

Bản án số: 373/2023/DS-PT
Ngày: 29/3/2023
V/v tranh chấp hợp đồng mượn
tài sản và 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: Ông Nguyễn Đình Đức
Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Như Hà
Bà Lê Thị Ngọc Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh, 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 Đỗ Thị Vân, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16, 22 tháng 02 năm 2023 và tiếp tục phiên tòa ngày 29
tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 533/2022/DSPT ngày 28 tháng 11 năm
2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng mượn tài sản và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 3767/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Toà
án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 149/2023/QĐ-PT
ngày 30/01/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 1975/2023/QĐ-PT ngày
22/02/2023 và Thông báo tiếp tục phiên tòa số 2775/TB-TA ngày 14/3/2023,
giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Bà Bùi Thị N**, sinh năm 1961.
Địa chỉ: số 102/57 Đường số B, khu phố B1, phường TP, thành phố TĐ,
Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền:
Ông Phan Tấn T, sinh năm 1960. (có mặt)
Địa chỉ: số B5/16L ấp H, xã TK, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.
Ông Trần Đức T1, sinh năm 1990. (có mặt)
Địa chỉ: số 102/57 Đường số B, khu phố B1, phường TP, thành phố TĐ,
Thành phố Hồ Chí Minh.
- Bị đơn: **Bà Dương Thị Hồng X**, sinh năm 1950.

Địa chỉ: số 102/57 Đường số B, khu phố B1, phường TP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh L, sinh năm 1983. (có mặt)

Địa chỉ: ấp TS 2B, PT, XM, BR-VT.

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

3.1 Bà Trần Thị Thanh D, sinh năm 1982.

3.2 Ông Trần Quốc D1, sinh năm 1979.

Đại diện theo ủy quyền của bà D, ông D1: Ông Phan Tấn T, sinh năm 1960. (có mặt)

Địa chỉ: số B5/16L ấp H, xã TK, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Ông Trần Đức T1, sinh năm 1990. (có mặt)

Địa chỉ: số 102/57 Đường số B, khu phố B1, phường TP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Trẻ Trần Dương Q, sinh năm 2007.

3.5 Trẻ Trần Văn V, sinh năm 2009.

Đại diện theo pháp luật của trẻ Q, V: bà Trần Thị Thanh D, sinh năm 1982. (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 102/57 Đường số B, khu phố B1, phường TP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: bà Bùi Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – bà Bùi Thị N có ông Phan Tấn T và ông Trần Đức T1 đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 20/12/2003 bà Bùi Thị N và bà Dương Thị Hồng X có ký Giấy sang nhượng đất với nội dung bà X đồng ý sang nhượng cho bà N diện tích đất 20m² (chiều ngang 5m và chiều dài 4m) tại địa chỉ 102/57 Đường số B, khu phố B1, phường TP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 25.000.000 đồng. Phần đất bà X chuyển nhượng cho bà N ở vị trí phía sau căn nhà của bà X nên bà X đồng ý cho bà N sử dụng đường đi có chiều rộng 1m, chiều dài khoảng 30m. Bà X cam kết sẽ hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận và tách thửa cho bà N. Sau khi ký Giấy sang nhượng đất bà N đã thanh toán đủ tiền cho bà X. Do thời gian đã lâu mà bà X không hoàn tất giấy tờ đất, bà N không xây dựng được nhà ở nên ngày 26/7/2008 bà X đồng ý cho bà N mượn nhà của bà X ở và cam kết khi nào bà X hoàn tất thủ tục giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ cắt trả diện tích đất 20m² đã chuyển nhượng cho bà N và bà N trả lại nhà. Năm 2020 bà X thay đổi thoả thuận, yêu cầu bà N trả lại nhà mặc dù bà X chưa thực hiện việc đăng ký cấp giấy chứng nhận và tách thửa đất cho bà N. Vì vậy bà N yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà X phải tiếp tục thực hiện thoả thuận cho mượn tài sản theo Giấy thoả thuận ngày 26/7/2008 cho đến khi bà X thực hiện xong cam kết. Đối với yêu cầu phản tố của bà X, bà N không đồng ý.

