

Bản án số: 245/2022/DSPT

Ngày: 17/5/2022

V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất và tranh chấp tài sản chung

**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: Bà Vũ Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Ngọc Hương

Bà Nguyễn Thị Kim Cương

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 17 tháng 5 năm 2022, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 53/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 02 năm 2022, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp tài sản chung”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 375/2021/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 882/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 3 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 3801/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Hầu Tuấn T, sinh năm 1974; địa chỉ: 53/44/8 đường V, Phường P, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Nơi ở: 12H Tầng 12, Chung cư 91 Đường H, Phường 3, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Ngô Quốc V; địa chỉ: 84 đường N, Phường 7, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

1.2. Ông Hồ Đăng H, sinh năm 1953; địa chỉ: 97/2B ấp T2, xã T, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

1.3. Ông Hồ Đăng T1, sinh năm 1955; địa chỉ: 97/2E ấp T2, xã T, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

1.4. Bà Hồ Thị V, sinh năm 1958; địa chỉ: 97/2K ấp T2, xã T, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của ông H, ông T1 và bà V: Ông Nguyễn Tấn M, sinh năm 1978; địa chỉ: 97/2G ấp T2, xã T, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Hồ Đăng C, sinh năm 1960; địa chỉ: 97/2 ấp T2, xã T, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1966; địa chỉ: 97/2 ấp T2, xã T, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh (xin xét xử vắng mặt).

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

3.1. Ông Hồ Đăng H, sinh năm 1953; địa chỉ: 97/2B ấp T2, xã T, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.2. Ông Hồ Đăng T1, sinh năm 1955; địa chỉ: 97/2E ấp T2, xã T, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.3. Bà Hồ Thị V, sinh năm 1958; địa chỉ: 97/2K ấp T2, xã T, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.4. Bà Hồ Thị H1, sinh năm 1948; địa chỉ: 97/2A ấp T2, xã T, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.5. Bà Hồ Thị T, sinh năm 1956; địa chỉ: 97/2G ấp T2, xã T, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.6. Ông Hồ Đăng A, sinh năm 1966; địa chỉ: 97/2H ấp T2, xã T, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của ông A và bà T: Ông Nguyễn Tấn M, sinh năm 1978; địa chỉ: 97/2G ấp T2, xã T, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ông Hồ Đăng C, sinh năm 1960; địa chỉ: 97/2 ấp T2, xã T, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hồ Đăng H, ông Hồ Đăng T1, bà Hồ Thị V, bà Hồ Thị T và ông Hồ Đăng A: Luật sư Võ Thanh K và Đặng Thành N thuộc Công ty Luật LC – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người kháng cáo: Ông Hồ Đăng H, ông Hồ Đăng T1, bà Hồ Thị V, bà Hồ Thị T, ông Hồ Đăng A.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện đề ngày 10/9/2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Hầu Tuấn T có đại diện ủy quyền là ông Ngô Quốc V trình bày:

Ngày 15/6/2015 ông Hầu Tuấn T và ông Hồ Đăng C, bà Nguyễn Thị Thanh N ký Hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất 1.213m<sup>2</sup> thuộc toàn bộ phần còn lại của thửa 57, tờ bản đồ 11 (TL 1989) bộ địa chính xã T, G, Thành phố Hồ Chí Minh, hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng L xác nhận ngày 15/6/2015 (số công chứng: 006420, quyền số 07/2015/TP/VPCC-SCC/HĐGD). Phần đất này nằm trong diện tích đất 2.139m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số 1913 QSDĐ/8.9.97 cho ông Hồ Đăng C vào ngày 25/12/1997.

Tại thời điểm giao dịch, giá chuyển nhượng thực tế là 1,2 tỷ đồng, sau khi ký hợp đồng, ông T đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C, bà N đã bàn giao đất cho ông T quản lý sử dụng.

Theo kết quả đo vẽ phần đất ông C, bà N chuyển nhượng cho ông T có diện tích là 1.053,5m<sup>2</sup>, tuy nhiên có một phần diện tích 43,3m<sup>2</sup> (thuộc thửa 54-1 và 55-1 thể hiện tại mục (2) của bản đồ) nằm ngoài phạm vi giấy chứng nhận đã cấp cho ông C, bà N. Hiện nay, trên phần đất diện tích 1.010,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 57-1 tờ bản đồ 11 (TL 1989) nhằm thửa 39 tờ bản đồ 36 (TL 2004) bộ địa chính xã T, huyện G, các anh chị em của ông C là ông H, ông T1 và bà V cho rằng có 01 phần đất trống vị trí sau nhà ông T1, ông H và bà V đang sử dụng. Tuy nhiên, ông T1, ông H và bà V không xác định diện tích cụ thể cũng như không tiến hành đo vẽ đối với phần đất ông T1, ông H và bà V tranh chấp. Mặt khác, ông H, ông T1 và bà V đều đề nghị rút đơn khởi kiện tranh chấp đối với ông C vì không có tiền ký hợp đồng đo vẽ.

