

**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: 186/2018/DS-PT

Ngày: 02/02/2018

Vụ “Tranh chấp tài sản
thuộc sở hữu chung và y/c công nhận
hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Tuấn Vinh

Các thẩm phán:

1/ Bà Đặng Huyền Phương

2/ Bà Phạm Thị Thảo

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Thị Ngọc Phục - Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29/01/2018 và ngày 02/02/2018 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 285/DS-PT ngày 18/07/2017 về việc “ Tranh chấp tài sản thuộc sở hữu chung”, do bản án số 05/2017/DS-ST ngày 16/02/2017 của Tòa án nhân dân Quận A bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 110/2018/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2018, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị B , Sinh năm:1963 (Có mặt)

Địa chỉ: đường C, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn D , Sinh năm: 1937

Địa chỉ: Khu phố 3, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi ở hiện hay: đường E, Khu phố 5, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Văn D: Ông Phạm Văn H (Có mặt)

Địa chỉ: đường I, Khu phố 3, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Nơi ở hiện hay: đường E, Khu phố 5, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Dương Thị K, Sinh năm: 1941 (Có mặt)

3.2. Bà Phạm Thị L, Sinh năm: 1960 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố 3, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi ở hiện hay: đường E, Khu phố 5, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

3.3. Ông Phạm Văn H, Sinh năm: 1965 (Có mặt)

Địa chỉ: đường I, Khu phố 3, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi ở hiện hay: đường E, Khu phố 5, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

3.4. Ông Phạm Văn M, Sinh năm: 1968 (Có mặt)

3.5. Ông Phạm Văn N, Sinh năm: 1971 (Vắng mặt)

3.6. Bà Phạm Thị O, Sinh năm: 1973(Có mặt)

3.7. Bà Phạm Thị Trúc P, Sinh năm: 1984(Có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố 3, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi ở hiện hay: đường E, Khu phố 5, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

3.8. Ông Nguyễn Văn R, Sinh năm: 1958 (Xin vắng)

3.9. Em Nguyễn Thị Hồng S, Sinh năm: 1984 (Xin vắng)

3.10. Em Nguyễn Thị Trường T, Sinh năm: 1988 (Xin vắng)

Cùng địa chỉ: đường C, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11. Bà Phan Kim U

Địa chỉ: cư xá V, Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Phan Kim U - Luật sư Nguyễn Ngọc A1 – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

3.12. Ông Đỗ Biên B1

Cùng địa chỉ: 316, Lô E, cư xá V, Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà U và ông B1: Bà Đỗ Thị C1 (Có mặt)

Hộ khẩu thường trú: xã D1, phường E1, tỉnh G1.

3.13. Ông Nguyễn Văn H1 (Xin vắng)

3.14. Bà Nguyễn Thị I1 (Xin vắng)

3.15. Em Nguyễn Văn K1 (Xin vắng)

3.16. Em Nguyễn Văn L1 (Xin vắng)

3.17. Em Nguyễn Văn M1 (Xin vắng)

3.18. Em Nguyễn Thị N1. (Xin vắng)

Cùng địa chỉ: Nhà không số, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.19. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên O1

Địa chỉ: 938/180, đường I, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên O1: Ông Huỳnh Lê P1, sinh năm: 1965(Xin vắng)

Địa chỉ: đường Q1, Phường R1, quận S1, Thành phố Hồ Chí Minh;

Văn bản ủy quyền ngày 19/6/2014;

3.20. Ủy ban nhân dân Quận A

Địa chỉ: đường T1, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận A: Bà Phan Thị Minh U1; (Văn bản ủy quyền số 2905/UBND-GUQ ngày 09/7/2015)

- 3.21. Phòng Công chứng số V1 Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)
Địa chỉ: đường X1, phường Y1, quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 3.22. Ông Nguyễn Văn B2, sinh năm 1968
Địa chỉ: Đường C2, Phường D2, Quận E2, Thành phố Hồ Chí Minh, Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn B2: Ông Nguyễn Quốc G2 (Vắng mặt)
Địa chỉ: ấp H2, xã I2, huyện K2
- 3.23. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1939 (Vắng mặt)
Địa chỉ: đường M2, Phường 15, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 3.24. Ông Nguyễn Thanh N2, sinh năm 1960 (Vắng mặt)
Địa chỉ: đường O2, Phường R1, Quận 8, TPHCM.
- 3.25. Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích Quận A
Địa chỉ: đường I, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích Quận A: Ông Trần Thanh P2.(Văn bản ủy quyền số 525/UQ-CI.2 ngày 12/5/2016). (xin vắng)
Địa chỉ: đường I, phường C, Quận A.
- 4. Người kháng cáo:** Bị đơn - ông Phạm Văn D; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Phan Kim U, ông Đỗ Biên B1, bà Phạm Thị Trúc P, bà Dương Thị K.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại Đơn khởi kiện ngày 28/4/2003, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/12/2015, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên Tòa, nguyên đơn – bà Phạm Thị B trình bày: Diện tích đất 2.700m² thuộc một phần thửa 17, 18, 32, 33, rạch, tờ bản đồ số 45 Bộ địa chính phường C, Quận A (Theo tài liệu năm 2003); thuộc trọn thửa 6, một phần thửa 7 tờ bản đồ thứ 4, Bộ địa chính xã C, huyện A (Theo tài liệu chính lý năm 1995), thể hiện trên Bản đồ hiện trạng số 008692/ĐĐBĐ-VPQ2 ngày 15/01/2015 do Trung tâm Đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác lập thuộc một phần diện tích đất 18.287m², theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 439516 và A 45941 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 477/QSĐĐ và 404/QSĐĐ) do Ủy ban nhân dân huyện A cấp cùng ngày 22/02/1993. Ông Phạm Văn D – cha ruột của bà B đại diện cho hộ gia đình đứng tên. Nguồn gốc đất do Hợp tác xã Nông nghiệp 1 giao khoán cho hộ gia đình ông Phạm Văn D theo định mức 900m²/01 nhân khẩu. Thời điểm giao khoán đất, bà B và hai con tên Nguyễn Thị Hồng S và Nguyễn Thị Trường T đều có tên trong hộ khẩu và thuộc diện được giao khoán đất nhưng không được ông D phân chia đất. Trên vị trí đất 2.700m², vào năm 2008, bà B có xây cất một căn chòi lá, không xin phép cơ quan chức năng, giá trị căn chòi không đáng kể nên không yêu cầu Tòa giải quyết. Trên căn chòi lá, bà B cho 06 người ở nhờ để trông giữ đất giúp bà B, gồm: vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị I1 cùng các con là Nguyễn Văn K1, Nguyễn Văn L1, Nguyễn Văn M1 và Nguyễn Thị N1. Ngoài ra, không còn ai khác sử dụng đất.

