

**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: 736/2018/DS-PT
Ngày: 09/8/2018
V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Hiền
Bà Bùi Thị Kim Dung

- Thư ký phiên tòa: Ông Chu Minh Sang
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 Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16, 23 tháng 7 và ngày 02, 09 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 338/2014/TLPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2014, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 151/2014/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2014 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2840/2018/QĐ - PT ngày 27 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà H, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: ấp Đ, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà A, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: đường K, Phường P, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền công chứng số 00006784 lập ngày 26/9/2011 tại Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa).

- *Bị đơn:* Ông Đ, sinh năm 1946.

Địa chỉ: thị trấn T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà N, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: thị trấn T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền công chứng số 006497 lập ngày 15/9/2011 tại Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa).

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

1. Bà M, sinh năm 1952 (có mặt).

Địa chỉ: thị trấn T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. **Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh**

Địa chỉ: đường Đ, thị trấn T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Q (xin vắng mặt).

(Theo Giấy ủy quyền số 2223/UBND ngày 25/7/2014).

- *Người kháng cáo:* bà H – Nguyên đơn, ông Đ – Bị đơn và bà M – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 23/10/2009 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn - bà H có bà A – đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1997, bà H và ông Đ xác lập hợp đồng miệng với nội dung ông Đ chuyển nhượng cho bà H một phần đất có diện tích 806m² (chiều ngang 17,5m x chiều dài không rõ) với giá chuyển nhượng là 30 lượng vàng SJC. Ngày 25/6/1997, bà H đã đặt cọc cho ông Đ 02 lượng vàng SJC, phần vàng còn lại ông Đ đồng ý cho bà H trả dần, khi nào trả xong hết vàng thì ông Đ sẽ làm thủ tục sang tên cho bà H. Thời điểm năm 1997, ông Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng. Năm 1998, ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Sau khi giao kết hợp đồng, tính đến ngày 20/3/2001, bà đã giao cho ông Đ được 17 lượng vàng SJC kể cả 02 lượng vàng đã đặt cọc ngày 25/6/1997, bà đã sử dụng đất cất nhà và xây dựng chuồng trại chăn nuôi từ đó đến nay.

Ngày 08/9/2001, bà có đến gặp ông Đ để giao tiếp 13 lượng vàng còn lại nhưng ông Đ đòi ý từ chối không nhận với lý do đã quá hạn hợp đồng.

Ngày 09/9/2001, bà và ông Đ có làm tờ giao kèo với nội dung thừa nhận việc bà và ông Đ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 1997 và thừa nhận những khoản tiền vàng hai bên đã giao nhận trong quá trình thực hiện hợp đồng. Trong tờ giao kèo này, theo bà có điểm 4, 5 không đúng sự thật nhưng nếu bà không ký thì ông Đ sẽ không viết lại và không thừa nhận việc

nhận tiền vàng của bà giao trước đó nên bà phải ký. Riêng các lần nhận tiền vào năm 1999, 2000 ông Đ tự ý ghi dồn thành trước 31/12/1998. Vào ngày 09/9/2001, khi lập tờ giao kèo này ông Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà, do bà không đồng ý và yêu cầu ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng nên giữa hai bên phát sinh tranh chấp.

Bà khởi kiện yêu cầu ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà sẽ giao tiếp cho ông Đ 13 lượng vàng còn lại theo hợp đồng.

Bị đơn - ông Đ có bà N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Đ thừa nhận vào năm 1997 ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 806m² thuộc thửa 194, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp A, xã X, huyện H cho bà H, trên đất có 02 căn nhà (01 căn nhà có số là ấp A, xã X và 01 căn nhà không số). Tuy nhiên, lúc đó hai bên chỉ giao dịch bằng lời nói chứ không làm hợp đồng, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30 lượng vàng SJC, vào thời điểm này, ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông và bà H thỏa thuận thời hạn thanh toán từ ngày 15/6/1997 đến ngày 31/12/1998, bà H phải giao đủ 30 lượng vàng cho ông và ông có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên đất cho bà H, điều kiện là nếu hết thời hạn này bà H không giao đủ 30 lượng vàng cho ông thì coi như bà H mất số vàng đã đặt cọc và tiền vàng trả dần, còn nếu ông Đ đã nhận đủ 30 lượng vàng mà không làm thủ tục sang tên cho bà H thì ông phải có nghĩa vụ bồi thường gấp đôi số vàng bà H đã giao, việc thỏa thuận sau này được hai bên xác nhận trong tờ giao kèo mua bán đất lập ngày 09/9/2001.

Sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng, bà H đã giao tiền vàng cho ông như sau:

- Ngày 25/6/1997, bà H đặt cọc 02 lượng vàng SJC;
- Ngày 20/8/1997, bà H giao 02 lượng vàng SJC;
- Ngày 07/10/1997, bà H giao 02 lượng vàng SJC;
- Ngày 01/02/1998, bà H giao 02 lượng vàng SJC;
- Ngày 16/3/1998, bà H giao 04 lượng vàng SJC;
- Ngày 15/5/1998, bà H giao số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng);
- Ngày 08/7/1998, bà H giao số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng);
- Ngày 20/9/1998, bà H giao số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng);
- Ngày 29/01/2001, bà H giao số tiền 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng);
- Ngày 20/3/2001, bà H giao số tiền 5.450.000 đồng (năm triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

Như vậy, bà H đã giao cho ông tổng cộng là 12 lượng vàng SJC và số tiền 25.950.000 đồng. Kể từ ngày 20/3/2001 đến ngày 09/9/2001, ông Đ không nhận

thêm số vàng nào nữa. Do bà H không giao đủ tiền vàng cho ông Đ theo đúng thỏa thuận nên ông chưa giao đất cho bà H. Năm 2001, bà H tự ý chiếm đất tháo dỡ nhà của ông để xây dựng nhà và chuồng trại, lúc đó ông có đơn khiếu nại bà H tại Ủy ban xã về việc lấn chiếm đất của ông nhưng không được giải quyết.

Nay, bà H khởi kiện yêu cầu tiếp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông không đồng ý, ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H, yêu cầu bà H trả đất lại cho ông và ông hoàn trả cho bà H 12 lượng vàng SJC và số tiền 25.950.000 đồng. Ngoài ra, ông yêu cầu bà H bồi thường 02 căn nhà trên đất do bà H đã phá dỡ với số tiền 800.000.000 đồng và bà H thu lợi từ cây trồng trên đất với số tiền 5.544.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà M trình bày:

Bà là vợ của ông Đ, bà chung sống với ông Đ từ năm 1975. Việc ông Đ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H, bà thống nhất ý kiến và yêu cầu như ông Đ đã trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện H trình bày:

Ngày 20/7/1998, Phòng Địa chính huyện H có Tờ trình số 68/TTDC về việc xin phê duyệt ra quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã X đợt 3 năm 1998, trong Danh sách đính kèm có tên ông Đ tại trang 13, số thứ tự 76. Ngày 28/7/1998, ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 790/QSDĐ/ đợt 3/98 diện tích 857m² (T) thửa 194 tờ 6 xã X, theo Quyết định số 103/QĐ-UB ngày 28/7/1998. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ được thực hiện đúng theo quy định. Ủy ban nhân dân huyện H bảo lưu quan điểm về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ là đúng. Các nội dung khác Ủy ban nhân dân huyện H không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 235/2011/DSST ngày 21 tháng 7 năm 2011 của Tòa án nhân dân huyện H tuyên xử:

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà H yêu cầu ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Đ xin hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H và yêu cầu bà H bồi thường giá trị 02 căn nhà với số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) và số tiền bà H thu lợi được từ cây trồng trên đất với số tiền 5.544.000 đồng (năm triệu, năm trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và bà H xác lập ngày 15/6/1997 thể hiện tại giấy tay giao kèo mua bán đất ngày 09/9/2001.