Do đó, căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông C, bà N đối với phần đất 1.213m<sup>2</sup> thuộc toàn bộ phần còn lại của thửa 57, tờ bản đồ 11 (TL 1989) bộ địa chính xã T, G được Văn phòng Công chứng L xác nhận ngày 15/6/2015 (số công chứng: 006420, quyền số 07/2015/TP/VPCC-SCC/HĐGD); căn cứ thực tế ông T đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho ông C, bà N; căn cứ hiện trạng vị trí, diện tích đo vẽ áp ranh theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 100812/ĐĐBĐ-CNHM-CC do Trung tâm đo đạc bản đồ Chi nhánh G lập ngày 10/10/2016, ông T yêu cầu bên chuyển nhượng là ông C, bà N tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2015 và công nhận ông T được quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 1.010,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 57-1 tờ bản đồ số 11 (TL 1989), nhằm thửa 39 tờ bản đồ số 36 (TL 2004) bộ địa chính xã T, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh để ông T hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên theo quy định của pháp luật.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/02/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, các nguyên đơn là ông Hồ Đăng T1, ông Hồ Đăng H và bà Hồ Thị V trình bày:

Trước đây ông T1, ông H và bà V khởi kiện ông Hồ Đăng C yêu cầu chia tài sản chung đối với phần đất diện tích 2.139m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1913 QSDĐ/8.9.97 cho ông Hồ Đăng C vào ngày 25/12/1997. Phần đất này có nguồn gốc của cha mẹ là ông Hồ Đăng H1 (chết năm 1983) và bà Nguyễn Thị H (chết năm 2002). Năm 1997, ông

C tự ý làm giấy tờ và đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất của cha mẹ, trong khi đó phần đất này vẫn do mẹ là Nguyễn Thị H và các anh chị em trong gia đình cùng quản lý sử dụng. Sau khi mẹ chết, các anh chị em trong gia đình chưa tiến hành phân chia phần đất này nên phần đất này vẫn là tài sản chung của các con ông H1 và bà H.

Tại Biên bản làm việc ngày 11/01/2021, ông T1, ông H và bà V xác định lại nội dung khởi kiện là yêu cầu ông Hồ Đăng C chia tài sản chung đối với phần diện tích đất còn lại của thửa 57, tờ bản đồ 11 (TL 1989) bộ địa chính xã T, G, Thành phố Hồ Chí Minh ông C chưa sang tên bán cho người khác (diện tích là 1.213m<sup>2</sup>). Tuy nhiên, hiện nay ông T1, ông H và bà V không có tiền đóng tiền đo vẽ. Ngày 27/4/2021, ông T1, ông H và bà V đã làm đơn đề nghị rút đơn khởi kiện, không yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết đối với tranh chấp chia tài sản chung với bị đơn là ông C liên quan phần đất nói trên.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông Hồ Đăng C trình bày:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T: Ngày 15/6/2015, ông Hồ Đăng C, bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Hầu Tuấn T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng L đúng như ông T trình bày. Tại thời điểm giao dịch, giá chuyển nhượng là 1,2 tỷ đồng, bên nhận chuyển nhượng là ông T đã thanh toán đủ tiền cho bên chuyển nhượng là ông C, bà N. Hiện nay việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà N và ông T đã xong.

Theo kết quả đo vẽ phần đất ông C, bà N chuyển nhượng cho ông T có diện tích là 1.010,2m<sup>2</sup> (vị trí, diện tích theo bản đồ hiện trạng vị trí áp anh số 100812/ĐĐBĐ-CNHM-CC do Trung tâm đo đạc bản đồ Chi nhánh G lập ngày 10/10/2016). Hiện nay, trên phần đất diện tích 1.010,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 57-1 tờ bản đồ 11 (TL 1989) nhằm thửa 39 tờ bản đồ 36 (TL 2004) bộ địa chính xã T, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh, các anh chị em của ông C là ông H, ông T1 và bà V cho rằng có 01 phần đất trống vị trí sau nhà ông T1, ông H và bà V đang sử dụng, tuy nhiên, ông T1, ông H và bà V không xác định diện tích cụ thể cũng như không tiến hành đo vẽ đối với phần đất ông T1, ông H và bà V tranh chấp.

