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: 16/2021/DS - PT Ngày: 11.01.2021 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

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Thương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Vân

Bà Lê Thị Ngọc Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Duy Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 121/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 357/2019/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5045/2020/QĐ - PT ngày 28 tháng 9 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 18417/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2020; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5350/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 19505/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 25041/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 12 năm 2020 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6433/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Trương Thị Kim Q, sinh năm 1967. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 26 đường A, Phường L, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Bị đơn*:** Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1936, chết ngày 9/3/2012.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị H (vợ ông R chết ngày 21/8/2020) là:

1. Bà Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1965.

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Y, sinh năm 1983.

3. Bà Nguyễn Thị Hồng U, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Số 457 đường S, phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Trí I, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số 01 đường D, phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Nguyễn Trí O, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số 467 đường S, phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Nguyễn Huy P, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số 459 đường S, phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Nguyễn Duy A, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số 455 đường S, phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

8.Bà Nguyễn Thị Túy S, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số 499/1 đường S, phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông bà Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Thị Hồng Y, Nguyễn Thị Hồng U, Nguyễn Trí I, Nguyễn Trí O, Nguyễn Huy P, Nguyễn Duy A, Nguyễn Thị Túy S: Bà Trương Thị Minh D, sinh năm 1976. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 06 đường G, Thành phố V, tỉnh Gia Lai.

Địa chỉ liên hệ: Số 46 Đường H, Phường P, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 008062 ngày 02 tháng 10 năm 2020).

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

1. Bà Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1965. (Có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Y, sinh năm 1983.

3. Bà Nguyễn Thị Hồng U, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Số 457 đường S, phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Trí I, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số 01 đường D, phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Nguyễn Trí O, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số 467 đường S, phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Nguyễn Huy P, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số 459 đường S, phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Nguyễn Duy A, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số 455 đường S, phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà Nguyễn Thị Túy S, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số 499/1 đường S, phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông bà Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Thị Hồng Y, Nguyễn Thị Hồng U, Nguyễn Trí I, Nguyễn Trí O, Nguyễn Huy P, Nguyễn Duy A, Nguyễn Thị Túy S: Bà Trương Thị Minh D, sinh năm 1976. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 06 đường G, Thành phố V, tỉnh Gia Lai.

Địa chỉ liên hệ: Số 46 Đường H, Phường P, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 008062 ngày 02 tháng 10 năm 2020).

9. Ông Nguyễn Duy G, sinh năm 1977, chết ngày 22/11/2012.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông G:

9.1. Bà Nguyễn Thị H (chết năm 2020).

9.2. Trẻ Lê Minh K, sinh năm 2008 có bà Lê Thị Ngọc L là người đại diện theo pháp luật. (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 4, xã M, thành phố N, Đồng Nai.

10. Bà Nguyễn Thị Tuyết X. (vắng mặt)

11. Bà Nguyễn Ngọc Bảo C. (vắng mặt)

12. Bà Nguyễn Ngọc Bảo V. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 01 đường D, phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Ông Phan Ngọc B. (vắng mặt)

14. Bà Huỳnh Ngọc N. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 1/50/8 Đường K, Phường I, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

15.Ông Trần Bình M. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 27/3 đường L, xã N, huyện Q, tỉnh Bình Dương.

16. Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 2/304 đường E, phường H, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận C: Bà Trần Mộng Đ. (vắng mặt)

(Theo Giấy ủy quyền số 3961/UBND ngày 28 tháng 11 năm 2018)

Do có kháng cáo của các ông bà: Nguyễn Trí I, Nguyễn Huy P, Nguyễn Thị Túy S, Nguyễn Thị Hồng U, Nguyễn Thị Hồng Y, Nguyễn Thị Hồng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 5/5/2006, đơn bổ sung, thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 08/01/2009, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/11/2018 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Trương Thị Kim Q trình bày:

Vào tháng 03/1998, ông Nguyễn Huy P có chuyển nhượng một phần đất diện tích khoảng 250 m2 thuộc một phần các thửa 241, 242 tờ bản đồ số 15, Bộ địa chính phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Bình M và chuyển nhượng 250m^2 đất cùng một căn nhà lá trên đất thuộc một phần các thửa 241, 242, tờ bản đồ số 15, Bộ địa chính phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 1995) cho ông Phan Ngọc B và bà Huỳnh Ngọc N. Hai phần đất bán cho ông M và ông B bà N liền kề bên nhau. Sau đó, ông M bán lại phần đất đã mua của ông P cho vợ chồng ông B, bà N. Nguồn gốc 500m^2 đất này do ông Nguyễn Văn R cho ông Nguyễn Huy P để cất nhà ở và ông R cũng đồng ý ký tên để cho ông P bán lại phần đất nêu trên.

Đến tháng 8/1998, bà Trương Thị Kim Q có nhu cầu mua mảnh đất nói trên, ông P là người đứng ra chào bán đất cho bà Q. Tuy nhiên, vì bà Q được biết là ông P đã bán phần đất này cho ông Phan Ngọc B và bà Huỳnh Ngọc N nên đã yêu cầu ông B và bà N phải ký giấy tay mua bán với bà Q, nhưng thực

chất mọi thủ tục việc mua bán đều trao đổi trực tiếp với ông P. Bà Q trả tiền mua đất cho ông P, ông P trả tiền lại cho ông B và bà N.