Nay bà B yêu cầu được phân chia diện tích đất 2.700m² thuộc một phần thửa 17, 18, 32, 33, rạch, tờ bản đồ số 45 Bộ địa chính phường C, Quận A (Theo tài liệu năm 2003); thuộc trọn thửa 6, một phần thửa 7 tờ bản đồ thứ 4, Bộ

địa chính xã C, huyện A (Theo tài liệu chính lý năm 1995), thể hiện trên Bản đồ hiện trạng số 008692/ĐĐBĐ-VPQ2 ngày 15/01/2015 do Trung tâm Đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác lập. Nếu đất bị quy hoạch giải tỏa, bà B yêu cầu được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ thiệt hại đối với diện tích quy hoạch theo quy định của pháp luật. bà B yêu cầu hủy bỏ giao dịch giữa ông D và bà U đối với diện tích đất mà bà B tranh chấp. Đối với giao dịch giữa ông D, ông S2, ông R2 và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Thương mại T2, bà B không yêu cầu Tòa giải quyết.

Bị đơn – ông Phạm Văn D vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trình bày: Diện tích đất 18.287m², thể hiện trên 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 439516 và A 45941 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 477/QSDĐ và 404/QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện A cấp cùng ngày 22/02/1993 cho ông Phạm Văn D. Nguồn gốc đất do ông D và gia đình được Hợp tác xã Nông nghiệp 1 giao khoán. Vì ông D thuộc diện có đất đưa vào tập thể hóa nên được chia cấp đất diện tích 900m²/01 nhân khẩu. bà B và các con bà B thực tế không canh tác sử dụng đất nên ông D không đồng ý phân chia. Khi nào nhận được tiền bồi thường đối với đất, ông D sẽ chia tiền cho bà B và hai con của bà B.

Ông Phạm Văn D có vợ là bà Dương Thị K và các con là: Phạm Thị L, Phạm Văn H, Phạm Văn M, Phạm Văn N, Phạm Thị O, Phạm Văn Q2, Phạm Thị Trúc P và Phạm Thị B. Ngoài ra, ông D và bà K không còn con chung, con riêng, con nuôi nào khác. Ông Phạm Văn Q2 đã chết vào năm 2004 lúc còn độc thân.

Đối với giao dịch giữa ông Phạm Văn D, ông Bùi Đức R2 và ông Trương Công S2, ông D đã tự giải quyết xong nên ông D không yêu cầu Tòa giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Dương Thị K và các con là Phạm Thị L, Phạm Văn H, Phạm Văn M, Phạm Văn N, Phạm Thị O, Phạm Thị Trúc P đều vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai xác nhận có cùng ý kiến với ông D, không có yêu cầu gì khác và đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Bùi Đức R2 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai xác định không tranh chấp, không có yêu cầu gì, đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Phan Kim U và ông Đỗ Biên B1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trình bày: Trong phần diện tích đất 2.700m² mà bà B tranh chấp với ông D, có khoảng 1.818m² nằm trong diện tích mà bà U nhận chuyển nhượng từ ông D và bà K. Diện tích còn lại không nằm trong phần đất mà bà U nhận chuyển nhượng. Đối với diện tích 1.818m², bà U nhận chuyển nhượng với giá 1.350.000.000đ (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng) bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 09/11/2010 giữa bà U với ông D và bà K, tổng diện tích mà bà U nhận chuyển nhượng là 11.737m², tổng giá trị chuyển nhượng là 8.802.750.000đồng, tương ứng với 750.000đồng (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng)/m². ông D và bà K là người nhận tiền. bà U xác định bà U và chồng là ông Đỗ Biên B1 không giao

dịch gì với bà B. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất, đất đã có giấy tờ chủ quyền, loại đất là đất nông nghiệp.