Buộc bà H thanh toán cho ông Đ số tiền 1.222.445.000 đồng (một tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu, bốn trăm bốn mươi lăm nghìn) đồng. Thi hành khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 29/7/2011 và ngày 02/8/2011, nguyên đơn bà H, bị đơn ông Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà M có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số 235/2011/DSST ngày 21 tháng 7 năm 2011 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 16/8/2011, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 235/2011/DSST ngày 21 tháng 7 năm 2011 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo thủ tục phúc thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 1365/2011/DS-PT ngày 26/10/2011, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện H; Không xét yêu cầu kháng cáo của bà H và vợ chồng ông Đ, bà M. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 235/2011/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2011 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

Tòa án nhân dân huyện H đã thụ lý lại vụ án và giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, hồ sơ thụ lý số 14/2012/TLST-DS ngày 09/01/2012.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 151/2014/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2014, Tòa án nhân dân huyện H đã Quyết định:

Áp dụng:

- Điều 25, 33, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 128, 131 Bộ luật Tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2011);

- Khoản 2 Điều 305, Điều 627, 697, 698, 699, 701 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính hướng dẫn xét xử và thi hành án về tài sản;

- Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số tranh chấp dân sự;

- Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và bà H xác lập ngày 15/6/1997 được cụ thể hóa tại Giao kèo mua bán đất ngày 09/9/2001 đối với phần đất có diện tích 857m² thuộc thửa 194, tờ bản đồ số 6 (tài liệu năm 1992), xã X, huyện H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 240513, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 790/QSDD/Đợt 3/98 ngày 28/7/1998 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Đ.

Buộc bà H trả cho ông Đ và bà M tổng số tiền 1.400.945.000 đồng (một tỷ, bốn trăm triệu, chín trăm bốn mươi lăm nghìn đồng). Thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà H được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để xin cấp giấy tờ theo quy định liên quan với phần đất nêu trên.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện H thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 240513, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 790/QSDD/Đợt 3/98 ngày 28/7/1998 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Đ.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đ, buộc bà H phải bồi thường cho ông Đ và bà M giá trị hai căn nhà với số tiền 293.265.000 đồng (hai trăm chín mươi ba triệu, hai trăm sáu mươi lăm nghìn đồng). Thi hành khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 29/5/2014, nguyên đơn bà H nộp Đơn kháng cáo đối với một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 151/2014/DS-ST ngày 16/5/2014 của Tòa án nhân dân huyện H, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm:

- Công nhận bà H được nhận trọn thửa đất chuyển nhượng của ông Đ. Bà H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xin cấp giấy tờ theo quy định. Bà H trả cho ông Đ số tiền còn thiếu theo hợp đồng tương ứng với giá trị 13 lượng vàng SJC.

- Bác yêu cầu của ông Đ về việc buộc bà H bồi thường giá trị 02 căn nhà. Bà H không phải bồi thường 02 căn nhà cho ông Đ.

Ngày 27/5/2014, bị đơn - ông Đ nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét:

- Tiến hành định giá toàn bộ diện tích đất 857m², thuộc thửa 194 tờ bản đồ số 6 (tài liệu năm 1992) tại xã X, huyện H hiện đang tranh chấp giữa ông và bà H.

- Tuyên buộc bà H phải thanh toán cho ông phần giá trị quyền sử dụng đất chưa thanh toán (đối với diện tích đất 806m² đã chuyển nhượng) và toàn bộ diện tích 51m² chưa chuyển nhượng theo định giá mới.

Ngày 27/5/2014, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà M kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1997, xác lập giữa bà H và ông Đ do vô hiệu về hình thức và nội dung, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ngày 28/5/2014, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H, ban hành Quyết định số 416/QĐ-KNPT-DS kháng nghị Bản án số 151/2014/DS-ST ngày 16/5/2014 của Tòa án nhân dân huyện H, nội dung kháng nghị:

- Khi tiến hành giao dịch, hai bên thỏa thuận thanh toán bằng vàng SJC. Cần buộc bà H giao tiếp 13 lượng vàng SJC còn lại cho ông Đ. Áp dụng quy định tại khoản 4, Điều 19 Nghị định số 24/2012/NĐ – CP ngày 03/4/2012 quản lý hoạt động kinh doanh vàng, khi giải quyết tranh chấp về dân sự để quy đổi thành tiền đồng Việt Nam mới phù hợp.

- Theo tờ giao kèo mua bán đất, hai bên thống nhất diện tích chuyển nhượng 806m², còn lại 51m² để làm lối đi. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đưa ra yêu cầu nếu bà H đồng ý mua phần đất này thì thỏa thuận giá riêng nhưng bà H không đồng ý mua. Bản án sơ thẩm căn cứ tờ giao kèo để xem xét nhưng lại tuyên “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và bà H xác lập ngày 15/6/1997 được cụ thể hóa tại Giao kèo mua bán đất ngày 09/9/2001 đối với phần đất có diện tích 857m² là mâu thuẫn, không đúng nội dung giao kèo, vượt quá yêu cầu của đương sự tại phiên tòa về phần diện tích 51m².”

- Ngoài ra, án sơ thẩm đã tuyên bà H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xin cấp giấy tờ theo quy định liên quan đến phần đất trên. Kiến Nghị Ủy ban nhân dân huyện H thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 240513 ngày 28/7/1998, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 790/QSDĐ/Đợt 3/98 cho ông Đ là giải quyết vượt quá yêu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 17/7/2013, Tòa án cấp sơ thẩm lập biên bản định giá tài sản tranh chấp, nhưng qua khảo sát thì phần kiến trúc hiện trạng không được thể hiện đúng như trên bản đồ, Hội đồng định giá yêu cầu chỉnh sửa lại bản đồ hiện trạng

vị trí để có cơ sở thẩm định giá đất, phía bị đơn cũng có yêu cầu định giá tài sản, tuy nhiên đến thời điểm xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành định giá lại phần đất tranh chấp là chưa thu thập chứng cứ đầy đủ theo quy định tại Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2011.

- Về án phí: Nguyên đơn khởi kiện đã đóng tạm ứng án phí vào ngày 31/3/2008. Bị đơn có yêu cầu phản tố và đã đóng tạm ứng án phí vào ngày 18/4/2011. Như vậy, ngoài việc áp dụng Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính Phủ khi xét yêu cầu của nguyên đơn thì cần phải áp dụng Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án khi xét yêu cầu của bị đơn.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H quyết định kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 151/2014/DS-ST ngày 16/5/2014 của Tòa án nhân dân huyện H theo thủ tục phúc thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm theo hướng phân tích trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp.

- Nguyên đơn - bà H có bà A là người đại diện theo ủy quyền trình bày không rút đơn khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 151/2014/DS-ST ngày 16/5/2014 của Tòa án nhân dân huyện H, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

+ Công nhận bà H được nhận trọn thửa đất chuyển nhượng của ông Đ có diện tích 857m² thuộc thửa 194, tờ bản đồ số 6 (tài liệu 1992) xã X, huyện H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C240513 ngày 28/7/1998, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 790/QSDĐ/Đợt 3/98. Bà H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xin cấp giấy tờ đất theo quy định. Bà H đồng ý trả cho ông Đ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu theo giá trị quyền sử dụng đất do Hội đồng định giá đã định vào ngày 04/4/2017 là 3.500.000 đồng/m². Tuy nhiên, để giải quyết ổn thỏa giữa hai bên, bà H tự nguyện trả tăng đơn giá đất lên thành 6.000.000 đồng/m² đối với diện tích đất bà chưa thanh toán cho ông Đ và bà M, cụ thể: 349,27m² x 6.000.000 đồng/m² = 2.095.620.000 đồng và trả 51m² (còn lại của thửa 194) x 6.000.000 đồng/m² = 306.000.000 đồng. Tổng cộng hai khoản là 2.401.620.000 đồng.