Sau đó, bà Q và ông P có ký kết Phụ lục hợp đồng mua bán đất đề ngày 03/8/1998, hai bên thỏa thuận diện tích đất mua bán là 527m^2, giá mua bán là 550.000đ/m^2, tổng giá trị mua bán là 289.850.000 đồng, bà Q đã giao đủ số tiền này cho ông P. Đồng thời hai bên thỏa thuận, ông P là người có trách nhiệm hợp thức hóa mọi thủ tục giấy tờ để sang tên phần đất này cho bà Q đứng tên.

Khi tiến hành đo vẽ hiện trạng vị trí nhà đất để làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng thì mới xác định diện tích thực tế của khu đất là 627m^2 (theo bản vẽ số 113/NP/Q9/2004 ngày 16/12/2003 của Công ty TNHH K). Sau đó, bà Q và ông Nguyễn Huy P có ký "Giấy đặt cọc tiền" ghi ngày 03/8/1998 nhưng thực chất đúng ngày ký là 16/12/2003 để thỏa thuận mua thêm phần đất 100m^2. Trong Giấy đặt cọc ghi rõ là bà Q có mua đất của ông P con của chủ đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Văn R, ngụ tại 311 Đường T, phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, tổng diện tích chuyển nhượng là 627m^2, giá đất là 550.000đ/m^2, ông P có trách nhiệm tiến hành thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua trong thời gian là 03 tháng kể từ ngày nhận tiền cọc. Ngay khi ký Giấy đặt cọc, bà Q đưa trước 10.000.000 đồng, ngày 17/01/2004 trả tiếp 30.000.000 đồng và sau đó trả thêm 15.000.000 đồng. Tổng cộng, bà Q đã trả đủ tiền 55.000.000 đồng thanh toán 100m^2 cho ông P. Như vậy, bà Q đã trả tổng cộng số tiền 344.850.000 đồng tiền mua đất cho ông Nguyễn Huy P.

Ngay khi có bản vẽ hiện trạng ngày 16/12/2003, ông Nguyễn Văn R và các thành viên hộ gia đình trong đó có ông Nguyễn Huy P đã làm Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Q với tổng diện tích là 627m^2 thuộc các thửa 241, 242, tờ bản đồ số 15, phường O, Quận C, được Ủy ban nhân dân phường O chứng thực chữ ký ngày 14/01/2004 và lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị H, bên nhận chuyển nhượng là bà Trương Thị Kim Q, đã được Ủy ban nhân dân phường O, Quận C chứng thực ngày 09/01/2004.

Sau khi được Ủy ban nhân dân phường O chứng thực, bà Q tiến hành làm thủ tục tách thửa theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi bà Q nộp hồ sơ lên Ủy ban nhân dân Quận C thì không được giải quyết vì theo quy định tại thời điểm này thì đất nông nghiệp có diện tích dưới 1.000m^2 không được tách thửa. Sau đó, bà Q đã yêu cầu ông Nguyễn Văn R và ông Nguyễn Huy P đứng ra làm thủ tục xin hợp thức hóa nhà đất để cho ông P đứng tên và

sau đó sang tên lại cho bà Q theo thỏa thuận tại Phụ lục hợp đồng mua bán đất ngày 03/8/1998.

Ông Nguyễn Huy P đã tiến hành làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Hồ sơ sau đó được Ủy ban nhân dân phường O niêm yết công khai, xác nhận ngày 19/8/2004 và chuyển đến Ủy ban nhân dân Quận C để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Nhưng đến khi Ủy ban nhân dân Quận C đến kiểm tra lại vị trí nhà đất thì ông P không chịu xác nhận căn nhà trên đất có số nhà là 459 (số cũ 331A) đường D, ấp Đường T, phường O, Quận C và cho rằng nhà này chưa có số nhà. Do đó, Ủy ban nhân dân Quận C không giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, trả lại hồ sơ ngày 13/10/2004. Sau đó, bà Q tiếp tục tiến hành thủ tục hợp thức hóa nhà đất nhận chuyển nhượng thì gia đình ông Nguyễn Văn R cản trở nên không thể tiến hành được.

Đến năm 2009, gia đình ông R đã cho tháo dỡ căn nhà, hiện tại trên đất không còn căn nhà này nữa. Qua đo vẽ hiện trạng xác định vị trí, diện tích đất thì khu đất 627m2 trước đây hiện chỉ còn lại 611,1m2. Năm 2012, trong quá trình giải quyết vụ án thì ông Nguyễn Văn R chết.

Đến năm 2018, ông Nguyễn Trí I là con của ông Nguyễn Văn R có xây dựng một vách lá, mái lá 4m^2 và một bức tường dài 13,2m trên phần đất hiện đang tranh chấp.

Nay bà Trương Thị Kim Q yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Yêu cầu công nhận bà Trương Thị Kim Q là người được quyền sử dụng đất 611,1m^2 thuộc một phần các thửa 241, 242, một phần đường, tờ bản đồ số 15, Bộ địa chính phường O, Quận C (theo tài liệu năm 1995), nhằm một phần các thửa 9 và 10 tờ bản đồ số 75, Bộ địa chính phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2004). Vị trí và ranh giới đất thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 17013/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/10/2018.

Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn R và thành viên hộ ông Nguyễn Văn R gồm: bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Hồng T, bà Nguyễn Thị Hồng Y, bà Nguyễn Thị Hồng U, ông Nguyễn Trí I, ông Nguyễn Trí O, ông Nguyễn Huy P, ông Nguyễn Duy A, bà Nguyễn Thị Túy S, bà Nguyễn Thị Tuyết X, bà Nguyễn Ngọc Bảo C, bà Nguyễn Ngọc Bảo V phải giao 611,1m2 thuộc một phần các thửa 241, 242, một phần đường, tờ bản đồ số 15, Bộ địa chính xã O, huyện Thủ Đức (theo tài liệu năm 1995), nhằm một

phần các thửa 9 (9-1) và 10 (10-1) tờ bản đồ số 75, Bộ địa chính phường O, Quận C cho bà Trương Thị Kim Q.

Bà Trương Thị Kim Q được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Trí I tháo dỡ 4m^2 vách lá, mái lá và bức tường dài 13,2m do ông Nguyễn Trí I xây dựng trên các thửa đất 241-1, 242-1, tờ bản đồ số 15, Bộ địa chính phường O, Quận C (theo tài liệu năm 1995), nhằm thửa 10-1, tờ bản đồ số 75, phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2004). Vị trí vách lá, mái lá và bức tường thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 17013/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/10/2018.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Huy P trình bày:

Khoảng tháng 03/1998, ông Nguyễn Văn R có cho ông Nguyễn Huy P 500m^2 đất thuộc các thửa 241, 242, tờ bản đồ số 15, Bộ địa chính phường O, Quận C (theo tài liệu năm 1995). Đến ngày 25/3/1998, ông P chuyển nhượng bằng giấy tay cho vợ chồng ông Phan Ngọc B, bà Huỳnh Ngọc N 250m^2 và chuyển nhượng cho ông Trần Bình M 250m^2. Sau đó, ông M thỏa thuận chuyển nhượng lại phần đất đã mua cho vợ chồng ông B, bà N.

Sau đó, ông B, bà N thỏa thuận bán lại bằng giấy tay phần đất 500m^2 nêu trên cho bà Trương Thị Kim Q không rõ số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu. Các bên thỏa thuận để ông P tiến hành các thủ tục chuyển nhượng trực tiếp từ ông Nguyễn Văn R cho bà Q. Trong quá trình tiến hành đo đạc, lập bản vẽ để tách thửa thì xác định diện tích chính xác là 527m^2. Ông P và bà Q có ký kết phụ lục hợp đồng mua bán đất đề ngày 03/8/1998, trong đó xác nhận diện tích đất mua bán là 527m^2 và bà Q có trả thêm tiền cho ông P đối với phần đất 27m^2. Đến ngày 16/12/2003, các thành viên trong hộ gia đình ông Nguyễn Văn R có ra Ủy ban nhân dân phường O, Quận C ký tên vào Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Q. Tuy nhiên, do sơ suất nên ông P và gia đình không đọc kiểm tra lại, không biết diện tích đất mua bán ghi trong hợp đồng là 627m^2.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Q buộc hộ ông Nguyễn Văn R phải giao 627m^2 đất thì ông P không chấp nhận. Ông P chỉ đồng ý giao cho bà Q diện tích 527m^2. Nếu bà Q muốn mua thêm 100m^2 thì phải trả thêm tiền cho gia đình ông Nguyễn Văn R.

Tại bản tự khai ngày 21/10/2009 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông Nguyễn Văn R trình bày:

Ông R thống nhất với lời trình bày của ông P về nguồn gốc đất, về việc chuyển nhượng đất bằng giấy tay giữa ông P và ông B, bà N, ông M về việc chuyển nhượng đất giữa ông P và bà Q. Ông R xác định diện tích đất chuyển nhượng cho bà Trương Thị Kim Q chỉ có 527m^2, không có bán phần ao phía trước thuộc một phần thửa 241, tờ bản đồ số 15, Bộ địa chính phường O, Quận C (theo tài liệu năm 1995). Đối với Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 16/12/2003 giữa hộ ông Nguyễn Văn R và bà Trương Thị Kim Q, trong đó có chữ ký của ông thì ông R không nhớ rõ là ông có ra Ủy ban nhân dân phường ký tên hay không nhưng ông cho rằng đó không phải là chữ ký của ông. Tuy nhiên, ông R không yêu cầu giám định chữ ký của mình trong đơn và hợp đồng nêu trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Q buộc hộ ông Nguyễn Văn R phải giao 627m^2 đất thì ông R không chấp nhận. Ông R chỉ đồng ý giao cho bà Q diện tích 527m^2. Nếu bà Q muốn mua thêm 100m^2 thì phải trả thêm tiền cho phần đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Ngọc B và bà Huỳnh Ngọc N trình bày:

Vào ngày 25/03/1998, ông Phan Ngọc B và bà Huỳnh Ngọc N có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Huy P 250m^2 đất thuộc thửa 241, 242, tờ bản đồ số 15, phường O, Quận C. Sau đó, ông B bà N tiếp tục nhận chuyển nhượng 250m^2 đất thuộc thửa 241, 242, tờ bản đồ số 15, phường O, Quận C của ông Trần Bình M mà trước đó ông M đã mua của ông P. Đến năm 2004, vợ chồng ông B, bà N bán lại 500m^2 nêu trên cho bà Trương Thị Kim Q với giá 200.000.000 đồng nhưng trên giấy tay chỉ ghi giá mua bán là 100.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận, bà Q chịu trách nhiệm hợp thức hóa giấy tờ mua bán. Đối với tranh chấp giữa bà Q và hộ gia đình ông Nguyễn Văn R thì ông B, bà N không có ý kiến, không có tranh chấp gì.

