị hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ xét xử phúc thẩm do hết thời hiệu khởi kiện. HĐXX thấy rằng, tại cấp sơ thẩm yêu cầu này phía bà N không đặt ra nên cấp phúc thẩm không xem xét. Ngoài ra yêu cầu tính về giá trị xây dựng chuồng trại và cây trồng trên đất mà bà N đã bỏ ra trong quá trình sử dụng. Tuy nhiên trong quá trình thu thập chứng cứ tại cấp sơ thẩm, đại diện của bà N xác nhận chỉ xây thêm bức tường, trồng một số cây và các bên thống nhất giá trị là 12 triệu đồng trong bản án sơ thẩm đã ghi nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn cũng không có chứng cứ gì chứng minh. Do đó, không có cơ sở xác định bà N xây dựng chuồng trại và trồng cây như yêu cầu của người đại diện.

Xét kháng cáo của ông E và Luật sư bảo vệ quyền lợi: Yêu cầu huỷ hợp đồng sang nhượng đất và chỉ hoàn trả cho bà N 18 lượng vàng 24k đã nhận. Không chấp nhận trả khoản tiền bồi thường, HĐXX thấy rằng: Khi giao kết hợp đồng phía ông E chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực, các bên chưa hoàn thiện về hình thức của hợp đồng. Do đó, giao dịch giữa hai bên là vô hiệu. Án sơ thẩm xác định lỗi mỗi bên là 50/50. Cụ thể, xác định giá đất tại thời điểm xét xử trừ giá đất tại thời điểm giao kết, chia tỷ lệ chênh lệch thì ông E phải trả bà N ngoài số vàng đã giao 18 lượng vàng 24k còn phải trả cho bà N khoản tiền chênh lệch do giá đất tăng là 671.914.138 đồng, cộng với 12 triệu tiền chi phí xây dựng bức tường, cây ăn trái là 683.914.138 đồng. Cần phải qui đổi 18 lượng vàng 24k ra tiền là 635.580.000 đồng (18 lượng vàng 24k x 35.310.000 đồng). Ông E phải hoàn trả cho bà N làm tròn tổng cộng là 1.319.495.000 đồng. Trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật, bà N phải giao cho ông E các giấy tờ liên quan đã nhận của ông E như án sơ thẩm đã tuyên.

Xét Kháng nghị số 04/QĐKN- VKS-DS ngày 18 tháng 4 năm 2018 của Viện Kiểm Sát nhân dân huyện X, HĐXX thấy rằng: Thời điểm thụ lý vụ án là tháng 4/2012 nên khi tính án phí cấp sơ thẩm phải áp dụng Pháp lệnh về án phí lệ phí năm 2009 và bà N đóng án phí là 200 ngàn đồng. Tuy nhiên án sơ thẩm căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 lại tuyên bà N phải đóng 300 ngàn đồng là chưa chính xác. Do đó HĐXX chấp nhận kháng nghị của VKS nhân dân huyện X, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí DSST của bà N.

Từ những nhận định nêu trên, HĐXX đồng ý với đại diện VKS nhân dân TP Hồ Chí Minh không chấp nhận đơn kháng cáo của ông E về việc chỉ trả lại cho bà N 18 lượng vàng 24k mà không bồi thường bất kể khoản tiền nào khác. Và cũng không chấp nhận kháng cáo của bà N về việc tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên. Y án sơ thẩm về phần nội dung, sửa phần án phí của quyết định án sơ thẩm đã tuyên.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng nghị của VKS nhân dân huyện X nên án phí dân sự phúc thẩm bà N và ông E không phải nộp. Hoàn trả cho các đương sự theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 161 và Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Pháp lệnh về án phí lệ phí năm 2009.

Căn cứ Điều 131, Điều 137, Điều 705 đến Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật dân sự 1995; khoản 1 Điều 691 Bộ luật dân sự 2005; Điều 30, Điều 31 Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị Kim N.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Hoàng Tiến E.

