

Bản án số: 711/2020/DS-PT
Ngày: 28 - 7 - 2020
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Đắc Phú

Bà Đỗ Thị Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thức – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 21/7/2020 và 28/7/2020, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 260/2019/TLPT-DS ngày 21/5/2019, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2019/DS-ST ngày 11/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2672/2020/QĐ-PT ngày 25/5/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6333/2020/QĐ-PT ngày 23/6/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Bà Trần Thị Lan A**, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Số 148 TL, Ấp X, xã TTT, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

- Luật sư Phạm Hữu C, thuộc Văn phòng Luật sư Phạm Hữu C (địa chỉ số 555A, Đại lộ Z, phường HT, Thành phố S, tỉnh Z), Đoàn Luật sư tỉnh Z (có mặt).

- Luật sư Nguyễn Minh D, thuộc Văn phòng Luật sư Nguyễn Minh D (địa chỉ: 134/26 E, Phường G, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh), Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: **Bà Lê Thị B**, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 54 TL, Tổ 4, Ấp 1, xã TTT, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Huỳnh Hồ Minh H, sinh năm 1983; Địa chỉ thường trú: Số 325/31/6 P, Phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Số 275/7 XP, Phường XL, quận XM, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Đình E, sinh năm 1965, thuộc Công ty Luật G (địa chỉ: Số 405/85 HG, Phường XS, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh), Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Trương Văn T, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Số 54 TL, Tổ 4, Ấp 1, xã TTT, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Hồ Minh H, sinh năm 1983; Địa chỉ thường trú: Số 325/31/6 P, Phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Số 275/7 XP, Phường XL, quận XM, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Đình E, sinh năm 1965, thuộc Công ty Luật G (địa chỉ: Số 405/85 HG, Phường XS, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh), Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2/ Ông Lê Hồng N, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 50 NQ, phường XC, Thành phố S, tỉnh Z.

3/ Bà Trần Thị M, sinh năm 1935, chết ngày 14/9/2015;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị M:

3.1/ Bà Trần Thị L, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 31 XA, ấp XK, xã TTT, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2/ Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: Đường TL, Ấp 6, xã Phước Vĩnh An, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3/ Ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Đường KC, Ấp XK, xã TTT, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4/ Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1953 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 06 SK, Ấp XB, xã PVA, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5/ Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp X, xã TTT, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6/ Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp XA, xã TTT, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Bà Võ Thị G, sinh năm 1940, chết ngày 28/01/2013

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị G:

4.1/ Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1970 (vắng mặt);

4.2/ Bà Trần Thị X, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 46 KC, Ấp X, xã TTT, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3/ Bà Trần Thị Y, sinh năm 1972 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 292K TLY, Ấp X, xã TTĐ, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.4/ Ông Trần Văn Q, sinh năm 1967 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 68/13 Ấp XA, xã TTT, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.5/ Ông Trần Văn R, sinh năm 1958 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 56 KC, Ấp XA, xã TTT, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện ngày 05/3/2012, đơn xin bổ sung yêu cầu khởi kiện các ngày 15/9/2018, 13/10/2018 (Tòa án nhận ngày 23/10/2018), các bản tường trình, bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Trần Thị Lan A trình bày.

Ngày 18/3/2001, bà có mua của bà Võ Thị G 01 thửa đất tọa lạc tại xã TTT, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh có chiều ngang 8m x chiều dài hết đất (khoảng 45m), tổng diện tích khoảng 460m², bà đã thanh toán cho bà G đủ 88 chỉ vàng 95%, bà G đã giao đất cho bà sử dụng, bà G đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà giữ nhưng hai bên chưa làm thủ tục sang tên chuyển quyền theo quy định của pháp luật; do bận đi làm ăn xa nên bà có gửi bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho bà B giữ gìn, sau này bà B không trả lại cho bà và bà B cùng bà G ra xã làm thủ tục sang tên để cho ông Trương Văn T (là chồng bà B) đứng tên quyền sử dụng đất đến nay.

Vào khoảng năm 2001, bà và ông Lê Hồng N (chồng bà) ký Giấy chuyển nhượng cho bà B 01 thửa đất có diện tích khoảng 2800m² tọa lạc tại xã TTT, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 45 lượng vàng (giá vàng tại thời điểm đó là 550.000.000 đồng/chỉ) tổng số tiền chuyển nhượng khoảng 250.000.000 đồng, bà B đưa trước cho bà 150.000.000 đồng, khi nhận tiền bà đưa cho bà B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 8548 do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 26/12/2001 đứng tên Trần Thị Lan A, hai bên thỏa thuận khi nào bà B thanh toán hết tiền thì bà sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà B tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật. Năm 2004, bà yêu cầu bà B cùng bà đến ủy ban nhân dân ký kết hợp đồng chuyển nhượng để thanh toán hết tiền cho bà nhưng bà B không đến, không thực hiện đúng thỏa thuận trả hết tiền cho bà và cũng không trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L413640, số vào sổ: 1447 do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho bà

ngày 07/11/1998. Hiện bà B đang giữ 02 bản chính giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của bà. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Lê Thị B trả lại Giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L413640, số vào sổ: 1447 ngày 07/11/1998 (diện tích 410m²) mà Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho bà;

- Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu đối với Giấy sang nhượng đất (không ngày tháng) giữa bên sang nhượng Trần Thị Lan A, Lê Hồng N và bên nhận sang nhượng Lê Thị B và xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật. Cụ thể là:

+ Yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị B trả lại cho bà G giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T948168, số vào sổ 8548 ngày 26/12/2001 mang tên Trần Thị Lan A.

+ Nguyên đơn có trách nhiệm trả lại cho bà B số tiền đã nhận từ Giấy biên nhận năm 1998 và Giấy sang nhượng đất năm 2001, tổng cộng là 191.390.000 đồng.

- Đối với phần đất 516m² (là một phần diện tích nằm trong Giấy sang nhượng không ngày, tháng) có nguồn gốc nguyên đơn mua của bà G (8m ngang dài hết đất), sau đó ông T (chồng bà B) đã ra sổ đỏ, xét thấy bản thân nguyên đơn đã sử dụng số tiền 150.000.000 đồng của bà B trong một thời gian dài (từ năm 2002 đến nay), nếu chỉ trả lại nguyên số tiền 150.000.000 đồng này thì bà B cũng bị thiệt thòi, cho nên bà chấp nhận để cho vợ chồng bà B tiếp tục sử dụng coi đây như là phần bù đắp lại sự thiệt thòi cho gia đình bà B. Đây là sự thiện chí tự nguyện chứ không phải bồi thường thiệt hại.

2. Bị đơn là bà Lê Thị B và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Huỳnh Hồ Minh H trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Lần đầu tiên, vào tháng 8 năm 1998 nguyên đơn bán cho bị đơn nhà đất do cô Năm Bao đứng tên (đường TL, xã TTT, huyện Y) có diện tích 7,8m ngang x dài 60m với giá 25 lượng vàng 95%, bị đơn đã thanh toán xong tiền và bị đơn đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Lần thứ 2, vào ngày 08/12/1998 nguyên đơn bán cho bị đơn diện tích đất có nguồn gốc đất do nguyên đơn mua của bà Út U, Út L, bà Trần Thị M và bà Võ Thị G, nguyên đơn có làm Giấy biên nhận sang nhượng đất cho bị đơn diện tích đất 410m² thửa 798, 812 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp 1, xã TTT, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 413640, vào sổ số 1447 ngày 07/11/1998 do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho bà Trần Thị Lan A với giá khoảng 16, 17 lượng vàng thị trường.

Lần thứ 3, vào tháng 12 năm 2001 bà A cùng chồng là ông Lê Hồng N đã ký chuyển nhượng cho bà 04 miếng đất cùng một chỗ liên nhau hình chữ L với giá 45 lượng vàng thị trường (quy ra tiền đồng) cụ thể: 01 phần đất có diện tích 2800m² (diện tích đất thực tế là 2.836m) thửa 333 tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 413640, số vào sổ: 8548/QSĐĐ/CQ ngày

26/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho bà Trần Thị Lan A. Bị đơn đã giao tiền 03 lần cho nguyên đơn tổng cộng 205.100.000 đồng (ngày 9/12/2001 giao 150.000.000 đồng, ngày 18/12/2001 giao 33.250.000 đồng và ngày 27/12/2001 giao 21.850.000 đồng). Nay bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký năm 1998 và năm 2001 với bị đơn.

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

3.1. Ông Trương Văn T trình bày: Ông là chồng của bà Lê Thị B, ông thống nhất ý kiến và yêu cầu của bà B. Vợ chồng ông đang giữ 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà A.

3.2. Ông Lê Hồng N trình bày tại bản tự khai ngày 03/12/2015 (Trại giam AP xác nhận, bút lục 338) và biên bản lấy lời khai ngày 15/02/2017 của Tòa án nhân dân huyện PG (Trại giam AP xác nhận, bút lục 336) như sau:

Ông và bà Trần Thị Lan A kết hôn năm 2000, ly hôn năm 2011. Vào khoảng thời gian năm 2002 hoặc 2003 bà A và bà Lê Thị B có mua bán đất với nhau. Phần đất này bà A mua trước thời kỳ hôn nhân và là tài sản riêng của bà A. Ông không tham gia đàm phán nên không biết vị trí đất ở đâu, giá cả hai bên mua bán bao nhiêu, việc thanh toán của đôi bên như thế nào. Lúc bấy giờ ông là người chở bà A đến nhà bà B nên bà B có yêu cầu ông ký tên vào Giấy sang nhượng đất, vì bà B muốn việc mua bán phải có cả tên vợ, tên chồng. Trên thực tế, phần đất bán cho bà Lê Thị B là tài sản riêng của vợ ông (bà A) nên ông xác định không có nghĩa vụ, quyền lợi liên quan đến phần đất này. Do vậy ông đề nghị Tòa án cho phép ông vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử của Tòa án nhân dân. Ông không tranh chấp gì với ai trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị B cũng như bất kỳ ai.