+ Bác yêu cầu phản tố của ông Đ về việc buộc bà H bồi thường giá trị hai căn nhà trên phần đất đã chuyển nhượng cho bà. Bà H không đồng ý bồi thường hai căn nhà cho ông Đ với số tiền 293.265.000 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên.

- Bị đơn ông Đ có bà N đại diện theo ủy quyền và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà M yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1997, xác lập giữa ông Đ và bà H do vô hiệu về hình thức và nội dung, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà H trả lại thửa đất đã nhận chuyển nhượng và giấy tờ đất. Ông Đ và bà M trả lại cho bà H số tiền đã nhận là 12 lượng vàng SJC và 25.950.000 đồng. Buộc bà H phải trả cho ông Đ và bà M giá trị vốn hai căn nhà trên đất là 2.461.730.987 đồng cộng với tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất 7%/năm đối với số tiền nêu trên, tính trong thời hạn 18 năm, thành tiền là 2.818.435.806 đồng.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Từ khi thụ lý đến thời điểm này, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Các đương sự và những người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện H cho rằng hợp đồng tay giữa ông Đ với bà H chỉ mua bán 806m², còn 51m² để làm lối đi, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho bà H 857m² là vượt quá yêu cầu của đương sự

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ngày 17/7/2013, Tòa án lập biên bản định giá tài sản tranh chấp, nhưng qua khảo sát thì phần kiến trúc hiện trạng không được thể hiện đúng như bản đồ, Hội đồng định giá yêu cầu chỉnh sửa lại bản đồ hiện trạng vị trí để có cơ sở thẩm định giá đất, phía bị đơn yêu cầu định giá tài sản, tuy nhiên đến thời điểm xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành định giá đất là chưa thu thập chứng cứ đầy đủ theo quy định tại Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2011.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đã hai lần tiến hành thẩm định giá đất, tuy nhiên việc định giá không đúng quy định tại khoản 1, 2 Điều 2 Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp và Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành về thẩm định giá tài sản. Cụ thể lần định giá thứ hai ngày 04/4/2017, Hội đồng định giá

tiến hành định giá đất tranh chấp là đất nông nghiệp không có mặt tiền đường, trong khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi loại đất (T) là ký hiệu loại đất ở, giá đất tại thời điểm này không sát với giá đất thị trường của tài sản (bằng giá Tòa án cấp sơ thẩm định giá năm 2011).

Bà M cho rằng bà không ký tên trong bản giao kèo chuyển nhượng đất yêu cầu vô hiệu hợp đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M thừa nhận bà biết việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông Đ và bà H, bà không đồng ý cho bà H trả tiền dần, và tiền bà H trả cho ông Đ cũng được sử dụng chung vào việc gia đình nên không thể căn cứ vào yếu tố này để vô hiệu hợp đồng. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm B.3, tiểu mục 2.3, mục 2 Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán, thì hiện trạng nhà đất tranh chấp, bà H chỉ cất nhà một phần, còn một phần đất trống. Tại phiên tòa ngày 23/7/2018, bà H cũng đồng ý trả lại cho phía ông Đ, bà M phần diện tích đất chưa thanh toán, bà H chỉ nhận phần đất đã thanh toán xong. Đối chiếu Quyết định số 60/2017/QĐ- UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì việc tách thửa diện tích đất tranh chấp nêu trên là phù hợp. Trong trường hợp này, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ và bà H có hiệu lực một phần và vô hiệu một phần như phân tích trên. Vì vậy, kháng cáo của bà M có cơ sở chấp nhận một phần.

Về vị trí 51m² nằm trong diện tích đất tranh chấp như bản vẽ ngày 04/11/2014 thì không nằm trong thửa đất 194 và không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa xác định được diện tích 51m² thuộc thửa nào, có chủ sử dụng khác hay không; diện tích đất chưa xác định được cụ thể đất thổ cư 857m² cấp cho ông Đ thì trong diện tích này có bao nhiêu mét vuông (m²) đất ở nằm trong hạn mức đất ở không phải nộp tiền sử dụng đất và bao nhiêu mét vuông (m²) đất ở phải nộp tiền sử dụng đất. Đây là những tình tiết mới phát sinh trong giai đoạn phúc thẩm. Về giá đất tại thời điểm xét xử phúc thẩm chưa xác định được giá thị trường của tài sản và các bên đương sự không thống nhất thỏa thuận giá. Đối với thiếu sót này cấp phúc thẩm không khắc phục được. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H, chấp nhận một phần kháng cáo của bà H, ông Đ và bà M, hủy Bản án sơ thẩm số 151/2014/DSST ngày 16/5/2014 của Tòa án nhân dân huyện H, để giải quyết lại theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn - bà H khởi kiện ông Đ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 194, tờ bản đồ số 6, diện tích 806m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 240513, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 790/QSDĐ/ Đợt 3/98 ngày 28/7/1998 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Đ. Bà yêu cầu ông Đ hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà sẽ trả tiếp cho ông Đ 13 lượng vàng SJC còn thiếu.

Bị đơn - ông Đ phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H, ông yêu cầu bà H trả lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông sẽ hoàn lại cho bà H số tiền ông đã nhận để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 12 (mười hai) lượng vàng SJC và số tiền 25.950.000 đồng (hai mươi lăm triệu, chín trăm năm mươi nghìn đồng). Ngoài ra, ông yêu cầu Tòa án buộc bà H bồi thường cho ông giá trị hai căn nhà trên phần đất chuyển nhượng.

Xét thấy, đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án nhân dân huyện H thụ lý sơ thẩm vụ án đúng thẩm quyền, theo quy định tại khoản 3 Điều 25, điểm a khoản 1 Điều 33, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2011.

[2] Đối với kết quả định giá ngày 02/3/2011: Tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà H không có ý kiến về kết quả của Hội đồng định giá phần đất hai bên tranh chấp, bị đơn – ông Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà M thống nhất với kết quả của Hội đồng định giá vào ngày 02/3/2011 đối với nhà đất tranh chấp nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng kết quả định giá ngày 02/3/2011 để làm căn cứ giải quyết vụ án là đúng quy định.

[3] Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/01/2014 và sự thừa nhận của các đương sự, trên đất có một số cây trồng như mít, dứa, xoài, cà phê, đu đủ. Các đương sự không có yêu cầu và không tranh chấp đối với cây trồng trên đất, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định pháp luật.

[4] Đối với ý kiến của bị đơn – ông Đ về việc bà H muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải trả cho ông số tiền 2.469.915.000 đồng, gồm giá trị đất đã chuyển nhượng còn thiếu là 1.692.600.000 đồng (483,6 m² x 3.500.000 đồng/m²) và trị giá 51m² đất còn lại của thửa 194 ông Đ chuyển nhượng với giá 510.000.000 đồng (51m² x

10.000.000 đồng/ m²). Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là ý kiến đối đáp của bị đơn đối với nguyên đơn, không phải yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở.