Ngày 09/11/2010, ông D và bà K ký Hợp đồng ủy quyền nội dung ủy quyền cho bà U được liên hệ với cơ quan chức năng xác nhận về tình trạng quy hoạch, được thay mặt ông D và bà K liên hệ với các cơ quan chức năng để thỏa thuận giao đất và làm thủ tục nhận tiền đền bù, nền đất, căn hộ chung cư hoặc tiếp nhận phần đất khác mà cơ quan có thẩm quyền cấp do việc đền bù giải tỏa phần đất được ủy quyền. Hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng số V1, số công chứng 25990, quyền số 6TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2010. Ngày 09/11/2010, các bên cũng đã lập Biên bản bàn giao mặt bằng. Ngày 09/11/2010, ông D và bà K cũng đã lập Bản di chúc với nội dung ông D và bà K để lại toàn bộ phần di sản 11.737m² cho bà U. Ngày 09/11/2010, Văn phòng Thừa phát lại Quận 5 đã lập vi bằng về việc ông D và bà K đã chuyển nhượng phần đất diện tích 11.737m² cho bà U với giá 8.802.750.000đ (tám tỷ, tám trăm lẻ hai triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Nay tại Tòa, bà U và ông B1 yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất 1.818m². Nếu Tòa xử giao phần đất này cho phía bà B thì ông D phải chịu trách nhiệm hoàn trả cho bà U số tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá do bà U cung cấp. Ngoài ra, bà U và ông B1 không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – các ông, bà: Nguyễn VănH1, Nguyễn Thị I1 cùng các con là Nguyễn Văn K1, Nguyễn Văn L1, Nguyễn Văn M1 và Nguyễn Thị N1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai thừa nhận có ở nhờ tại căn chòi lá do bà B xây cất. Nay các ông, bà: Nguyễn VănH1, Nguyễn Thị I1 cùng các con là Nguyễn Văn K1, Nguyễn Văn L1, Nguyễn Văn M1 và Nguyễn Thị N1 không tranh chấp, không có yêu cầu gì, đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – các ông, bà: Nguyễn Văn B2, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Thanh N2 cùng vắng mặt tại phiên tòa nhưng có trình bày ý kiến xác định không tranh chấp, không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên O1 có ông Huỳnh Lê P1 là người đại diện theo ủy quyền vắng mặt tại phiên tòa nhưng có trình bày ý kiến xác nhận toàn bộ phần diện tích 2.700m² thuộc một phần thửa 17, 18, 32, 33, rạch, tờ bản đồ số 45 Bộ địa chính phường C, Quận A (Theo tài liệu năm 2003); thuộc trọn thửa 6, một phần thửa 7 tờ bản đồ thứ 4, Bộ địa chính xã C, huyện A (Theo tài liệu chính lý năm 1995), thể hiện trên Bản đồ hiện trạng số 008692/ĐĐBĐ-VPQ2 ngày 15/01/2015 do Trung tâm Đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác lập nằm ngoài ranh 02 dự án do công ty là chủ đầu tư và không thuộc phần diện tích đất 5.238,2m² mà phía công ty đã bồi thường cho ông Phạm Văn D, nhưng có một phần diện tích 124 m² thuộc dự án Cầu và Đường vào Cảng Khu công nghiệp Cát Lái, hiện đang lập hồ sơ bồi thường. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên O1 không có yêu cầu gì và đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân Quận A có bà Phan Thị Minh U1 là người đại diện vắng mặt tại phiên tòa nhưng có trình bày ý

kiến xác định diện tích đất 18.287m², thể hiện trên 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 439516 và A 45941 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 477/QSĐĐ và 404/QSĐĐ) do Ủy ban nhân dân huyện A cấp cùng ngày 22/02/1993 là cấp cho hộ gia đình, trong đó có bà B và các con của bà B được cấp 2.700m². Tuy nhiên, thời điểm giao khoán, không xác định rõ vị trí giao khoán cho từng thành viên của hộ gia đình. Tranh chấp giữa bà B và ông D là tranh chấp về dân sự. Đề nghị Tòa giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích Quận A có ông Trần Thanh P2 là người đại diện vắng mặt tại phiên tòa nhưng có trình bày ý kiến: Diện tích 2.700m² thuộc một phần thửa 17, 18, 32, 33, rạch, tờ bản đồ số 45 Bộ địa chính phường C, Quận A (Theo tài liệu năm 2003); thuộc trọn thửa 6, một phần thửa 7 tờ bản đồ thứ 4, Bộ địa chính xã C, huyện A (Theo tài liệu chỉnh lý năm 1995), thể hiện trên Bản đồ hiện trạng số 008692/ĐĐBĐ-VPQ2 ngày 15/01/2015 do Trung tâm Đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác lập, trong đó có 2.453,3m² thuộc phần đất mở rộng 12,2ha Khu công nghiệp Cát Lái cụm II do công ty là chủ đầu tư, theo Quyết định số 5393/QĐ-UBND ngày 30/9/2013 về duyệt đồ án điều chỉnh mở rộng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Cát Lái – cụm II tại phường C, Quận A. Hiện công ty chưa bồi thường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Phòng Công chứng số V1 Thành phố Hồ Chí Minh xin vắng mặt nhưng có văn bản trình bày ý kiến: Hợp đồng ủy quyền giữa bà U với ông D và bà K được công chứng tại Phòng Công chứng số V1, số công chứng 25990, quyển số 6TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2010 là phù hợp quy định của pháp luật. Phòng Công chứng số V1 Thành phố Hồ Chí Minh không có yêu cầu gì, đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa giải quyết vụ án.

Bản án sơ thẩm tuyên xử :

- Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 220, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2016;

- Áp dụng Điều 224, Điều 128, 137 Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng Điều 27 Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án;

- Áp dụng Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;

- Áp dụng Luật Thi hành án dân sự;

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn – bà Phạm Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Nguyễn Thị Hồng S, Nguyễn Thị Trường T:

- Bà Phạm Thị B và hai con tên Nguyễn Thị Hồng S và Nguyễn Thị Trường T được tạm quản lý, sử dụng diện tích đất 2.700m² thuộc một phần thửa 17, 18, 32, 33, rạch, tờ bản đồ số 45 Bộ địa chính phường C, Quận A (Theo tài liệu năm 2003); thuộc trọn thửa 6, một phần thửa 7 tờ bản đồ thứ 4, Bộ địa chính xã C, huyện A (Theo tài liệu chỉnh lý năm 1995), thể hiện trên Bản đồ hiện

trạng số 008692/ĐĐBĐ-VPQ2 ngày 15/01/2015 do Trung tâm Đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác lập.

Nếu sau này cơ quan chức năng tiến hành giải tỏa, bà B và các con là Nguyễn Thị Hồng S, Nguyễn Thị Trường T có nghĩa vụ bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án và được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để nhận chế độ bồi thường, hỗ trợ thiệt hại (nếu có) theo quy định của pháp luật.