Giấy sang nhượng đất là do ông viết, chữ ký người bán là do ông ký, vợ chồng ông bán miếng đất đó với giá 150.000.000 đồng. Việc sang nhượng đất hoàn toàn do bà A làm nên việc nhận bao nhiêu tiền từ việc sang nhượng đất thì ông không rõ, ông chỉ viết Giấy sang nhượng. Những mã số đô-la viết sau tờ Giấy sang nhượng đất là do bà Lê Thị B ghi, ông không rõ mục đích bà B ghi các dãy số sơ-ri đô-la để làm gì nhưng theo ông thì bà B ghi không vào tờ Giấy sang nhượng đất để lật ngược vụ án. Việc mua bán hoàn toàn do bà A làm cho nên việc giao dịch bằng vàng, đô-la hay tiền đồng Việt Nam thì ông không rõ.

3.3. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị M gồm: Bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn O, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn V cùng trình bày:

Các ông, bà là con của bà M. Bà M có bán diện tích đất cho bà A ngang 8,5m x dài hết đất, đã nhận đủ tiền vàng, đã giao đất năm 2001 cho bà A. Nay các ông, bà không có yêu cầu tranh chấp gì với ai trong vụ án tranh chấp giữa bà A và bà B; do bận việc nên xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án nhân dân huyện Y giải quyết vụ án.

3.4. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị G gồm: Bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị X, bà Trần Thị Y, ông Trần Văn Q và ông Trần Văn R cùng trình bày:

Các ông, bà là con của bà G. Năm 2001, bà G có bán diện tích đất cho bà A ngang 8m x dài hết đất, diện tích 516m², đã nhận đủ tiền, đã giao đất cho bà A. Cũng trong năm 2001, bà A có hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T, khi làm thủ tục tách thửa sang tên tại Ủy ban nhân dân xã có mặt 03 người: bà G, bà A, bà B và họ đã thống nhất để cho ông T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 516m² nói trên. Nay các ông, bà không có yêu cầu tranh chấp gì với ai trong vụ án tranh chấp giữa bà A và bà B; do bận việc nên xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án nhân dân huyện Y giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Các đương sự không yêu cầu định giá lại, không yêu cầu hoãn phiên tòa, không yêu cầu gì về bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng, không yêu cầu gì về tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất từ năm 1998 cho đến nay.

Nguyên đơn không rút, không thay đổi yêu cầu khởi kiện, vẫn yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thể hiện ở Giấy biên nhận ngày 8/12/1998 và Giấy sang nhượng đất không ghi ngày tháng năm; chữ ký ở 02 giấy là của nguyên đơn. Tại Giấy biên nhận ngày 8/12/1998 do bị đơn không nói rõ, không đọc lại nội dung cho nguyên đơn nghe trong khi tại thời điểm đó nguyên đơn chưa biết chữ nên có ký tên vào tờ giấy không viết chữ do bị đơn đưa. Nguyên đơn có nhận 02 lần tiền từ Giấy biên nhận ngày 8/12/1998 và nhận 01 lần tiền từ Giấy sang nhượng đất, tổng cộng 03 lần là 191.390.000 đồng. Nay đồng ý hoàn trả lại bị đơn và tự nguyện đồng ý để ông T được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 516m² (đo đạc thực tế 533,1m² thuộc thửa số: 357-1, 395-1 tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 623631, số vào sổ: 331 QSDĐ/CQ ngày 10/6/2002 do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho ông Trương Văn T) và không khiếu nại, tranh chấp việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông T cũng như không khiếu nại tranh chấp tiền chênh lệch giá trị sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 533,1m². Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc bản đồ và nhiều lần định giá.

Bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu phản tố tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký năm 1998 và năm 2001.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 86/2019/DS-ST ngày 11/4/2019, Tòa án nhân dân huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Lan A. Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thể hiện dưới hình thức: “Giấy biên nhận” tiền ngày 08/12/1998 là 15.000.000 đồng và ngày 16/12/98 là 26.390.000 đồng có chữ ký, họ và tên người nhận tiền (bà Trần Thị Lan A); không có chữ viết, chữ ký, họ và tên người bên sang nhượng đất; “Giấy sang nhượng đất” giữa bà Trần Thị Lan A và ông Lê Hồng N với vợ chồng bà Lê Thị B đối với “...1 miếng đất mặt

tiền là 16,5m chiều ngang dài là hết đất và bên trong một miếng đất diện tích 2.800m²...”, không ghi ngày tháng năm giao dịch, không ghi số thửa, tờ bản đồ, địa chỉ thửa đất; có chữ ký, họ và tên người bán (bà Trần Thị Lan A và ông Lê Hồng N); không có chữ viết, chữ ký, họ và tên người bên mua (vợ chồng bà Lê Thị B).

2. Công nhận phần đất có diện tích 2.836m², thuộc thửa số 333, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN số: 8548 QSDĐ/CQ ngày 26/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho bà Trần Thị Lan A (đo đạc thực tế 2.874m², thuộc một phần thửa 182, tờ bản đồ thứ 25 Bộ địa chính xã TTT, huyện Y của Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Thương mại – Đo đạc và bản đồ PGT lập ngày 12/9/2014 có kiểm tra nội nghiệp của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Y ngày 25/9/2014 và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Y ngày 26/9/2014) thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị Lan A và bà Trần Thị Lan A được quyền tiếp tục sử dụng diện tích này.

3. Công nhận phần đất có diện tích 410m², thuộc thửa số: 798, 812 tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN số: 1447 QSDĐ/CQ ngày 07/11/1998 do UBND huyện Y cấp cho bà Trần Thị Lan A thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị Lan A và bà Trần Thị Lan A được quyền tiếp tục sử dụng diện tích này.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý để ông Trương Văn T được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 516m² thuộc thửa số: 357-1, 395-1 tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V623631, số vào sổ cấp GCN số: 331 QSDĐ/CQ ngày 10/6/2002 do UBND huyện Y cấp cho ông Trương Văn T (đo đạc thực tế 533,1m² thuộc thửa phân chiết 182-2 tờ bản đồ thứ 25- Bộ địa chính xã TTT, huyện Y, thể hiện ở vị trí Khu 2 của Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Thương mại – Đo đạc và bản đồ PGT lập ngày 15/9/2014 có kiểm tra nội nghiệp của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Y ngày 20/10/2014 và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Y ngày 23/10/2014) và nguyên đơn không tranh chấp, khiếu nại việc ông Trương Văn T được UBND huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V623631, số vào sổ cấp GCN số: 331 QSDĐ/CQ ngày 10/6/2002.

5. Bà Trần Thị Lan A được tiếp tục sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 530,0m² thuộc thửa phân chiết 182-1 tờ bản đồ thứ 25- Bộ địa chính xã TTT, huyện Y, thể hiện ở vị trí Khu 1 của Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Thương mại – Đo đạc và bản đồ PGT lập ngày 15/9/2014 có kiểm tra nội nghiệp của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Y ngày 20/10/2014 và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Y ngày 23/10/2014).

6. Buộc bà Lê Thị B, ông Trương Văn T có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Thị Lan A 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số vào sổ cấp GCN số: 1447 QSDĐ/CQ ngày 07/11/1998 đối với phần đất có diện tích 410m² và số vào sổ cấp GCN số: 8548 QSDĐ/CQ ngày 26/12/2001 đối với phần đất có diện tích 2.836m²) do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho bà Trần

Thị Lan A. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Lê Thị B, ông Trương Văn T chưa thi hành việc giao nộp 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì nguyên đơn có quyền lập hồ sơ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp bản sao 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên; kể từ ngày nguyên đơn được cấp bản sao 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên không còn giá trị pháp lý.

7. Buộc nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả cho bị đơn một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật số tiền đã nhận là 191.390.000 (Một trăm chín mươi một triệu ba trăm chín mươi nghìn) đồng. Kể từ ngày bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu nguyên đơn chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại Khoản 1 Điều 468, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. Sau khi nộp số tiền 191.390.000 đồng, nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 530.0m² thuộc thửa phân chiết 182-1 tờ bản đồ thứ 25 – Bộ địa chính xã TTT, huyện Y thể hiện ở vị trí Khu 1 của Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Thương mại – Đo đạc và bản đồ PGT lập ngày 15/9/2014, có kiểm tra nội nghiệp của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất H. Y ngày 20/10/2014 và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Y ngày 23/10/2014).

9. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý để bà Lê Thị B, ông Trương Văn T được hưởng tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 516m² thuộc thửa số: 357-1, 395-1 tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V623631, vào sổ cấp GCN số: 331 QSDĐ/CQ ngày 10/6/2002 do UBND huyện Y cấp cho ông Trương Văn T (đo đạc thực tế 533.1m² thuộc thửa phân chiết 182-2 tờ bản đồ thứ 25 – Bộ địa chính xã TTT, huyện Y, thể hiện ở vị trí Khu 2 của Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Thương mại - Đo đạc và bản đồ PGT lập ngày 15/9/2014, có kiểm tra nội nghiệp của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất H. Y ngày 20/10/2014 và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Y ngày 23/10/2014) và nguyên đơn không tranh chấp, khiếu nại số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất 3.177.657.880 đồng.

10. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí đo vẽ, định giá trong vụ án này.

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

- Ngày 23/4/2019, bà Lê Thị B (bị đơn) và ông Trương Văn T (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) cùng nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Huỳnh Hồ Minh H là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị B (bị đơn) và ông Trương Văn T (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Luật sư Nguyễn Đình E (người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T) trình bày yêu cầu kháng cáo và các căn cứ chứng minh yêu cầu kháng cáo như sau:

Giao dịch dân sự giữa hai bên xác lập từ năm 1998 và năm 2001, nhưng đến ngày 05/3/2012 nguyên đơn mới khởi kiện nên đã hết thời hiệu khởi kiện. Mặt khác, nếu cho rằng các giao dịch này vô hiệu về hình thức thì Tòa án phải yêu cầu các bên thực hiện hình thức giao dịch trong một thời hạn, nếu không thực hiện mới tuyên vô hiệu, nên các giao dịch này không thể coi là vô hiệu.

