

Bản án số: 940/2020/DS-PT

Ngày: 28 - 9 - 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**

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

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

*Các Thẩm phán:* Ông Lưu Trường Sanh

Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

**- 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 Lê Thị Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 21/9/2020 và 28/9/2020, 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 420/2019/TLPT-DS ngày 05 tháng 9 năm 2019, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 306/2019/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận N, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4414/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* **Bà Lê Thị A**, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Số 153/28, đường AB, Phường MB, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người giám hộ của bà Lê Thị A: Bà Phạm Thị S, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số 153/28, đường AB, Phường MB, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1962 - Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV SH, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

*Bị đơn:* **Ông Nguyễn Long D**, sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ: Số 82 (số cũ 51), đường KA, Phường AC, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1990; Thường trú: Xã LT, huyện PL, tỉnh Thừa Thiên Huế; Địa chỉ liên lạc: Số 507/89, Hương lộ 3, phường BH, quận BC, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 08/10/2019 tại Phòng công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh, số: 18242, Quyền số 10) (có mặt).

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

- Ông Nguyễn Thế Đ, sinh năm 1983 (vắng mặt);
- Ông Hoàng Văn E, sinh năm 1987 (có mặt).

Cùng là Luật sư của Công ty Luật TNHH ĐC, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Số 248 BQ, Phường HT, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Phạm Hiếu T, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 151/53/15A, đường LB, phường HT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Phạm Trung R, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 383/17, đường LĐ, Phường MB, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Phạm Thị S, sinh năm 1981 (có mặt);
4. Ông Phạm Văn O, sinh năm 1984 (có mặt);
5. Bà Phạm Thị P, sinh năm 1986 (vắng mặt);
6. Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1991 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số 153/28 đường AB, Phường MB, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông/bà: Phạm Hiếu T, Phạm Trung R, Phạm Văn O, Phạm Thị P và Phạm Thị Q là: Bà Phạm Thị S; Địa chỉ: Số 153/28, đường AB, Phường MB, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền lập ngày 08 và ngày 09/6/2015 tại Văn phòng công chứng RT) (có mặt).

7. Bà Chế Thị Kim G, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: Số 51 (số mới 82), đường KA, Phường AC, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Chế Thị Kim G: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1990; Thường trú: Xã LT, huyện PL, tỉnh Thừa Thiên Huế; Địa chỉ liên lạc: Số 507/89, Hương lộ 3, phường BH, quận BC, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 18/6/2020 tại Văn phòng công RA, số: 002141, Quyền số 06), (có mặt).

8. Ông Đỗ Quốc I, sinh năm 1986, (có đơn xin vắng mặt);
9. Bà Trần Thị Ánh K, sinh năm 1983, (có đơn xin vắng mặt);

10. Ông Đỗ Đức L, sinh năm 2000, (có đơn xin vắng mặt);

11. Ông Kiều Văn Hòa M, sinh năm 1987, (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 146/4, đường LV, Phường MB, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

***1. Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người giám hộ của bà Lê Thị A là bà Phạm Trung Thành Tài trình bày:***

Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 1 có diện tích 2.410m<sup>2</sup> tại Phường MB, quận N có nguồn gốc của bà Lê Thị Ê (bất động sản thuộc Bảng khoán số 540, cấp ngày 29/02/1940). Năm 1955, bà Ê lập di chúc cho cháu ruột là bà Lê Thị AA toàn bộ phần đất. Bà AA đã cùng gia đình cư trú ổn định trên phần đất này từ năm 1955.

Ngày 10/3/1992, do tuổi đã cao nên bà AA lập biên bản để phân chia phần đất của mình cho các con tại Ủy ban nhân dân Phường 16, quận N. Theo đó, bà AA đã chia cho con trai trưởng dòng thứ hai là ông Phạm Văn Â được 400m<sup>2</sup>.

Bà Lê Thị A là vợ ông Phạm Văn Â. Ông bà sinh được 06 người con, gồm: Phạm Hiếu T, Phạm Trung R, Phạm Thị S, Phạm Văn O, Phạm Thị P, Phạm Thị Q. Ngày 24/11/1992, Phạm Văn Â chết. Tháng 05/1993, bà A lập thủ tục để xin hợp thức hóa phần đất của chồng bà để lại. Tại thời điểm này, cán bộ địa chính của quận N đến đo đạc xác định phần đất thực tế của bà là 360m<sup>2</sup>.

Ngày 21/7/1993, Ủy ban nhân dân quận N lập tờ trình số 415/TT.RĐ đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao 360m<sup>2</sup> đất tại Phường MB, quận N cho bà để bà xây dựng nhà ở. Sau đó bà được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy giao đất số 414 ngày 02/6/1995.

Do chồng mất sớm, các con còn quá nhỏ, hoàn cảnh khó khăn nên ngày 13/5/1994 bà và ông Nguyễn Long D lập giấy nhận tiền đặt cọc bán đất. Nội dung: “Bà A bán cho ông D 264m<sup>2</sup> với giá 400.000 đồng/m<sup>2</sup> (thực tế bà và ông D thỏa thuận bà bán cho ông D 360m<sup>2</sup> đất theo biên bản hợp gia tộc). Ông D đặt cọc 10.000.000 đồng. Sau khi hoàn tất hồ sơ mua bán, ông D sẽ giao hết số tiền còn lại. Ngược lại nếu bên bán có trục trặc trong việc chuyển nhượng, thì bà A hoàn lại số tiền trên cho ông D”. Sau đó, bà A giao cho ông D bản chính các giấy tờ đất sau đây nhưng không lập biên bản giao:

+ Giấy giao đất số 414 ngày 02/6/1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

+ Tờ trình số 415 ngày 21/7/1993 của Ủy ban nhân dân quận N;

+ Đơn xin cấp đất của bà A ngày 16/7/1993;

+ Tờ di chúc của bà Lê Thị Ê;

+ Biên bản hợp gia tộc ngày 08/3/1993.