[5] Tại thời điểm ông Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, bà M không ký trong tờ Giao kèo mua bán đất nhưng sau đó bà M biết việc chuyển nhượng đất mà không phản đối, có cơ sở xác định bà M đã đồng ý với các cam kết của ông Đ về việc chuyển nhượng đất cho bà H. Ông Đ, bà M chung sống từ năm 1975, năm 1998 ông Đ được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có căn cứ xác định phần đất đã chuyển nhượng cho bà H là tài sản chung của ông Đ, bà M trong thời kỳ hôn nhân. Ông Đ và bà M có quyền và nghĩa vụ như nhau trong vụ án.

[6] Xét yêu cầu của các đương sự:

[6.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn – bà H về việc buộc ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà theo quy định pháp luật, bà trả tiếp cho ông Đ 13 lượng vàng SJC còn thiếu, Hội đồng xét xử xét thấy:

[6.1.1] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 240513, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 790/QSĐĐ/Đợt 3/98 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 28/7/1998, công nhận ông Đ là chủ sử dụng thửa đất số 194, tờ bản đồ số 6, diện tích 857m², tọa lạc tại xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ủy ban nhân dân huyện H xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Hiện nay, chưa có văn bản nào hủy bỏ hay thay thế, đây là văn bản có giá trị pháp lý cao nhất, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp có diện tích trọn thửa là 857m².

[6.1.2] Theo công văn số 4009/CNHM ngày 22/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho biết:

- Ngày 28/7/1998, Ủy ban nhân dân huyện H ký Quyết định số 103/QĐ – UB về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã X, huyện H cho 230 hộ gia đình, cá nhân trong đó có ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 790/QSĐĐ/Đợt 3/98 cho thửa đất 194, tờ bản đồ số 6 (tài liệu 1992), diện tích 857m², mục đích sử dụng: T, phần ghi thêm “thửa 194 chưa xem xét tiền sử dụng đất”.

- Theo Quyết định số 719/199/QĐ – ĐC ngày 30/12/1999 của Tổng cục địa chính về việc ban hành ký hiệu bản đồ địa chính tỉ lệ 1/500, 1/1000, 1/2000

và 1/5000 thì chữ “T” theo quy định ký hiệu bản đồ địa chính được hiểu là đất ở (bao gồm đất ở đô thị và đất ở nông thôn).

- Thời điểm cấp Giấy chứng nhận số 790/QSDD/Đợt 3/98 cho ông Đ là cấp giấy chứng nhận đại trà theo Quyết định số 103/QĐ – UB ngày 28/7/1998 Ủy ban nhân dân huyện H, chưa xem xét công nhận đất ở cụ thể. Do đó, nếu ông Đ có nhu cầu xác định diện tích đất ở cụ thể đã được cấp giấy chứng nhận thì thực hiện đơn xác định lại diện tích đất ở đối với đất đã được cấp giấy chứng nhận để cơ quan có thẩm quyền xem xét xác định theo quy định tại Điều 103 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013.

[6.1.3] Theo công văn số 2086/UBND ngày 07/6/2018 của Ủy ban nhân dân huyện H gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho biết:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 790/QSDD/Đợt 3/98 ngày 28/7/1998 cấp cho ông Đ và bản vẽ hiện trạng vị trí số 94657/CNHM – CC ngày 04/11/2014 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy hoạch 1/2000 theo Quyết định số 4744/QĐ-UB ngày 22/10/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố thì khu đất trên có chức năng quy hoạch nhà ở thấp tầng hiện hữu chính trang kết hợp xây dựng mới. Khi ông Đ lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất nêu trên sẽ được công nhận một lần hạn mức đất ở là $250\text{m}^2/857\text{m}^2$, phần đất còn lại là diện tích đất nông nghiệp. Việc xác định nghĩa vụ tài chính đối với đất ở trong hạn mức 250m^2 , trường hợp nhà đất sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 thì không phải nộp tiền sử dụng đất; Trường hợp nhà đất xây dựng từ sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì nộp 50% tiền sử dụng đất; Trường hợp nhà đất xây dựng từ ngày 01/7/2004 đến ngày 01/7/2006 thu 100% tiền sử dụng đất. Đối với phần đất vượt hạn mức 250m^2 , trường hợp đủ điều kiện để chuyển mục đích sang đất làm nhà ở thì thu 100% tiền sử dụng đất.

Như vậy, tại thời điểm ông Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H vào năm 1997 và tại thời điểm ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998, ông Đ chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định diện tích đất ở cụ thể.

[6.1.4] Về diện tích đất chuyển nhượng: Tại Giao kèo mua bán đất xác lập giữa ông Đ với bà H vào ngày 9/9/2001, thể hiện diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 806m^2 với giá 30 lượng vàng SJC, còn lại 51m^2 không chuyển nhượng để làm đường thông dịch đi chung cho nhà phía trong. Tuy

nhiên, căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 25/3/2013 do phía bị đơn hướng dẫn đo ranh; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/01/2014; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Đ, có cơ sở xác định phần đất 51m² mà hai bên thỏa thuận dành để làm đường thông dịch không thuộc thửa đất 194, tờ bản đồ số 6 (tài liệu 1992). Do các bên có sự nhầm lẫn khi cho rằng 51m² đường thông dịch nằm trong thửa đất 194, tờ bản đồ số 6. Thực tế, phần đất 51m² còn lại của thửa đất 194 hai bên chưa thỏa thuận chuyển nhượng, chưa thanh toán, phía bà H xác nhận đang trực tiếp quản lý, sử dụng trọn thửa đất nêu trên. Phía ông Đ không xác định được chính xác vị trí đất, phần đất này không Đ bảo diện tích tối thiểu để tách thửa theo Quyết định số 19/QĐ – UB ngày 25/02/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên không thể công nhận quyền sử dụng đất 51m² cho ông Đ.

[6.1.5] Bà H trình bày đã nhận đất, cất nhà, xây dựng chuồng trại, trồng cây lâu năm từ lần đầu tiên trả tiền cho ông Đ vào ngày 25/6/1997 và bà đã sử dụng đất liên tục cho đến nay. Phía ông Đ cho rằng bà H tự ý chiếm đất từ năm 2001 nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh việc bà H tự ý chiếm đất. Như vậy, có cơ sở xác định bà H đã quản lý, sử dụng trọn thửa đất từ khi các bên giao kết chuyển nhượng.

[6.1.6] Xét thấy, ngày 15/6/1997, ông Đ và bà H thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói, được cụ thể hóa bằng Giao kèo mua bán đất xác lập giữa hai bên vào ngày 09/9/2001. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuy chưa tuân thủ quy định pháp luật về hình thức của hợp đồng nhưng thực tế hai bên đã thực hiện hợp đồng nêu trên. Bà H đã thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho ông Đ và đã nhận trọn thửa đất số 194, tờ bản đồ số 6 (tài liệu năm 1992) quản lý và sử dụng liên tục từ năm 1997 cho đến nay. Bà H đã trồng cây lâu năm, xây dựng chuồng trại chăn nuôi, cất nhà ở, không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Phía ông Đ thừa nhận biết tất cả sự việc bà H quản lý sử dụng đất, xây cất nhà ở trên đất nhưng không phản ứng, ông chỉ tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và nhận lại đất, ông trả lại cho bà H số tiền đã nhận. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, phía ông Đ đồng ý tiếp tục chuyển quyền sử dụng trọn thửa cho bà H nếu bà H đáp ứng yêu cầu.

[6.1.7] Căn cứ quy định tại điểm b.3, Tiểu mục 2.3, Mục 2, Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bên chuyển nhượng là ông Đ

với bên nhận chuyển nhượng bà H đối với toàn bộ thửa đất số 194, tờ bản đồ số 6 (tài liệu năm 1992), diện tích 857m² là đúng quy định pháp luật.