Đối với diện tích 410m² theo giấy chứng nhận 1447 ngày 7/11/1998, cấp sơ thẩm cho rằng nguyên đơn không chuyển nhượng diện tích đất này cho bị đơn, nhưng ngay trong đơn khởi kiện, bản tự khai nguyên đơn đã khai rõ là có chuyển nhượng và đã giao bản chính giấy chứng nhận cho bị đơn. Nay nguyên đơn cho rằng chỉ gửi giấy chứng cho bị đơn nhưng cũng không có chứng cứ chứng minh. Theo giấy biên nhận ngày 08/12/1998, nguyên đơn đã nhận số tiền 41.390.000 đồng trong tổng số tiền chuyển nhượng là 45.000.000 đồng. Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn không thừa nhận chữ ký, chữ viết của mình trong giấy biên nhận, chỉ sau khi có kết luận giám định xác định chữ ký, chữ viết trong tờ giấy này của nguyên đơn, thì nguyên đơn lại cho rằng không có việc chuyển nhượng nhưng cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Kết luận giám định là chứng cứ quan trọng chứng minh có việc chuyển nhượng và nhận tiền của nguyên đơn, lời khai của nguyên đơn tại Cơ quan cảnh sát điều tra cũng thể hiện rõ có việc chuyển nhượng. Bản án sơ thẩm cho rằng không có việc chuyển nhượng và căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, rằng bà A gửi giấy chứng nhận cho bị đơn để buộc bị đơn trả lại là không đúng thực tế, không có căn cứ.

Đối với việc chuyển nhượng đất theo “Giấy sang nhượng đất” năm 2001, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu là không có căn cứ, bởi lẽ: Văn bản này đã thể hiện rõ, nguyên đơn bán cho bị đơn các phần đất sau đây: Phần đất ngang 16,5m x dài hết đất và phần đất phía sau diện tích khoảng 2.800m²; giá chuyển nhượng tổng cộng là 45 lượng vàng 9,5 tuổi, đã nhận 150.000.000 đồng. Cả nguyên đơn và ông Lê Hồng N (chồng nguyên đơn) có lời khai tại Cơ quan cảnh sát điều tra, rằng trong thời gian tháng 12 năm 2001 ông N và bà A có đến nhà bị đơn để lập hợp đồng chuyển nhượng các phần đất nói trên cho bị đơn và đã nhận đủ tiền. Qua các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản ghi nhận sự việc của Tòa án, công văn trả lời của cơ quan chức năng về người đang sử dụng đất có đủ cơ sở xác định giao dịch này là có thật, nguyên đơn đã giao đất cho bị đơn sử dụng từ ngày chuyển nhượng cho đến nay. Tại phiên tòa này, nguyên đơn cho rằng chưa giao đất, bà đang quản lý đất nhưng lại khai bà có công việc

ở xa trong một thời gian dài, không thường xuyên xuống đất nên không quản lý được người sử dụng đất, lời khai này là mâu thuẫn.

Đối với diện tích 516m² đã cấp giấy chứng nhận cho ông Trương Văn T: Phần đất này, hai bên đã thực hiện theo đúng quy định, việc chuyển tên từ bà Võ Thị G sang cho ông T được sự đồng ý và chấp nhận của nguyên đơn, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà G cũng xác định điều này, hoàn toàn không có sự gian dối nào.

Về số tiền giao nhận, đối với biên nhận ngày 08/12/1998, bị đơn thừa nhận đã giao 41.390.000 đồng trong tổng số tiền chuyển nhượng 45.000.000 đồng; đối với giấy sang nhượng đất năm 2001, bị đơn đã giao gần hết tiền, nhưng nay bị đơn chấp nhận chỉ lấy số tiền 150.000.000 đồng trong tổng số tiền đã giao là 45 lượng vàng 9,5% (giá vàng thời điểm đó là 478.000 đồng/chỉ x 45 lượng = 215.100.000 đồng). Luật sư phía nguyên đơn cho rằng Sở Tài chính không có chức năng cung cấp giá vàng, nên không thể lấy giá vàng này làm căn cứ giải quyết vụ án, nhưng tại cấp sơ thẩm chính nguyên đơn và Luật sư nguyên đơn cũng thừa nhận giá vàng tại thời điểm đó là 478.000 đồng/chỉ. Nay Sở Tài chính cung cấp giá vàng tại thời điểm đó là 4.850.000 đồng/lượng là đúng quy định, nên bị đơn đồng ý lấy giá vàng này làm căn cứ giải quyết vụ án.

Hiện nay, bị đơn đang quản lý, sử dụng các phần đất nhận chuyển nhượng từ nguyên đơn theo biên nhận ngày 08/12/1998 và giấy sang nhượng đất năm 2001, bị đơn có trồng cây lâu năm trên đất và có cả công trình xây dựng, bị đơn đã giao gần hết số tiền chuyển nhượng, lời khai của nguyên đơn tại Cơ quan điều tra cũng thừa nhận đã nhận đủ tiền, nên đề nghị căn cứ điểm b, mục 2.3 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị B (bị đơn) và ông Trương Văn T (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, bị đơn được quyền sử dụng các thửa đất theo các giao dịch này. Bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền chưa trả theo giá đã thẩm định tại chứng thư thẩm định giá của công ty TĐ. Giao dịch năm 1998 bị đơn đã giao cho nguyên đơn khoảng 92% và giao dịch năm 2001 bị đơn đã giao cho nguyên đơn khoảng 68,7% giá trị hợp đồng, nên bị đơn sẽ thanh toán phần tiền còn lại theo giá tại chứng thư thẩm định nói trên.

Các Luật sư phía nguyên đơn cho rằng, lời khai của nguyên đơn tại cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh không phải là chứng cứ, vì chỉ có con dấu phía sau, không có dấu giáp lai. Tôi cho rằng, Luật sư đã không xem xét đối với các văn bản của cấp sơ thẩm về việc thu thập chứng cứ đã được tiến hành theo đúng quy định, thư ký Tòa án phải trực tiếp đến Công an để lấy các tài liệu này. Cơ quan điều tra là cơ quan nhà nước mà Luật sư cho rằng văn bản cơ quan này lập ra không có giá trị? Tôi đề nghị căn cứ các lời khai này của nguyên đơn để tìm ra sự thật khách quan của vụ án. Mặt khác, giao dịch xảy ra thời điểm Bộ luật dân sự 1995 có hiệu lực, nhưng chưa thực hiện xong nên không thể căn cứ luật này để giải quyết như đề nghị của luật sư phía nguyên đơn

mà phải căn cứ Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP năm 2004 để giải quyết.

- Ông Huỳnh Hồ Minh H (đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị B và ông Trương Văn T) trình bày bổ sung:

Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố giấy biên nhận ngày 08/12/1998 và giấy sang nhượng đất năm 2001 vô hiệu về hình thức. Nguyên đơn thừa nhận các văn bản này là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mới yêu cầu tuyên bố vô hiệu. Nguyên đơn cho rằng trong các giao dịch này không ghi số thửa, vị trí đất nhưng lời khai của nguyên đơn tại Cơ quan điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh ghi rất rõ vị trí và nguồn gốc đất mà nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn năm 1998 là mua của bà U và bà Ch. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn cũng khẳng định là ngoài hai lô đất này thì nguyên đơn không mua phân đất nào khác của bà U và bà Ch. Tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của nguyên đơn ngày 03/9/1998, nguyên đơn khai thửa 798 và thửa 812 là nhận chuyển nhượng từ bà U và bà Ch. Nay nguyên đơn cho rằng không bán cho bị đơn 02 thửa đất này mà chỉ gửi giấy chứng nhận. Vậy nguyên đơn lấy đâu đất để chuyển nhượng cho bị đơn theo giấy biên nhận ngày 08/12/1998 như lời khai của nguyên đơn tại Công an, lấy đâu đất và giấy chứng nhận để nguyên đơn giao cho bị đơn.

Việc chuyển nhượng đất năm 2001 cũng không ghi diện tích, số thửa đất nhưng nguồn gốc các phân đất này do nguyên đơn mua của bà G, bà Út L và bà M. Lời khai của bà A tại Công an cũng như quá trình giải quyết vụ án đều xác định về nguồn gốc đất. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn và Luật sư của nguyên đơn cũng khẳng định có việc chuyển nhượng các thửa đất theo văn bản này và nguyên đơn đã nhận 150.000.000 đồng. Phía bị đơn khẳng định đã giao số tiền 205.100.000 đồng, nhưng hai lần giao nhận sau nguyên đơn không ký tên nên chúng tôi không chứng minh được, nhưng lời khai của nguyên đơn tại Công an thừa nhận là bà đã nhận đủ tiền mua đất do bị đơn giao trong hai lần chuyển nhượng năm 1998 và năm 2001. Vì vậy, tôi đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn và ông Trương Văn T (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) theo hướng: Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn xác lập ngày 08/12/1998 và tháng 12/2001, bị đơn được quyền sử dụng các thửa đất trong các giao dịch này. Bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền chưa trả theo giá đã thẩm định tại chứng thư thẩm định giá của Công ty TĐ. Giao dịch năm 1998 bị đơn đã giao cho nguyên đơn khoảng 92% và giao dịch năm 2001 bị đơn đã giao cho nguyên đơn khoảng 68,7% giá trị hợp đồng, nên bị đơn sẽ thanh toán phần tiền còn lại theo giá tại chứng thư thẩm định giá của công ty TĐ. Giá vàng thời điểm chuyển nhượng đề nghị căn cứ giá do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp. Khi bị đơn giao đủ số tiền thì bị đơn được quyền liên hệ cơ quan chức năng làm thủ tục chuyển tên các thửa đất này sang tên bị đơn, riêng diện tích 516m² ông T (chồng bị đơn) đứng tên trên giấy chứng nhận thì đề nghị để ông T tiếp tục được sử dụng.

- Ông Trương Văn T trình bày bổ sung: Luật sư của nguyên đơn đề nghị lấy lời khai của nguyên đơn tại Tòa án để giải quyết là không đúng, vì việc tranh chấp, mâu thuẫn giữa hai bên đã xảy ra rất lâu và đã được Công an Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết. Tại Công an, nguyên đơn đã khai rất rõ nội dung chuyển nhượng đất theo hai văn bản tranh chấp trong vụ án này. Nguyên đơn đã giao đất cho chúng tôi quản lý, sử dụng, chúng tôi đã cho người dựng nhà bán quán, đã thuê người trồng cây Sa kê, cây Sô ri trên đất hơn 10 năm nay, phần đất 516m² tôi cũng đã được cấp giấy chứng nhận, khi làm thủ tục có tôi, bà A và bà Võ Thị G cùng đến. Vì vậy, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của tôi và bị đơn như Luật sư của chúng tôi đã trình bày.