Vào ngày 31/5/1994, ông D đưa tiếp cho bà A 10 lượng vàng, tương đương số tiền 51.800.000 đồng. Từ tháng 5 đến tháng 10 năm 1995, bà A và người nhà của bà A đã nhận tiền của ông D nhiều lần, mỗi lần từ 1.000.000 đồng đến 2.000.000 đồng, tất cả là 8.000.000 đồng. Tổng cộng, bà A đã nhận của ông D số tiền là 69.800.000 đồng.

Ngày 15/4/1995, bà A có làm giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Long D, nội dung ủy quyền: “Bà A cho phép ông D được đi lại làm thủ tục đóng thuế trước bạ vì tôi không biết chữ và con gái tôi bận học thi”. Giấy ủy quyền này được Ủy ban nhân dân Phường MB, quận N chứng nhận chữ ký của bà A.

Năm 1995, ông D xây dựng nhà và cho thuê cho đến nay. Ông D xin được số nhà là số 146/4 đường LV, Phường MB, quận N (sau đây gọi tắt là nhà đất số 146/4).

Ngày 31/5/1994, ông D cùng vài người bạn đến nhà bà A nói về việc mua đất. Tại nhà bà A, ông D đã viết biên nhận tiền (đợt 2) có hai người bạn của ông D làm chứng là ông Đỗ Văn Ô và ông Trần Chánh EA. Nội dung biên nhận này ghi nhận lại ông D giao cho bà A: Tiền đặt cọc là 10.000.000 đồng vào ngày 13/5/1994 và 10 lượng vàng ngày 31/5/1994 tương đương số tiền 51.800.000 đồng.

Do ông D chưa trả hết tiền mua đất nên ngày 14/9/1994, bà A nói con gái là Phạm Hiếu T đến nhà ông D lấy tiền bán đất. Khi chị T đến nhà, ông D nói viết thêm diện tích đất cho đủ 360m<sup>2</sup> và đọc cho chị T ghi thêm diện tích đất bán là 96m<sup>2</sup>. Ông D đọc và chị T viết theo yêu cầu của ông D. Lần viết thêm này hoàn toàn không có việc giao tiền.

Đầu năm 2004, ông D có nhờ cán bộ Ủy ban nhân dân Phường MB, quận N đến buộc bà phải ký giấy sang nhượng đất cho ông D đồng thời họ cũng cho biết ông D đang tiến hành lập thủ tục để xin giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã mua của gia đình bà.

Hành vi của ông D đã xâm phạm tới quyền lợi của gia đình bà. Vì thế, tháng 10 năm 2004 bà làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân quận N. Sau khi Tòa án nhân dân quận N xét xử, ông D kháng cáo. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm và hủy bản án sơ thẩm do chưa hòa giải cơ sở. Sau khi thụ lý lại, Tòa án nhân dân quận N đã ban hành quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án.

Bà A đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân Phường MB, quận N hòa giải tranh chấp về đất đai, nhưng không đến. Ngày 17/8/2011, bà A khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông D; bà A sẽ trả lại khoản tiền đã nhận cho ông D.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/9/2018, bà A yêu cầu ông D và những người đang cư trú trên đất phải giao phần đất tranh chấp cho bà A sau khi bà A đã hoàn trả lại cho ông D số tiền tương đương 48,475% giá trị hợp đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 03/7/2019, người giám hộ cho nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và ông D do hợp đồng vô hiệu. Lý do vô hiệu là tại thời điểm chuyển nhượng cho đến nay, đất chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng. Gia đình bà hiện nay có nhu cầu về chỗ ở.

- Ông D và những người đang cư trú tại nhà đất số 146/4 có nghĩa vụ giao trả nhà đất này cho bà A. Gia đình bà sẽ trả lại cho ông D số tiền đã nhận là 69.800.000 đồng.

- Bà A sẽ hoàn trả lại cho ông D số tiền mà Hội đồng định giá đã định đối với tài sản hình thành trên đất 42.916.131 đồng và giá trị nhà ông D đã xây trên đất là 87.239.586 đồng cùng với số tiền thuế đất ông D trình bày đã nộp từ ngày 28/9/1994 đến năm 2018 là 27.157.640 đồng.

- Ông D có nghĩa vụ trả cho bà A các loại giấy tờ đã nhận. Thời gian giao trả nhà đất, tiền và giấy tờ là 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực.

### ***2. Bị đơn - ông Nguyễn Long D:***

Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng ông D không nộp (gửi) cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không nộp các tài liệu chứng cứ kèm theo (nếu có).

