

**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: 568/2021/DS-PT

Ngày: 02/11/2021

V/v: "*Tranh chấp hợp đồng
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Quỳnh Châu

Các thẩm phán: Ông Uông Văn Tuấn

Ông Trịnh Đắc Phú

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Quỳnh Trâm – 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 Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Ngày 02/11/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 201/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2021, về việc: " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 223/2021/DSST ngày 29/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3136/2021/QĐPT-DS ngày 24/9/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và quyết định hoãn phiên tòa số 7806/2021/QĐ-ST ngày 11/10/2021 và Quyết định sửa chữa bổ sung quyết định hoãn phiên tòa số 8429/QĐ-SCBS ngày 12/10/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Cẩm Hà** – sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số 2/34, ấp Đình, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thụy Anh**, sinh năm 1969.

(Theo giấy ủy quyền số công chứng 00006784, quyền số 07/2011/TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 26/9/2011 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa)

Địa chỉ: Số 2/34, ấp Đình, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Diễm Đảm**, sinh năm 1946 – chết ngày 05/7/2019

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

- Bà **Bùi Thị Minh**, sinh năm 1952

Địa chỉ: 1/8B, khu phố 7, thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Ngọc Nguyễn - sinh năm 1958 (Theo giấy ủy quyền số công chứng 015903, quyền số 11TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2019 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa).

Địa chỉ: Số 43 đường Nguyễn Đình Khôi, Phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà **Nguyễn Thị Minh Châu**, sinh năm 1976

Địa chỉ: 14 Mitchell Cres East Meadow Height Vic 3048, Australia.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc - sinh năm 1980 (Theo giấy ủy quyền số chứng nhận 93, quyền số 01/2020-SCT/CK,CD tại Đại sứ quán Việt Nam tại Australia).

Địa chỉ: Số TK 5/28 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Kho, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà **Nguyễn Thị Minh Khuê**, sinh năm 1979

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc - sinh năm 1980 (Theo giấy ủy quyền số công chứng 001052, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/02/2020 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa).

Địa chỉ: Số TK 5/28 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Kho, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà **Nguyễn Thị Minh Ngọc** - sinh năm 1980

Địa chỉ: Số TK 5/28 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Kho, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

- Ông **Nguyễn Diễm Đảm Bảo**, sinh năm 1983

Địa chỉ: 1/8B, khu phố 7, thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Phan Ngọc Nguyễn** - sinh năm 1958 (Theo giấy ủy quyền số công chứng 015903, quyền số 11TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2019 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa).

Địa chỉ: Số 43 đường Nguyễn Đình Khôi, Phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Bùi Thị Minh, sinh năm 1952

Địa chỉ: 1/8B, khu phố 7, thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Phan Ngọc Nguyễn** - sinh năm 1958 (Theo giấy ủy quyền số công chứng 015903, quyền số 11TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2019 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa).

Địa chỉ: Số 43 đường Nguyễn Đình Khôi, Phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: nguyên đơn là bà Trần Thị Cẩm Hà và người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Bùi Thị Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Cẩm Hà có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thụy Anh trình bày:

Năm 1996, ông Nguyễn Diễm Đảm có cho bà Trần Thị Cẩm Hà sang phần đất của ông Đảm xây dựng chuồng trại để nuôi heo. Đến năm 1997, ông Đảm đồng ý chuyển nhượng phần đất này cho bà Hà với giá 30 lượng vàng SJC và ông Đảm cho bà Hà trả dần đến khi nào trả hết thì ông Đảm sẽ làm thủ tục sang tên cho bà Hà. Do bà Hà và ông Đảm là bà con nên bà Hà tin tưởng không có làm giấy tờ chuyển nhượng và những lần bà Hà trả tiền vàng cho ông Đảm cũng không có giấy tờ. Từ ngày 25/6/1997 đến ngày 20/3/2001, ông Đảm đã nhận của bà Hà:

- Ngày 25/6/1997: 02 lượng vàng SJC
- Ngày 20/8/1997: tiền quy ra vàng là 02 lượng vàng SJC
- Ngày 07/10/1997: tiền quy ra vàng là 02 lượng vàng SJC
- Ngày 01/02/1998: tiền quy ra vàng là 02 lượng vàng SJC
- Ngày 16/3/1998: tiền quy ra vàng là 04 lượng vàng SJC
- Ngày 15/5/1998: 5.000.000 đồng
- Ngày 08/7/1998: 5.000.000 đồng

- Ngày 20/9/1998: 10.000.000 đồng
- Ngày 29/01/2001: 500.000 đồng
- Ngày 20/3/2001: 5.450.000 đồng

Tổng cộng bà Hà đã trả cho ông Đảm 02 lượng vàng, tiền quy ra vàng SJC là 10 lượng vàng và 25.950.000 đồng. Tất cả số tiền vàng này ông Đảm đã quy ra vàng là 17 lượng vàng SJC trong biên bản hòa giải ngày 26/10/2001 tại Ủy ban nhân dân xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn.

Sau ngày 20/3/2001, bà Hà có sang gặp ông Đảm để trả tiền tiếp nhưng ông Đảm không nhận. Bà Hà và gia đình bà Hà nhiều lần qua nói chuyện với ông Đảm thì ông Đảm mới đồng ý ký tờ giao kèo mua bán đất ngày 09/9/2001. Do bà Hà sợ mất số tiền vàng đã giao nên mới đồng ý ký vào bản giao kèo này chứ thực chất là bà Hà và ông Đảm thỏa thuận mua bán toàn bộ phần đất trên, không có chừa lối đi. Bên cạnh đó, việc ông Đảm ghi hạn chót của việc thực hiện chuyển nhượng là ngày 31/12/1998 nhưng đến năm 2001 ông Đảm vẫn còn nhận tiền của bà Hà. Từ năm 1996 cho đến nay, bà Hà trực tiếp sử dụng phần đất này.

Bà Hà yêu cầu tiếp tục việc chuyển nhượng đất giữa bà Hà và ông Đảm. Bà Hà sẽ thanh toán tiếp số vàng còn thiếu là 13 lượng vàng SJC quy đổi ra tiền tại thời điểm trả tiền. Bà Hà yêu cầu được nhận toàn bộ phần đất là 857m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 240513 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp đối với 857m² thuộc thửa 194, tờ bản đồ số 6 (TL 1992) xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Đối với phần diện tích 51m² chênh lệch, bà Hà cũng đồng ý thanh toán theo giá chuyển nhượng trước đây quy đổi ra tiền tại thời điểm trả tiền.

Do nay ông Đảm đã chết nên bà Hà yêu cầu các đồng thừa kế của ông Đảm phải thực hiện yêu cầu của bà Hà.

Trong bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Nguyễn Diễm Đảm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Bà Bùi Thị Minh có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Ngọc Nguyễn trình bày:

Bà Bùi Thị Minh và ông Nguyễn Diễm Đảm là vợ chồng chung sống với nhau từ năm 1975. Bà Minh và ông Đảm có tài sản chung là 01 miếng đất có diện tích khoảng 857m² thuộc thửa 194, tờ bản đồ số 6 (TL 1992) xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 1997, ông Đảm chuyển nhượng cho bà Hà một phần đất có diện tích 806m² với giá chuyển nhượng là 30 lượng vàng SJC, vì lúc này hai bên thỏa thuận trừ ra 51m² đất để làm đường đi. Ông Đảm và bà Hà không có lập hợp đồng chuyển nhượng và thời điểm này ông Đảm vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Đến ngày 28/7/1998 thì ông Đảm mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 240513 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp đối với 857m² thuộc thửa 194, tờ bản đồ số 6