- Luật sư Phạm Hữu C (người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Lan A) trình bày:

+ Luật sư bị đơn và người đại diện bị đơn đưa ra nhiều lý lẽ nhằm chứng minh giấy biên nhận ngày 08/12/1998 và giấy sang nhượng đất năm 2001 là hai giao dịch chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, ý kiến của tôi là: Về giấy sang nhượng không ghi ngày tháng năm, chúng tôi thừa nhận là có chuyển nhượng. Về giấy biên nhận ngày 08/12/1998 nguyên đơn chỉ gửi giấy chứng nhận, không bán đất, nhưng nguyên đơn có ký tên vào văn bản này nên chấp nhận chịu hậu quả là trả tiền lại cho bị đơn. Bị đơn không cần phải chứng minh đây là hai giao dịch nữa.

Luật sư bị đơn viện dẫn nhiều lời khai của nguyên đơn tại Cơ quan điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng các văn bản này là tài liệu phô tô, chỉ đóng dấu sao y mặt cuối, không đóng giáp lai nên nguyên đơn không công nhận các lời khai này. Mặt khác, có những việc nguyên đơn đã khai tại Công an nhưng trong quá trình giải quyết vụ án này nguyên đơn không khai như vậy, nên không thể sử dụng lời khai tại Công an để giải quyết.

+ Về luật áp dụng: Luật sư phía bị đơn cho rằng đã giao nhận 2/3 số tiền chuyển nhượng nên đề nghị công nhận giao dịch, đó là quy định của Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, căn cứ Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về điều khoản chuyển tiếp, thì giao dịch hai bên xác lập năm 1998 và năm 2001 thì luật áp dụng là Bộ luật dân sự năm 1995, Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành, đặc biệt là Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, nên không thể áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết. Và theo quy định của Bộ luật dân sự năm 1995, thì giao dịch giữa hai bên không tính thời hiệu.

+ Về nội dung, tôi cho rằng các văn bản hai bên lập ngày 08/12/1998 và 2001 là các giao dịch vô hiệu, bởi lẽ: Về hình thức, theo Điều 707 của Bộ luật dân sự năm 1995, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản, được công chứng, chứng thực và phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Các giao dịch giữa hai bên không thực hiện đúng quy định, vi phạm về hình thức nên không phải là giao dịch hợp pháp. Căn cứ khoản 4 Điều 131 và Điều 136 của Bộ luật dân sự năm 1995, tôi khẳng định hai giao dịch này vô hiệu. Tại mục 2.3 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày

10/8/2004, thì Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng khi hợp đồng đó được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch giữa hai bên vô hiệu. Về xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu có thiệt hại thì phải bồi thường. Trong vụ án này, hai bên đều có lỗi, mức độ lỗi là ngang nhau mỗi bên 50%. Bị đơn còn giữ bản chính hai giấy chứng nhận và 516m² đất của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên thống nhất số tiền giao nhận là 41.390.000 đồng và 150.000.000 đồng.

Vì vậy, bị đơn phải trả bản chính hai giấy chứng nhận cho nguyên đơn, còn diện tích 516m² đất nguyên đơn đồng ý để ông Trương Văn T sử dụng, không yêu cầu trả mà đề nghị căn cứ vào kết quả thẩm định giá của công ty TĐ xác định phần đất này có giá trị là bao nhiêu để xác định thiệt hại bằng cách nguyên đơn giao cho vợ chồng bị đơn phần đất này để trừ vào giá trị chênh lệch. Cách tính thiệt hại là lấy giá đất theo kết quả thẩm định giá trừ cho giá tại từng thời điểm giao dịch sẽ có giá chênh lệch, mỗi bên chịu 50% thiệt hại. Do nguyên đơn không biết giá vàng vào thời điểm năm 2001, 2002 nên nguyên đơn không định lượng được. Văn bản của Sở Tài chính cho rằng giá vàng thị trường tại thời điểm tháng 12 năm 2001 là 4.850.000 đồng/lượng là chưa đủ độ tin cậy, vì một mặt cơ quan này nói không có số liệu, nhưng mặt khác lại cung cấp giá vàng để tham khảo. Phía nguyên đơn đã có văn bản ngày 01/7/2020 gửi Tòa án yêu cầu xác minh giá vàng làm căn cứ giải quyết, đồng thời xác định thời điểm lập giấy sang nhượng đất là vào khoảng tháng 4 năm 2002, rất mong Hội đồng xét xử quan tâm đến các yêu cầu này của nguyên đơn khi quyết định.

- Luật sư Nguyễn Minh D (người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Lan A) trình bày:

Tôi đồng ý với ý kiến của Luật sư Phạm Hữu C, xin bổ sung thêm các nội dung sau: Vụ án xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối tượng của tranh chấp là hai văn bản “giấy biên nhận” ngày 8/12/1998 và “giấy sang nhượng đất” không ghi ngày tháng năm. Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu và chứng minh rất rõ ràng yêu cầu khởi kiện. Tại phiên tòa, nguyên đơn cũng đưa ra phương án hòa giải là bị đơn giao lại hai phần đất trong giấy chứng nhận số 1447 và số tiền 8.000.000.000 đồng, thì nguyên đơn đồng ý giao cho bị đơn toàn bộ các thửa đất trong giao dịch năm 2001 nhưng bị đơn không đồng ý. Trách nhiệm của bị đơn là phải chứng minh yêu cầu phản tố để xác định giao dịch có hiệu lực, nhưng không thấy phía bị đơn chứng minh mà chỉ bám vào lời khai của nguyên đơn tại Cơ quan cảnh sát điều tra, trong khi các lời hai này về hình thức và nội dung đều không thể vận dụng như Luật sư Phạm Hữu C đã trình bày. Phía nguyên đơn xác định chưa giao đất, bị đơn cho rằng đã giao đất nhưng lại không biết giao khi nào. Mặt khác, đất chuyển nhượng không ghi vị trí, số thửa,...vậy bị đơn có thực sự là người đã nhận đất hay chưa trong khi nguyên đơn chưa giao và không thừa nhận việc giao đất. Bị đơn đã lợi dụng đất trồng để trồng cây, không phải từ việc giao đất của nguyên đơn và nếu bị đơn nộp thuế cũng chỉ là nộp thay cho nguyên đơn. Vì vậy, tôi yêu cầu căn cứ các quy định của pháp luật như Luật sư chúng tôi đã viện dẫn để tuyên bố giao

dịch giữa hai bên vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, đồng thời mong Hội đồng xét xử xem xét tính pháp lý của văn bản xác định giá vàng của Sở Tài chính.

- Bà Trần Thị Lan A trình bày: Tôi có cùng ý kiến như các Luật sư của tôi đã trình bày và không bổ sung thêm.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Lê Thị B (bị đơn) và ông Trương Văn T (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015, thì pháp luật áp dụng để giải quyết vụ án này là Bộ luật dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại “giấy biên nhận” ngày 08/12/1998 và “giấy sang nhượng đất” lập tháng 12/2001 là giao dịch dân sự vô hiệu; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Thời hạn kháng cáo. Tòa án nhân dân huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên bản án dân sự sơ thẩm số 86/2019/DS-ST ngày 11/4/2019. Ngày 23/4/2019, bà Lê Thị B (bị đơn) và ông Trương Văn T (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) cùng nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của các đương sự nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ.

[1.2] Về việc ủy quyền và sự có mặt, vắng mặt của các đương sự:

Bà Lê Thị B vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho người đại diện tham gia tố tụng. Bà Lê Thị B và ông Trương Văn T cùng ủy quyền cho ông Huỳnh Hồ Minh H đại diện, các văn bản ủy quyền hợp lệ.

Ông Trần Văn R, ông Trần Văn Q và bà Trần Thị Y có đơn xin vắng mặt. Ông Lê Hồng N, bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị S, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị X và ông Nguyễn Văn K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[1.3]. Về việc cung cấp, thu thập tài liệu, chứng cứ tại giai đoạn phúc thẩm:

[1.3.1]. Tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập:

- Các chứng thư thẩm định giá số 020520.CTHCM và số 020520.CTHCM-A cùng ngày 01/6/2020 của Công ty Cổ phần thẩm định giá TĐ;

- Bản đồ hiện trạng vị trí của các thửa đất tranh chấp do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/3/2020 (theo Hợp đồng số: 25076/TTĐĐBĐ-CNCC (1/3, 2/3, 3/3));

- Văn bản số 43/VPĐK-CNCC ngày 06/01/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo;

- Công văn số 1107/QLTT-NVTH ngày 12/6/2019 của Cục Quản lý thị trường Thành phố Hồ Chí Minh;

- Công văn số 4127/STC-QLG ngày 08/7/2019 của Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh;

- Công văn số 1613/HCM-QLNHV ngày 08/7/2019 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh;

- Công văn số 377/CV-Cty ngày 18/9/2019 của Công ty TNHH MTV Vàng bạc Đá quý Sài Gòn – SJC;

- Công văn số 611/UBND ngày 27/6/2019 của Ủy ban nhân dân xã TTT, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh cùng các tài liệu đính kèm;

- Các công văn số 1411/UBND-TNMT ngày 19/02/2020, số 1464/UBND-TNMT ngày 21/02/2020 và số 7197/UBND-TNMT ngày 20/6/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Các Biên bản ghi nhận sự việc ngày 19/8/2019, biên bản làm việc ngày 30/7/2019, biên bản ghi nhận sự việc ngày 04/5/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

- Biên bản lấy lời khai của ông Trần VĐ, bà Nguyễn Thị XM, bà Phan TH cùng ngày 19/8/2019 (những người sử dụng đất giáp ranh các thửa đất tranh chấp);

[1.3.2]. Tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp:

- Giấy cam kết của ông Võ TĐ, sinh năm 1972; Địa chỉ: Ấp CC, xã ANT, huyện Y, có chứng thực của Văn phòng công chứng DTH cùng ngày 28/9/2019 (số 009416, Quyền 01)

- Giấy cam kết của bà Huỳnh Thị KT (tên thường gọi là F), sinh năm 1981; Địa chỉ thường trú: khu phố I, thị trấn VL, huyện GCD, tỉnh TG, có chứng thực của Văn phòng công chứng DTH cùng ngày 13/6/2020 (số 004078, Quyền 01).

Các đương sự khác không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới. Tài liệu, chứng cứ phát sinh tại giai đoạn phúc thẩm các đương sự và Luật sư hai bên đã được sao chụp và đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm công bố tại phiên tòa.