Tại đơn kiến nghị và trình bày của bị đơn ngày 22/11/2018, ông D trình bày: Ông đã trả đủ tiền mua đất cho bà A nên ông không chấp nhận yêu cầu của bà A. Ngoài ra, từ ngày 28/9/1994 đến năm 2018, ông đã nộp tiền thuế đất hàng năm và thuế chuyển quyền sử dụng đất với tổng số tiền là 27.157.640 đồng. Trừ số tiền mua đất ông chưa trả hết thì bà A còn nợ lại ông số tiền 5.457.640 đồng.

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

- Bà Chê Thị Kim G: Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng bà G không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại đơn xin vắng mặt ngày 25/9/2018, các ông, bà gồm: Đỗ Quốc I, Trần Thị Ánh K, Đỗ Đức L và Kiều Văn Hòa M là những người đang thuê nhà 146/4 không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà A và có yêu cầu vắng mặt tại các phiên họp, hòa giải và đề nghị Tòa án các cấp xét xử vắng mặt.

\* Tại phiên tòa ngày 23/01/2019:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn ông Nguyễn Long D trình bày: Tiền mua đất của bà Lê Thị A là tài sản chung của ông và vợ ông là bà Chê Thị Kim G. Ông đã giao đủ tiền mua đất cho bà A. Năm 1995, ông xây nhà theo Giấy phép xây dựng số 74 ngày 12/7/1995 do Ủy ban nhân dân quận N cấp cho bà Lê Thị A. Sau đó, ông cho thuê nhà cho đến nay. Tiền cho thuê nhà từ 6.000.000 đồng/tháng đến 8.000.000 đồng/tháng. Ngoài ra, ông còn nộp tiền thuế trước bạ 16.640.000 đồng, tiền sử dụng đất hàng năm là 10.517.640 đồng. Bà A còn nợ lại ông số tiền 5.457.640 đồng.

Tiền thuê đất hàng năm, tổng cộng ông đã nộp 10.517.640 đồng;

Tiền thuê trước bạ quyền sử dụng đất ngày 29/5/1995 là 640.000 đồng;

Tiền chuyển quyền sử dụng đất ngày 29/5/1995 là 6.400.000 đồng;

Tiền sử dụng đất 100m<sup>2</sup> nộp ngày 14/4/1995 là 9.600.000 đồng;

Tiền trước bạ quyền sử dụng đất ngày 29/5/1995 là 640.000 đồng.

Để hòa giải giữa hai bên, ông không yêu cầu bà A trả số tiền còn nợ lại, ông sẽ cho bà A thêm số tiền 150.000.000 đồng để bà A làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông bà.

- Bà Chế Thị Kim G thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Long D.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 306/2019/DS-ST ngày 10/7/2019, Tòa án nhân dân quận N, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Tuyên bố “Giấy nhận tiền đặt cọc bán đất” do bà Lê Thị A và ông Nguyễn Long D xác lập ngày 13/5/1994 và “Biên nhận tiền đợt 2” do bà Lê Thị A và ông Nguyễn Long D xác lập ngày 31/5/1994 là các giao dịch dân sự vô hiệu do lỗi của cả hai bên, không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

Bà Lê Thị A có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Long D và bà Chế Thị Kim G số tiền đã nhận là 69.800.000 (sáu mươi chín triệu tám trăm ngàn) đồng.

Bà Lê Thị A có nghĩa vụ bồi thường cho ông Nguyễn Long D và bà Chế Thị Kim G số tiền là 2.233.600.000 (hai tỷ, hai trăm ba mươi ba triệu, sáu trăm ngàn) đồng.

Bà Lê Thị A có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Long D và bà Chế Thị Kim G giá trị nhà, tường rào, hồ cá, cây trồng mà ông D đã đầu tư trên đất, tiền thuê đất hàng năm mà ông D và bà G đã nộp từ ngày 28/9/1994 đến năm 2018 tương ứng với tổng số tiền là 157.313.357 (một trăm năm mươi bảy triệu, ba trăm mười ba ngàn, ba trăm năm mươi bảy) đồng.

Tổng cộng, bà Lê Thị A phải giao trả và bồi thường cho ông Nguyễn Long D và bà Chế Thị Kim G số tiền là 2.460.713.357 (hai tỷ, bốn trăm sáu mươi triệu, bảy trăm mười ba ngàn, ba trăm năm mươi bảy) đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Long D có đơn thi hành án, nếu bà Lê Thị A chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

1.2. Buộc ông Nguyễn Long D và những người đang cư trú tại nhà đất số 146/4 đường LV, Phường MB, quận N, gồm các ông bà Chế Thị Kim G, Đỗ Quốc I, Trần Thị Ánh K, Đỗ Đức L và Kiều Văn Hòa M có nghĩa vụ giao trả cho bà Lê Thị A toàn

bộ căn nhà, tường rào, hồ cá, cây trồng gắn liền với phần đất có diện tích 360,8m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại địa chỉ số 146/4 đường LV, Phường MB, quận N.

1.3. Ông Nguyễn Long D có nghĩa vụ giao trả cho bà Lê Thị A toàn bộ các giấy tờ bản chính, gồm:

- + Giấy giao đất số 414 ngày 02/6/1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

- + Tờ trình số 415 ngày 21/7/1993 của Ủy ban nhân dân quận N;

- + Đơn xin cấp đất của bà A ngày 16/7/1993;

- + Tờ di chúc của bà Lê Thị Ê;

- + Biên bản họp gia tộc ngày 08/3/1993;

1.4. Thời gian giao trả nhà đất, tiền và giấy tờ là 03 (ba) tháng tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí:

- Miễn nộp tiền án phí cho bà Lê Thị A và ông Nguyễn Long D.