Do đó, căn cứ giao dịch chuyển nhượng giữa ông C, bà N và ông T đã hoàn tất, ông C đồng ý để ông T sang tên đăng bộ đối với phần đất diện tích 1.010,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 57-1 tờ bản đồ 11 (TL 1989) nhằm thửa 39 tờ bản đồ 36 (TL 2004) bộ địa chính xã T, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

- Đối với yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung của ông Hồ Đăng T1, ông Hồ Đăng H và bà Hồ Thị V:

Nội dung quá trình ông T1, ông H và bà V khởi kiện ông Hồ Đăng C yêu cầu chia tài sản chung đúng như ông T1, ông H và bà V đã trình bày. Tuy nhiên, hiện nay ông T1, ông H và bà V không có tiền đóng tiền đo vẽ. Ngoài ra, ngày 27/4/2021, ông T1, ông H và bà V làm đơn đề nghị rút đơn khởi kiện, không yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết đối với tranh chấp chia tài sản chung với bị đơn là

ông C liên quan phần đất do Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1913 QSDĐ/8.9.97 cho ông Hồ Đăng C vào ngày 25/12/1997. Do đó, đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết yêu cầu chia tài sản chung của ông T1, ông H và bà V.

Bị đơn – bà Nguyễn Thị Thanh N đồng ý với các ý kiến và yêu cầu của ông Hồ Đăng C, bà N xin vắng mặt trong các buổi hòa giải và xét xử của Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại các lời khai cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Đăng T1, ông Hồ Đăng H và bà Hồ Thị V trình bày:

Liên quan phần đất ông T nhận chuyển nhượng của ông C, bà N, hiện nay căn cứ kết quả đo vẽ theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 100812/ĐĐBĐ-CNHM-CC do Trung tâm đo đạc bản đồ Chi nhánh G lập ngày 10/10/2016, trên phần đất này có 01 phần đất trống vị trí sau nhà ông T1, ông H và bà V đã sử dụng từ năm 1976 đến nay. Ông T1, ông H và bà V chưa xác định được diện tích cụ thể của từng người đang sử dụng, phần đất này nằm trong diện tích đất 2.139m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1913 QSDĐ/8.9.97 cho ông Hồ Đăng C vào ngày 25/12/1997. Việc ông C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trống ông T1, ông H và bà V đã sử dụng từ năm 1976 đến nay là không đúng đối tượng.

Hiện nay ông T1, ông H và bà V không có tiền đóng tiền đo vẽ đối với phần đất các ông bà đang thực tế quản lý. Do đó, ông T1, ông H và bà V xác định không có ý kiến yêu cầu gì đối với tranh chấp giữa ông T và ông C liên quan phần đất diện tích 1.010,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 57-1 tờ bản đồ 11 (TL 1989) nhằm thửa 39 tờ bản đồ 36 (TL 2004) bộ địa chính xã T, huyện G do ông C chuyển nhượng cho ông T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị H1 trình bày:

Bà Hạnh không có ý kiến gì đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông C và không có ý kiến yêu cầu gì liên quan đến tranh chấp chia tài sản chung giữa ông T1, ông H, bà V và ông C.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Đăng A và bà Hồ Thị T trình bày:

Ông Hồ Đăng A, bà Hồ Thị T cho rằng phần nhà đất ông bà đang ở nằm trong phần đất 1.010,2m<sup>2</sup> hiện nay các bên đang tranh chấp, ông A và bà T đề nghị ông C làm thủ tục để ông Hồ Đăng A, bà Hồ Thị T được cấp giấy chứng nhận đối với phần nhà đất ông A, bà T đang ở.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 375/2021/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện G đã quyết định:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hậu Tuấn T về việc

yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Hầu Tuấn T và ông Hồ Đăng C, bà Nguyễn Thị Thanh N xác lập ngày 15/6/2015 tại Văn phòng Công chứng L (Hợp đồng số 006420, quyền số 07/2015/TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2015) đối với phần đất 1.213m<sup>2</sup> thuộc toàn bộ phần còn lại của thửa 57, tờ bản đồ 11 (TL 1989) bộ địa chính xã T, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh:

- Công nhận ông T được quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 1.010,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 57-1 TBĐ số 11 (TL1989), nhằm thửa 39 TBĐ số 36 (TL2004) bộ địa chính xã T, huyện G (vị trí, diện tích, ranh giới xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí – giáp ranh số 100812/ĐĐBĐ-CNHM-CC do Trung tâm đo đạc đo đạc bản đồ Chi nhánh G lập ngày 10/10/2016).