Các bên thi hành dưới sự giám sát của cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2010 ký giữa ông Phạm Văn D, bà Dương Thị K với bà Phan Kim U đối với diện tích 1.350m² ký hiệu (4), (5), (6) trên Bản đồ số 9024/ĐĐBĐ-VPQ2 do Trung tâm Đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác lập, hủy một phần Hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2010 ký giữa ông Phạm Văn D, bà Dương Thị K với bà Phan Kim U đối với diện tích 1.350m² ký hiệu (4), (5), (6) trên Bản đồ số 9024/ĐĐBĐ-VPQ2 do Trung tâm Đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác lập; hủy một phần Di chúc ngày 09/11/2010 do ông Phạm Văn D, bà Dương Thị K lập đối với diện tích 1.350m² ký hiệu (4), (5), (6) trên Bản đồ số 9024/ĐĐBĐ-VPQ2 do Trung tâm Đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác lập.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Phan Kim U và ông Đỗ Biên B1: Buộc ông Phạm Văn D, bà Dương Thị K chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Phan Kim U số tiền: 1.012.500.000đồng (một tỷ, không trăm mười hai triệu, năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng, người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí:

- Hoàn trả cho bà Phạm Thị B số tiền tạm ứng án phí sau đây:

+ 6.750.000đ (sáu triệu, bảy trăm năm chục nghìn đồng) theo Biên lai số 03251 ngày 06/6/2013 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận A xác lập.

+ 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 04010 ngày 24/12/2015 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận A xác lập.

+ 6.900.000đ (sáu triệu chín trăm nghìn đồng) theo Biên lai tạm ứng án phí số 031928 ngày 13/5/2003 (đã thi hành xong).

- Hoàn trả cho ông Phạm Văn D số tiền tạm ứng án phí sau đây:

+ 50.000đ (năm chục nghìn đồng) theo Biên lai số 006555 ngày 11/4/2007 do Thi hành án dân sự Quận A xác lập (đã thi hành xong).

+ 24.397.000đ (hai mươi bốn triệu, ba trăm chín mươi bảy nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 027503 ngày 06/10/2010 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận A lập.

- ông D phải chịu các khoản tiền án phí sau đây:

+ 50.000đ (năm chục nghìn đồng) theo Biên lai số 015241 ngày 02/6/2008 do Thi hành án dân sự Quận A xác lập;

+ 42.375.000đồng (bốn mươi hai triệu, ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 24.397.000đ (hai mươi bốn triệu, ba trăm chín mươi bảy nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 027503 ngày 06/10/2010 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận A lập, ông D còn phải nộp số tiền chênh lệch là 17.978.000đồng (mười bảy triệu, chín trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

- Sung công quỹ Nhà nước tiền tạm ứng án phí 4.500.000đ (bốn triệu năm trăm nghìn đồng) ông Bùi Đức R2 đã nộp theo Biên lai số 006032 ngày 03/7/2006 do Thi hành án Quận A xác lập nhưng được trừ vào tiền án phí 5.450.000đ (năm triệu bốn trăm năm chục nghìn đồng) do ông R2 đã nộp để thi hành án. Hoàn trả lại cho ông R2 số tiền chênh lệch 950.000đ (chín trăm năm chục nghìn đồng) theo Biên lai số 015239 ngày 26/5/2008.

- Hoàn trả cho bà Phan Kim U số tiền tạm ứng án phí 26.250.000đ (hai mươi sáu triệu, hai trăm năm chục nghìn đồng) theo Biên lai số 03222 ngày 20/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A.

- Bà Phan Kim U và ông Đỗ Biên B1 phải chịu tiền án phí do một phần yêu cầu không được chấp nhận: 17.550.000đồng (mười bảy triệu, năm trăm năm chục nghìn đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 26.250.000đ (hai mươi sáu triệu, hai trăm năm chục nghìn đồng) theo Biên lai số 03222 ngày 20/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A. bà U và ông B1 phải nộp số tiền chênh lệch là 8.700.000đồng (tám triệu, bảy trăm nghìn đồng).

Lệ phí định giá tài sản: bà B tự nguyện chịu. bà B đã nộp đủ lệ phí định giá tài sản.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, quyền tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/4/2017 Bị đơn - ông Phạm Văn D nộp đơn kháng cáo; Ngày 28/4/2017 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Phạm Thị Trúc P và bà Dương Thị K nộp đơn kháng cáo; Ngày 24 tháng 4 năm 2016 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Phan Kim U ông và Đỗ Biên B1 nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm :

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Phạm Văn H là đại diện hợp pháp của bị đơn - ông Phạm Văn D trình bày nội dung kháng cáo: Tại cấp sơ thẩm chúng tôi không hề được triệu tập, không biết gì về nội dung tranh chấp như vậy cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, đề nghị Tòa hủy án sơ thẩm để xem xét lại quyền lợi của chúng tôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Phạm Thị Trúc P, bà Dương Thị K trình bày kháng cáo: bà B và các con không hề canh tác và không có quyền lợi gì trên đất cấp cho ông D, chúng tôi không nhất trí chia đất cho bà B

và các con. Ngoài ra còn có ông Phạm Văn Q2 là con của ông D, bà K, ông Q2 chết năm 2004, ông Q2 có vợ và con, cấp sơ thẩm không đưa vợ con ông Q2 vào tham gia tố tụng là sai sót.

Cấp sơ thẩm không triệu tập chúng tôi, khi giải quyết lại vụ án đã không đề cập đến việc gia đình tôi đã thi hành xong khoản tiền trả cho ông R2 do đó đề nghị Hội đồng xét xử hủy án để cấp sơ thẩm xét xử lại.

Bà Đỗ Thị C1 là đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Đỗ Biên B1, bà Phạm Kim Án cùng luật sư trình bày kháng cáo: Về việc chia tài sản chung là quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông Phạm Văn D, các tài liệu chứng cứ thể hiện bà B cùng các con đã không còn canh tác trên đất, khi cấp đất các con bà B còn rất nhỏ, Ủy ban nhân dân Quận A trả lời có định suất của bà B và các con trong việc cấp đất cho hộ ông D là không phù hợp. Khi bà U ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ ông Phạm Văn D, căn cứ theo bản án phúc thẩm số 280/2008/DS-PT ngày 26/3/2008 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh các bên đã chừa ra phần đất diện tích 1350 m² mà bản án chia cho bà B và các con của bà B tại thửa số 6 và một phần thửa số 7 tờ bản đồ số 4 do đó việc chuyển nhượng này là phù hợp với luật định, đề nghị Tòa bác yêu cầu của bà B về việc hủy phần chuyển nhượng diện tích đất 1350m² trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà U với hộ ông Phạm Văn D, bác yêu cầu hủy phần di chúc, hủy hợp đồng ủy quyền của ông D, bà K, đối với diện tích đất nói trên. Yêu cầu Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà U với ông D, bà K, công nhận hợp đồng ủy quyền giữa ông D, bà K với bà U, công nhận di chúc của ông D, bà K lập ngày 09/11/2010.