- Bà Lê Thị A được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 10.500.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2010/08592, ngày 14/9/2011 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0001164, ngày 14/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận N.

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

Ngày 18/7/2019, bị đơn là ông Nguyễn Long D nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa phúc thẩm 28/11/2019:** Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Bị đơn ông Nguyễn Long D (có ông Hoàng Văn E và ông Nguyễn Văn C) trình bày yêu cầu kháng cáo và các căn cứ kháng cáo: Diện tích đất chuyển nhượng có đủ điều kiện chuyển nhượng và không bị tranh chấp nên bản án sơ thẩm cho rằng hợp đồng giữa hai bên vô hiệu là không có căn cứ. Việc giao nhận tiền chuyển nhượng và giao đất đã thực hiện xong, bị đơn đã sử dụng đất ổn định, lâu dài từ năm 1994 đến nay, đã xây dựng nhà trên đất. Việc không công chứng, không chứng thực hợp đồng chuyển nhượng chỉ vi phạm về hình thức của hợp đồng, nhưng theo Nghị quyết số 02/2004/NQ của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng giữa hai bên không vi phạm quy định này. Vì vậy, bị đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đương sự.

- Ông Nguyễn Long D có mặt tại phiên tòa và trình bày: Bản vẽ cấp sơ thẩm sử dụng để giải quyết vụ án được vẽ vào năm 2007, không đúng với hiện trạng nhà, đất; trên đất hiện nay còn có một số công trình xây dựng. Vì vậy, tôi yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ nhà, đất tranh chấp, đồng thời đo vẽ và định giá lại tài sản tranh chấp theo giá thị trường hiện nay. Tôi sẽ nộp tạm ứng các chi phí tố tụng này.

- Nguyên đơn bà Lê Thị A (có bà Phạm Thị S giám hộ) trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà không biết hiện trạng nhà, đất hiện nay có đúng với bản vẽ hay không và không có ý kiến gì đối với việc nguyên đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá lại tài sản tranh chấp.

**Tại phiên tòa phúc thẩm 21/9/2020:** Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- *Luật sư Hoàng Văn E – người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày yêu cầu kháng cáo và các căn cứ kháng cáo:* Bản án sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là giao dịch dân sự vô hiệu, là không đúng quy định. Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu, nhưng không chứng minh được giao dịch dân sự này trái quy định của pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội.

Pháp luật áp dụng để giải quyết vụ án này là Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tại thời điểm chuyển nhượng đất, bà Lê Thị A có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1,2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai, đó là Bằng khoán, Di chúc, Biên bản hợp gia tộc,...chứng minh bà A được quyền thừa kế hợp pháp đối với đất. Hợp đồng giữa hai bên tuy không được công chứng, không chứng thực nhưng theo quy định tại điểm a4 mục 2.3 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP thì hợp đồng này cũng không bị coi là vô hiệu. Hai bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi, thể hiện ý chí chuyển nhượng 360m<sup>2</sup> đất. Đất chuyển nhượng là đất trống, không tranh chấp, điều này thể hiện rõ trong Tờ trình của Ủy ban nhân dân quận N. Hai bên đã hoàn tất việc giao đất, giao tiền. Bị đơn đã nhận đất, xây dựng nhà và cho thuê từ năm 1994 đến nay.

Việc giao nhận tiền: Nguyên đơn cho rằng không có việc giao nhận 10 lượng vàng vào ngày 14/9/1994, nhưng lời khai này không phù hợp thực tế, vì trong tất cả các lần giao dịch thì bà T đều làm thay mẹ là bà A, kể cả giấy nhận cọc ngày 13/5/1994. Phía nguyên đơn thừa nhận bà T là người thể hiện ý chí thay bà A trong việc giao kết hợp đồng và nhận tiền, vàng. Thời điểm đó, bà T đã 17 tuổi 8 tháng, nên có đầy đủ nhận thức vấn đề mình làm. Mặt khác, giá vàng trong hai thời điểm giao nhận là khác nhau, không phải chỉ có một lần giao vàng như bản án sơ thẩm nhận định. Trong các lời khai, nguyên đơn đều thừa nhận chuyển nhượng 360m<sup>2</sup>, nhưng giấy nhận tiền cọc chỉ ghi 264m<sup>2</sup>, nếu không có lần chuyển nhượng 96m<sup>2</sup> ngày 14/9/1994 thì diện tích chuyển nhượng không phải như nguyên đơn khai. Về người làm chứng, lần giao 10 lượng vàng ngày 14/9/1994 do các bên tin tưởng nhau và ông



D nghĩ rằng chỉ cần người làm chứng ký tên trên cùng tờ giấy là được, nên mới không có chữ ký của người làm chứng. Về số tiền thuế ông D đã nộp như bản án sơ thẩm đã nêu, hai bên đã thỏa thuận trong văn bản ngày 31/5/1994 là sẽ trừ vào số tiền còn thiếu. Vì vậy, bị đơn kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên.