- Ông Hầu Tuấn T có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên đăng bộ đối với phần đất nhận chuyển nhượng từ ông C và bà N theo quy định của pháp luật.

- Ông Hầu Tuấn T đã thanh toán đủ cho ông Hồ Đăng C và bà Nguyễn Thị Thanh N tổng cộng số tiền chuyển nhượng là 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng.

2/ Đình chỉ giải quyết yêu cầu chia tài sản chung của các nguyên đơn Hồ Đăng H, ông Hồ Đăng T1, bà Hồ Thị V đối với bị đơn Hồ Đăng C liên quan phần đất do Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1913 QSDĐ/8.9.97 cho ông Hồ Đăng C vào ngày 25/12/1997.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Hồ Đăng H, ông Hồ Đăng T1, bà Hồ Thị V, bà Hồ Thị T, ông Hồ Đăng A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, những người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn – ông Hầu Tuấn T do ông Ngô Quốc V đại diện và bị đơn - ông Hồ Đăng C trình bày: Ông T và ông C bà N đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp, ông C đã nhận hết tiền chuyển nhượng, ông T đã nhận và quản lý đất chuyển nhượng; do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người kháng cáo – Ông Hồ Đăng H, ông Hồ Đăng T1 và bà Hồ Thị V trình bày: Các ông bà kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 375/2021/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện G, với các lý do: Quyền sử dụng đất mà ông C chuyển nhượng cho ông T có một phần là tài sản chung của các đồng thừa kế khác là ông Hồ Đăng H, ông Hồ Đăng T1, bà Hồ Thị V, bà Hồ Thị T, ông Hồ Đăng A, bà Hồ Thị H1; giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng nhưng thực tế chuyển nhượng với giá 1.200.000.000 đồng, giao dịch giả tạo nên vô hiệu; Tòa sơ thẩm chưa giải quyết yêu cầu của các ông bà với tư cách là nguyên đơn trong vụ án.

Người kháng cáo – Ông Hồ Đăng A, bà Hồ Thị T trình bày: Các ông bà kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 375/2021/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện G, với các lý do đúng như các ông bà Hồ Đăng H, Hồ Đăng T1 và Hồ Thị V trình bày như trên. Các ông bà có yêu cầu ông C làm thủ tục để ông bà được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất mà ông bà đang ở nhưng Tòa án không hướng dẫn ông bà làm đơn yêu cầu độc lập nên đã không giải quyết yêu cầu của ông bà trong bản án.

Ý kiến của Luật sư Võ Thanh K và Đặng Thành N - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hồ Đăng H, ông Hồ Đăng T1, bà Hồ Thị V, bà Hồ Thị T và ông Hồ Đăng A: Diện tích đất tranh chấp là di sản của cha mẹ để lại nhưng ông Hồ Đăng C tự ý chuyển nhượng mà không được sự đồng ý cũng như chưa giải quyết quyền lợi của các đồng thừa kế. Tòa cấp sơ thẩm chưa trích lục được toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C. Theo Công văn số 02 ngày 06/7/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G thì hiện trạng trên đất có lối đi tự mở, nền đá dăm, rộng khoảng 3m để cho 4 hộ sử dụng (bút lục số 194). Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (bút lục 243) có tài sản trên đất tranh chấp của các ông bà Hồng, Tiêm và Vàng nhưng cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết. Tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất nhưng cấp sơ thẩm không định giá tài sản. Tại đơn khởi kiện, ông T yêu cầu ông C bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T đồng thời công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông T là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Từ những thiếu sót và vi phạm tố tụng trên đây, cấp sơ thẩm giải quyết và xét xử chưa khách quan, toàn diện, chưa đúng quy định pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các ông bà H, T1, V, A và T; do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện G.