Bị đơn - bà Dương Thị Hồng X trình bày:

Năm 1987 bà X được Xí nghiệp dệt S cấp cho một căn nhà tập thể hiện nay có địa chỉ 102/57 Đường số B, khu phố B1, phường TP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh để ở. Quá trình sinh sống tại đây bà X khai phá mở rộng diện tích đất trồng để sử dụng. Năm 2003 bà X chuyển nhượng cho bà Bùi Thị N 20m² đất tại vị trí cuối thửa đất với giá 20.000.000 đồng. Thời điểm chuyển nhượng bà X đồng ý cho bà N sử dụng phần đường đi có diện tích rộng 1m, chiều dài tính từ sân nhà bà X đến phần tiếp giáp với diện tích đất chuyển nhượng, bà X nhờ bà B viết giúp tờ sang nhượng đất trên tờ giấy kẻ ô li và giao cho bà N giữ vì bà X đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất. Sau đó bà X có liên hệ đăng ký cấp giấy chứng nhận thì được cơ quan có thẩm quyền trả lời đất thuộc quy hoạch chưa đủ điều kiện cấp giấy. Khoảng năm 2007 bà X đồng ý cho bà N mượn nhà cho con trai của bà N ở nhờ, khoảng bảy năm sau con trai bà N về quê nên bà X đồng ý cho con gái bà N là Trần Thị Thanh D ở. Việc cho bà N và các con của bà N mượn nhà bà X chỉ thoả thuận bằng lời nói và hai bên thống nhất khi nào bà X cần sẽ lấy lại nhà chứ không ký giấy thoả thuận. Tuy nhiên trong quá trình bà D ở tại đây có nhờ bà X ký một số giấy tờ cho con bà D nhập hộ khẩu đi học, khi ký bà X không kiểm tra nên bà X cũng không biết có bị lừa dối ký vào tờ giấy thoả thuận hay không. Năm 2019 bà X yêu cầu bà N, bà D trả nhà để bà sử dụng nên bà N tiến hành xây dựng căn nhà tạm trên diện tích đất bà N nhận chuyển nhượng của bà X. Sau khi xây nhà xong, bà N, bà D chuyển sang nhà mới ở và trả nhà cho bà X vào tháng 02/2020. Bà X đã nhận nhà và sửa chữa lại để ở, đồng thời tiến hành các thủ tục nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận, do bà N biết được đất của bà không đủ diện tích tách thửa nên xảy ra tranh chấp. Trong lúc bà X điều trị bệnh ung thư tại bệnh viện dài ngày thì bà N đã thay khoá cửa cổng và cửa căn nhà của bà X, chiếm dụng căn nhà không cho bà X sử dụng. Vì vậy bà X không đồng ý với yêu cầu của bà N và có các yêu cầu phản tố:

Yêu cầu Tuyên bố Giấy sang nhượng đất ngày 20/12/2003 vô hiệu; Hủy Giấy thoả thuận ngày 26/7/2008; Yêu cầu bà N cùng những người đang sử dụng căn nhà giao trả nhà cho bà X; bà X đồng ý hoàn trả lại tiền chuyển nhượng đất cho bà N; Công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 148,6m² thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 28 tại địa chỉ số 102/57 Đường số B, khu phố B1, phường TP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của bà X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Các ông (bà) Trần Thị Thanh D, Trần Quốc D, và Trần Đức T1 thống nhất trình bày: bà D, ông D1 và ông T1 là con của bà N, hiện đang cư trú tại địa chỉ 102/57 Đường số B, khu phố B1, phường TP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà D, ông D1 và ông T1 thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà N, không đồng ý với các yêu cầu phản tố của bà Dương Thị Hồng X.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 3767/2022/DSST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng mượn tài sản” đối với bà Dương Thị Hồng X;