- Ông Nguyễn Văn C là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày bổ sung: Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu nhưng không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lời khai của bà T và lời khai của bị đơn tại phiên tòa. Hai bên đều thừa nhận nguyên đơn đã giao đất và giấy tờ nhà, đất cho bị đơn xây dựng nhà và cho thuê từ năm 1994 đến nay. Nếu bị đơn chưa giao đủ tiền thì vì sao nguyên đơn không có ý kiến gì, không khởi kiện trong 10 năm (từ năm 1994 đến năm 2004), chỉ đến khi bị đơn yêu cầu nguyên đơn làm thủ tục chuyển quyền thì nguyên đơn khởi kiện. Các tài sản như 02 (hai) phòng trọ, nhà vệ sinh đã có trước khi cấp sơ thẩm định giá tài sản năm 2018. Tài sản này đến nay đã thuộc quyền sở hữu của ông D, nhưng do không hiểu biết pháp luật và cũng không được hướng dẫn nên bị đơn không biết để làm đơn yêu cầu phản tố, mong Hội đồng xét xử xem xét.

Ông đồng ý với chứng thư thẩm định giá. Về giá trị tường rào, hồ cá và cây trồng trên đất, ông đề nghị lấy giá tại biên bản làm việc ngày 03/6/2020 để giải quyết vụ án. Các chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định.

- Ông Nguyễn Long D xin trình bày bổ sung: Ông có đơn yêu cầu cấp sơ thẩm đưa ông Trần Chánh EA, bà Phạm Hiếu T và bà Lê Thị A vào để đổi chất việc giao nhận 10 lượng vàng ngày 14/9/1994 nhưng không được chấp nhận. Nguyên đơn không thừa nhận 10 lượng vàng này là không đúng, vì không có văn bản hay người làm chứng nào nói ông còn nợ. Ông đã giao số vàng này cho bà A, có bà T làm chứng, viết giấy và ký tên thay cho bà A. Bản án sơ thẩm nói ông giao dịch với người chưa thành niên, nhưng trong tất cả các lần giao nhận thì bà T đều làm thay bà A. Hai phòng trọ và nhà vệ sinh đã có từ lâu, do ông Đỗ Quốc I bỏ tiền ra xây dựng nhưng được trừ dần vào tiền thuê nhà nên giá thuê rẻ, nay thời hạn khấu trừ đã hết nên tài sản này thuộc quyền sở hữu của ông. Ông đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà A, công nhận quyền sở hữu của ông đối với các tài sản trên đất. Nếu hòa giải thì ông đồng ý cho bà A thêm số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng để bà A ký văn bản sang tên đất cho ông. Ông không đồng ý với phương án hòa giải như nguyên đơn đưa ra. Ông đã đóng tổng số tiền thuế như bản án sơ thẩm nêu, nay ông mới đóng thêm thuế đất năm 2019.

- Luật sư Nguyễn Thị B là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị A trình bày:

Về thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên đương sự vi phạm điều cấm của pháp luật, nên theo quy định tại khoản 3 Điều 132 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện không bị hạn chế.

Trong một thời gian dài nguyên đơn không tìm được địa chỉ nhà của bị đơn, do bị đơn không ở trên đất chuyển nhượng mà cho thuê, hợp đồng chuyển nhượng cũng không ghi địa chỉ của bị đơn, nên sau một thời gian tìm kiếm thì nguyên đơn mới tìm được bị đơn để khởi kiện. Bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm không xem xét đến vai trò của người làm chứng là không có căn cứ, vì ông Trần Chánh EA đã có lời khai tại hồ sơ, nhưng lời khai này của ông EA không đúng vì thực tế ông EA không làm chứng khi viết thêm nội dung ngày 14/9/1994, không ký tên xác nhận vào văn bản này. Vì vậy, ông EA không phải là người làm chứng cho lần giao dịch 10 lượng vàng ngày 14/9/1994 như lời khai của bị đơn. Cấp sơ thẩm cũng đã ban hành quyết định đối chất nhưng do bị đơn vắng nên không thể đối chất được.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn vi phạm hình thức và nội dung nên không được pháp luật công nhận. Đất chuyển nhượng chưa có một trong các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1,2,5 Điều 50 Luật Đất đai nhưng đã thực hiện giao dịch. Tại thời điểm đặt cọc, hợp đồng chỉ ghi 264m<sup>2</sup> là do yêu cầu của bị đơn đề nghị ghi giảm diện tích để đóng thuế ít, nhưng nguyên đơn không hề gian dối mà vẫn thừa nhận là chuyển nhượng 360m<sup>2</sup>. Khi mới giao nhận cọc, nguyên đơn đã giao toàn bộ bản chính giấy tờ đất mà nguyên đơn có cho bị đơn. Các bên chưa lập hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ lập văn bản đặt cọc, nên giao dịch này không đủ điều kiện theo quy định tại điểm b1, b2 mục 2.3 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP. Nội dung chuyển nhượng cũng không ghi đặc điểm, vị trí, tứ cận đất. Bị đơn chỉ mới trả được 48,47% giá trị hợp đồng. Việc xây dựng của nguyên đơn cũng bị xử lý vi phạm hành chính nên không đủ điều kiện quy định tại điểm b3 mục 2.3 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP.