(TL 1992) xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 09/9/2001, bà Hà mới trả cho ông Đảm được 12 cây vàng SJC và 25.950.000 đồng. Ông Đảm và bà Hà mới làm giấy xác nhận bà Hà không trả tiếp số vàng còn lại để chuyển nhượng phần đất này. Đến lúc này, bà Minh mới biết việc ông Đảm tự ý chuyển nhượng miếng đất của gia đình và xảy ra tranh chấp. Vụ việc được giải quyết tại Ủy ban nhân dân xã Tân Xuân và từ năm 2002 Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn đã thụ lý giải quyết cho đến nay. Bà Minh không đồng ý chuyển nhượng miếng đất trên. Năm 2019, ông Đảm chết; do ông Đảm đã chuyển nhượng cho bà Hà thì bà Minh đồng ý giao cho bà Hà phần đất tương đương với số vàng mà ông Đảm đã nhận. Phần đất còn lại, bà Minh yêu cầu bà Hà trả lại cho bà Minh. Cụ thể: ông Đảm đã chuyển nhượng cho bà Hà 806m² với giá 30 lượng vàng SJC, ông Đảm đã nhận vàng tiền quy ra vàng vào thời điểm đó là 17 lượng vàng SJC tương đương với 456,7m². Như vậy bà Minh chỉ đồng ý giao cho bà Hà phần đất có diện tích 456,7m². Phần đất còn lại có diện tích 400,3m² bà Minh không đồng ý chuyển nhượng và yêu cầu bà Hà trả lại phần đất trên cho bà Minh. Ngoài ra, bà Minh không có yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Nguyễn Điềm Đảm là Bà Nguyễn Thị Minh Châu, bà Nguyễn Thị Minh Khuê có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Minh Ngọc; bà Nguyễn Thị Minh Ngọc trình bày: Bà Châu, bà Khuê, bà Ngọc thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà Minh.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì lời trình bày của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Nguyễn Điềm Đảm là Ông Nguyễn Điềm Đảm Bảo có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Ngọc Nguyễn như sau: ông Bảo thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà Minh.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 223/2021/DSST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn

Xử:

[1] Công nhận cho Bà Trần Thị Cẩm Hà quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 456,7m² (khu B, theo bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh ngày 26/8/2020 của trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

[2] Công nhận cho Bà Bùi Thị Minh quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 400,3m² (khu A, theo bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh ngày 26/8/2020 của trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Trần Thị Cẩm Hà có trách nhiệm giao lại cho bà Bùi Thị Minh phần đất có diện tích 400,3m² (khu A, theo bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh ngày 26/8/2020 của trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

[3] Bà Trần Thị Cẩm Hà, Bà Bùi Thị Minh có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với phần đất được nhận theo quy định.

[4] Bà Bùi Thị Minh có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị Cẩm Hà số tiền 93.052.000 (chín mươi ba triệu không trăm năm mươi hai ngàn) đồng là tiền xây dựng các công trình trên đất. Thi hành 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Trần Thị Cẩm Hà cho đến khi thi hành án xong nếu Bà Bùi Thị Minh chưa thi hành thì hàng tháng Bà Bùi Thị Minh phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] Hoàn trả tiền tạm ứng chi phí định giá 10.000.000 (mười triệu) đồng mà bà Trần Thị Cẩm Hà đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004407 ngày 29/4/2021 của Chi cục Thi hành án huyện Hóc Môn.

[6] Án phí DSST:

- Bà Bùi Thị Minh được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.
- Bà Trần Thị Cẩm Hà chịu án phí 121.731.168 (một trăm hai mươi một triệu bảy trăm ba mươi một ngàn một trăm sáu mươi tám) đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Hà đã nộp 29.401.620 (hai mươi chín triệu bốn trăm lẻ một ngàn sáu trăm hai mươi) đồng theo biên lai thu tiền số 009787 ngày 31/3/2018 và biên lai thu tiền số 5525 ngày 08/4/2019 của Chi cục Thi hành án huyện Hóc Môn. Bà Trần Thị Cẩm Hà còn phải nộp thêm số tiền 92.329.548 (chín mươi hai triệu ba trăm hai mươi chín ngàn năm trăm bốn mươi tám) đồng. Thi hành tại chi cục thi hành án có thẩm quyền.