Chấm dứt Giấy thoả thuận ngày 26/7/2008 về việc cho mượn tài sản của bà Dương Thị Hồng X;

Bà Bùi Thị N, bà Trần Thị Thanh D, ông Trần Quốc D1 và ông Trần Đức T1 có trách nhiệm bàn giao căn nhà có diện tích 65,6m² gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 128,6m² thuộc thửa đất số 51-1, tờ bản đồ số 28 tại địa chỉ 102/57 Đường số B, khu phố B1, phường TP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Dương Thị Hồng X (theo bản đồ hiện trạng vị trí và bản vẽ sơ đồ nhà, đất ngày 07/7/2021 của công ty TNHH thiết kế xây dựng đo đạc CK).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Dương Thị Hồng X về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Bùi Thị N.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Dương Thị Hồng X và bà Bùi Thị N ký kết ngày 20/12/2003 vô hiệu;

Bà Bùi Thị N, bà Trần Thị Thanh D, ông Trần Quốc D1 và ông Trần Đức T1 có trách nhiệm bàn giao quyền sử dụng đất có diện tích 20m² thuộc một phần thửa 51 (thửa phân chiết 51-2), tờ bản đồ số 28 tại địa chỉ 102/57 Đường số B, khu phố B1, phường TP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Dương Thị Hồng X (theo bản đồ hiện trạng vị trí và bản vẽ sơ đồ nhà, đất ngày 07/7/2021 của Công ty TNHH thiết kế xây dựng đo đạc CK);

Bà Dương Thị Hồng X có trách nhiệm thanh toán cho bà Bùi Thị N số tiền 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng) giá trị quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thi hành án, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chưa thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 04/10/2022, nguyên đơn – bà Bùi Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, cụ thể: hủy án sơ thẩm, vì không khách quan, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng:

1. Hợp đồng chuyển nhượng không vô hiệu, nhà đất đã có đăng ký kê khai, sử dụng ổn định, không vi phạm quy hoạch, có thể nhập thửa vào nhà đất của ông Lê Văn H, ông H có đơn đồng ý sẽ cho bà N hợp thửa.

2. Tòa án cấp sơ thẩm lập Hội đồng định giá và định giá phần đất đang tranh chấp thuộc đất phi nông nghiệp là không đúng, vì đây là “đất ở” đang

tranh chấp. Việc chuyển nhượng có lỗi đi riêng nhưng không giải quyết hậu quả của Hợp đồng, cấp sơ thẩm lại cho rằng đối tượng Hợp đồng chỉ 20m² đất, không có đường đi là không có căn cứ.

3. Cấp sơ thẩm chấm dứt Giấy thỏa thuận ngày 26/7/2008 về việc cho mượn tài sản là không có căn cứ.

4. Thẩm phán không thực hiện đúng nhiệm vụ quyền hạn, vi phạm Điều 48, Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, thụ lý yêu cầu phản tố không đầy đủ, giải quyết vượt quá yêu cầu phản tố, giải quyết hậu quả pháp lý khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu không đúng quy định, không giải thích, không ghi biên bản giải thích cho các đương sự về việc hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, án sơ thẩm tuyên bị đơn thanh toán cho nguyên đơn 320.000.000 đồng là tiền gì, không đưa Ủy ban nhân dân thành phố TĐ và Xí nghiệp dệt S nay là Công ty may GĐ vào tham gia tố tụng. Bản án cũng không tuyên 02 đứa trẻ Trần Dương Q và Trần Văn V vào phần Quyết định của bản án.