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

- Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự đã thực hiện thủ tục, trình tự theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – ông Hồ Đăng H, ông Hồ Đăng T1 và bà Hồ Thị V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Hồ Đăng A và bà Hồ Thị T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 375/2021/DS-ST ngày 28/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện G, 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, ngày 28/12/2021, Tòa án nhân dân huyện G tuyên án, ông A và bà T nộp đơn kháng cáo ngày 12/01/2022; ông T1, bà V và ông H nộp đơn kháng cáo ngày 11/01/2022, ông A đã đóng tạm ứng án phí theo quy định, các

ông bà còn lại đã nộp đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm và được chấp nhận; do đó, đơn kháng cáo của các ông bà hợp lệ và được xem xét theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hầu Tuấn T nộp Bản án sơ thẩm số 471/2013/HNGĐ-ST ngày 20/6/2013 của Tòa án nhân dân Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh về việc Ly hôn với bà Trần Thị Thu T, bản án đã có hiệu lực thi hành; do đó, cấp sơ thẩm không đưa bà Trần Thị Thu Thúy vào tham gia tố tụng là phù hợp quy định pháp luật.

Về việc vắng mặt của đương sự: Bị đơn - bà Nguyễn Thị Thanh N có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà N.

Về áp dụng pháp luật nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết năm 2015 do đó cần áp dụng luật đang có hiệu lực hiện hành là Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 là không chính xác tuy nhiên không làm ảnh hưởng đến đường lối giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung, ông Hồ Đăng H, ông Hồ Đăng T1, bà Hồ Thị V, bà Hồ Thị T và ông Hồ Đăng A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 375/2021/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1 Xét yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Đăng H, ông Hồ Đăng T1, bà Hồ Thị V, bà Hồ Thị T và ông Hồ Đăng A về việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng L xác nhận ngày 15/6/2015 (số công chứng: 006420, quyển số 07/2015/TP/VPCC-SCC/HĐGD) ký kết giữa ông T với ông C bà N vô hiệu do phần diện tích đất bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn có một phần là tài sản chung của các đồng thừa kế khác, giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng và thực tế khác nhau do vậy đây là giao dịch giả tạo:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số vào sổ cấp GCN: 1913QSDĐ/8/9/97) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Hồ Đăng C ngày 25/12/1997, căn cứ Công văn số 1636/CNHM ngày 14/01/2021 và số 2510/CNHM ngày 31/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, có cơ sở xác định ông Hồ Đăng C là người kê khai đăng ký (năm 1989 và 2004) và có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất diện tích 1.213m<sup>2</sup> thuộc toàn bộ diện tích còn lại của thửa 57 TĐĐ số 11 (TL1989), nhằm thửa 39 TĐĐ số 36, bộ địa chính xã T, huyện G (qua đo đạc thực tế là 1.010,2m<sup>2</sup> theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 100812/ĐĐBĐ-CNHM-CC do Trung tâm đo đạc bản đồ Chi nhánh G lập ngày 10/10/2016). Những người kháng cáo cho rằng trong diện tích đất nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn nêu trên có một phần là tài sản chung của các đồng thừa kế khác nhưng chưa đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các ông bà cũng không có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn và đã rút yêu cầu khởi kiện về việc chia tài sản chung là quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Hồ Đăng C nói trên.

Theo các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác định ngày 15/6/2015, ông T và ông C, bà N đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 006420, quyền số 07/2015/TP/VPCC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng L với nội dung ông T nhận chuyển nhượng từ ông C, bà N đối với toàn bộ phần diện tích đất còn lại của thửa 57, tờ bản đồ 11 (TL 1989) bộ địa chính xã T, huyện G là 1.213m<sup>2</sup>, diện tích đo đạc thực tế là 1.010,2m<sup>2</sup>. Phần đất này có vị trí, ranh giới nằm trong phần đất diện tích 2.139m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số 1913 QSDĐ/8.9.97 cho ông Hồ Đăng C đứng tên vào ngày 25/12/1997. Chủ thể giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng là toàn toàn tự nguyện, đáp ứng đủ các điều kiện về hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tại hợp đồng chuyển nhượng ký kết giữa hai bên, giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng nhưng giá thực tế là 1.200.000.000 đồng; tuy có sự chênh lệch giữa giá chuyển nhượng trên hợp đồng và thực tế nhưng đây không phải điều kiện chính để tuyên bố vô hiệu hợp đồng, cũng không phải là giao dịch giả tạo theo quy định tại điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ông T đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng cho bên bán, tại các bản tự khai, các buổi làm việc, các phiên hòa giải và phiên tòa xét xử sơ thẩm, phúc thẩm vụ án bị đơn đều đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn. Do đó, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hậu Tuấn T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ký kết giữa ông T với ông C bà N, công nhận ông T được quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 1.010,2m<sup>2</sup> là có cơ sở.