Nguyên đơn - Bà Phạm Thị B trình bày: Ủy ban nhân dân quận A2 xác nhận khi cấp đất cho hộ ông Phạm Văn D đã cấp theo định suất 900m²/nhân khẩu trong đó tôi và các con cũng có phần do đó đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị O trình bày: Cùng ý kiến với bà Dương Thị K và bà Phạm Thị Trúc P.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày quan điểm :

Hội đồng xét xử, thẩm phán và thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự .

Về nội dung kháng cáo :

Đối với yêu cầu của bà B về việc chia 2.700m² đất trong diện tích đất cấp cho hộ ông D, tại thời điểm ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông D, bà B và hai con đều có tên trong hộ khẩu và thuộc diện được cấp đất theo định suất 900m²/ người do đó cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu chia quyền sử dụng đất của bà B là có căn cứ.

Đối với kháng cáo của ông D, bà K và bà P cho rằng có ông Phạm Văn Q2 là con của ông D và bà K, ông Q2 đã chết cần đưa người thừa kế của ông Q2 tham gia tố tụng, xét thấy, ông Q2 chết năm 2004, có vợ chưa đăng ký kết hôn, có con nhưng đã chết trước đó do đó cấp sơ thẩm không đưa ông Q2 vào tham gia tố tụng là có cơ sở.

Đối với kháng cáo của ông Phạm Văn D và bà P, bà K cho rằng không biết về việc tòa xét xử, tuy nhiên hồ sơ thể hiện Tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tổng đạt do đó nội dung kháng cáo này không có cơ sở chấp nhận.

Đối với quan hệ vay và thế chấp tài sản giữa ông D và ông Bùi Thanh Lương, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ lời khai của ông R2 không yêu cầu giải quyết tranh chấp do đã thi hành xong bản án phúc thẩm nên không đưa ông R2 vào tham gia tố tụng cũng như không đình chỉ hay giải quyết yêu cầu của ông R2 mà tuyên sung công quỹ số tiền 4.500.000 đ tạm ứng án phí và trả lại cho ông R2 950.000 đồng là chưa giải quyết hết các yêu cầu của đương sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị hủy một phần bản án và tách ra giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác .

Về án phí : bà B khởi kiện tranh chấp chia tài sản chung và được chấp nhận yêu cầu nên phải chịu án phí theo giá ngạch.

Kháng cáo của bà U và ông B1 yêu cầu công nhận hợp đồng không có cơ sở chấp nhận.

Cần áp dụng Nghị định 70/CP để tính án phí dân sự sơ thẩm.

Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông D, bà K, bà P.

Không chấp nhận kháng cáo của ông B1 , bà U.

Hủy một phần án sơ thẩm và sửa án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Thời hạn kháng cáo: Ngày 16/02/2017 Tòa án nhân dân Quận 02 tuyên bản án dân sự sơ thẩm 05/2017/DS-ST. Ngày 12/4/2017 bà U, ông B1 được tổng đạt hợp lệ bản án, ngày 14/4/2017 bà P, ông D, bà K được tổng đạt hợp lệ bản án. Ngày 24/04/2017 bà Phan Kim U, ông Đỗ Biên B1 nộp đơn kháng cáo, ngày 28/04/2017 bà Dương Thị K, bà Phạm Thị Trúc P nộp đơn kháng cáo, ngày 28/02/2017 ông Phạm Văn D nộp đơn kháng cáo. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, kháng cáo được xem xét.

Do tranh chấp về yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị B làm phát sinh các yêu cầu hủy một phần hợp đồng mua bán, hợp đồng ủy quyền, di chúc của ông Phạm Văn D và bà Phan Thị Kim U2 ngày 9/11/2010 tại Phòng Công chứng số V1 và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 09/11/2010 giữa bà Phan Kim U và hộ ông Phạm Văn D. Do đó việc giải quyết yêu cầu của nguyên đơn sẽ bao gồm những yêu cầu phát sinh thêm này.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo đương sự:

Xét kháng cáo của ông Phạm Văn D, bà Phạm Thị Trúc P và bà Dương Thị K tại phiên tòa phúc thẩm ông H – Đại diện ông D, bà P, bà K trình bày lại nội dung kháng cáo như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Phạm Thị B vì tại thời điểm mà chính quyền giao đất năm 1986, Nguyễn Thị Hồng S sinh năm 1984, Nguyễn

Thị Trường T sinh năm 1988 (cả 2 là con của bà Mai) lúc này còn nhỏ nên không được giao đất.

Xét thấy theo kết quả xác minh tại Công văn số 2718/UBND-TNMT ngày 29/6/2015 của Ủy ban nhân dân Quận A: Diện tích đất 18.287m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459418 và A 459516 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 22/02/1993 có nguồn gốc do Hợp tác xã Nông nghiệp I, xã C giao khoán cho hộ gia đình ông D. Theo giấy chứng nhận nhân khẩu, hộ khẩu thường trú, hộ gia đình ông D năm 1992 có 13 nhân khẩu, trong đó có bà Phạm Thị B và hai con của bà B là Nguyễn Thị Hồng S và Nguyễn Thị Trường T. Tại thời điểm giao khoán, mỗi nhân khẩu được Hợp tác xã Nông nghiệp I giao khoán 900m², như vậy, diện tích bà B và các con của bà B được giao khoán là 2.700m².

Theo chứng cứ nói trên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu cho bà B và các con được hưởng quyền sử dụng 2.700m² đất trong diện tích đất đã cấp cho hộ ông D là có cơ sở. Kháng cáo của ông D, bà K và bà P về vấn đề này không được chấp nhận

2. Đề nghị đưa vợ con ông Phạm Văn Q2 (Con của ông D, bà K) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

ông D, bà K và bà P cho rằng có ông Phạm Văn Q2 là con của ông D và bà K, ông Q2 đã chết cần đưa người thừa kế của ông Q2 tham gia tố tụng, xét thấy tại phiên tòa ông H xác nhận ông Q2 chết năm 2004, có vợ chưa đăng ký kết hôn, có con nhưng đã chết trước đó do đó cấp sơ thẩm không đưa ông Q2 vào tham gia tố tụng là có cơ sở.