Bị đơn yêu cầu y án sơ thẩm, đồng thời tại phiên tòa, phía bị đơn trình bày trường hợp Tòa án không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Dương Thị Hồng X và bà Bùi Thị N ký kết ngày 20/12/2003, phía bị đơn tự nguyện thanh toán lại cho phía nguyên đơn 100.000.000 đồng giá trị căn nhà mà nguyên đơn đã xây dựng trên phần đất 20m² mà các bên chuyển nhượng theo Hợp đồng trên.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm, bổ sung phần Quyết định của án sơ thẩm: Đình chỉ yêu cầu phản tố về việc công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 148,6m² tại địa chỉ 102/57 Đường số B, khu phố B1, phường TP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh; Bổ sung trẻ Trần Dương Q, Trần Văn V có bà Trần Thị Thanh D là đại diện theo pháp luật có trách nhiệm giao trả nhà đất tranh chấp cho bà X; Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc hỗ trợ nguyên đơn 100.000.000 đồng tiền tháo dỡ di dời.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn – bà Bùi Thị N nộp đơn kháng cáo đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo của bà N được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Văn bản số 7861/UBND-TNMT ngày 21/12/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố TP, nguồn gốc phần đất thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại địa chỉ 102/57 Đường số B, khu phố B1, phường TP, thành phố TP, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do Xí nghiệp dệt S cấp cho bà Dương Thị Hồng X và bà Võ Thị S. Năm 1987, bà X và bà S sau đó thoả thuận phân chia, đến nay phần nhà đất tại địa chỉ 102/57 Đường số B, khu phố B1, phường TP, Thành phố Hồ Chí Minh do bà X sử dụng. Bà X đã đăng ký kê khai năm 1999.

Các đương sự thừa nhận có việc bị đơn - bà Dương Thị Hồng X chuyển nhượng cho nguyên đơn - bà Bùi Thị N phần đất diện tích 20m², là một phần trong tổng diện tích đất 148,6m² thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 28, tại địa chỉ 102/57 Đường số B, khu phố B1, phường TP, Thành phố Hồ Chí Minh, bị đơn đã nhận đủ tiền là 25.000.000 đồng theo Giấy sang nhượng đất ký ngày 20/12/2003. Tuy nhiên, xét quyền sử dụng đất hai bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng chỉ 20m² không đủ điều kiện tách thửa theo quy định, bị đơn chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 693, Điều 695 Bộ luật Dân sự 1995. Giao dịch không đảm bảo về thủ tục và không phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Dương Thị Hồng X và bà Bùi Thị N ký kết bằng Giấy sang nhượng đất ngày 20/12/2003 vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 1995.

Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trên:

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập giao dịch. Vì vậy các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi, gây thiệt hại phải bồi thường.

Theo đó, nguyên đơn - bà Bùi Thị N phải giao trả lại cho bị đơn - bà Dương Thị Hồng X phần đất diện tích 20m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 07/7/2021 của Công ty TNHH Thiết kế xây dựng đo đạc CK, bị đơn - bà Dương Thị Hồng X có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn - bà Bùi Thị N số tiền 25.000.000 đồng.

Về việc bồi thường thiệt hại: tại thời điểm giao dịch, giá trị chuyển nhượng 20m² là 25.000.000 đồng, tại thời điểm định giá xét xử, giá trị phần đất 20m² là 320.000.000 đồng, phần thiệt hại do hợp đồng vô hiệu được tính như sau 320.000.000 đồng – 25.000.000 đồng = 295.000.000 đồng. Xét lỗi của các bên, do phần đất giao dịch 20m² không đủ điều kiện tách thửa, chưa có Giấy

chứng nhận, hai bên đều biết nhưng vẫn giao dịch, hợp đồng vi phạm về nội dung, đồng thời cũng vi phạm về hình thức của hợp đồng khi không được công chứng hoặc chứng thực bởi cơ quan có thẩm quyền, lỗi này thuộc về cả hai bên với mức độ ngang nhau 50/50. Trong trường hợp này, hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nếu có thiệt hại thì các bên phải tự gánh chịu, không bên nào bồi thường cho bên nào. Tuy nhiên phía bị đơn đã tự nguyện bồi thường toàn bộ 295.000.000 đồng cho nguyên đơn là có thiện chí, cần ghi nhận. Án sơ thẩm không phân chia cụ thể số tiền phải hoàn trả và số tiền tự nguyện bồi thường mà buộc chung về trách nhiệm của bà X là hoàn lại cho bà N 320.000.000 đồng là có thiếu sót.