2.2 Xét yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Đăng H, ông Hồ Đăng T1, bà Hồ Thị V đề nghị hủy bản án sơ thẩm do Tòa án sơ thẩm chưa giải quyết yêu cầu khởi kiện của các ông bà:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/02/2018 được Tòa án thụ lý giải quyết ngày 23/3/2018, ông T1, ông H và bà V yêu cầu chia tài sản chung là diện tích đất 2.139m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận cho ông Hồ Đăng C. Sau đó, các ông bà xác định chỉ yêu cầu Tòa án chia tài sản chung là diện tích đất ông C, bà N đã chuyển nhượng cho ông T là 1.213m<sup>2</sup>. Ông H, ông T1, bà V cho rằng trong phần diện tích đất 1.213m<sup>2</sup> có khoảng 300m<sup>2</sup> đất cha mẹ cho ông H, ông T1, bà V sử dụng từ năm 1976 đến nay, ông bà yêu cầu được chia phần diện tích đất ông bà đang sử dụng, phần còn lại là của ông C, ông C được quyền bán cho ông T. Mặc dù được Tòa án thông báo nộp chi phí đo đạc để xác định phần diện tích đất yêu cầu được chia, tuy nhiên phía ông H, ông T1, bà V không nộp tạm ứng chi phí tố tụng để đo vẽ. Ngày 27/4/2021, ông T1, ông H và bà V nộp đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện tại đơn khởi kiện ngày 08/02/2018, không yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết đối với yêu cầu chia tài sản chung. Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm, sau khi nghe Hội đồng xét xử giải thích về hậu quả của việc rút đơn khởi kiện, các ông bà vẫn khẳng định không yêu cầu Tòa án chia tài sản chung do không có tiền để đo vẽ, không có yêu cầu giải quyết đối với các tài sản trên đất như chuối, khế, cóc, ổi và chuồng gà. Như vậy, căn cứ vào sự tự nguyện rút đơn của đương sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tranh

chấp tài sản chung của các nguyên đơn Hồ Đăng H, ông Hồ Đăng T1, bà Hồ Thị V liên quan phần đất do Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số 1913 QSDĐ/8.9.97 cho ông Hồ Đăng C vào ngày 25/12/1997 là đúng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Ông H, ông T1 và bà V cho rằng Tòa cấp sơ thẩm chưa giải quyết yêu cầu khởi kiện của các ông bà là không có cơ sở chấp nhận.

2.3. Xét yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Đăng A và bà Hồ Thị T đề nghị hủy bản án sơ thẩm do các ông bà có yêu cầu ông C làm thủ tục để ông bà được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất mà ông bà đang ở nhưng Tòa án không hướng dẫn ông bà làm đơn yêu cầu độc lập nên đã không giải quyết yêu cầu của ông bà trong bản án:

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa sơ thẩm, bà T khai bà nhận chuyển nhượng từ ông C diện tích đất 300 m<sup>2</sup> có vị trí và ranh giới nằm trong phần đất do Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận cho ông C; bà T cho rằng phần nhà đất bà đang ở nằm trong phần đất đang tranh chấp 1.010,2m<sup>2</sup>, yêu cầu ông C làm thủ tục tách thửa để bà được cấp giấy chứng nhận và giao đất cho bà. Sau khi nghe đại diện Viện Kiểm sát giải thích về nghĩa vụ nộp đơn yêu cầu độc lập và nộp tạm ứng án phí, bà T xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết như đã trình bày và sẽ có yêu cầu giải quyết tại một vụ án khác. Ông Hồ Đăng A xác nhận tại phiên tòa, ông không tranh chấp đối với diện tích đất ông C bà N đã chuyển nhượng cho ông T. Như vậy, do ông A và bà T không yêu cầu giải quyết các yêu cầu độc lập của ông bà tại vụ án này nên Tòa án không xem xét trong bản án là đúng theo quy định của pháp luật. Ông bà kháng cáo cho rằng Tòa án không hướng dẫn ông bà làm đơn yêu cầu độc lập nên đã không giải quyết yêu cầu của ông bà trong bản án sơ thẩm là không có cơ sở để chấp nhận.