- Hoàn trả số tiền án phí 12.000.000 (mười hai triệu) đồng và 200.000 (hai trăm ngàn) đồng cho bà Bùi Thị Minh, Bà Nguyễn Thị Minh Châu, Bà Nguyễn Thị Minh Khuê, Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc, Ông Nguyễn Điem Đảm Bảo theo biên lai thu tiền số 06473 ngày 18/4/2011 và biên lai thu tiền số 0005529 ngày 20/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày niêm yết.

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

dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Ngày 05/5/2021 nguyên đơn là bà Trần Thị Cẩm Hà có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 223/2021DSST ngày 29/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn và ngày 11/5/2021 người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Bùi Thị Minh có đơn kháng cáo yêu cầu hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 223/2021DSST ngày 29/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn đối với việc bản án sơ thẩm tuyên bà Minh trả lại 93.052.000 đồng tiền xây dựng cho bà Hà.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

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

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Cẩm Hà là bà Nguyễn Thụy Anh trình bày: Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và không đồng ý với ý kiến của bị đơn và có kháng cáo bổ sung về việc Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải công khai chứng cứ lần hai vắng mặt nguyên đơn là vi phạm tố tụng vì thời điểm hòa giải công khai chứng cứ lần hai, phía nguyên đơn đang khiếu nại đối với thẩm phán đang chờ kết quả giải quyết khiếu nại lần hai nên nguyên đơn không có mặt tại phiên hòa giải công khai chứng cứ lần hai. Trong vụ án khác bà Minh khai đất đang tranh chấp là tài sản riêng của ông Đảm. Nếu người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đồng ý hòa giải thì đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hòa giải theo hướng: Bà Hà đồng ý giao toàn bộ phần đất có diện tích khoảng 857m² thuộc thửa 194, tờ bản đồ số 6 (TL 1992) xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cho người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn nhận toàn quyền sở hữu, nhưng phía người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn phải giao cho bà Hà 10 tỷ đồng là tương ứng 17 lượng vàng SJC của bà Hà đã giao cho ông Đảm nhận trong quá trình thực hiện giao dịch chuyển nhượng phần đất nói trên căn cứ vào chứng thư thẩm định giá của người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đã cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm và theo chứng thư định giá thì trị giá phần đất tranh chấp có giá 29 tỷ đồng. Ngoài ra phía nguyên đơn xác định giá đất này cao hơn giá đất thực tế chuyển nhượng tại địa phương.

- Đại diện theo ủy quyền của và người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Bùi Thị Minh là ông Phan Ngọc Nguyễn trình bày: bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 223/2021DSST ngày 29/4/2021

của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn đối với việc bản án sơ thẩm tuyên bà Minh trả lại 93.052.000 đồng tiền xây dựng cho bà Hà. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của và người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Bùi Thị Minh tự nguyện rút toàn bộ đơn kháng cáo đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn tiền chi phí xây dựng tài sản là chuồng heo trên đất trị giá 93.052.000 đồng. Đối với việc nguyên đơn xuất trình bản photo biên bản lấy lời khai của bà Minh trong vụ án khác, phía bà Minh xác nhận không nhớ có khai hay không, nếu có khai thì cũng trong vụ án khác và có thể bà Minh nhầm lẫn trong cách khai để không phải đến Tòa án theo hướng dẫn của Tòa án. Nay bà Minh xác định phần đất có diện tích khoảng 857m² thuộc thửa 194, tờ bản đồ số 6 (TL 1992) xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của vợ chồng ông Đảm và bà Hà, không phải tài sản riêng của bà Hà.