3. Yêu cầu hủy bản án số 05/2017/DS-ST ngày 16 tháng 2 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận A do vi phạm tố tụng vì trong suốt quá trình tố tụng từ ngày 1 tháng 11 năm 2011 cho đến ngày Tòa án xét xử gia đình ông D không được triệu tập nhưng Tòa cho rằng tất cả chúng tôi xin vắng mặt nên Tòa xét xử vắng mặt dẫn đến thiệt hại vì Ngày 06 tháng 10 năm 2010 ông Phạm Văn D và các thành viên trong hộ đã tự nguyện nộp trả cho ông Bùi Đức R2 số tiền 822.352.500 (Tám trăm hai mươi hai triệu ba trăm năm mươi hai ngàn năm trăm đồng) theo bản án phúc thẩm số 280/2008/DSPT ngày 26/3/2008 sau đó bản án này đã bị cấp Giám đốc thẩm hủy. Tuy nhiên cấp sơ thẩm không hỏi chúng tôi về vấn đề này và không giải quyết.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án đã thực hiện đầy đủ thủ tục tổng đạt cho ông D, bà K, bà P nên kháng cáo này là không có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ vào Công văn 117/TB-THA ngày 21/11/2011 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A gửi Tòa án nhân dân Tối cao và Tòa án nhân dân Quận A có nội dung: “1. Chi cục Thi hành án dân sự Quận A đã thu án phí dân sự ông Phạm Văn D là 24.447.000 (Hai mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi bảy ngàn đồng) và ông Bùi Đức R2 là 5.450.000 đồng. Hoàn tạm ứng án phí 6.900.000 đồng cho bà Phạm Thị B theo biên lai tạm ứng án phí số 031928 ngày 13/5/2003.

2. Ngày 06 tháng 10 năm 2010 ông Phạm Văn D và các thành viên trong hộ đã tự nguyện nộp trả cho ông Bùi Đức Lương số tiền 822.352.500 (Tám trăm

hai mươi hai triệu ba trăm năm mươi hai ngàn năm trăm đồng) và lãi suất chậm thi hành án. Chi cục Thi hành án dân sự Quận A đã thực hiện chi cho ông Bùi Đức R2 số tiền trên, ông R2 không thắc mắc, khiếu nại gì”

Căn cứ vào biên bản làm việc ngày 27/12/2011 của Tòa án nhân dân Quận A (Có sự chứng kiến của bà Phạm Thị Trúc P- con của ông D, bà K) thể hiện ông D và bà K khai không có yêu cầu gì trong vụ án này nếu sau này có yêu cầu sẽ khởi kiện bằng vụ án dân sự khác đồng thời xin được vắng mặt trong các quá trình giải quyết vụ án và cam kết không thắc mắc, khiếu nại gì do đó kháng cáo của ông D, bà K và bà P về vấn đề này là không có cơ sở để chấp nhận.

Tuy nhiên đối với giao dịch vay, thế chấp tài sản giữa ông D và ông Bùi Đức R2, Tòa án có thụ lý giải quyết tranh chấp này, bản án sơ thẩm có nhận định trong quá trình giải quyết vụ án, do ông R2 không yêu cầu Tòa giải quyết nên đình chỉ giải quyết đối với quan hệ này nhưng bản án sơ thẩm đã không đưa ông R2 vào tham gia tố tụng, tại phần quyết định của bản án không tuyên đình chỉ giải quyết đối với quan hệ này, đồng thời lại tuyên hoàn trả cho ông R2 số tiền chênh lệch là 950.000 đồng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do đó cần hủy phần này và giao về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại đối với tranh chấp vay và thế chấp tài sản giữa ông D và ông R2.

Đối với kháng cáo của bà Phan Kim U và ông Đỗ Biên B1:

bà U và ông B1 đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà U và hộ ông D lập ngày 09/11/2010, công nhận hợp đồng ủy quyền lập ngày 9/11/2010, công nhận di chúc ngày 09/11/2010 của ông D, bà K được Phòng Công chứng số V1 TP. Hồ Chí Minh chứng thực, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 9/11/2010 bà Phan Kim U có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D, bà K và các con trong hộ là bà Phạm Thị Trúc P, bà Phạm Thị O, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn N, ông Phạm Văn M, hợp đồng không được công chứng. Đồng thời ông D bà K cũng ký hợp đồng ủy quyền cho bà U được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng giải quyết việc bồi thường, nhận đất nền... nếu đất bị giải tỏa và ông D, bà K cũng ký di chúc toàn bộ diện tích chuyển nhượng cho bà U được quyền sử dụng.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 280/2008/DSPT ngày 26/3/2008 xác định chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị B về yêu cầu chia 2.700m² đất nông nghiệp, cụ thể: *“bà B được nhận tiền đền bù 1350m² đất nông nghiệp thuộc dự án đầu tư xây dựng cảng khu công nghiệp Cát Lái và dự án đầu tư xây dựng cầu và đường vào cảng khu công nghiệp Cát lái tại phường C, Quận A do Công ty O1 làm chủ đầu tư. Phần diện tích đất 1350 m² đất nông nghiệp còn lại thuộc vị trí thửa số 6 và một phần thửa số 7 tờ bản đồ số 4 phường C Quận A, bà B và các con có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chức năng để nhận tiền đền bù và làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.”*

Như vậy phần diện tích đất bà B được nhận theo hiện trạng tại bản án nói trên có 1350 m² nằm trong thửa số 6 và một phần thửa số 7 tờ bản đồ số 4, Bộ địa chính xã C. Theo tài liệu chỉnh lý năm 1995 thì diện tích thửa số 6 và thửa số 7 là : 1160m² + 2008m² = 3168m², bản án không xác định vị trí cụ thể của diện tích 1350 m² giao cho bà B trong hai thửa 6, 7 nói trên.