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là bà Trần Mộng Đ trình bày:

Hộ ông Nguyễn Văn R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 05 thửa số 240, 241, 242, 243, 244, tờ bản đồ số 15, Bộ địa chính phường O, Quận C (theo tài liệu năm 1995) với tổng diện tích là 6.614m^2 theo Quyết định số 523/1999/QĐ-UB-QLĐT ngày 20/5/1999 của Ủy ban nhân dân Quận C. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Kim Q thì Ủy ban nhân dân Quận C không có ý kiến.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn là bà Trương Thị Kim Q xác định bà đã nhận chuyển nhượng của hộ gia đình ông Nguyễn Văn R 627m^2 đất thuộc một phần các thửa 241, 242, tờ bản đồ số 15, Bộ địa chính phường O, Quận C (theo tài liệu năm 1995), nhằm một phần các thửa 9 và 10 tờ bản đồ số 75, Bộ địa chính phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2004) và đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng trực tiếp cho ông Nguyễn Huy P là 344.850.000 đồng. Các thành viên trong hộ gia đình ông Nguyễn Văn R đã ký vào Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần cho bà, đã được ủy ban nhân dân phường O, Quận C chứng thực việc chuyển nhượng đất nêu trên nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp pháp. Hiện nay, sau khi trừ lộ giới thì phần đất chuyển nhượng này chỉ còn lại 602,4m^2, gồm 67,9m^2 thuộc một phần thửa 241 và 534m^2 thuộc một phần thửa 242, tờ bản đồ số 15, Bộ địa chính phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 1995). Bà Trương Thị Kim Q xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:

Yêu cầu công nhận bà Trương Thị Kim Q là người được quyền sử dụng đất 602,4m^2 , gồm 67,9m^2 thuộc một phần thửa 241 (thửa phân chiết là 241-1) và 534,5m^2 thuộc một phần thửa 242 (thửa phân chiết là 242-1), tờ bản đồ số 15, Bộ địa chính phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 1995), nhằm một phần các thửa 9 và 10, tờ bản đồ số 75, Bộ địa chính phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2004). Vị trí và ranh giới đất thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 17013/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/10/2018.

Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn R và thành viên hộ ông Nguyễn Văn R gồm: bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Hồng T, bà Nguyễn Thị Hồng Y, bà Nguyễn Thị Hồng U, ông Nguyễn Trí I, ông Nguyễn Trí O, ông Nguyễn Huy P, ông Nguyễn Duy A, bà Nguyễn Thị Túy S, bà Nguyễn Thị Tuyết X, bà Nguyễn Ngọc Bảo C, bà Nguyễn Ngọc Bảo V phải giao 602,4m2 đất thuộc một phần các thửa 241 (thửa phân chiết là 241-1), 242 (thửa phân chiết là 242-1), tờ bản đồ số 15, Bộ địa chính phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 1995), nhằm một phần các thửa 9 và 10, tờ bản đồ số 75, Bộ địa chính phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2004) cho bà Trương Thị Kim Q.

Bà Trương Thị Kim Q được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Trí I tháo dỡ 4m^2 vách lá, mái lá và bức tường dài 13,2m do ông Nguyễn Trí I xây dựng trên các thửa đất 241-1, 242-1, tờ bản đồ số 15, Bộ địa chính phường O, Quận C (theo tài liệu năm 1995), nhằm thửa 10-1, tờ bản đồ số 75, phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2004). Vị trí vách lá, mái lá và bức tường thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 17013/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/10/2018.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Huy P vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Ngọc B và bà Huỳnh Ngọc N, ông Trần Bình M và bà Trần Mộng Đ đều có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn R và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Hồng T, bà Nguyễn Thị Hồng Y, bà Nguyễn Thị Hồng U, ông Nguyễn Trí I, ông Nguyễn Trí O, ông Nguyễn Huy P, ông Nguyễn Duy A, bà Nguyễn Thị Túy S, bà Nguyễn Thị Tuyết X, bà Nguyễn Ngọc Bảo C, bà Nguyễn Ngọc Bảo V đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập đến Tòa án làm việc, Thông báo tham dự các phiên họp kiểm tra việc giao nộp chứng cứ, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Giấy triệu tập tham dự phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, vắng mặt tại phiên tòa, không có ý kiến trình bày về nội dung vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 357/2019/DS-ST ngày 24/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ vào các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 105, 106 của Luật Đất đai năm 2003 đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

1.1. Công nhận bà Trương Thị Kim Q là người được quyền sử dụng đất 602,4m^2 thuộc một phần các thửa 241, 242 (trong đó gồm 67,9m2 thuộc thửa 241 và 534,5m2 thuộc thửa 242), tờ bản đồ số 15, Bộ địa chính phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 1995), nhằm một phần các thửa 9

(9-1) và 10 (10-1), tờ bản đồ số 75, Bộ địa chính phường O, Quận C (theo tài liệu năm 2004). Vị trí và ranh giới đất thể hiện tại các thửa phân chiết 241-1 và 242-1 của Bản đồ hiện trạng vị trí số 17013/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/10/2018.

Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn R và thành viên hộ ông Nguyễn Văn R gồm: bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Hồng T, bà Nguyễn Thị Hồng Y, bà Nguyễn Thị Hồng U, ông Nguyễn Trí I, ông Nguyễn Trí O, ông Nguyễn Huy P, ông Nguyễn Duy A, bà Nguyễn Thị Túy S, bà Nguyễn Thị Tuyết X, bà Nguyễn Ngọc Bảo C, bà Nguyễn Ngọc Bảo V phải giao 602,4m^2 thuộc một phần các thửa 241, 242 (trong đó gồm 67,9m^2 thuộc thửa 241 và 534,5m^2 thuộc thửa 242), tờ bản đồ số 15, Bộ địa chính phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 1995), nhằm một phần các thửa 9 (9-1) và 10 (10-1) tờ bản đồ số 75, Bộ địa chính phường O, Quận C (theo tài liệu năm 2004) cho bà Trương Thị Kim Q.

Bà Trương Thị Kim Q được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

1.2. Buộc ông Nguyễn Trí I phải tháo dỡ 4m^2 vách lá, mái lá và bức tường dài 13,2m do ông Nguyễn Trí I xây dựng trên các thửa đất 241-1, 242-1, tờ bản đồ số 15, Bộ địa chính xã O, huyện Thủ Đức (theo tài liệu năm 1995), nhằm thửa 10-1, tờ bản đồ số 75, phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2004). Vị trí vách lá, mái lá và bức tường thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 17013/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/10/2018.

2. Tiếp tục duy trì việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp đã áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 24/2017/QĐ-BPKCTT ngày 07/6/2017 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đến khi có quyết định khác thay thế hoặc hủy bỏ.

3. Về án phí:

3.1. Ông Nguyễn Văn R được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Ông Nguyễn Trí I phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

3.3. Hoàn trả cho bà Trương Thị Kim Q số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 9.000.000đ (chín triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 008482, quyển số 000170 ngày 22/6/2006 và số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0039887 ngày 8/11/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và quy định về thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 19 tháng 11 năm 2019, các ông bà Nguyễn Trí I, Nguyễn Thị Hồng Y, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Huy P, Nguyễn Thị Túy S, Nguyễn Thị Hồng U cùng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với cùng nội dung: Những nội dung bà Q trình bày tại tòa là sai sự thật. Bản án sơ thẩm chưa nhìn nhận khách quan, đánh giá đúng toàn bộ sự việc mà chỉ dựa trên căn cứ của một phía nguyên đơn. Vì vậy, chúng tôi không đồng ý toàn bộ nội dung Bản án số 357/2019/DS-ST ngày 24/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận C.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Người kháng cáo không rút đơn kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của các ông bà Nguyễn Trí I, Nguyễn Huy P, Nguyễn Thị Túy S, Nguyễn Thị Hồng U, Nguyễn Thị Hồng Y, Nguyễn Thị Hồng T là bà Trương Thị Minh D trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị xem xét lại việc chuyển nhượng đất vì thực tế diện tích 500m^2 thửa 242-1 là ông B, bà N bán cho bà Q; Giấy bán đất không có ông Huy P xác nhận, cho nên không có việc mua bán chuyển nhượng từ ông B, bà N cho bà Q. Khi hợp thức hóa bà Q lại đưa ông Huy P và cả gia đình ông R vào mua bán. Bà Q khai mua thêm 100m^2 cũng không có chứng cứ chứng minh. Các thành viên hộ ông R ký xác nhận tại phường nhưng cấp sơ thẩm không xác minh rõ có việc ký này của các thành viên hay không. Căn cứ Nghị quyết 02/2004 thời điểm nhận đất phải đủ điều kiện, bà Q chưa chứng minh được có đủ điều kiện để chuyển nhượng hay chưa; bà Q chưa được cấp cũng chưa nhận đất. Do đó, nếu có vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bị đơn sẽ hoàn trả phần tiền chênh lệch cho bà Q. Nếu không xem xét đề nghị hủy án để sơ thẩm giải quyết lại.