[1.4] Về pháp luật áp dụng.

Giao dịch dân sự giữa hai bên đương sự phát sinh tại thời điểm Bộ luật dân sự năm 1995 có hiệu lực. Tuy nhiên, hai bên đương sự không thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng và thực tế hai bên vẫn chưa giao hết tiền chuyển nhượng, nên theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015, thì pháp luật áp dụng để giải quyết vụ án này là Bộ luật dân sự năm 2015. Ngoài ra, còn có các văn bản khác như Luật Đất đai năm 1993 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 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. Vì vậy, lời phát biểu của Luật sư phía nguyên đơn về việc áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 để giải quyết vụ án là không có căn cứ. Người đại diện bị đơn, Luật sư phía bị đơn yêu cầu áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án là đúng quy định; tuy nhiên Luật sư phía bị đơn cho rằng đã hết thời hiệu khởi kiện là không phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự, vì tại cấp sơ thẩm các bên đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu.

Luật sư của hai bên đương sự cùng yêu cầu áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 để giải quyết vụ án.

[1.5] Về tính pháp lý của các biên bản ghi lời khai của đương sự do Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp.

Xét, theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự thì:

Điều 93: “*Chứng cứ trong vụ việc dân sự là những gì có thật được đương sự và cơ quan, tổ chức, cá nhân khác giao nộp, xuất trình cho Tòa án trong quá trình tố tụng hoặc do Tòa án thu thập được theo trình tự, thủ tục do Bộ luật này quy định và được Tòa án sử dụng làm căn cứ để xác định các tình tiết khách quan của vụ án cũng như xác định yêu cầu hay sự phản đối của đương sự là có căn cứ và hợp pháp*”.

Điều 94 quy định về nguồn chứng cứ, theo Khoản 3 thì “lời khai của đương sự” là một trong các nguồn chứng cứ.

Điều 95 quy định về xác định chứng cứ, Khoản 1 quy định: “*Tài liệu đọc được nội dung được coi là chứng cứ nếu là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp hoặc do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp, xác nhận*”.

Điều 97 quy định về xác minh, thu thập chứng cứ, Khoản 2 quy định: “*Trong các trường hợp do Bộ luật này quy định, Tòa án có thể tiến hành một hoặc một số biên pháp sau đây để thu thập tài liệu, chứng cứ: ...g) Yêu cầu cơ quan, tổ chức, cá nhân cung cấp tài liệu đọc được, nghe được, nhìn được hoặc hiện vật khác liên quan đến việc giải quyết vụ việc dân sự*”.

Điều 106 quy định về yêu cầu cơ quan, tổ chức, cá nhân cung cấp tài liệu, chứng cứ, tại Khoản 3 quy định: “*Trường hợp có yêu cầu của đương sự hoặc khi*

xét thấy cần thiết, Tòa án ra quyết định yêu cầu cơ quan, tổ chức, cá nhân đang quản lý, lưu giữ cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án”.

Ngày 23/01/2017, bị đơn và ông Trương Văn T có đơn yêu cầu Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ là lời khai của các bên đương sự tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 25/01/2017, Tòa án có Quyết định số 83/2017/QĐ-CCTLCC yêu cầu Công an Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp biên bản ghi lời khai của bà Trần Thị Lan A (do Điều tra viên Đinh Thanh Nhân lập) trong vụ việc bà Lê Thị B tố cáo bà Trần Thị Lan A chiếm đoạt số tiền 539.000.000 đồng và bản sao tài liệu, chứng cứ kết quả xử lý đơn khiếu nại, tố cáo của bà Lê Thị B.

Tại biên bản giao nhận hồ sơ vụ án ngày 14/9/2017 giữa bên giao là đại diện Công an Thành phố Hồ Chí Minh và bên nhận là đại diện Tòa án nhân dân huyện Y (bút lục số 65), thì bộ hồ sơ giao nhận gồm có 128 tờ, trong đó có biên bản ghi lời khai của bà Trần Thị Lan A và bà Lê Thị B. Các tài liệu, chứng cứ này là bản sao, có đóng dấu sao y bản chính của Phòng Cảnh sát điều tra tội phạm về trật tự xã hội (PC47) Công an Thành phố Hồ Chí Minh; các biên bản ghi lời khai ghi rõ ngày, tháng, năm lập và đánh số thứ tự từng tờ, lời khai của đương sự trình bày liên tục theo từng diễn biến sự việc và có liên quan đến việc chuyên nhượng các thửa đất giữa hai bên trong vụ án này. Như vậy, các tài liệu, chứng cứ này đã được Tòa án thu thập đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật đã viện dẫn nói trên, đã được công bố trong các phiên họp công khai chứng cứ. Luật sư phía nguyên đơn (bút lục số 67, 192) và Luật sư phía bị đơn (bút lục 114) cũng đã được sao chụp các tài liệu này, nên được xem là chứng cứ để xem xét, giải quyết yêu cầu của các bên đương sự như đề nghị của Luật sư phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không có căn cứ chấp nhận ý kiến của Luật sư phía nguyên đơn về việc không sử dụng các tài liệu này.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị B (bị đơn) và ông Trương Văn T (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) về việc đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/12/1998 và năm 2001, công nhận bị đơn được quyền sử dụng các thửa đất theo các văn bản này, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại cấp phúc thẩm, các bên đương sự thống nhất lựa chọn bản vẽ như sau: Các thửa đất số 798 và số 812 sử dụng Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/3/2020; các thửa đất còn lại sử dụng Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Thương mại – Đo đạc và bản đồ PGT lập năm 2014 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Y và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Y kiểm tra. Tương ứng với diện tích đất theo các bản vẽ thực tế là Chứng thư thẩm định giá số 020520.CTHCM-A ngày 01/6/2020 của Công ty Cổ phần thẩm định giá TĐ (định giá theo diện tích đất thực tế) được sử dụng làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự cùng thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn theo “giấy biên nhận” ngày 08/12/1998 và “giấy sang nhượng đất” không ghi ngày tháng năm; các thửa đất chuyển nhượng theo hai văn bản này là tài sản riêng của nguyên đơn, không liên quan đến ông Lê Hồng N (chồng cũ của nguyên đơn), ông Lê Hồng N cũng không nhận bất kỳ khoản tiền nào của vợ chồng bị đơn từ các giao dịch nói trên như lời khai của ông N và các bên đương sự. Sự thống nhất và thừa nhận của các bên đương sự đối với những nội dung nói trên là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.1]. Đối với “Giấy biên nhận” ngày 08/12/1998.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự cùng thống nhất xác định: Có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy biên nhận” ngày 08/12/1998, phần đất chuyển nhượng gồm thửa 798 (diện tích 210m²) và thửa 812 (diện tích 200m²), tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: L 413640, số vào sổ: 1447 do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho bà Trần Thị Lan A ngày 07/11/1998. Tổng số tiền chuyển nhượng là 45.000.000 đồng, bị đơn đã giao cho nguyên đơn 02 lần tổng cộng là 41.390.000 đồng, tương đương 91,977% giá trị hợp đồng.

Nay nguyên đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch này vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng và xử lý hậu quả giao dịch vô hiệu, bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng và công nhận bị đơn được sử dụng các thửa đất này.

Xét, theo quy định tại Khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015, thì hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan. Luật Đất đai năm 1993, tại Khoản 2 Điều 3 quy định: “*Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng,....quyền sử dụng đất*”; Khoản 3 Điều 73 quy định người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức, thì: “*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:...*”

2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.*

Xét, “giấy biên nhận” ngày 08/12/1998 không có tiêu đề là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng nội dung ghi rõ việc chuyển nhượng đất giữa hai bên. Mặc dù văn bản này ghi nguồn gốc đất chuyển nhượng là do nguyên đơn mua của bà Út U và bà G, cũng không ghi diện tích, số thửa, vị trí đất nhưng lời khai của nguyên đơn tại các biên bản ghi lời khai của Công an

Thành phố Hồ Chí Minh (do Điều tra viên Đinh TN lập) đều xác định hai phần đất này nguyên đơn mua của bà Út U và bà Ch, cụ thể:

Tại biên bản ghi lời khai ngày 26/12/2003 (từ bút lục số 499 đến số 501), bà Trần Thị Lan A khai:

“Lần 2: Sau đó vài tháng (cũng năm 1998) tôi tiếp tục bán cho bà B 02 miếng đất (ở 02 nơi nhưng cùng nằm trong 01 giấy CNQSDĐ tên tôi Lan A) tại ấp 1, TTT, Y với giá khoảng 16 – 17 lượng vàng (thị trường)...” *“Việc mua bán giữa tôi và bà B đã thực hiện xong và tôi có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho bà B ...”*. *“Tôi bán đất cho bà B tất cả ba lần như tôi đã nêu trên, tôi đề nghị bà B thanh toán cho tôi bằng tiền và bà B đã thanh toán dứt điểm cho tôi.....”*

Tại biên bản ghi lời khai ngày 09/03/2004 (bút lục 483), bà Trần Thị Lan A khai: *“Tôi bán cho bà B một lô đất (đất này tôi mua của cô Út U và cô Ch) giá khoảng 16 lượng vàng 24k, bà B đã trả tiền xong cho tôi. Sau đó tôi nhập với tiền nhà được 100 triệu gửi cho bà B”*.

Hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Y cung cấp cho cấp phúc thẩm, có hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 28/8/1998, một của bà Nguyễn Thị Ch chuyển nhượng diện tích 210m², thửa 798 cho bà Trần Thị Lan A và hợp đồng còn lại của bà Nguyễn Thị U chuyển nhượng diện tích 200m², thửa 812 cho bà Trần Thị Lan A. Tại biên bản hòa giải số 34/BB-UBND ngày 26/5/2011 của Ủy ban nhân dân xã TTT (bút lục 151), nguyên đơn cũng xác định bà mua hai phần đất này của bà Ch (Ch) và bà U. Vì vậy, có căn cứ xác định nguồn gốc hai thửa đất này do nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ bà U và bà Ch.

Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng, các thửa đất chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện xác lập giao dịch; mục đích và nội dung của giao dịch không trái quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên, hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không công chứng, không có chứng thực theo quy định tại Điều 502, nên hợp đồng không có đủ các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo quy định tại điểm b.2, tiểu mục 2.3, mục 2 của Nghị quyết số 02/20004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì: *“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1,2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này”*.