Về thanh toán: Số vàng 10 lượng giao ngày 14/9/1994 như bị đơn khai là không có căn cứ. Ông D thừa nhận văn bản này do bà T viết và ký tên thay bà A. Tài liệu này không được coi là chứng cứ theo quy định tại Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự, nên không thể sử dụng để xác định nguyên đơn có nhận 10 lượng vàng vào ngày 19/4/1994. Mặt khác, thời điểm đó, bà T mới 17 tuổi 8 tháng, không đủ điều kiện để xác lập giao dịch theo quy định tại Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991. Theo quy định tại Điều 22 của Bộ luật dân sự năm 1995, thì bà T chưa đủ năng lực hành vi dân sự để xác lập giao dịch chuyển nhượng đất với ông D, nên giao dịch ngày 14/9/1994 giữa ông D và bà T không được pháp luật thừa nhận. Bà A chỉ nhờ bà T đi gặp ông D hỏi xem giấy tờ chuyển nhượng đến đâu và khi nào thì ông D trả tiền. Ông D đã yêu cầu bà T ghi thêm nội dung chuyển nhượng 96m<sup>2</sup> và 10 lượng vàng ngày 14/9/1994. Nội dung văn bản này cũng ghi lấp lửng “chú Thành có đưa trước 10 lượng vàng”, thực tế thì trước đó ông D có đưa 10 lượng vàng vào ngày 31/5/1994. Những lần giao nhận số tiền nhỏ thì bà T mới nhận thay mẹ, trong mỗi lần giao dịch kể cả số tiền nhỏ ông D đều yêu cầu ký tên. Ông D cho rằng ngày 14/9/1994 ông giao 10 lượng vàng cho bà A, có mặt bà T viết giấy và chứng kiến nhưng ông lại không yêu cầu bà A lăn tay là rất vô lý, vì số tiền này thời điểm đó có giá trị lớn. Sự thật là gia đình bà A không nhận số vàng 10 lượng ngày 14/9/1994. Bị đơn chỉ thanh toán được tổng cộng 69.800.000 đồng, tương

đương khoảng 48,47% giá trị hợp đồng. Việc bị đơn chậm trễ trả tiền đã làm ảnh hưởng đến nguyên đơn trong một thời gian dài dẫn đến bị bệnh. Vì vậy, đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Do có sự thay đổi giá trị theo chứng thư thẩm định giá mới, nên đề nghị giải quyết theo quy định.

- Bà Phạm Thị S là người giám hộ của nguyên đơn bà Lê Thị A, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các ông/bà: Phạm Hiếu T, Phạm Trung R, Phạm Văn O, Phạm Thị P và Phạm Thị Q (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày bổ sung: Bị đơn phải chứng minh nguyên đơn đã nhận 10 lượng vàng vào ngày 14/9/1994. Về tiền thuế, nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn 27.000.000 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên, không đồng ý trừ vào số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu. Về giá trị xây dựng 02 phòng trọ và nhà vệ sinh, nguyên đơn không đồng ý trả cho bị đơn chi phí xây dựng này. Nguyên đơn cũng không đồng ý giá trị xây dựng theo chứng thư thẩm định của công ty SAG, nhưng nguyên đơn không yêu cầu định giá hoặc thẩm định giá lại chi phí xây dựng. Về giá trị tường rào, hồ cá và cây trồng trên đất, đề nghị lấy giá tại biên bản làm việc ngày 03/6/2020 để giải quyết. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định.

Nếu bị đơn đồng ý hòa giải, nguyên đơn đưa ra phương án là nguyên đơn sẽ nhận 2/3 diện tích đất (khoảng 10m ngang x 24m dài) nằm bên phải từ ngoài đường nhìn vào; giao lại cho bị đơn 1/3 diện tích đất (5m ngang x 24m dài) phía bên trái và hai bên tính tỷ lệ chênh lệch giá theo số tiền đã giao nhận thực tế là 69.800.000 đồng để bù trừ chênh lệch cho nhau. Bà không đồng ý với phương án hòa giải như nguyên đơn đưa ra.

\* 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 ông Nguyễn Long D (bị đơn) nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập năm 2007 để giải quyết vụ án, nhưng bản đồ này chưa thể hiện đúng hiện trạng thực tế đất. Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, bị đơn yêu cầu đo vẽ và xem xét, thẩm định tại chỗ, theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 20/5/2020 và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/12/2019, thì trên đất phát sinh thêm 02 phòng trọ, 01 nhà vệ sinh. Theo lời khai của ông Đỗ Quốc I và ông D thì giá trị xây dựng các tài sản này hiện nay thuộc quyền sở hữu của bị đơn. Ông D kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và bà A, công nhận quyền sở hữu của ông đối với các tài sản trên đất. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của đương sự, đảm bảo hai cấp xét xử, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng

dân sự hủy bản án dân sự sơ thẩm và giao hồ sơ về Tòa án nhân dân quận N giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

### **[1] Về tố tụng:**

*Thời hạn kháng cáo:* Ngày 10/7/2019, Tòa án nhân dân quận N, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên bản án dân sự sơ thẩm. Ngày 18/7/2019, ông Nguyễn Long D (bị đơn) nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Long D nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ.

*Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự:*

Nguyên đơn bà Lê Thị A mất năng lực hành vi dân sự (theo quyết định số 37/20158/QĐDS-ST ngày 25/01/2018 của Tòa án nhân dân quận N). Theo bản Trích lục đăng ký giám hộ số 26/TLGH-ĐS ngày 17/4/2018 của Ủy ban nhân dân Phường MB, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, thì con gái bà A là bà Phạm Thị S làm người giám hộ cho bà A.