[6.1.8] Về thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Căn cứ lời trình bày của bà H và sự thừa nhận của ông Đ tại Biên bản hòa giải ngày 26/10/2001 của Ủy ban nhân dân xã X, huyện H, có cơ sở xác định bà H đã thanh toán cho ông Đ gồm vàng và tiền tương đương 17 lượng vàng SJC, còn lại 13 lượng vàng SJC chưa thanh toán. Tại tờ Giao kèo mua bán đất, hai bên xác nhận kể từ ngày 20/3/2001 bên bán không nhận tiền nữa, đây là sự thỏa thuận của các đương sự, không có cơ sở xác định bà H vi phạm thời gian thanh toán. Tuy nhiên, bà H phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho ông Đ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu theo thời giá.

Căn cứ biên bản định giá đất ngày 02/3/2011 của Hội đồng định giá, phần đất hai bên chuyển nhượng được định giá 3.500.000 đồng/m². Đất chuyển nhượng có diện tích 806 m² với giá chuyển nhượng 30 lượng vàng SJC, Bà H đã thanh toán cho ông Đ 17 lượng vàng SJC, tương đương diện tích đất 456,73 m². Đối với 13 lượng vàng còn lại tương đương diện tích đất 349,27 m². Như vậy, số tiền bà H còn phải trả cho ông Đ được tính như sau:

$$349,27\text{m}^2 \times 3.500.000 \text{ đồng/m}^2 = 1.222.445.000 \text{ đồng.}$$

- Đối với phần đất còn lại 51m² của thửa 194, tờ bản đồ số 6, bà H xác nhận theo tờ Giao kèo mua bán đất ngày 09/9/2001 bà chưa thanh toán cho ông Đ. Thực tế, bà H đang quản lý sử dụng trọn thửa đất nên bà có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đ giá trị phần đất 51m², được tính như sau:

$51\text{m}^2 \times 3.500.000 \text{ đồng/m}^2 = 178.500.000 \text{ đồng.}$ Ông Đ chỉ đồng ý chuyển nhượng cho bà H 51m² với giá 10.000.000 đồng/m², không có cơ sở chấp nhận.

- Đối với yêu cầu của bà H về việc trả tiếp cho ông Đ 13 (mười ba) lượng vàng SJC còn thiếu quy đổi ra tiền đồng Việt Nam tại thời điểm xét xử không đúng quy định pháp luật, sẽ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ không được chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà H là có căn cứ.

[6.1.9] Từ các tài liệu chứng cứ nêu trên, xét thấy bị đơn - ông Đ; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà M yêu cầu hủy bỏ tờ Giao kèo mua bán đất xác lập giữa ông Đ với bà H, buộc bà H trả lại đất, ông Đ trả lại cho bà H 12 (mười hai) lượng vàng SJC và số tiền 25.950.000 đồng, không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Đ, bà M là có căn cứ.

[6.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn – ông Đ về việc buộc nguyên đơn - bà H phải bồi thường 02 căn nhà trên đất theo Biên bản định giá nhà đất ngày 02/3/2011 với số tiền bồi thường 293.265.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[6.2.1] Ông Đ xuất trình các tài liệu chứng cứ là đơn xin làm nhà vào năm 1942, họa đồ năm 1942, đơn xin xác nhận đất thổ cư đã có nhà ngày 24/8/1999, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã X cùng ngày, đơn xin xác nhận đất thổ cư đã có nhà ngày 24/7/2000, có xác nhận số 508/HC ngày 24/7/2000 của Ủy ban nhân dân xã X, xác nhận trên đất tranh chấp có căn nhà có sẵn từ năm 1942.

[6.2.2] Căn cứ các Biên bản định giá nhà đất ngày 26/02/2009; ngày 09/11/2010, ngày 02/3/2011, Hội đồng định giá xác định căn nhà phía bị đơn yêu cầu định giá đã bị tháo dỡ không còn, qua mô tả của bị đơn thì căn nhà có diện tích ngang 12,60m x dài 9,5m = 119,7m², kết cấu tường gạch, mái tôn nền gạch tàu. Theo tài liệu 02/TL – 1992 không có nền móng nhà cũng như Tài liệu 2005, cụ thể thửa 194, tờ bản đồ số 6 (Tài liệu 02), thửa 44 tờ bản đồ số 17 (Tài liệu 05).

[6.2.3] Thực tế, bà H xác nhận đã nhận đất sử dụng từ năm 1997 cho đến nay. Như vậy, tại thời điểm giao đất, hai căn nhà này còn tồn tại hay không thì cả hai bên đều không chứng minh được. Phía ông Đ cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh bà H là người tháo dỡ hai căn nhà. Tuy nhiên, tính từ thời điểm cất nhà năm 1942 như phía ông Đ trình bày đến thời điểm ông Đ giao đất cho bà H sử dụng vào năm 1997 thì hai căn nhà này đã qua sử dụng khoảng 55 năm, giá trị sử dụng nhà không còn. Vì vậy, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên không đề cập đến việc mua bán nhà ở trên đất do không còn giá trị sử dụng. Ông Đ không thể chuyển quyền sử dụng đất cho bà H có diện tích 806m² mà giữ lại hai căn nhà trên đất không chuyển nhượng, theo mô tả mỗi căn nhà có diện tích 119,7m², hai căn có tổng diện tích đất 317,02m², chiếm hơn 1/3 diện tích đất chuyển nhượng. Khi tiến hành định giá đất tranh chấp vào các ngày 26/02/2009; ngày 09/11/2010; ngày 02/3/2011 Hội đồng định giá xác định hai căn nhà phía bị đơn yêu cầu định giá đã bị tháo dỡ không còn tồn tại, Hội đồng định giá chỉ căn cứ vào yêu cầu của bị đơn, căn cứ bản vẽ năm 1942, căn cứ vào sự mô tả của bị đơn về hai căn nhà để tiến hành định giá. Đến thời điểm định giá, hai căn nhà này đã qua sử dụng từ 67 đến 69 năm, giá trị sử dụng nhà không còn. Hội đồng định giá xác định giá trị sử dụng nhà còn lại 70% là không khách quan, không đúng thực tế quá trình sử dụng nhà, không đủ căn cứ để buộc bồi thường nhà trên đất có giá trị 293.265.000 đồng. Mặt khác, khi giao đất cho bà H sử dụng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ phải có nghĩa vụ mang tất cả tài sản của mình còn trên đất đi nơi khác và giao đất trống cho người nhận chuyển nhượng sử dụng đất.

[6.2.4] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ, buộc bà H bồi thường giá trị hai căn nhà như đã nêu trên là không phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và nội dung tờ Giao kèo mua bán đất giữa các đương sự, không đúng quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người nhận chuyển nhượng đất. Bà H kháng cáo đối với phần Quyết định này của bản án sơ thẩm không đồng ý bồi thường giá trị hai căn nhà trên đất là có cơ sở chấp nhận. Hội đồng xét xử, xét sửa phần Quyết định này của bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn – ông Đ về việc buộc bà H bồi thường cho ông Đ và bà M hai căn nhà trên đất với số tiền 293.265.000 đồng.