Đối với ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các ông bà Hồ Đăng H, ông Hồ Đăng T1, bà Hồ Thị V, bà Hồ Thị T và ông Hồ Đăng A, xét thấy, như đã phân tích ở trên việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hầu Tuấn T là có cơ sở, tại các biên bản làm việc, hòa giải tại Tòa án cũng như tại phiên tòa ông T và ông C, bà N đều thống nhất thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết, thống nhất lấy diện tích đất thực tế là 1.010,2m<sup>2</sup> nằm trong ranh giới quyền sử dụng đất của ông C được công nhận theo Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 10/10/2016 để giải quyết vụ án nên cấp sơ thẩm công nhận ông T được quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo diện tích 1.010,2m<sup>2</sup> là phù hợp. Cũng theo bản đồ hiện trạng nêu trên diện tích đất 1.010,2m<sup>2</sup> tại vị trí số 1 nằm trong ranh giấy chứng nhận đã cấp cho ông C, tách rời đường đất hiện hữu tự mở. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện G thì trên đất giáp ranh thửa 56 chỉ có các cây ngăn ngày cóc, ổi, chuồng gà và các đương sự không yêu cầu giải quyết các tài sản trên đất nói trên. Do ông T và ông C, bà N đã thống nhất việc giải quyết vụ án và không có tranh chấp nên cấp sơ thẩm không định giá tài sản là có cơ sở.

Từ những lập luận trên, xét không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Đăng H, ông Hồ Đăng T1, bà Hồ Thị V, bà Hồ Thị T, ông Hồ Đăng A và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự về việc hủy Bản án dân sự sơ thẩm; chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 375/2021/DS-ST ngày 28/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí, do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm. Ông Hồ Đăng H, ông Hồ Đăng T1, bà Hồ Thị V, bà Hồ Thị T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ vào Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009;
- Căn cứ vào điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Đăng H, ông Hồ Đăng T1, bà Hồ Thị V, bà Hồ Thị T và ông Hồ Đăng A. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 375/2021/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện G:

1.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hầu Tuấn T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Hầu Tuấn T và ông Hồ Đăng C, bà Nguyễn Thị Thanh N xác lập ngày 15/6/2015 tại Văn phòng Công chứng L (Hợp đồng số 006420, quyển số 07/2015/TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2015) đối với phần đất 1.213m<sup>2</sup> thuộc toàn bộ phần còn lại của thửa 57, tờ bản đồ 11 (TL 1989) bộ địa chính xã T, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh:

- Công nhận ông T được quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 1.010,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 57-1 TĐĐ số 11 (TL1989), nhằm thửa 39 TĐĐ số 36 (TL2004) bộ địa chính xã T, huyện G (vị trí, diện tích, ranh giới xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí – giáp ranh số 100812/ĐĐBĐ-CNHM-CC do Trung tâm đo đạc đo đạc bản đồ Chi nhánh G lập ngày 10/10/2016).

- Ông Hầu Tuấn T có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên đăng bộ đối với phần đất nhận chuyển nhượng từ ông C và bà N theo quy định của pháp luật.

- Ông Hầu Tuấn T đã thanh toán đủ cho ông Hồ Đăng C và bà Nguyễn Thị Thanh N tổng cộng số tiền chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

1.2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu chia tài sản chung của các nguyên đơn Hồ Đăng H, ông Hồ Đăng T1, bà Hồ Thị V đối với bị đơn Hồ Đăng C liên quan phần đất do Ủy ban nhân dân huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1913 QSDĐ/8.9.97 cho ông Hồ Đăng C vào ngày 25/12/1997.

## 2. Về án phí:

### 2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Hầu Tuấn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2014/0007588 ngày 09/10/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Hồ Đăng H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0018030 ngày 23/3/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Hồ Đăng T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0018031 ngày 23/3/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho nguyên đơn bà Hồ Thị V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0018032 ngày 23/3/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn ông Hồ Đăng C được miễn án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn Hầu Tuấn T được Tòa án chấp nhận.

### 2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Hồ Đăng H, ông Hồ Đăng T1, bà Hồ Thị V và bà Hồ Thị T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Hồ Đăng A phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0038708 ngày 12/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông A đã nộp đủ án phí.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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, 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.

Nơi nhận:

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THA DS TP.HCM;
- Chi cục THA DS huyện G;
- TAND huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (T/20).

## **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Vũ Thị Thu Hương**