Căn cứ các quy định của pháp luật đã viện dẫn nói trên, đối chiếu với giao dịch ngày 08/12/1998 thấy rằng, giao dịch này vi phạm điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 của quy định nói trên, nhưng nay nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; số tiền chuyển nhượng đã giao tương đương 91,977% giá trị hợp đồng; bị đơn là người trực tiếp quản lý đất, có thuê người (bà Huỳnh Thị KT, tên thường gọi là F) trồng cây lâu năm trên đất (cây Sa kê, cây Sori), cắm cọc và rào kẽm gai hai khu đất (ông Võ TĐ), cho bà Nguyễn Thị Gừng mượn đất đóng 04 trụ xi măng, lợp mái tole, đổ nền xi măng ngang 4m, dài 5m để bán com (bút lục 383). Việc sử dụng đất của bị đơn là có thật, được thực hiện công khai, nguyên đơn không có bất kỳ hành vi nào cản trở và cũng không có ý kiến gì, nên nguyên đơn cho rằng chưa giao đất cho bị đơn là không có căn cứ. Với những phân tích nói trên, có căn cứ xác định giao dịch này giữa hai bên đương sự không coi là hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trương Văn T về việc công nhận hợp đồng này là có căn cứ chấp nhận, đề nghị của nguyên đơn và Luật sư phía nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

Về số tiền giao nhận, các bên thống nhất bị đơn đã giao cho nguyên đơn số tiền 41.390.000 đồng trong tổng số tiền chuyển nhượng đất 45.000.000 đồng (91,977%).

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 1447 do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho bà Trần Thị Lan A ngày 07/11/1998, thì thửa 798 (đất màu) có diện tích 210m² và thửa 812 (đất vườn) có diện tích 200m². Tại 02 biên bản ghi nhận sự việc cùng ngày 19/8/2019 của Tòa án (khi chứng kiến Trung tâm đo đạc bản đồ đo vẽ), thì hiện trạng các thửa đất này giáp ranh với các căn nhà lân cận đã được xây dựng, các hộ dân có nhà giáp ranh cũng có lời khai xác định hiện trạng đất. Theo Bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 25/3/2020, thì diện tích thực tế của hai thửa đất này như sau: Thửa 798 có diện tích 228,6m² và thửa 812 có diện tích 192,6m².

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 020520.CTHCM-A ngày 01/6/2020 của Công ty Cổ phần thẩm định giá TĐ (định giá theo diện tích thực tế), thì thửa 798 (diện tích 228,6m²) có giá 1.288.288.058 đồng và thửa 812 (diện tích 192,6m²) có giá 1.322.744.251 đồng. Tổng giá trị của hai thửa 798 và 812 là: 2.611.032.309 đồng. Bị đơn đã giao 91,977% giá trị hợp đồng tương đương số tiền 2.401.549.186 đồng, phần bị đơn chưa giao là 8,023% giá trị hợp đồng tương đương số tiền 209.483.122 đồng. Vì vậy, bị đơn còn phải giao số tiền nhận chuyển nhượng còn thiếu cho nguyên đơn là 209.483.122 đồng.

[2.2]. Đối với “GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT” không ghi ngày tháng năm.

[2.2.1]. Xét ý kiến của Luật sư nguyên đơn đề nghị xem xét lại giá vàng do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp và thời điểm chuyển nhượng đất vào đầu năm 2002, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn xác định việc chuyển nhượng diễn ra năm 2001, giá vàng tại thời điểm này là 550.000 đồng/chi, nhưng tại phiên tòa phúc

thẩm nguyên đơn lại cho rằng việc chuyển nhượng vào đầu năm 2002 và giá vàng tại thời điểm này là 520.000 đồng/chỉ. Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn và Luật sư bị đơn xác định thời điểm chuyển nhượng là tháng 12 năm 2001 và giá vàng là 478.000 đồng/chỉ.

Xét, tại biên bản ghi lời khai của bà Trần Thị Lan A do cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh lập các ngày 26/12/2003, 09/03/2004 (từ bút lục 499 đến bút lục 501 và bút lục 483), nguyên đơn đều xác định thời điểm lập giấy sang nhượng đất là tháng 12 năm 2001. Điều này trùng hợp với lời khai của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án và phù hợp với thực tế, rằng thời điểm lập giấy sang nhượng đất do chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên văn bản này không ghi đúng diện tích theo giấy chứng nhận là 2.836m² mà chỉ ghi là khoảng 2.800m². Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cũng xác nhận là bà nhận tiền chuyển nhượng trước và nhờ ông Toại (Nguyễn Tấn Toại – cán bộ xã TTT) nhận giấy chứng nhận và đưa sau cho bị đơn. Vì vậy, thời điểm chuyển nhượng được xác định là tháng 12 năm 2001, Luật sư phía nguyên đơn cho rằng thời điểm chuyển nhượng là đầu năm 2002 là không có căn cứ.

Về giá vàng, tại biên bản phiên tòa sơ thẩm (bút lục 433) khi thực hiện việc trả lời thay cho nguyên đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 250 của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật sư Phạm Hữu C xác nhận giá vàng tại thời điểm chuyển nhượng là 478.000 đồng/chỉ. Như vậy, nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất giá vàng thời điểm chuyển nhượng là 478.000 đồng/chỉ, sự thừa nhận của nguyên đơn là tình tiết, sự kiện mà bị đơn không phải chứng minh quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, do nguyên đơn có văn bản cho rằng chưa xác định rõ giá vàng làm căn cứ giải quyết vụ án, nên Tòa án đã có văn bản xác minh tại các cơ quan chuyên môn, trong đó có Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản trả lời số 4127/STC-QLG ngày 08/7/2019, theo đó giá vàng 96% tại thời điểm tháng 12/2001 là: 4.850.000 đồng/lượng. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn và ông Trương Văn T cùng thống nhất yêu cầu Tòa án căn cứ vào giá vàng 4.850.000 đồng/lượng làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án. Xét, giá vàng thị trường do Sở Tài chính cung cấp cao hơn giá vàng mà hai bên đương sự thống nhất tại phiên tòa sơ thẩm, hơn nữa vàng 96% có giá cao hơn vàng 95% hai bên thỏa thuận, có lợi cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử căn cứ giá vàng này để giải quyết vụ án. Ý kiến của Luật sư phía nguyên đơn yêu cầu xác minh lại giá vàng thời điểm chuyển nhượng là không có căn cứ, nên không chấp nhận.

[2.2.2]. Về nguồn gốc các thửa đất chuyển nhượng:

Xét, “GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT” lập tháng 12 năm 2001 mặc dù không ghi rõ nguồn gốc đất chuyển nhượng, cũng không ghi chính xác diện tích, số thửa, vị trí đất nhưng lời khai của nguyên đơn tại các biên bản ghi lời khai của Công an Thành phố Hồ Chí Minh (do Điều tra viên Đinh Thanh Nhân lập) đều xác định rõ các nội dung này, cụ thể:

Tại biên bản ghi lời khai ngày 26/12/2003 (từ bút lục số 499 đến số 501), bà Trần Thị Lan A khai:

“Lần 3: Thời điểm tháng 12/2001 tôi bán cho bà B 04 miếng đất liền nhau với giá 45 lượng vàng.....Trong 3 lần bán đất cho bà B thì có 2 giấy CNQSDĐ do tôi đứng tên, còn lại do người khác đứng tên.....Việc mua bán giữa tôi và bà B đã thực hiện xong và tôi có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho bà B”.

“ ... bán cho bà B 04 miếng đất cùng 01 chỗ giáp ranh nhau, trong đó có 03 miếng tôi mua của bà G, bà M, Út L chưa sang tên cho tôi, nên khi tôi bán cho bà B thì bà G, bà M, Út L sẽ sang tên trực tiếp qua người mua là bà B, còn thực tế họ đã sang tên hay chưa tôi không hỏi nên không biết; còn riêng miếng đất còn lại do tôi đứng tên tôi có trách nhiệm phải sang tên cho bà B.

Lần 3: Tôi bán cho bà B 04 miếng đất cùng 01 chỗ liền nhau hình chữ L, thời gian tháng 12/2001 với giá 45 lượng vàng thị trường (quy ra tiền đồng). Cụ thể 04 miếng đất này do tôi đứng tên một miếng phía trong, còn 03 miếng liền nhau mặt tiền tôi mua nhưng chưa sang tên, các miếng này của bà G, bà M, chị Út L và những người này có trách nhiệm sang tên cho bà B...

Tôi bán đất cho bà B tất cả ba lần như tôi đã nêu trên, tôi đề nghị bà B thanh toán cho tôi bằng tiền và bà B đã thanh toán dứt điểm cho tôi.....Tôi cam đoan lời khai là đúng sự thật”.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 09/03/2004 (bút lục số 483), bà Trần Thị Lan A khai: *“Lần 3: Tôi và anh Nam đứng bán cho bà B một lô đất (03 lô nhỏ + 01 lô lớn liền ranh nhau) giá 45 lượng vàng 24k. Tôi và chồng tôi có làm giấy tay bán đất và bà B đã thanh toán, số còn lại bao nhiêu tôi không nhớ. Tôi cam đoan lời khai là đúng sự thật”.*

Theo các lời khai nói trên của nguyên đơn, thì phần đất 2.800m² chính là phần đất diện tích 2.836m², thửa 333 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 8548 do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho nguyên đơn ngày 26/12/2001.

Riêng phần đất *“mặt tiền là 16^m5, chiều dài là hết đất”*, nguyên đơn cho rằng bà mua của bà G, bà M, bà Út L chưa sang tên, nhưng nguyên đơn không xác định được phần đất nào mua của ai, nguyên đơn cũng không Qng cấp được chứng cứ xác định phần đất nào bà nhận chuyển nhượng từ bà Út L như lời khai của bà. Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 623631, số vào sổ: 331 do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho ông Trương Văn T ngày 10/6/2002, thì ½ diện tích đất mặt tiền này có diện tích 516m² (đất màu) thuộc thửa 357 (diện tích 284m²) và thửa 395 (diện tích 232m²), tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã TTT, huyện Y (diện tích đo vẽ thực tế của hai thửa là 533,1m²). Theo công văn số 611/UBND ngày 27/6/2019 của Ủy ban nhân dân xã TTT thì phần đất này có nguồn gốc của bà Võ Thị G. Hồ sơ vụ án có *“giấy bán đất”* do bà Võ Thị G lập với nội dung bà bán cho nguyên đơn diện tích 8m ngang x dài hết đất

với giá 1m ngang 07 chỉ vàng thị trường và bà đã nhận đủ số vàng bán đất là 56 chỉ vàng thị trường.