[6.3] Xét thấy, khi kháng cáo bản án sơ thẩm, ông Đ chỉ yêu cầu tiến hành định lại giá trị toàn bộ phần đất có diện tích 857m² thuộc thửa 194, tờ bản đồ số 6, Tài liệu 1992, tại xã X, huyện H. Buộc bà H thanh toán cho ông tiền chuyển nhượng đất 806m² còn thiếu và 51m² đất còn lại chưa chuyển nhượng của thửa 194 theo giá mới.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà M yêu cầu bà H phải trả tiền vốn hai căn nhà trên đất là 2.461.730.987 đồng cộng với tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất 7%/năm đối với số tiền nêu trên, tính trong thời hạn 18 năm, thành tiền là 2.818.435.806 đồng. Xét thấy, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bổ sung yêu cầu kháng cáo không có căn cứ, không phù hợp quy định pháp luật và đã vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu khi thời hạn kháng cáo đã hết, không được Hội đồng xét xử xem xét.

[6.4] Đối với kháng cáo của ông Đ về việc định lại giá trị quyền sử dụng đất đang tranh chấp, buộc bà H phải trả lại cho ông tiền chuyển nhượng đất còn thiếu và trả tiền 51m² đất còn lại của thửa đất 194 theo giá mới, Hội đồng xét xử xét thấy:

[6.4.1] Theo yêu cầu của bị đơn, Tòa án cấp phúc thẩm đã trưng cầu Trung Tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh đối với phần đất đang tranh chấp. Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số 94657/CNHM – CC của Trung Tâm đo đạc bản đồ ngày 04/11/2014 và căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 790/QSDD/Đợt 3/98 ngày 28/7/1998 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Đ, Tòa án cấp phúc thẩm đã trưng cầu định giá quyền sử dụng đất tranh chấp. Kết quả định giá ngày 22/9/2015, Hội đồng định giá thống nhất giá trị quyền sử

dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 790/QSDD/Đợt 3/98 ngày 28/7/1998 là $2.500.000 \text{ đồng/m}^2 \times 857\text{m}^2 = 2.142.500.000 \text{ đồng}$.

Không đồng ý với kết quả định giá ngày 22/9/2015 nêu trên, đại diện bị đơn đã yêu cầu định lại giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp. Ngày 04/4/2017, Hội đồng định giá tiến hành định giá quyền sử dụng đất nêu trên, đã thống nhất biểu quyết đơn giá đất là $3.500.000 \text{ đồng/m}^2$. Giá trị quyền sử dụng đất là: $857\text{m}^2 \times 3.500.000 \text{ đồng/m}^2 = 2.999.500.000 \text{ đồng}$. Hội đồng định giá đề nghị trong trường hợp các đương sự không đồng ý với giá đất mà Hội đồng định giá đã định thì thuê Công ty thẩm định giá xác định lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự không thỏa thuận được giá trị quyền sử dụng đất đang tranh chấp. Nguyên đơn – bà H xác định không có yêu cầu định lại giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà M không đồng ý với giá trị quyền sử dụng đất do Hội đồng định giá đã định vào ngày 04/4/2017, xác định không yêu cầu Công ty thẩm định lại giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp, không đồng ý nhận lại diện tích đất $349,27\text{m}^2$ mà bà H chưa thanh toán, chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bà H trả lại cho ông Đ, bà M trọn thửa đất số 194, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã X, huyện H và các giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn sẽ trả lại cho bà H số tiền đã nhận chuyển nhượng đất là 12 lượng vàng và 25.950.000 đồng.

[6.4.2] Xét thấy, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bị đơn trả lại số tiền đã nhận khi chuyển nhượng đất cho nguyên đơn như đã nêu trên không có cơ sở chấp nhận và vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu của bị đơn khi thời hạn kháng cáo đã hết, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6.4.3] Căn cứ để buộc bà H trả tiếp số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại cho ông Đ theo thời giá hiện nay là căn cứ vào biên bản định giá đất ngày 04/4/2017 của Hội đồng định giá. Giá trị quyền sử dụng đất căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 790/QSDD/Đợt 3/98 ngày 28/7/1998 được định giá $3.500.000 \text{ đồng/m}^2$.

Bà H kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu được trả tiếp số vàng chuyển nhượng đất còn thiếu là 13 (mười ba) lượng vàng SJC quy ra Việt Nam đồng tại thời điểm xét xử. Tại phiên tòa hôm nay, bà H thay đổi yêu cầu kháng cáo đồng ý trả tiếp cho ông Đ số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu theo giá trị quyền sử dụng đất do Hội đồng định giá đã định ngày 04/4/2017 là $3.500.000 \text{ đồng/m}^2$. Tuy nhiên, để giải quyết ổn thỏa giữa hai bên, bà H tự nguyện trả cho ông Đ tiền

chuyển nhượng đất còn thiếu tương ứng với diện tích đất $349,27\text{m}^2$ theo đơn giá đất tăng lên thành $6.000.000$ đồng/ m^2 , được tính thành tiền là: $349,27\text{m}^2 \times 6.000.000$ đồng/ $\text{m}^2 = 2.095.620.000$ đồng (1).

Đối với phần đất 51m^2 còn lại của thửa 194, bà H cũng đồng ý trả cho ông Đ theo giá đất $6.000.000$ đồng/ m^2 :

$$51\text{m}^2 \times 6.000.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 306.000.000 \text{ đồng (2).}$$

Tổng hai khoản (1) + (2):

$$2.095.620.000 \text{ đồng} + 306.000.000 \text{ đồng} = 2.401.620.000 \text{ đồng.}$$

Xét thấy, sự tự nguyện của bà H về việc trả tăng giá trị quyền sử dụng đất còn thiếu là có lợi cho ông Đ và bà M, có cơ sở ghi nhận.

[6.5] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà M về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Đ với bà H, lý do vô hiệu về hình thức và nội dung vì bà không có tham gia chuyển nhượng đất, đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không có cơ sở chấp nhận bởi bà M là vợ ông Đ và bà cùng ông Đ trực tiếp quản lý thửa đất. Việc ông Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H và giao đất cho bà H trực tiếp quản lý sử dụng liên tục từ năm 1997 không thể nói bà M không biết. Thực tế, bà M không phản đối, mặc nhiên chấp nhận sự việc như trên. Đến khi ông Đ lập giao kèo chuyển nhượng đất cho bà H vào tháng 9/2001, bà M cũng không phản đối. Bên chuyển nhượng đất đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng trọn thửa đất liên tục từ năm 1997 đến nay đã hơn 20 năm, bên nhận chuyển nhượng đất đã cất nhà ở, xây chuồng trại, trồng cây lâu năm trên đất.

Căn cứ điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, trong trường hợp này phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và bà H đối với toàn bộ thửa đất số 194, tờ bản đồ số 6, diện tích 857m^2 , tọa lạc tại xã X, huyện H là đúng quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Bà M kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lý do vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, không có cơ sở chấp nhận.

[7] Đối với Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[7.1] Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H nhận định:

Giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Đ và bà H hai bên thỏa thuận thanh toán bằng vàng, cần buộc bà H trả cho ông Đ 13 lượng vàng còn thiếu bằng vàng quy đổi ra tiền Việt Nam đồng mới phù hợp;

Theo tờ Giao kèo mua bán đất, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 806m² đất, còn lại 51m² đất để làm lối đi. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đưa ra yêu cầu nếu bà H đồng ý mua 51m² đất thì thỏa thuận giá riêng nhưng bà H không đồng ý mua. Bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và bà H lập ngày 15/6/1997, cụ thể hóa tại tờ Giao kèo ngày 09/9/2001 đối với phần đất có diện tích 857m² là mâu thuẫn, không đúng giao kèo, vượt quá yêu cầu của đương sự tại phiên tòa về phần đất có diện tích 51m².

Án sơ thẩm tuyên bà H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 240513 vào sổ cấp Giấy số 790/QSDD/Đot 3/98 cho ông Đ là vượt quá yêu cầu của bà H.