Tại phiên toà phúc thẩm, phía bị đơn tự nguyện phụ giúp thêm cho phía nguyên đơn 100.000.000 đồng để tháo dỡ, di dời căn nhà trên 20m² đất tranh chấp, đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Ngoài ra, trong phần Nhận định của bản án sơ thẩm có ghi nhận việc rút yêu cầu công nhận phân diện tích đất 148,6m² cho bà X nhưng không đính chỉ yêu cầu này trong phần Quyết định là có thiếu sót. Đồng thời, mặc dù 02 trẻ Trần Dương Q, Trần Văn V có bà Trần Thị Thanh D là đại diện theo pháp luật, nhưng án sơ thẩm không ghi tên 02 trẻ vào phần Quyết định là chưa chặt chẽ. Do đó cần sửa bản án sơ thẩm.

Đối với Giấy thoả thuận ngày 26/7/2008 về việc cho mượn tài sản của bà Dương Thị Hồng X:

Căn cứ Kết luận giám định số 73/C09B ngày 15/12/2021 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố A đã kết luận chữ ký tại Giấy thoả thuận ngày 26/7/2008, căn cứ lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, có cơ sở xác định bị đơn - bà Dương Thị Hồng X có thoả thuận cho nguyên đơn - bà Bùi Thị N mượn căn nhà 102/57 Đường số B, khu phố B1, phường TP, Thành phố Hồ Chí Minh để sử dụng, không thoả thuận cụ thể thời gian trả lại nhà.

Nội dung tại Giấy thoả thuận ngày 26/7/2008 thể hiện - khi nào bà X hoàn tất thủ tục giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà X sẽ cắt trả cho bà N diện tích đất 20m² mà bà X đã chuyển nhượng cho bà N thì bà N sẽ trả nhà cho bà X. Nay việc chuyển nhượng 20m² đất của bà X cho bà N không thực hiện được vì hợp đồng vô hiệu, không đúng quy định pháp luật, nên cấp sơ thẩm buộc gia đình bà N phải trả lại căn nhà 102/57 Đường số B, khu phố B1, phường TP, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà X là có cơ sở.

Về ý kiến của đại diện phía nguyên đơn yêu cầu huỷ án sơ thẩm:

1. Hợp đồng chuyển nhượng không bị vô hiệu, phần đất tranh chấp theo Công văn của Ủy ban nhân dân thành phố TĐ thì nhà đất đã có đăng ký kê khai, sử dụng ổn định và phù hợp quy hoạch nên không vi phạm điều cấm của Luật đất đai: Ý kiến này là không được chấp nhận, bởi lẽ ở đây đang xem xét Hợp đồng chuyển nhượng 20m² đất giữa bà N và bà X, không phải xem xét để cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc nguyên đơn cho rằng hiện nay ông Lê Văn H (nhà kế bên) đồng ý cho nhập thửa 20m² là hợp pháp. Ý kiến này không được chấp nhận vì bà X không có quyền tách thửa khi chưa có chủ quyền, trái với quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 quy định diện tích tối thiểu được tách thửa của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh¹.. Do đó tất cả những quy định, điều kiện để công nhận hợp đồng có hiệu lực đều phải được xem xét, áp dụng. Căn cứ quy định tại Điều 693, 695, 137 Bộ luật Dân sự 1995 thì Hợp đồng ký ngày 20/12/2003 vô hiệu cả về nội dung lẫn hình thức.