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

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghỉ để nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Trần Thị Cẩm Hà và người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Bùi Thị Minh. Do tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của và người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Bùi Thị Minh tự nguyện rút toàn bộ đơn kháng cáo đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn tiền chi phí xây dựng tài sản là chuồng heo trên đất trị giá 93.052.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị Minh.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thời hạn kháng cáo:

Ngày 29/4/2021, Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm. Ngày 05/5/2021 nguyên đơn bà Trần Thị Cẩm Hà có đơn kháng cáo và ngày 11/5/2021 người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Bùi

Thị Minh có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự kháng cáo trong thời hạn luật định.

[2] Về tố tụng:

Nguyên đơn bà Trần Thị Cẩm Hà ủy quyền cho bà Nguyễn Thụy Anh có mặt; đại diện theo ủy quyền của người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Bùi Thị Minh và ông Nguyễn Diễm Đảm Bảo là ông Phan Ngọc Nguyễn có mặt; đại diện theo ủy quyền của người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị Minh Châu và bà Nguyễn Thị Minh Khuê là bà Nguyễn Thị Minh Ngọc có mặt. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của và người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Bùi Thị Minh tự nguyện rút toàn bộ đơn kháng cáo đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn tiền chi phí xây dựng tài sản là chuồng heo trên đất trị giá 93.052.000 đồng. Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện của phía bà Minh, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị Minh.

Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Cẩm Hà và người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Bùi Thị Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

Bà Bùi Thị Minh và ông Nguyễn Diễm Đảm chung sống với nhau từ năm 1975 có đăng ký kết hôn ngày 01/12/1975 tại phường Nguyễn Cảnh Chân, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Minh và ông Đảm tạo lập phần đất có diện tích khoảng 857m² thuộc thửa 194, tờ bản đồ số 6 (TL 1992) xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, nên xác định quyền sử dụng đất nói trên là tài sản chung của vợ chồng ông Đảm và bà Minh. Năm 1997, ông Đảm tự ý chuyển nhượng cho bà Trần Thị Cẩm Hà phần đất có diện tích 806m² với giá chuyển nhượng là 30 lượng vàng SJC nhưng không có sự đồng ý của bà Minh là vi phạm nguyên tắc định đoạt tài sản chung của vợ chồng, vì quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đảm và bà Hà bà Minh không biết, khi bà Minh biết thì bà Minh liên tục khiếu nại cho đến khi khởi kiện tại Tòa án vào năm 2009.

Khi chuyển nhượng, ông Đảm và bà Hà thỏa thuận trừ ra 51m² đất để làm đường đi nên phần đất chuyển nhượng thực tế còn lại là 806m², việc mua bán hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập giấy tờ. Thời điểm này ông Đảm, bà Minh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Đến ngày 28/7/1998 thì ông Đảm được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 240513 đối với 857m² thuộc thửa 194, tờ bản đồ số 6 (TL 1992) xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 09/9/2001, ông Đảm lập tờ giao kèo mua bán đất để chuyển nhượng phần đất 806m² cho bà Hà. Như vậy, có cơ sở xác định vào năm 1997, giữa bà Hà và ông Đảm đã có giao dịch chuyển nhượng đất nhưng hai bên không làm giấy tờ và không có sự đồng ý của bà Minh (vợ ông Đảm), việc lập tờ giao kèo mua bán đất 09/9/2001 nhằm hợp thức hóa giao dịch chuyển nhượng trước đây giữa bà Hà và ông Đảm vào năm 1997. Căn cứ thỏa thuận tại tờ giao kèo mua bán đất, hai bên đã thỏa thuận thời hạn chuyển nhượng là từ ngày 15/6/1997 đến ngày 31/12/1998 thì bà Hà có nghĩa vụ giao đủ 30 lượng vàng cho ông Đảm, ông Đảm có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên đất cho bà Hà, nếu bà Hà không giao đủ 30 lượng vàng cho ông Đảm thì bà Hà mất số vàng đã đặt cọc và tiền vàng đã trả, còn nếu ông Đảm nhận đủ 30 lượng vàng của bà Hà mà không làm thủ tục sang tên cho bà Hà thì ông Đảm phải bồi thường gấp đôi số vàng mà bà Hà đã giao. Quá trình thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất tính từ năm 1997 đến ngày 20/3/2001 bà Hà đã trả cho ông Đảm 12 lượng vàng và 25.950.000 đồng, tương đương 17 lượng vàng SJC. Sau đó hai bên mới lập tờ giao kèo mua bán đất vào ngày 09/9/2001. Phía bà Hà không cung cấp được chứng cứ chứng minh từ ngày 20/3/2001 cho đến nay, bà Hà có giao tiếp tiền hoặc vàng cho ông Đảm nhận để tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng, ông Đảm cũng không thừa nhận là bà Hà có yêu cầu đưa tiếp số vàng 13 lượng cho ông Đảm nhưng ông Đảm không nhận, nên việc chấm dứt nhận tiền và chấm dứt thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông Đảm và bà Hà là do bà Hà vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