Đối với việc định giá tài sản, trong quá trình giải quyết ngày 17/7/2013 Tòa án cấp sơ thẩm lập biên bản định giá tài sản tranh chấp nhưng qua khảo sát phần kiến trúc hiện trạng không được thể hiện đúng như bản đồ nên Hội đồng định giá yêu cầu chỉnh sửa lại bản đồ hiện trạng vị trí để có cơ sở thẩm định giá đất, phía bị đơn cũng có yêu cầu định giá tài sản. Tuy nhiên đến thời điểm vụ án được đưa ra xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn chưa tiến hành định lại phần đất tranh chấp là chưa thu thập chứng cứ đầy đủ theo quy định tại Điều 85 Bộ Luật tố tụng dân sự sửa đổi bổ sung năm 2011. Ngoài ra còn kháng nghị về án phí.

[7.2] Như đã nhận định trên, khi chuyển nhượng đất, ông Đ đã giao cho bà H sử dụng trọn thửa đất cho đến nay, khi lập Giao kèo chuyển nhượng đất, hai bên có sự nhầm lẫn 51m² đường đi nằm trong thửa đất số 194, tờ bản đồ số 6 nên thỏa thuận dành ra để làm lối đi cho các hộ bên trong. Tuy nhiên, khi lập bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh quyền sử dụng đất thì 51m² đường đi không nằm trong thửa đất số 194, tờ bản đồ số 6 mà bà H đang sử dụng. Vì vậy, thửa đất số 194, tờ bản đồ số 6 dư ra 51m² đất hai bên chưa thỏa thuận chuyển nhượng. Do phần đất có diện tích 51m² quá nhỏ, không đủ diện tích tách thửa cho ông Đ theo quy định. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H trả cho ông Đ giá trị 51 m² đất theo đơn giá đất Hội đồng định giá đã định là có căn cứ. Bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và bà H lập ngày 15/6/1997, cụ thể hóa tại tờ Giao kèo ngày 09/9/2001 đối với phần đất có diện tích 857m² không mâu thuẫn, không vượt quá yêu cầu của đương sự tại phiên tòa về phần đất có diện tích 51m². Ông Đ không kháng cáo về việc không

đồng ý chuyển nhượng 51m² đất cho bà H. Ông Đ chỉ kháng cáo yêu cầu định lại giá trị quyền sử dụng đất và tính theo giá mới đối với diện tích đất 51m² nêu trên. Hội đồng xét xử xét không chấp nhận phần Quyết định kháng nghị này của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H.

[7.3] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà H, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bà H trả tiếp tiền chuyển nhượng đất cho ông Đ và hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng đất là đúng thỏa thuận của hai bên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không trái quy định pháp luật và không vượt quá yêu cầu khởi kiện của bà H về việc buộc ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Viện kiểm sát nhân dân huyện H kháng nghị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bà H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 240513 vào sổ cấp Giấy số 790/QSĐĐ/Đợt 3/98 cho ông Đ là chưa chính xác, cần sửa lại phần Quyết định này của bản án sơ thẩm, tuyên bà H được quyền liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cập nhật biến động thay đổi cơ sở pháp lý để bà được đứng tên sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[7.4] Xét thấy, tại Biên bản làm việc ngày 03/3/2014, bút lục số 630, bà N – đại diện theo ủy quyền của ông Đ và bà M là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Sau khi thống nhất ý kiến gia đình, chúng tôi thống nhất với giá trị tài sản tranh chấp theo biên bản đã có trong hồ sơ nên không yêu cầu định giá lại, do đó chúng tôi xin rút lại toàn bộ yêu cầu định giá tài sản tranh chấp đã nộp cho Tòa án. Đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo nguyện vọng của chúng tôi.

Tại Biên bản hòa giải ngày 19/3/2014, bút lục số 639, người đại diện theo ủy quyền của bà H trình bày: Việc định giá tài sản tranh chấp bà không có ý kiến, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà yêu cầu ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà trả tiếp cho ông Đ 13 lượng vàng SJC còn thiếu.

Do các bên đương sự không có yêu cầu định lại giá trị đất tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ kết quả định giá đất tranh chấp ngày 02/3/2011 làm căn cứ giải quyết vụ án là đúng quy định. Viện kiểm sát nhân dân huyện H nhận định đến thời điểm vụ án được đưa ra xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn chưa tiến hành định lại phần đất tranh chấp là chưa thu thập chứng cứ đầy đủ theo quy

định tại Điều 85 Bộ Luật tố tụng dân sự sửa đổi bổ sung năm 2011 là không đúng các tình tiết khách quan của vụ án như đã phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận.

[7.5] Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, theo yêu cầu của phía bị đơn, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành trưng cầu cơ quan chức năng lập bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh quyền sử dụng đất tranh chấp và định giá đất nhiều lần. Ngoài ra, cần đợi kết quả thu thập chứng cứ bổ sung để xác định cơ quan chức năng cấp quyền sử dụng đất cho ông Đ 857m² đất “T” có phải đất ở không. Tòa án cấp phúc thẩm đã hai lần tạm đình chỉ giải quyết vụ án theo Quyết định số 819/2014/QĐ-PT ngày 29/9/2014 và Quyết định số 961/2017/QĐ-PT ngày 18/10/2017 với lý do cần đợi cơ quan, tổ chức cung cấp tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án mới giải quyết được vụ án. Ngoài ra, bà M xin hoãn phiên tòa với lý do bệnh. Vì những lý do trên, thời hạn giải quyết vụ án kéo dài.

[7.6] Tại phiên tòa hôm nay, Kiểm sát viên - Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận định: về vị trí 51m² nằm trong diện tích đất tranh chấp như bản vẽ ngày 04/11/2014 thì không nằm trong thửa đất 194 và không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa xác định được diện tích 51m² thuộc thửa nào, có chủ sử dụng khác hay không; diện tích đất chưa xác định được cụ thể đất thổ cư 857m² cấp cho ông Đ thì trong diện tích này có bao nhiêu mét vuông (m²) đất nằm trong hạn mức đất ở không phải nộp tiền sử dụng đất và bao nhiêu mét vuông (m²) đất ở phải nộp tiền sử dụng đất. Đây là những tình tiết mới phát sinh trong giai đoạn phúc thẩm. Về giá đất tại thời điểm xét xử phúc thẩm chưa xác định được giá thị trường của tài sản và các bên đương sự không thống nhất thỏa thuận giá. Đối với thiếu sót này cấp phúc thẩm không khắc phục được, đề nghị hủy án giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Xét thấy, như đã phân tích trên, đối với diện tích đất 51m², Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận định thuộc tình tiết mới phát sinh trong giai đoạn phúc thẩm là không có căn cứ. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, các bên đương sự không thỏa thuận được giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp đã yêu cầu định lại giá trị đất. Tòa án cấp phúc thẩm đã 03 lần trưng cầu Hội đồng định giá đất đang tranh chấp, Hội đồng định giá áp giá đất thị trường để định giá. Tuy nhiên, bị đơn đều không đồng ý với giá trị quyền sử dụng đất mà Hội đồng định giá đã định. Bị đơn cũng không đồng ý yêu cầu trưng cầu thẩm định giá đất. Như vậy, cơ sở pháp lý để giải quyết vụ án là căn cứ kết quả định giá đất vào ngày 04/4/2017 của Hội đồng định giá là 3.500.000 đồng/m² đối với phần đất đang tranh chấp. Viện kiểm

sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận định Hội đồng định giá không định giá trị phần đất tranh chấp theo giá thị trường là không có căn cứ.