Nguyên đơn trình bày: Có việc ông P chuyển nhượng đất, có việc nhận thêm tiền chuyển nhượng 100m^2. Do đó không đồng ý kháng cáo của phía bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về hình thức: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Căn cứ Giấy chứng nhận số N234296/QSDĐ/LTM ngày 07/7/1999 do Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho hộ ông Nguyễn Văn R, tại địa chỉ 311 Đường T, phường O, Quận C với khu đất có diện tích 6.614m^2 thuộc các thửa số 240, 241, 242, 243, 244, tờ bản đồ số 15, phường O, Quận C; căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí số 17013/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/10/2018 thì có cơ sở xác định phần đất có diện tích 602,4m^2 trong đó gồm 67,9 m^2 thuộc một phần thửa 241 và 534,5m^2 thuộc một phần thửa 242, tờ bản đồ số 15, Bộ địa chính phường O, Quận C, nhằm một phần các thửa 09 và 10, tờ bản đồ 75, Bộ địa chính phường O, Quận C là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Nguyễn Văn R tại thời điểm các bên tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2003.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự có cơ sở xác định:

Vào tháng 03/1998, ông Nguyễn Huy P chuyển nhượng một phần diện tích đất 250m^2 cho ông Trần Bình M và diện tích đất 250m^2 cho ông Phan Ngọc B, bà Huỳnh Ngọc N, việc chuyển nhượng được lập bằng giấy tay. Sau đó, ông M bán lại phần đất 250m^2 cho ông B, bà N. Như vậy, nguồn gốc 500m^2 này là của ông Nguyễn Văn R cho ông Nguyễn Huy P và ông R cũng đồng ý ký tên để cho ông P bán lại phần đất nêu trên.

Ngày 03/8/1998, ông Phan Ngọc B và bà Huỳnh Ngọc N lập giấy tay chuyển nhượng 500m^2 đất nêu trên cho bà Q với giá 100.000.000 đồng nhưng giá mua thực tế là 200.000.000 đồng. Sau đó, ông Nguyễn Huy P và bà Q lập Phụ lục hợp đồng mua bán đất đề ngày 03/8/1998, trong đó xác định diện tích đất chuyển nhượng là 527m^2 và giá chuyển nhượng là 289.850.000 đồng, bà Q đã trả đủ tiền cho ông P.

Khi tiến hành đo đạc, lập bản vẽ hiện trạng vị trí nhà đất thì mới xác định diện tích thực tế của khu đất là 627m^2. Bà Q và ông Nguyễn Huy P thỏa thuận ký Giấy đặt cọc tiền đề ngày 03/8/1998 nhưng thực chất ngày 16/12/2003 để thỏa thuận mua thêm phần đất 100m^2, với giá 550.000 đồng/m^2. Sau đó, bà Q đã trả đủ số tiền 55.000.000 đồng cho ông P. Việc giao nhận tiền có ký nhận vào các ngày 16/12/2003 và 17/01/2004.

Xét thấy, giữa ông Nguyễn Huy P và bà Trương Thị Kim Q có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 627m^2 thuộc các thửa 241, 242, tờ bản đồ số 15, phường O, Quận C. Thông qua ông Nguyễn Huy P, ông Nguyễn Văn R và các thành viên trong hộ gia đình đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Q, được Ủy ban nhân dân phường O chứng thực ngày 14/01/2004. Việc chuyển nhượng 627m^2 đất nêu trên giữa hộ ông Nguyễn Văn R và bà Trương Thị Kim Q là hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức hợp đồng phù hợp quy định pháp luật và bà Q đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là hợp pháp, phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Bà Q được nhận quyền sử dụng đất và ông Nguyễn Văn R phải có nghĩa vụ giao phần đất nêu trên.

Từ những nhận định trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn - ông Nguyễn Trí I, bà Nguyễn Thị Hồng Y, bà Nguyễn Thị Hồng T, ông Nguyễn Huy P, bà Nguyễn Thị Túy S và bà Nguyễn Thị Hồng U, đồng thời phía người có yêu cầu kháng cáo không cung cấp những tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, quyết định của cấp sơ thẩm là có căn cứ phù hợp quy định pháp luật nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 357/2019/DS-ST ngày 24/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thời hạn kháng cáo: căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì đơn kháng cáo của các đương sự còn trong hạn luật định nên được chấp nhận về mặt hình thức.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Các ông, bà Phan Ngọc B, Huỳnh Ngọc N, Trần Bình M, Trần Mộng Đ, Nguyễn Thị Tuyết X, Nguyễn Ngọc Bảo C, Nguyễn Ngọc Bảo V, Lê Thị Ngọc L là đại diện theo pháp luật của trẻ Lê Minh K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về nguồn gốc đất:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 234296 (số vào sổ cấp GCN: 00292/QSDĐ/LTM) do Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho hộ ông Nguyễn Văn R, tại địa chỉ 331, ấp Đường T, phường O, Quận C, phần đất có tổng diện tích 6.614m^2 thuộc các thửa 240, 241, 242, 243, 244, tờ bản đồ số 15, phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.2] Về diện tích đất tranh chấp:

Căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí số 17013/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/10/2018 thì có cơ sở xác định phần đất đang tranh chấp có diện tích 602,4m^2, trong đó gồm 67,9m^2 thuộc một phần thửa 241 và 534,5m^2 thuộc một phần thửa 242, tờ bản đồ số 15, Bộ địa chính phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 1995); nhằm một phần các thửa 9 và 10, tờ bản đồ số 75, Bộ địa chính phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2004) là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Nguyễn Văn R tại thời điểm các bên tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2003.