[4] Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã ra quyết định quy định về hình thức trong giao dịch dân sự ngày 20/3/2009 ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng chứng thực để hoàn thiện về mặt hình thức theo Điều 129 BLDS 2015 nhưng hai bên đều không thực hiện, hơn nữa bà Hà chưa giao đủ 2/3 giá trị hợp đồng (số vàng bà Hà giao cho ông Đảm là 17/30 lượng vàng SJC), nên giao dịch chuyển nhượng không thuộc trường hợp được công nhận theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 và Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giao dịch chuyển nhượng giữa bà Hà và ông Đảm là giao dịch vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, cũng cần xem xét việc bà Hà thực hiện giao nhận tiền, vàng và thực tế đã sử dụng phần đất này từ năm 1997 đến nay, để đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự, cần xem xét công nhận cho bà Hà được quyền sử dụng phần đất tương ứng với số tiền mà bà Hà đã trả cho ông Đảm quy ra thành 17 lượng vàng SJC tương đương 456.7m² là hợp tình hợp lý. Phần đất còn lại 400,3m² cần buộc bà Hà phải giao trả lại cho bà Minh để bà Minh có toàn quyền sở hữu hợp pháp theo quy định pháp luật.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu hủy án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành hòa giải và công khai chứng cứ lần 2 trong khi đang có khiếu nại lần 2 của nguyên đơn chưa được giải quyết là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên cần hủy bản án sơ thẩm. Đối với yêu cầu này của nguyên đơn,

xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã tổ chức hòa giải công khai chứng cứ lần 01 có sự tham dự của phía nguyên đơn. Sau đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện tổng đạt hợp lệ cho đương sự để tổ chức hòa giải công khai chứng cứ lần 02, việc nguyên đơn không có mặt đúng thời gian theo thông báo hòa giải và công khai chứng cứ lần 2 theo quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự là lỗi của nguyên đơn. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn về phần này không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[6] Đối với bản photocopy Biên bản lấy lời của bà Bùi Thị Minh ngày 29/3/2002 do phía nguyên đơn nộp trước thời gian thụ lý vụ án này (năm 2008) và tại phiên tòa hôm nay phía bà Minh khẳng định nếu trước đây bà Minh có khai là do bà Minh không biết và nhầm lẫn trong cách khai, nhưng tài sản đang tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng bà Minh và ông Đảm, không phải tài sản riêng của ông Đảm như phía nguyên đơn trình bày. Do đó, không có cơ sở xác định phần đất có diện tích khoảng 857m² thuộc thửa 194, tờ bản đồ số 6 (TL 1992) xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của ông Đảm.