Ông Nguyễn Long D và bà Chế Thị Kim G cùng người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn C có mặt tại phiên tòa. Các ông, bà Phạm Hiếu T, Phạm Trung R, Phạm Văn O, Phạm Thị P và Phạm Thị Q cùng ủy quyền cho bà Phạm Thị S đại diện; ông Tài Đức, bà Q và bà R Tài có mặt tại phiên tòa, những người còn lại vắng mặt.

Các ông, bà Đỗ Quốc I, Trần Thị Ánh K, Đỗ Đức L và Kiều Văn Hòa M có đơn xin vắng mặt.

Ông Nguyễn Long D và bà Chế Thị Kim G chấm dứt việc ủy quyền cho ông Hoàng Văn E. Ông Hoàng Văn E có văn bản đồng ý việc chấm dứt ủy quyền này của ông D và bà G, đồng thời làm thủ tục bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn theo quy định.

Luật sư Nguyễn Thế Đ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có đơn xin vắng mặt. Ông Nguyễn Long D đồng ý xét xử vắng mặt Luật sư Cương.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

*Tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập tại cấp phúc thẩm:*

- Bản đồ hiện trạng vị trí và bản vẽ hiện trạng nhà do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 20/5/2020 (theo Hợp đồng số: 128534/TTĐĐBĐ-VPTT);

- Chứng thư thẩm định giá số: 144.0720/CT-SAG ngày 10/7/2020 của Công ty TNHH thẩm định giá SAG;

- Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/12/2019;

- Các biên bản làm việc của Tòa án các ngày 03/6/2020, 15/6/2020, 16/7/2020.

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

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Long D (có ông Nguyễn Văn C đại diện theo ủy quyền), Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về nguồn gốc đất chuyển nhượng: Theo nguyên đơn và các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, thì đất chuyển nhượng nằm trong tổng diện tích 2.410m<sup>2</sup>, nhằm lô số 70, tờ bản đồ số 6 An Nhơn Xã, thuộc Bảng khoán điền thổ số 540 ngày 29/02/1940 do bà Lê Thị Ê đứng bộ.

Năm 1955, bà Lê Thị Ê lập “Tờ chúc ngôn” cho cháu của mình là bà Lê Thị AA. Ngày 08/3/1992, bà Lê Thị AA lập “Biên bản hội đồng gia tộc” để phân chia đất cho con, lúc này ông Phạm Văn Á đã chết nên vợ ông Á là bà Lê Thị A được chia diện tích 360m<sup>2</sup>. Năm 1993, bà Lê Thị A lập thủ tục xin cấp đất như đơn xin cấp đất ngày 16/7/1993, bản tường trình về nguồn gốc ruộng đất ngày 09/5/1993. Ủy ban nhân dân quận N có Tờ trình số 415 ngày 21/7/1993 và bản đồ giải thửa lập ngày 27/8/1993 gửi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giao đất cho nhân dân làm nhà ở. Ngày 19/9/1994, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3071/Q9-UB-KT thu hồi và giao quyền sử dụng đất ổn định cho 19 hộ nhân dân để xây dựng nhà ở, trong đó bà Lê Thị A được giao diện tích 100m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 371, tờ bản đồ duy nhất, Phường MB, quận N (tài liệu 299/TTg) theo Giấy giao đất số 414/GGD ngày 02/6/1995.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn thống nhất các nội dung sau:

- Bà Lê Thị A chuyển nhượng cho ông Nguyễn Long D diện tích 360m<sup>2</sup>. Diện tích đo vẽ hiện nay là 360,8m<sup>2</sup>, thửa 108, tờ bản đồ số 78, Bộ địa chính Phường MB, quận N (Tài liệu năm 2003) trên đất có căn nhà số 146/4 LV, Phường MB, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa 371, Tờ bản đồ Duy Nhất, Phường 16 theo tài liệu 299/TTg);

- Giá chuyển nhượng là 144.000.000 đồng (400.000 đồng/m<sup>2</sup> x 360m<sup>2</sup>);

- Bà Lê Thị A giao đất và bản chính 05 loại giấy tờ liên quan cho ông Nguyễn Long D từ năm 1994. Ông D đã nhận đất, xây dựng nhà và cho thuê từ năm 1995 đến nay. Bà A lập giấy ủy quyền cho ông D được làm thủ tục đóng thuế trước bạ, có Ủy ban nhân dân Phường MB chứng thực chữ ký ngày 15/4/1995.

- Số tiền giao nhận hai bên thống nhất là: 10.000.000 đồng tiền đặt cọc, 10 lượng vàng SJC tương đương 51.800.000 đồng và 8.000.000 đồng giao nhiều lần. Tổng cộng là 69.800.000 đồng. Tiền thuế các loại ông D đã nộp là 27.157.640 đồng.

Nội dung các đương sự không thống nhất: Ông Nguyễn Long D cho rằng đã giao tiếp cho bà Lê Thị A 10 lượng vàng SJC tương đương 52.500.000 đồng vào

ngày 14/9/1994. Bà Lê Thị A và bà Phạm Hiếu T không thừa nhận có nhận số vàng 10 lượng theo lời khai này của ông D.