Về việc cấp đất “T” theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ, Ủy ban nhân dân huyện H đã có văn bản trả lời tại thời điểm cấp đất cho ông Đ là đợt cấp đất đại trà, chưa xác định hạn mức sử dụng đất thổ của ông Đ. Tuy nhiên, ông Đ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H trước thời điểm ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông đã giao đất cho bà H sử dụng nên ông Đ không được quyền yêu cầu công nhận đất thổ đối với quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 240513 vào sổ cấp Giấy số 790/QSDĐ/Đợt 3/98. Nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H trả đất lại cho ông Đ thì ông Đ có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định đất ở cụ thể. Nếu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu xác định đất ở cụ thể đối với phần đất đã chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

[7.7] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không vi phạm tố tụng, đã thu thập đầy đủ chứng cứ để giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có tình tiết mới phát sinh. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy bản án sơ thẩm do có tình tiết mới phát sinh, không có căn cứ chấp nhận.

[8] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vô hiệu.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện H về tính lại án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định tại Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[9] Hội đồng xét xử, xét sửa một phần bản án sơ thẩm về việc tính lại giá trị quyền sử dụng đất chưa thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng đất và buộc bà H thanh toán cho ông Đ, bà M 51m² đất còn lại của thửa 194, được tính trên cơ sở ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả tăng giá trị quyền sử dụng đất Hội đồng định giá đã định là 3.500.000 đồng/m² lên thành 6.000.000

đồng/m². Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả giá trị hai căn nhà trên đất.

[10] Đối với những phần Quyết định khác của bản án sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân không kháng nghị, đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[11] Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm về tính lại giá trị quyền sử dụng đất nên xác định lại tiền án phí sơ thẩm các bên phải nộp.

[11.1] Áp dụng Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Tòa án. Nguyên đơn – bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được tính trên tổng số tiền chuyển nhượng đất còn phải trả cho bị đơn - ông Đ là 2.401.620.000 đồng. Tiền án phí được tính:

$28.000.000 \text{ đồng} + (0,1\% \text{ của } 1.401.620.000 \text{ đồng}) = 29.401.620 \text{ đồng}$
(hai mươi chín triệu, bốn trăm lẻ một nghìn, sáu trăm hai mươi đồng).

[11.2] Bị đơn – ông Đ phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông trả lại cho nguyên đơn – bà H số vàng và tiền đã nhận là 12 lượng vàng SJC và 29.950.000 đồng. Yêu cầu phản tố của ông Đ không được chấp nhận, Tòa án cấp sơ thẩm không buộc ông Đ nộp tiền án phí là trái quy định, cần sửa lại phần quyết định này của bản án sơ thẩm, buộc ông Đ phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận.

Xét thấy, ông Đ nộp đơn phản tố năm 2011, cần căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội để tính án phí ông Đ phải nộp.

Tháng 5 năm 2014, tại Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty vàng bạc đá quý niêm yết vàng SJC là 35.530.000 đồng/lượng.

$12 \text{ lượng vàng SJC} \times 35.530.000 \text{ đồng/lượng} = 426.360.000 \text{ đồng}$

$29.950.000 \text{ đồng} + 426.360.000 \text{ đồng} = 456.310.000 \text{ đồng}$.

Tiền án phí ông Đ phải nộp được tính trên số tiền 456.310.000 đồng:

$[20.000.000 \text{ đồng} + (56.310.000 \text{ đồng} \times 4\%)] = 22.252.400 \text{ đồng}$.

[11.3] Đối với yêu cầu phản tố của ông Đ về việc bồi thường thiệt hại hai căn nhà trên đất không được Tòa án chấp nhận, ông Đ phải nộp án phí dân sự sơ thẩm được tính trên số tiền 293.265.000 đồng. Tiền án phí được tính:

$293.265.000 \text{ đồng} \times 5\% = 14.663.250 \text{ đồng}$

[11.4] Tổng số tiền án phí ông Đ phải nộp: 36.915.650 đồng (ba mươi sáu triệu, chín trăm mười lăm nghìn, sáu trăm năm mươi đồng).

(22.252.400 đồng + 14.663.250 đồng = 36.915.650 đồng)

[12] Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, Nguyên đơn – bà H; Bị đơn – ông Đ; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà M không phải nộp án phí phúc thẩm.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 25, 131, 132 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2011;

Căn cứ Điều 293, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng:

- Các Điều 305, 697, 698, 699 và 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

- Nghị định số 70-CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

- Luật Thi hành án dân sự,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – bà H;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn - ông Đ;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà M;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H tại Quyết định kháng nghị số 416/QĐ-KNPT-DS ngày 28/5/2014;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 151/2014/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2014 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Đ và bà H ngày 15/9/1997, được cụ thể hóa tại Giao kèo mua bán đất ngày 09/9/2001 đối với thửa đất số 194, tờ bản đồ số 6 (TL 1992) có diện tích 857m², tại xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 240513, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 790/QSDĐ/Đợt 3/98 ngày 28/7/1998 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Đ.

2. Bà H có nghĩa vụ trả cho ông Đ và bà M tổng số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 2.401.620.000 đồng (hai tỷ, bốn trăm lẻ một triệu, sáu trăm hai mươi nghìn đồng). Thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Đ và bà M có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà H chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng bà H còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Kể từ ngày bà H trả đủ số tiền 2.401.620.000 đồng (hai tỷ, bốn trăm lẻ một triệu, sáu trăm hai mươi nghìn đồng) cho ông Đ và bà M, bà H được quyền liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền đăng ký cập nhật biến động nội dung thay đổi cơ sở pháp lý để bà được đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 194, tờ bản đồ số 6 (TL1992), diện tích 857m², tại xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 240513, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 790/QSDĐ/Đợt 3/98 ngày 28/7/1998 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Đ) trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Đ và bà H ngày 15/9/1997, được cụ thể hóa tại tờ Giao kèo mua bán đất ngày 09/9/2001 đối với thửa đất số 194, tờ bản đồ số 6 (TL1992), diện tích 857m², tại xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và buộc bà H trả lại cho ông thửa đất nêu trên.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đ về việc buộc bà H bồi thường giá trị hai căn nhà trên phần đất ông Đ đã chuyển nhượng cho bà H với số tiền 293.265.000 đồng (hai trăm chín mươi ba triệu, hai trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà H phải nộp 29.401.620 đồng (hai mươi chín triệu, bốn trăm lẻ một nghìn, sáu trăm hai mươi đồng), được cán trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm bà H đã nộp là 5.205.000 đồng (năm triệu, hai trăm

lẻ năm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 009787 ngày 31/3/2008 của Thi hành án dân sự huyện H. Bà H còn phải nộp số tiền 24.196.620 đồng (hai mươi bốn triệu, một trăm chín mươi sáu nghìn, sáu trăm hai mươi đồng).

6.2. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Đ phải nộp 36.915.650 đồng (ba mươi sáu triệu, chín trăm mười lăm nghìn, sáu trăm năm mươi đồng), được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Đ đã nộp là 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 06473 ngày 18/4/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. Ông Đ còn phải nộp số tiền 24.915.650 đồng (hai mươi bốn triệu, chín trăm mười lăm nghìn, sáu trăm năm mươi đồng).

6.3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn - bà H, bị đơn - ông Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà M không phải nộp.

6.3.1. Hoàn trả bà H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 01594 ngày 02/6/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

6.3.2. Hoàn trả ông Đ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 01591 ngày 28/5/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

6.3.3. Hoàn trả bà M số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 01590 ngày 28/5/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

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

Trường hợp bản án 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a, 7b 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân huyện H;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện H;
- Đương sự;
- Lưu (T22).

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

Nguyễn Thị Thanh Mai