Chấp nhận kháng nghị số 04/QĐKN- VKS-DS ngày 18 tháng 4 năm 2018 của Viện Kiểm Sát nhân dân Huyện X, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí DSST đã tuyên với bà N.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Tiến E về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Vũ Thị Kim N.

2/ Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị Kim N và ông Hoàng Tiến E lập ngày 19/01/1998 đối với thửa đất số 142, 144, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã K, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu.

3/ Buộc bà Vũ Thị Kim N, ông Trần Vũ V, ông Trần Vũ I, ông Trần Vũ K, ông Trần Vũ H và ông Trần Vũ G có nghĩa vụ giao trả cho ông Hoàng Tiến E ngay khi án có hiệu lực pháp luật, gồm :

- Phần đất đo vẽ thực tế diện tích 1.050,7m², thuộc thửa đất số 142, 144, tờ bản đồ số 11 (Theo tài liệu năm 1989), tọa lạc tại xã K, huyện X, Thành phố Hồ Chí

Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 17/10/2017 do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập. (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: C 013300, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 00924 QSDĐ/18.4.1995 do Ủy ban nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/4/1995 cho ông Lê Văn D).

- Bản gốc các giấy tờ kèm theo gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: C 013300, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 00924 QSDĐ/18.4.1995 do Ủy ban nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/4/1995 cho ông Lê Văn D; Giấy sang nhượng đất ngày 04/12/1996 người mua Hoàng Tiến E, người bán Lê Văn D; Đơn xin sử dụng đất ngày 28/9/1996 của ông Hoàng Tiến E; Đơn xin thỏa thuận địa điểm sử dụng đất ngày 28/9/1996 của ông Hoàng Tiến E; Tờ trình về việc xin sử dụng đất để xây dựng số 2102/TT-ĐC ngày 09/11/1996 của Phòng Địa chính huyện X; Báo cáo xác minh nguồn gốc diễn biến sử dụng đất ngày 28/10/1996 của Ủy ban nhân dân xã K.

4/ Buộc Ông Hoàng Tiến E phải trả lại cho các ông, bà: Bà Vũ Thị Kim N, ông Trần Vũ V, ông Trần Vũ I, ông Trần Vũ K, ông Trần Vũ H, ông Trần Vũ G gồm : 18 (mười tám) lượng vàng 24k tương đương 635.580.000 đồng (Sáu trăm ba mươi tám triệu, năm trăm tám mươi ngàn đồng) và số tiền bồi thường do chênh lệch giá trị đất là 683.914.138 đồng (sáu trăm tám ba triệu, chín trăm mười bốn nghìn, một trăm ba tám đồng). Tổng cộng hai khoản tiền trên làm tròn là: 1.319.495.000 (Một tỷ ba trăm mười chín triệu, bốn trăm chín mươi lăm nghìn) đồng.

5/ Bà Vũ Thị Kim N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hoàng Tiến E tiền chi phí định giá, đo đạc là 1.514.650 đồng (một triệu, năm trăm mười bốn nghìn sáu trăm năm mươi đồng).

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

6/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hoàng Tiến E phải nộp 51.585.000 đồng (năm mươi một triệu, năm trăm tám mươi lăm nghìn đồng). Khấu trừ 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số AG/2010/09884 ngày 11/01/2016 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. ông E còn phải nộp là 51.385.000 đồng (năm mươi một triệu, ba trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

- Bà Vũ Thị Kim N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng).

7/ Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả cho bà N 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0018160 ngày 18 tháng 4 năm 2018 của Cục Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả cho ông E 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0018164 ngày 20 tháng 4 năm 2018 của Cục Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền bồi thường nêu trên cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

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

Nơi nhận:

- TAND TC
- TAND CC tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS huyện.X;
- TAND huyện.X;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT (T/26).

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

Phạm Thị Nhung