Xét, ông D và bà A lập “Giấy nhận tiền đặt cọc bán đất” ngày 13/5/1994 để giao nhận tiền cọc chuyển nhượng đất. Sau khi đặt cọc, các bên đã giao nhận đất, giao giấy tờ và nhiều lần giao nhận tiền chuyển nhượng. Vì vậy, giao dịch giữa hai bên đương sự đã vượt qua giai đoạn đặt cọc, đi vào giai đoạn thực hiện hợp đồng, nên quan hệ pháp luật tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bản án sơ thẩm xác định.

Căn cứ 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 27/02/2007, thì diện tích đất tranh chấp là: 360,8m<sup>2</sup> (*chiều ngang phía trước 15,2m và chiều dài khoảng 24m*), tronton thửa 108, tờ số 78; tổng diện tích xây dựng là: 142,2m<sup>2</sup>. Theo bản đồ này, thì từ đường nhìn vào nhà phía tay trái là phần đất trống (diện tích chiều ngang phía trước khoảng 5m, dài hết đất). Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/8/2018 của Tòa án nhân dân quận N (bút lục 1067) thể hiện trên đất có các cây trồng như: 03 cây sung, 01 cây tùng, 01 cây bông trang, 01 cây bông trắng, 01 cây sơ ri, 01 cây vú sữa, 01 cây măng cầu; công trình xây dựng có 01 hồ cá và 02 phòng trọ. Vào các ngày 03/11/2017 và 14/8/2018, Hội đồng định giá tiến hành định giá dựa trên bản vẽ ngày 27/02/2007, nhưng phần diện tích 02 phòng trọ không được định giá.

Theo biên bản xem xét tại chỗ ngày 17/12/2019 và Bản đồ hiện trạng vị trí, Bản vẽ hiện trạng nhà do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 20/5/2020, thì hiện trạng đất có thay đổi so với Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 27/02/2007, cụ thể các phần phát sinh gồm: bục đặt bàn ngồi uống cà phê (trước đây là hồ cá), hai phòng trọ với kết cấu xây dựng là tường gạch, mái tôn có tổng diện tích là 27m<sup>2</sup> và nhà vệ sinh diện tích 1,38m ngang x 1,52m dài. Như vậy, tại thời điểm cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ (ngày 14/8/2018) thì hiện trạng nhà, đất không đúng với bản vẽ lập ngày 27/02/2007, đã phát sinh các công trình xây dựng trên đất như nêu trên nhưng không được định giá và chưa giải quyết.

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số: 144.0720/CT-SAG ngày 10/7/2020 của Công ty TNHH thẩm định giá SAG, thì tổng giá trị tài sản tranh chấp được làm tròn là: 16.118.000.000 đồng, trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 15.835.385.720 đồng, giá trị công trình xây dựng là: 255.012.075 đồng (giá trị hai nhà trọ diện tích 27m<sup>2</sup> là: 38.090.250 đồng) và giá trị cây trồng trên đất là: 27.605.725 đồng. Bị đơn đồng ý với giá trị quyền sử dụng đất và giá trị công trình xây dựng theo chứng thư thẩm định. Nguyên đơn không đồng ý giá trị công trình xây dựng theo chứng thư thẩm định nhưng không yêu cầu thẩm định giá lại. Đối với các tài sản khác như tường rào, hồ cá và các cây trồng trên đất, các bên đương sự yêu cầu căn cứ Biên bản làm việc ngày 03/6/2020 của Tòa án làm căn cứ giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn ông Nguyễn Long D và ông Đỗ Quốc I cùng khai rằng, hai phòng trọ và nhà vệ sinh là do ông I xây dựng nhưng được khấu

trừ dần vào tiền thuê nhà, nay thời hạn khấu trừ đã hết nên tài sản này thuộc quyền sở hữu của ông D.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và bà A, công nhận quyền sở hữu của ông đối với các tài sản trên đất (trong đó có 02 phòng trọ, nhà vệ sinh). Xét, theo quy định tại khoản 3 Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự, thì: *“Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải”*. Yêu cầu của ông D về việc công nhận quyền sở hữu của ông đối với tài sản trên đất là yêu cầu phản tố, nhưng ông D không nộp đơn phản tố nên cấp sơ thẩm không thụ lý là đúng quy định. Tuy nhiên, các tài sản trên đất (bục đặt bàn ngồi uống cà phê, hai phòng trọ, nhà vệ sinh) đến nay thuộc quyền sở hữu của bị đơn, nhưng chưa được cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết; phía nguyên đơn cũng không đồng ý trả cho ông D giá trị xây dựng các tài sản này theo chứng thư thẩm định giá. Vì vậy, để giải quyết toàn diện vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, đảm bảo hai cấp xét xử và đảm bảo việc thi hành án, Hội đồng xét xử cần phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân quận N, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm như phát biểu và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm.

Do hủy bản án sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử không xem xét về nội dung. Yêu cầu của các bên đương sự, chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

**[3]** Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo là ông Nguyễn Long D không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 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 một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Long D (có ông Nguyễn Văn C đại diện theo ủy quyền).

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 306/2019/DS-ST ngày 10/7/2019 của Tòa án nhân dân quận N, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn bà Lê Thị A (có bà Phạm Thị S làm giám hộ) và bị đơn là ông Nguyễn Long D (có ông Nguyễn Văn C đại diện theo ủy quyền).

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận N, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Long D không phải nộp.

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 quận N, TP.HCM;
- Chi cục THADS quận N;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

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

**Trịnh Thị Ánh**