Khi tiến hành chuyển nhượng các bên không chuyển nhượng hết phần diện tích đất được cấp cho hộ ông D mà chỉ chuyển nhượng 11.737 m² trong diện tích 13.087 m² đã cấp cho hộ ông D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 477/QSDD/QĐ số 294/QĐ-UB ngày 22/2/1993 của UBND huyện A. Căn cứ theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo Đạc và xây dựng Hưng Nhân đo vẽ ngày 08/11/2010 và biên bản bàn giao mặt bằng, giấy ủy quyền ngày 09/11/2010 lập giữa ông D, bà K và bà U xác định các bên mua bán các thửa 1,2,3,4,5,8,9,10,11,12,13,14 (Không có thửa số 6) và một phần thửa số 7 tờ bản đồ số 4 phường C Quận A (BL 529). Những chứng cứ nói trên thể hiện các bên mua bán theo bản án phúc thẩm có hiệu lực của Tòa án, có chừa lại phần diện tích 1350m² đất mà bản án phúc thẩm nói trên giao cho bà B và các con và không hề chồng lấn lên diện tích đã chia cho bà B trong bản án phúc thẩm nói trên.

Căn cứ Điều 138 BLDS 2005 “ Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa.” Như vậy trường hợp này bà U đã mua theo quyết định của bản án đã có hiệu lực pháp luật nên được công nhận.

Căn cứ vào điểm b Khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 “ Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này”. Căn cứ vào Khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 “Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.” bà U và ông D, bà K cùng các con của ông D, bà K đều xác nhận bà U đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền và đã giao đất nhưng chưa làm thủ tục tách thửa do đó vẫn là giao dịch đang thực hiện. Nay bà U, ông B1 có yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán ngày lập ngày 09/11/2010 nên căn cứ vào Khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch này và các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Như vậy bản án sơ thẩm nhận định hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là không phù hợp, cần sửa lại nội dung này. Do đó kháng cáo của ông B1, bà U là có cơ sở để chấp nhận.

Như đã lập luận ở trên, yêu cầu đòi chia tài sản chung 2.700 m² của bà B, bà Hồng S và bà Trường T là có cơ sở nên được chấp nhận. Tuy nhiên bà B, bà Hồng S và bà Trường T sẽ được nhận 1350m² đất theo hiện trạng và 1350m² theo giá trị bồi thường.

Cụ thể : Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ đo vẽ đóng dấu ngày 30/11/2015, bà Phạm Thị B, bà Nguyễn Thị Hồng S, bà Nguyễn Thị Trường T được quyền sử dụng phần đất tại vị trí (7) + (8) + (10) + (14) + (15) + (16) = 1139.6+14+17.6+115.8+45.5+17.5=1350m². Hộ ông Phạm Văn D có trách nhiệm bàn giao mặt bằng phần diện tích đất nói trên cho bà Phạm Thị B, bà Nguyễn Thị Hồng S và bà Nguyễn Thị Trường T.

Theo công văn số 2585/CNTTM-KT ngày 16/11/2017 giá trị gốc và lãi của hai thẻ tiết kiệm Số PK4102735 ngày 02/3/2016 và số PK4102736 ngày 02/3/2016 gửi tiền giải phóng mặt bằng đối với diện tích 5.200m² thuộc GCS 404/QSDĐ/QĐ số 294 /QĐUB ngày 22/2/1993 của UBND huyện A tính đến hết ngày 15/11/2017 là 5.689.984.212đ, tỷ lệ bà B và các con được hưởng 1350/5200 của số tiền trên = 1.477.207.440 đồng. Đây là tổng số tiền gốc và lãi phát sinh tạm tính đến hết ngày 15/11/2017, tuy nhiên bà B và các con sẽ được hưởng theo tỷ lệ 1350/5200 đối với tổng tiền gốc và lãi phát sinh tới thời điểm thi hành án.

Đối với các vấn đề khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị, Hội đồng xét xử không xét.

[3]Án phí dân sự sơ thẩm:

bà B khởi kiện ngày 28/4/2003 yêu cầu chia quyền sử dụng đất nên căn cứ vào Nghị Định 70-CP ngày 12/06/1997 để tính án phí dân sự sơ thẩm. Cụ thể:

Giá trị 1350m² mà bà B và hai con được nhận bằng hiện vật là: 1350m² x 380.000đ/m² (Giá đất theo biên bản định giá ngày 13/01/2015) = 513.000.000 đồng.

Giá trị 1350m² mà bà B và hai con được nhận trong tiền bồi thường là: 1.477.207.440 đồng.

Như vậy bà B và hai con phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên giá trị được hưởng là: 513.000.000 đồng + 1.477.207.440 đồng = 1.990.207.440 đồng là: 28.000.000đ + 990.207đ = 28.990.207 đ.

Ngày 23/12/2015 bà B có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy một phần hợp đồng mua bán, hợp đồng ủy quyền, di chúc của ông Phạm Văn D và bà Phan Thị Kim U2. Yêu cầu này của bà B không được chấp nhận nên căn cứ vào Pháp lệnh án phí lệ phí 2009 để tính án phí. bà B phải chịu án phí loại không có giá ngạch trên phần yêu cầu hủy hợp đồng bị bác yêu là 200.000 đ nhưng được trừ và 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số

04010 ngày 24/12/2015 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận A xác lập. bà B đã nộp đủ án phí.

Lệ phí định giá tài sản: bà B tự nguyện chịu. bà B đã nộp đủ lệ phí định giá tài sản.

[4] *Án phí dân sự phúc thẩm*: Do sửa án sơ thẩm nên căn cứ vào Khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 các đương sự không được chấp nhận kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại cho ông Phạm Văn D 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2014/0004987 ngày 27/4/2017.

Hoàn lại cho bà Phạm Thị Trúc P 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2014/0004989 ngày 28/4/2017.