Đối với phần diện tích còn lại (1/2 diện tích đất mặt tiền): Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Thương mại – Đo đạc và bản đồ PGT lập ngày 15/9/2014, Chi nhánh VPĐKQSDĐ huyện Y kiểm tra ngày 20/10/2014 và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Y kiểm tra ngày 23/10/2014, thì phần đất này có diện tích 530m² thuộc thửa phân chiết: 182-1 (một phần thửa 396 theo tài liệu 02/CT-UB). Phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận và nằm liền kề thửa đất 357 và thửa 395 nói trên. Hồ sơ vụ án (bút lục 342) có “giấy nhận cọc” ngày 18/03/2001 giữa bà Trần Thị M và bà Trần Thị Lan A, với nội dung bà M bán cho bà Lan A diện tích đất 8,5m ngang x dài hết đất. Sổ bộ địa chính lưu tại Ủy ban nhân dân xã TTT cũng không có tên bà Út L đăng ký sử dụng thửa 396 (theo tài liệu 02/CT-UB) mà có tên bà Võ Thị G. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị M gồm các ông, bà: Trần Thị L, Nguyễn Văn P, Nguyễn Văn O, Nguyễn Văn K, Nguyễn Thị S và Nguyễn Văn V cùng có lời khai xác định rằng, bà Trần Thị M có chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích 8,5m ngang, dài hết đất, đã nhận đủ tiền vàng và đã giao đất, không có tranh chấp gì với ai.

Như vậy, có căn cứ xác định phần đất “*mặt tiền là 16^m5, chiều dài là hết đất*” mà nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn có nguồn gốc nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị G và bà Trần Thị M, không có cơ sở xác định phần đất này có liên quan đến người có tên là Út L. Nguyên đơn cũng không Qng cấp được họ và tên của người này cũng như chứng cứ liên quan đến việc nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất từ người này để chuyển nhượng lại cho bị đơn, nên cấp sơ thẩm không triệu tập người có tên là Út L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là có căn cứ.

[2.2.3]. Về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng:

Tại thời điểm chuyển nhượng, giấy tờ pháp lý 03 phần đất chuyển nhượng như sau: Phần đất thuộc thửa 357 và thửa 395, tờ bản đồ số 7 nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận, nhưng đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T 970809, số vào sổ 2639 cho bà Võ Thị G ngày 13/12/2001; Thửa đất 333 có diện tích 2.836m² nguyên đơn đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đối với diện tích 530m² thuộc thửa phân chiết 182-1 (một phần thửa 396 theo tài liệu 02/CT-UB, nằm liền kề thửa 357, thửa 395 chưa được cấp giấy chứng nhận), nhưng sổ bộ địa chính tại Ủy ban nhân dân xã TTT có tên bà Võ Thị G đăng ký sử dụng.

Tại thời điểm xác lập giao dịch, hai bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện xác lập giao dịch; mục đích và nội dung của giao dịch không trái quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên, hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không công chứng, không có chứng thực theo quy định tại Điều 502, nên hợp đồng không có đủ các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Nguyên đơn cho rằng chưa giao đất cho bị đơn, nhưng theo công văn số 611/UBND ngày 27/6/2019 của Ủy ban nhân dân xã TTT, thì vợ chồng bị đơn là người trực tiếp quản lý, sử dụng các thửa đất nói trên từ ngày nhận chuyển nhượng và cho bà Nguyễn Thị Mộng trông coi nuôi bò trên đất hơn 10 năm nay. Nguyên đơn cũng không đóng thuế sử dụng đất đối với các thửa đất này từ ngày chuyển nhượng cho bị đơn đến nay. Mặt khác, nguyên đơn cho rằng vợ chồng bị đơn tự ý liên hệ với bà Võ Thị G để chuyển quyền sử dụng các thửa đất 357, 395 cho ông Trương Văn T. Tuy nhiên lời khai của nguyên đơn tại Cơ quan cảnh sát điều tra đã trích dẫn nói trên đều khẳng định: Phần đất nào nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận thì chủ cũ có nghĩa vụ sang tên cho bị đơn, thực tế họ đã sang tên hay chưa thì bà không hỏi nên không biết; phần đất do bà đứng tên bà có trách nhiệm sang tên cho bị đơn. Lời khai này của nguyên đơn phù hợp với lời khai của vợ chồng bị đơn, lời khai của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị G cũng như các tài liệu, chứng cứ khác tại hồ sơ vụ án. Như vậy, việc bà Võ Thị G ký chuyển nhượng một phần các thửa đất 357, 395 cho ông Trương Văn T hoàn toàn có sự đồng ý của nguyên đơn. Điều này có căn cứ khẳng định, vợ chồng bị đơn sử dụng các thửa đất nói trên từ ngày nhận chuyển nhượng đến nay là có thật, sử dụng công khai, nguyên đơn không có bất kỳ hành vi nào cản trở và cũng không có ý kiến gì, nên nguyên đơn cho rằng chưa giao đất cho bị đơn là không có căn cứ.

Căn cứ điểm b.2, tiểu mục 2.3, mục 2 của Nghị quyết số 02/20004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thấy rằng giao dịch chuyển nhượng diện tích các thửa đất 357, 395 và 333 vi phạm điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 của nghị quyết này; nhưng đến nay thửa đất số 333 nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất 357 và thửa 395 ông Trương Văn T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này. Riêng thửa đất 182-1 có diện tích 530m² đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có 02 bụi tầm vông (bút lục 383). Tuy nhiên, các thửa đất chuyển nhượng nói trên có vị trí khác nhau (*các thửa 357, 395 và 182-1 vị trí mặt tiền đường; còn thửa 333 nằm phía sau các thửa 357, 395, 182-1 và không có đường đi*), có mục đích sử dụng khác nhau (*thửa 357 và thửa 395 là đất màu, các thửa 333, 182-1 là đất vườn*), tính chất pháp lý khác nhau nhưng các bên đương sự lại thỏa thuận tổng giá trị chuyển nhượng của các thửa đất này là 45 lượng vàng 95%. Tuy thửa đất 182-1 bảo đảm điều kiện tách thửa theo Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25/02/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng lại không thể tách thửa đất này để xác định giá trị chuyển nhượng và giải quyết riêng được. Nay bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán hơn 2/3 giá trị hợp đồng, bị đơn đã nhận đất sử dụng từ đó đến nay, nên căn cứ điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2 của Nghị quyết số 02/20004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử công nhận cho bị đơn được sử dụng thửa đất 182-1 cùng với thửa đất 333. Đối với thửa đất 357 và thửa 395 ông Trương Văn T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, nguyên đơn và bị đơn cùng đồng ý để ông Trương Văn T tiếp tục sử dụng, nên ghi nhận.

Đối với các cây trồng trên đất (02 cây Sa kê, 01 cây măng cầu và 01 cây Sơ ri), 04 trụ xi măng, nền xi măng 4m ngang x 5m dài, vv...các đương sự không yêu cầu giải quyết.

Từ những phân tích nói trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông Trương Văn T) về việc công nhận hợp đồng này; đề nghị của nguyên đơn và Luật sư phía nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 8548 ngày 26/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho bà Trần Thị Lan A, thì thửa 333 có diện tích 2.836m²; nhưng theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 25/03/2020 thì diện tích đo vẽ thực tế là: 2.874,5m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 331 ngày 10/6/2002 thì ông Trương Văn T được cấp diện tích 516m², nhưng theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Thương mại – Đo đạc và bản đồ PGT lập ngày 15/9/2014, thì diện tích đo vẽ thực tế là: 533,1m²; và diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận là 530m². Tại thời điểm Trung tâm đo đạc bản đồ đo vẽ lại đất tranh chấp ngày 19/8/2019, Tòa án đã lập biên bản lấy lời khai những người sử dụng đất lân cận giáp ranh với các thửa đất nói trên (bà Nguyễn Thị Hải, ông Trần VD), họ cùng xác định phần đất tranh chấp có ranh như hiện trạng đã cắm cọc bê tông và hàng rào kẽm gai. Các đương sự thống nhất lấy diện tích đo vẽ thực tế để giải quyết, nên ghi nhận; tương ứng với diện tích đo vẽ thực tế là Chứng thư thẩm định giá số 020520.CTHCM-A ngày 01/6/2020 của Công ty Cổ phần thẩm định giá TĐ (định giá theo diện tích thực tế).

Về giá trị hợp đồng và số tiền giao nhận: Tổng giá trị hợp đồng là 45 lượng vàng 9,5 tuổi x 4.850.000 đồng/ lượng = 218.250.000 đồng.

Tại các biên bản ghi lời khai của nguyên đơn đã trích dẫn nói trên, nguyên đơn khẳng định đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng tương đương 45 lượng vàng 95% do bị đơn giao. Bị đơn cũng xác định là đã giao đủ tiền chuyển nhượng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đồng ý số tiền đã giao cho nguyên đơn là 150.000.000 đồng, tương đương 68,728% giá trị hợp đồng. Ý kiến này của bị đơn là tự nguyện, có lợi cho nguyên đơn, nên ghi nhận.

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 020520.CTHCM-A ngày 01/6/2020, thì tổng giá trị các thửa đất theo hợp đồng năm 2001 là: 11.889.411.311 (mười một tỷ tám trăm tám mươi chín triệu bốn trăm mười một nghìn ba trăm mười một) đồng, trong đó:

- Diện tích 2.874,5m² thửa 333 theo giấy chứng nhận số 8548 ngày 26/12/2001 có giá: 7.036.468.429 đồng;

- Diện tích 533,1m² (trong đó có 42m² thuộc phạm vi lộ giới được công nhận) thuộc thửa 357 và thửa 395 (*thửa phân chiết 182-2 và 182-3 theo tài liệu*

năm 2003) theo giấy chứng nhận số 331 ngày 10/6/2002, có giá: 2.565.140.809 đồng;

- Diện tích 530m² (trong đó có 41,7m² thuộc phạm vi lộ giới được công nhận), thuộc thửa phân chiết 182-1 (tài liệu năm 2003) chưa được cấp giấy chứng nhận, có giá: 2.287.802.073 đồng.