[3.3] Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, căn cứ vào sổ hộ khẩu gia đình ông Nguyễn Văn R tại địa chỉ 331 ấp Đường T (số mới 457 Nguyễn Xiển), phường O, Quận C và Công văn số 4180/VPĐK-CNQ9 ngày 08/9/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận C thì hộ ông Nguyễn Văn R có 13 thành viên gồm: ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Hồng T, bà Nguyễn Thị Hồng Y, bà Nguyễn Thị Hồng U, ông Nguyễn Trí I, ông Nguyễn Trí O, ông Nguyễn Huy P, ông Nguyễn Duy A, ông Nguyễn Duy G, bà Nguyễn Thị Tuyết X, bà Nguyễn Ngọc Bảo C, bà Nguyễn Ngọc Bảo V. Tuy nhiên, ông Nguyễn Trí I, bà Nguyễn Thị Tuyết X, bà Nguyễn Ngọc Bảo C, bà Nguyễn Ngọc Bảo V cắt hộ khẩu chuyển đến địa chỉ 331A Đường T từ ngày 20/11/2000. Do đó, tính đến ngày các thành viên hộ ông Nguyễn Văn R làm đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị Kim Q ngày 16/12/2003 thì hộ ông Nguyễn Văn R chỉ còn 09 thành viên gồm: ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Hồng T, bà Nguyễn Thị Hồng Y, bà Nguyễn Thị Hồng U, ông Nguyễn Trí O, ông Nguyễn Huy P, ông Nguyễn Duy A, ông Nguyễn Duy G.

[4] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án như: Giấy bán nhà đất ngày 25/3/1998 giữa bà Huỳnh Ngọc N và ông Nguyễn Huy P; Biên nhận ngày 04/10/2001 về việc ông Trần Bình M nhận tiền bán đất của ông Phan Ngọc

B; Giấy bán đất ngày 03/8/1998 giữa vợ chồng ông Phan Ngọc B, bà Huỳnh Ngọc N và bà Trương Thị Kim Q; Phụ lục hợp đồng mua bán đất đề ngày 03/8/1998 giữa ông Nguyễn Huy P và bà Trương Thị Kim Q; Giấy đặt cọc tiền ngày 03/8/1998 giữa ông P và bà Q; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/12/2003 giữa ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị H và bà Trương Thị Kim Q được Ủy ban nhân dân phường O chứng thực ngày 09/01/2004; Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2003 của ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Hồng T, bà Nguyễn Thị Hồng Y, bà Nguyễn Thị Hồng U, ông Nguyễn Trí O, ông Nguyễn Huy P, ông Nguyễn Duy A, ông Nguyễn Duy G, được Ủy ban nhân dân phường O chứng thực ngày 09/01/2004; Đơn xin tái xác nhận việc cho đất ngày 13/7/2004 của ông Nguyễn Văn R cùng lời trình bày của bà Q, ông R, ông P, ông B, bà N thì có cơ sở xác định:

Vào tháng 03/1998, ông Nguyễn Huy P có chuyển nhượng một phần đất diện tích khoảng 250m^2 cho ông Trần Bình M và chuyển nhượng 250m^2 đất cùng một căn nhà lá trên đất cho ông Phan Ngọc B và bà Huỳnh Ngọc N. Việc chuyển nhượng này được lập bằng giấy tay. Sau đó, ông M bán lại phần đất 250m^2 cho vợ chồng ông B, bà N. Nguồn gốc 500m^2 đất này là của ông R cho ông P và ông R cũng đồng ý ký tên để cho ông P bán lại phần đất trên.

[5] Ngày 03/8/1998, ông B và bà N lập giấy tay chuyển nhượng 500m^2 đất nêu trên cho bà Q với giá 100.000.000 đồng nhưng giá mua thực tế là 200.000.000 đồng. Ông P và bà Q lập Phụ lục hợp đồng mua bán đất đề ngày 03/8/1998, trong đó xác định diện tích đất chuyển nhượng là 527m^2 và giá chuyển nhượng là 289.850.000 đồng, bà Q đã trả đủ số tiền này cho ông P; ông P và bà Q thỏa thuận ông P là người có trách nhiệm thực hiện các thủ tục hợp thức hóa nhà đất sang tên cho bà Q. Khi tiến hành đo đạc, lập bản vẽ hiện trạng vị trí nhà đất để làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng thì xác định diện tích thực tế của khu đất là 627m^2 nên bà Q và ông P thỏa thuận ký Giấy đặt cọc tiền đề ngày 03/8/1998 nhưng thực chất ngày là ngày 16/12/2003 để thỏa thuận mua thêm 100m^2 đất, với giá là 550.000đ/m^2. Bà Q đã trả đủ tiền cho ông P (việc giao nhận tiền có ký nhận vào các ngày 16/12/2003 và 17/01/2004).

[6] Ngày 16/12/2003, ông Nguyễn Văn R và các thành viên trong hộ gia đình trong đó có ông Nguyễn Huy P đã làm Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Q với tổng diện tích là 627m^2 thuộc các thửa 241, 242, tờ bản đồ số 15, phường O, Quận C được Ủy ban nhân dân phường O chứng thực chữ ký ngày 14/01/2004 và lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị H, bên nhận chuyển nhượng là bà Trương Thị Kim Q, đã được Ủy ban nhân dân phường O, Quận C chứng thực ngày 14/01/2004.