Hoàn lại cho bà Dương Thị K 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2014/0004990 ngày 28/4/2017 (Do bà Phạm Thị Trúc P đóng thay)

Hoàn lại cho bà Phan Kim U 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2014/0008158 ngày 13/6/2017.

Hoàn lại cho ông Đỗ Biên B1 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2014/0008157 ngày 13/6/2017.

Căn cứ nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Khoản 2, Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố Tụng dân sự.

Tuyên xử

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn D, bà Dương Thị K, bà Phạm Thị Trúc P.

Chấp nhận kháng cáo của Ông Đỗ Biên B1, bà Phan Kim U.

Hủy một phần án sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng vay và thế chấp tài sản giữa ông Phạm Văn D và ông Bùi Đức R2, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm tiếp tục giải quyết đối với tranh chấp này.

Sửa một phần án sơ thẩm đối với tranh chấp chia tài sản chung và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Phạm Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Nguyễn Thị Hồng S, Nguyễn Thị Trường T đối với yêu cầu chia tài sản chung :

- Bà Phạm Thị B và hai con tên Nguyễn Thị Hồng S và Nguyễn Thị Trường T được hưởng tài sản chung là quyền sử dụng diện tích đất 2.700m² thuộc 18.287m² đất cấp cho hộ ông Phạm Văn Răng theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 477/QSDD/QĐ số 294/QĐ-UB ngày 22/2/1993 của UBND huyện A. Cụ thể:

+ Bà Phạm Thị B, bà Nguyễn Thị Hồng S và bà Nguyễn Thị Trường T được hưởng 1.477.207.440 đồng bằng 1350/5200 giá trị hai thẻ tiết kiệm có kỳ hạn Số PK 4102735 ngày 02/3/2016 và số PK 4102736 ngày 02/3/2016 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam chi nhánh Thủ Thiêm.

+ Bà Phạm Thị B, bà Nguyễn Thị Hồng S và bà Nguyễn Thị Trường T được nhận quyền sử dụng 1350m^2 đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ vẽ đóng dấu ngày 30/11/2015, bà Phạm Thị B, bà Nguyễn Thị Hồng S, bà Nguyễn Thị Trường T được nhận phần đất tại vị trí (7) + (8) + (10) + (14) + (15) + (16) = $1139.6+14+17.6+115.8+45.5+17.5=1350\text{ m}^2$.

Bà Phạm Thị B, bà Nguyễn Thị Hồng S và bà Nguyễn Thị Trường T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tách sổ phần diện tích 1350 m^2 nói trên trong diện tích 13.087 m^2 đã cấp cho hộ ông D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 477/QSDĐ/QĐ số 294/QĐ-UB ngày 22/2/1993 của UBND huyện A.

Hộ ông Phạm Văn D có trách nhiệm bàn giao mặt bằng phần diện tích đất nói trên cho bà Phạm Thị B, bà Nguyễn Thị Hồng S và bà Nguyễn Thị Trường T.

Nếu sau này cơ quan chức năng tiến hành giải tỏa để thực hiện dự án, bà Phạm Thị B, bà Nguyễn Thị Hồng S và Bà Nguyễn Thị Trường T có nghĩa vụ bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án và được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để nhận chế độ bồi thường, hỗ trợ thiệt hại (nếu có) theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị B về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà U và hộ ông D lập ngày 09/11/2010, hợp đồng ủy quyền lập ngày 9/11/2010, di chúc ngày 09/11/2010 giữa ông D, bà K và bà U được công chứng số 3 TP. Hồ Chí Minh chứng thực.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Biên B1, bà Phạm Kim Ân về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà U và hộ ông D lập ngày 09/11/2010, công nhận hợp đồng ủy quyền lập ngày 9/11/2010, công nhận di chúc ngày 09/11/2010 giữa ông D, bà K và bà U được công chứng số 3 TP. Hồ Chí Minh chứng thực.

Bà Phan Kim U được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tách sổ phần diện tích 11.737 m^2 (sau khi đã trừ đi 1.350m^2 của bà B và hai con bà B) trong diện tích 13.087 m^2 đã cấp cho hộ ông D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 477/QSDĐ/QĐ số 294/QĐ-UB ngày 22/2/1993 của UBND huyện A.

Nếu sau này cơ quan chức năng tiến hành giải tỏa để thực hiện dự án, bà U có nghĩa vụ bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án và được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để nhận chế độ bồi thường, hỗ trợ thiệt hại (nếu có) theo quy định của pháp luật.

Các bên thi hành dưới sự giám sát của 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, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng, người phải thi hành án còn

phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4 .Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho bà Phan Kim U số tiền tạm ứng án phí 26.250.000đ (hai mươi sáu triệu, hai trăm năm chục nghìn đồng) theo Biên lai số 03222 ngày 20/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A.

Bà Phạm Thị B, bà Nguyễn Thị Hồng S, và bà Nguyễn Thị Trường T phải chịu 28.990.207đ án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 6.750.000đ (sáu triệu, bảy trăm năm chục nghìn đồng) theo Biên lai số 03251 ngày 06/6/2013 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận A xác lập. Bà Phạm Thị B , bà Nguyễn Thị Hồng S và bà Nguyễn Thị Trường T còn phải nộp 22.240.207đ (Hai mươi hai triệu hai trăm bốn chục ngàn hai trăm lẻ bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phạm Thị B phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy một phần hợp đồng nhưng được trừ và 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 04010 ngày 24/12/2015 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận A xác lập. bà B đã nộp đủ án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm,

Hoàn lại cho ông Phạm Văn D 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2014/0004987 ngày 27/4/2017.

Hoàn lại cho bà Phạm Thị Trúc P 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2014/0004989 ngày 28/4/2017.

Hoàn lại cho bà Dương Thị K 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2014/0004990 ngày 28/4/2017 (Do bà Phạm Thị Trúc P đóng thay)

Hoàn lại cho bà Phan Kim U 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2014/0008158 ngày 13/6/2017.

Hoàn lại cho ông Đỗ Biên B1 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2014/0008157 ngày 13/6/2017.

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

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

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;

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

- TAND Quận A;
- Chi cục THADS Quận A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

Dương Tuấn Vinh