[7] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn yêu cầu được hòa giải với phía người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn về việc: Nguyên đơn đồng ý nhận lại 17 lượng vàng SJC là số vàng bà Hà đã giao cho ông Đảm để thực hiện giao dịch chuyển nhượng phần đất nói trên nhưng phải quy ra thành tiền là 10 tỷ đồng tương ứng với 17 lượng vàng SJC theo chứng thư thẩm định giá như phía người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cung cấp cho Tòa án huyện Hóc Môn (Theo chứng thư thẩm định giá thì trị giá phần đất có diện tích 857m² thuộc thửa 194, tờ bản đồ số 6 (TL 1992) xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 26 tỷ đồng). Xét yêu cầu này của nguyên đơn không được người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn chấp nhận nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Ghi nhận sự tự nguyện của phía bà Minh về việc tự nguyện hỗ trợ cho bà Hà phần giá trị còn lại của nhà đất đã xây dựng trên đất này là 93.052.000 đồng và rút kháng cáo về phần này của bản án sơ thẩm.

[8] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị đình chỉ xét xử yêu cầu kháng cáo của bà Minh; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị Minh; Giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, được hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[9] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Cẩm Hà; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị Minh; Giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, được hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, nguyên đơn bà Trần Thị Cẩm Hà phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Bùi Thị Minh được miễn án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ;
- Áp dụng Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Cẩm Hà; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị Minh; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 223/2021/DSST ngày 29/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

1. Công nhận cho Bà Trần Thị Cẩm Hà quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 456,7m² (khu B, theo bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh ngày 26/8/2020 của trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Công nhận cho Bà Bùi Thị Minh quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 400,3m² (khu A, theo bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh ngày 26/8/2020 của trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Trần Thị Cẩm Hà có trách nhiệm giao lại cho bà Bùi Thị Minh phần đất có diện tích 400,3m² (khu A, theo bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh ngày 26/8/2020 của trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Bà Trần Thị Cẩm Hà, Bà Bùi Thị Minh có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, cấp giấy chứng nhận đối với phần đất được nhận theo quy định.

4. Bà Bùi Thị Minh có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị Cẩm Hà số tiền 93.052.000 (chín mươi ba triệu không trăm năm mươi hai ngàn) đồng là tiền xây dựng các công trình trên đất. Thi hành 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Trần Thị Cẩm Hà cho đến khi thi hành án xong nếu Bà Bùi Thị Minh chưa thi hành thì hàng tháng Bà Bùi Thị Minh phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Hoàn trả tiền tạm ứng chi phí định giá 10.000.000 (mười triệu) đồng mà bà Trần Thị Cẩm Hà đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004407 ngày 29/4/2021 của Chi cục Thi hành án huyện Hóc Môn.

6. Án phí DSST:

- Bà Bùi Thị Minh được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.
- Bà Trần Thị Cẩm Hà chịu án phí 121.731.168 (một trăm hai mươi một triệu bảy trăm ba mươi một ngàn một trăm sáu mươi tám) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Hà đã nộp 29.401.620 (hai mươi chín triệu bốn trăm lẻ một ngàn sáu trăm hai mươi) đồng theo biên lai thu tiền số 009787 ngày 31/3/2018 và biên lai thu tiền số 5525 ngày 08/4/2019 của Chi cục Thi hành án huyện Hóc Môn. Bà Trần Thị Cẩm Hà còn phải nộp thêm số tiền 92.329.548 (chín mươi hai triệu ba trăm hai mươi chín ngàn năm trăm bốn mươi tám) đồng. Thi hành tại chi cục thi hành án có thẩm quyền.

- Hoàn trả số tiền án phí 12.000.000 (mười hai triệu) đồng và 200.000 (hai trăm ngàn) đồng cho bà Bùi Thị Minh, Bà Nguyễn Thị Minh Châu, Bà Nguyễn Thị Minh Khuê, Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc, Ông Nguyễn Điềm Đảm Bảo theo biên lai thu tiền số 06473 ngày 18/4/2011 và biên lai thu tiền số 0005529 ngày 20/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Trần Thị Cẩm Hà phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0075045 ngày 05/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh

Bà Bùi Thị Minh được miễn án phí dân sự phúc thẩm

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

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

Nơi nhận:

- TANDTC;

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

- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Trần Thị Quỳnh Châu