[7] Như vậy, giữa ông P và bà Q có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 627m^2 thuộc các thửa 241, 242, tờ bản đồ số 15, phường O, Quận C. Căn cứ vào Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2003 của ông R và các thành viên trong hộ gia đình và Hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất ngày 16/12/2003 thì việc chuyển nhượng 627m^2 đất nêu trên giữa hộ ông Nguyễn Văn R và bà Trương Thị Kim Q là hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức hợp đồng phù hợp quy định pháp luật, bà Q đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là hợp pháp, phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Bà Q được nhận quyền sử dụng đất và hộ ông R phải có nghĩa vụ giao phần đất như nhận định của cấp sơ thẩm là có căn cứ.

[8] Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 17013/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/10/2018 thì phần đất đang tranh chấp có diện tích 611,1m^2, trong đó có 67,9m^2 thuộc một phần thửa 241 và 534,5m^2 thuộc một phần thửa 242, tờ bản đồ số 15, Bộ địa chính phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 1995) và 8,7m^2 là phần đường đi. Bà Q yêu cầu được sử dụng quyền sử dụng đất đối với có 67,9m^2 thuộc một phần thửa 241 (thửa phân chiết là 241-1) và 534,5m^2 thuộc một phần thửa 242 (thửa phân chiết là 241-1), tờ bản đồ số 15, Bộ địa chính phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 1995) được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận và buộc hộ ông R giao phần đất nêu trên là có căn cứ. Yêu cầu kháng cáo của các đương sự không có cơ sở xem xét.

[9] Việc ông Nguyễn Trí I có xây dựng một vách lá, mái lá 4m^2 và một bức tường dài 13,2m trên phần đất được công nhận cho bà Q. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Q buộc ông Nhân phải tháo dỡ là có căn cứ; yêu cầu kháng cáo của ông Nhân không có cơ sở xem xét.

[10] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các đương sự: Giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát là có căn cứ.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: đương sự kháng cáo phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 105, 106 của Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của các ông bà Nguyễn Trí I, Nguyễn Thị Hồng Y, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Huy P, Nguyễn Thị Túy S, Nguyễn Thị Hồng U.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 357/2019/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

1.1. Công nhận bà Trương Thị Kim Q là người được quyền sử dụng đất 602,4m^2 thuộc một phần các thửa 241, 242 (trong đó gồm 67,9m^2 thuộc thửa 241 và 534,5m^2 thuộc thửa 242), tờ bản đồ số 15, Bộ địa chính phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 1995), nhằm một phần các thửa 9 (9-1) và 10 (10-1), tờ bản đồ số 75, Bộ địa chính phường O, Quận C (theo tài liệu năm 2004). Vị trí và ranh giới đất thể hiện tại các thửa phân chiết 241-1 và 242-1 của Bản đồ hiện trạng vị trí số 17013/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/10/2018.

Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn R và thành viên hộ ông Nguyễn Văn R gồm: bà Nguyễn Thị Hồng T, bà Nguyễn Thị Hồng Y, bà Nguyễn Thị Hồng U, ông Nguyễn Trí I, ông Nguyễn Trí O, ông Nguyễn Huy P, ông Nguyễn Duy A, bà Nguyễn Thị Túy S, bà Nguyễn Thị Tuyết X, bà Nguyễn Ngọc Bảo C, bà Nguyễn Ngọc Bảo V phải giao 602,4m^2 thuộc một phần các thửa 241, 242 (trong đó gồm 67,9m^2 thuộc thửa 241 và 534,5m^2 thuộc thửa 242), tờ bản đồ số 15, Bộ địa chính phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 1995), nhằm một phần các thửa 9 (9-1) và 10 (10-1), tờ bản đồ số 75, Bộ địa chính phường O, Quận C (theo tài liệu năm 2004) cho bà Trương Thị Kim Q.

Bà Trương Thị Kim Q được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

1.2. Buộc ông Nguyễn Trí I tháo dỡ 4m^2 vách lá, mái lá và bức tường dài 13,2m do ông Nguyễn Trí I xây dựng trên các thửa đất 241-1, 242-1, tờ bản đồ số 15, Bộ địa chính xã O, huyện Thủ Đức (theo tài liệu năm 1995), nhằm thửa 10-1, tờ bản đồ số 75, phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2004). Vị trí vách lá, mái lá và bức tường thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 17013/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/10/2018.

2. Tiếp tục duy trì việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp đã áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 24/2017/QĐ-BPKCTT ngày 7/6/2017 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đến khi có quyết định khác thay thế hoặc hủy bỏ.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn R được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm; Ông Nguyễn Trí I phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho bà Trương Thị Kim Q số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 9.000.000đ (chín triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 008482, quyển số 000170 ngày 22/6/2006 và số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm

ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0039887 ngày 8/11/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Các ông, bà Nguyễn Trí I, Nguyễn Thị Hồng Y, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Huy P, Nguyễn Thị Túy S, Nguyễn Thị Hồng U mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí phúc thẩm; được khấu trừ số tiền tạm nộp án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) lần lượt theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0026772; AA/2018/0026773; AA/2018/0026774; AA/2018/0026775; AA/2018/0026776; AA/2018/0026777 ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Các ông bà Nguyễn Trí I, Nguyễn Thị Hồng Y, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Huy P, Nguyễn Thị Túy S, Nguyễn Thị Hồng U đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:
- TAND Tối Cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục thi hành án dân sự TPHCM;
- Chi cục THADS Quận C;
- TAND Quận C;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Thị Kim Thương