Bị đơn đã giao cho nguyên đơn 68,728% giá trị hợp đồng, tương đương số tiền 8.171.354.605 đồng. Phần bị đơn chưa giao là 31,272% giá trị hợp đồng tương số tiền: 3.718.056.705 đồng. Vì vậy, bị đơn còn phải giao số tiền nhận chuyển nhượng còn thiếu này cho nguyên đơn.

Như vậy, tổng số tiền nhận chuyển nhượng đất mà bị đơn còn phải thanh toán cho nguyên đơn theo các giao dịch ngày 08/12/1998 và tháng 12/2001 là: 3.927.539.827 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trương Văn T đồng ý cùng vợ là bà Lê Thị B trả số tiền nói trên cho nguyên đơn, nên ghi nhận. Trả một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngay sau khi giao trả đủ số tiền nói trên, thì bị đơn được quyền căn cứ bản án này để liên hệ cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất các thửa số 798, 812, 333 và 182-1 nói trên theo đúng diện tích thực tế theo quy định của pháp luật.

Các loại thuế, phí và chi phí liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Lê Thị B nộp.

[3]. Chi phí tố tụng:

- Chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm (chi phí đo vẽ, định giá, giám định): Bà Trần Thị Lan A đã nộp tạm ứng và tự nguyện nộp, không yêu cầu giải quyết, cũng không có kháng cáo nên đã phát sinh hiệu lực.

- Chi phí tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm: Chi phí đo vẽ do bà Trần Thị Lan A đã nộp tạm ứng là: 22.208.780 (hai mươi hai triệu hai trăm lẻ tám nghìn bảy trăm tám mươi) đồng theo các hóa đơn giá trị gia tăng số: 26 ngày 31/03/2020 và số 5201AA/18P ngày 06/8/2019 cùng của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Chi phí thẩm định giá là 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng theo phiếu thu ngày 15/5/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá TĐ do ông Trương Văn T nộp.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị B và ông Trương Văn T về việc chịu các chi phí tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm. Bà Lê Thị B và ông Trương Văn T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Lan A chi phí đo vẽ là: 22.208.780 (hai mươi hai triệu hai trăm lẻ tám nghìn bảy trăm tám mươi) đồng.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm: Vụ án thụ lý ngày 23/03/2012, nên căn cứ Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, thì án phí được tính theo Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 để giải quyết.

Bà Trần Thị Lan A phải nộp 200.000 (hai trăm nghìn) đồng do yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận, được trừ vào tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp là 26.250.000 (hai mươi sáu triệu hai trăm năm mươi

ngàn đồng) theo biên lai số AD/2011/00259 ngày 20/03/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Trần Thị Lan A được nhận lại số tiền chênh lệch là: 26.050.000 (hai mươi sáu triệu không trăm năm mươi ngàn) đồng theo biên lai nói trên.

Bà Lê Thị B và ông Trương Văn T phải nộp án phí tính trên số tiền phải trả cho bà Trần Thị Lan A (3.927.539.827 đồng), án phí được tính: 72.000.000 đồng + (2% x 1.929.539.827) = 110.590.796 (một trăm mười triệu năm trăm chín mươi ngàn bảy trăm chín mươi sáu) đồng. Tuy nhiên, ông Trương Văn T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn nộp cho ông T ½ số tiền án phí nói trên theo quy định tại nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Điều 2 Luật Người cao tuổi. Bà Lê Thị B phải nộp ½ án phí còn lại là: 55.295.398 (năm mươi lăm triệu hai trăm chín mươi lăm ngàn ba trăm chín mươi tám) đồng.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên bà Lê Thị B và ông Trương Văn T không phải nộp. Hoàn trả cho bà Lê Thị B số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai số AA/2018/0013969 và ông Trương Văn T số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai số AA/2018/0013961 cùng ngày 25/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trương Văn T, là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308, Điều 309 và các điều 93, 94, 95, 97, 106 và Khoản 2 Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 117, Khoản 2 Điều 129, Điều 502 và điểm b Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 3 và Khoản 3 Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ Điều 2 của Luật Người cao tuổi;

Căn cứ vào điểm b.2, tiểu mục 2.3, mục 2 của Nghị quyết số 02/20004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 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;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2019 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trương Văn T (cùng ủy quyền cho ông Huỳnh Hồ Minh H đại diện). Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 86/2019/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Lan A về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất thể hiện tại “giấy biên nhận” ngày 08/12/1998 và “giấy sang nhượng đất” không ghi ngày tháng năm nhưng được xác định lập tháng 12 năm 2001 giữa các bên đương sự là giao dịch dân sự vô hiệu. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị B về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các văn bản nói trên giữa bị đơn và bà Trần Thị Lan A.

2/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Lan A (bên chuyển nhượng) và bà Lê Thị B (bên nhận chuyển nhượng) tại “giấy biên nhận” ngày 08/12/1998 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Lan A, ông Lê Hồng N (bên chuyển nhượng) với bà Lê Thị B (bên nhận chuyển nhượng) tại “giấy sang nhượng đất” không ghi ngày tháng năm nhưng được xác định lập tháng 12 năm 2001, đối với các thửa đất sau đây:

2.1. Thửa đất số 798 (đất màu, diện tích theo giấy chứng nhận 210m², diện tích đo vẽ thực tế 228,6m²) và thửa đất số 812 (đất vườn, diện tích theo Giấy chứng nhận 200m², diện tích đo vẽ thực tế 192,6m²), thuộc tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: L 413640, số vào sổ: 1447 do Ủy ban nhân dân huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị Lan A ngày 07/11/1998 và Bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/3/2020.

2.2. Thửa đất số 333, tờ bản đồ số 7 (đất vườn) diện tích theo giấy chứng nhận 2.836m², diện tích đo vẽ thực tế 2.874,5 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T 948168, số vào sổ: 8548 do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 26/12/2001 cho bà Trần Thị Lan A và Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Thương mại – Đo đạc và bản đồ PGT lập ngày 12/9/2014, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y kiểm tra ngày 25/9/2014 và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Y kiểm tra ngày 26/9/2014.

2.3. Thửa đất số 357 và thửa 395 với tổng diện tích là 516m² (đất màu) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: V 623631, số vào sổ: 331 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho ông Trương Văn T ngày 10/6/2002, diện tích đo vẽ thực tế là 533,1m² (trong đó có diện tích đất trong ranh quy hoạch là 42m²) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Thương mại – Đo đạc và bản đồ PGT lập ngày 15/9/2014, Chi nhánh Văn phòng đăng ký

đất đai huyện Y kiểm tra ngày 20/10/2014 và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Y kiểm tra ngày 23/10/2014 (Khu 2).

2.4. Thửa đất số 182-1 diện tích 530m² (*đất vườn, trong đó có diện tích đất trong ranh quy hoạch là 41,7m²*) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Thương mại – Đo đạc và bản đồ PGT lập ngày 15/9/2014, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y kiểm tra ngày 20/10/2014 và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Y kiểm tra ngày 23/10/2014 (Khu 1).

Bà Lê Thị B được quyền sử dụng các thửa đất nêu tại các mục [2.1], [2.2] và [2.4] Điều 2 phần quyết định của bản án này.

3. Ghi nhận việc bà Trần Thị Lan A và bà Lê Thị B để ông Trương Văn T được tiếp tục sử dụng thửa đất nêu tại mục [2.3] Điều 2 phần quyết định của bản án này (*thửa 357 và thửa 395 (nay là thửa phân chiết 182-2 và 182-3)*). Các đương sự không khiếu nại, tranh chấp gì đối với việc ông Trương Văn T được đứng tên quyền sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: V 623631, số vào sổ: 331 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/6/2002.

4. Bà Lê Thị B và ông Trương Văn T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị Lan A số tiền còn thiếu từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất nói trên là: 3.927.539.827 (ba tỷ chín trăm hai mươi bảy triệu năm trăm ba mươi chín nghìn tám trăm hai mươi bảy) đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Ngay sau khi bà Lê Thị B và ông Trương Văn T nộp đủ số tiền 3.927.539.827 (ba tỷ chín trăm hai mươi bảy triệu năm trăm ba mươi chín nghìn tám trăm hai mươi bảy) đồng cho Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền, thì bà Lê Thị B được quyền căn cứ bản án này liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất nêu tại các mục [2.1], [2.2] và [2.4] Điều 2 phần quyết định của bản án này theo quy định của pháp luật.

Các loại thuế, phí và chi phí liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Lê Thị B nộp.

6. Chi phí tố tụng:

6.1. Chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm (chi phí đo vẽ, định giá, giám định): Bà Trần Thị Lan A đã nộp tạm ứng, tự nguyện nộp, không yêu cầu giải quyết và cũng không có kháng cáo.

6.1. Chi phí tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm: Tổng cộng là 52.208.780 (năm mươi hai triệu hai trăm lẻ tám nghìn bảy trăm tám mươi) đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị B và ông Trương Văn T về việc chịu toàn bộ các chi phí

tổ tụng tại giai đoạn phúc thẩm. Bà Lê Thị B và ông Trương Văn T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Lan A chi phí đo vẽ là: 22.208.780 (hai mươi hai triệu hai trăm lẻ tám nghìn bảy trăm tám mươi) đồng. Trả ngay sau khi bản án có hiệu lực.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị Lan A phải nộp 200.000 (hai trăm nghìn) đồng do yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận, được trừ vào tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp là 26.250.000 (hai mươi sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai số AD/2011/00259 ngày 20/03/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Trần Thị Lan A được nhận lại số tiền chênh lệch là: 26.050.000 (hai mươi sáu triệu không trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai nói trên.

- Bà Lê Thị B phải nộp số tiền: 55.295.398 (năm mươi lăm triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn ba trăm chín mươi tám) đồng.

- Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trương Văn T.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị B và ông Trương Văn T không phải nộp. Hoàn trả cho bà Lê Thị B số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số AA/2018/0013969 và ông Trương Văn T số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số AA/2018/0013961 cùng ngày 25/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND huyện Y, TP.HCM;
- Chi cục THADS huyện Y;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(*Đã ký và đóng dấu*)

Trịnh Thị Ánh