2. Về việc cho rằng Toà cấp sơ thẩm lập Hội đồng định giá và định giá phần đất đang tranh chấp thuộc nhóm đất phi nông nghiệp là không đúng vì đây là “đất ở” đang tranh chấp: Vấn đề này, Hội đồng xét xử xét thấy theo quy định tại Điều 10 Luật Đất đai 2013: “Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại sử dụng như sau: ...2. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất sau: a. Đất ở, gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; b. Đất xây dựng trụ sở cơ quan; c. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; d.”. Do phần đất tranh chấp 20m² là đất ở, loại trừ các loại đất khác như nghĩa trang, trụ sở cơ quan, quốc phòng an ninh, nên Hội đồng định giá ghi phần đất này là đất phi nông nghiệp không có gì là sai, đây không phải là sử dụng chứng cứ không liên quan để giải quyết vụ án như phía đại diện nguyên đơn trình bày. Về đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng, cấp sơ thẩm xác định là 20m² đất chuyển nhượng là đúng, phần lỗi đi chung không phải là đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng nên không được tính vào việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng như đương sự yêu cầu.

3. Về việc cấp sơ thẩm chấm dứt Giấy thoả thuận ngày 26/7/2008 về việc cho mượn tài sản là không có căn cứ: Về vấn đề này, nhận thấy trong thoả thuận của hai bên ngày 26/7/2008, nêu rõ điều kiện trả nhà cho bà X là khi bà X làm giấy chứng nhận và chuyển nhượng 20m² đất cho bà N. Tuy nhiên hiện nay bà X không thể chuyển nhượng được vì hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, đây là căn cứ để chấm dứt hợp đồng mượn tài sản, bà N phải trả lại nhà cho bà X.

4. Về vấn đề vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như: không thực hiện đúng nhiệm vụ quyền hạn của Thẩm phán, vi phạm các Điều 48, Điều 70 Bộ luật Tố tụng 2015; thụ lý yêu cầu phản tố không đầy đủ, giải quyết vượt quá yêu cầu phản tố; giải quyết hậu quả pháp lý khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu không đúng quy định, không giải thích, không ghi biên bản giải thích cho các đương sự về việc hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu; việc án sơ thẩm tuyên bị đơn tự nguyện thanh toán cho nguyên đơn số tiền 320.000.000 đồng là tiền gì; không đưa Ủy ban nhân dân thành phố TĐ và Xí nghiệp dệt S nay là Công ty may GD vào tham gia tố tụng.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ không thể hiện việc cấp sơ thẩm vi phạm vào các Điều 48 (Nhiệm vụ, quyền hạn của Thẩm phán), Điều 70 (Quyền, nghĩa vụ của đương sự) của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ vào Đơn phản tố của bị đơn với các yêu cầu cụ thể như sau: 1. Tuyên Giấy sang nhượng đất ngày 20/12/2003 vô hiệu; 2. Huỷ Giấy thoả thuận ngày 26/7/2008 vì bị đơn không ký giấy tờ này, giấy tờ này là giả mạo; 3. Công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà 102/57 Đường số B, khu phố B1, phường TP, Thành phố Hồ Chí Minh cho Dương Thị Hồng X; 4. Buộc bà Bùi Thị N giao trả toàn bộ nhà đất tại địa chỉ trên cho bà X, bà X sẽ trả lại tiền cho bà Nhung theo quy định. Hội đồng xét xử xét thấy, cấp sơ thẩm đã thụ lý và giải quyết đúng quy định pháp luật, không thụ lý sai và không giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự, phía nguyên đơn cho rằng bị đơn không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng, không có căn cứ. Đối với số tiền 320.000.000 đồng án sơ thẩm tuyên bà X có trách nhiệm thanh toán cho bà Bùi Thị N (giá trị quyền sử dụng đất) là giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật: “Hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường”. Tuy nhiên theo những phân tích ở trên, cấp sơ thẩm có thiếu sót là không phân tích cụ thể số tiền này mà gộp chung phần tiền sang nhượng 20m² giá 25.000.000 đồng + Phần tiền bồi thường 295.000.000 đồng, tổng cộng là 320.000.000 đồng, trong số tiền 295.000.000 đồng phải phân tích là tiền chênh lệch giá trị đất khi chuyển nhượng và tại thời điểm xét xử. Sau đó xét lỗi của các bên rồi mới ghi nhận sự tự nguyện. Đây là thiếu sót của cấp sơ thẩm. Tuy nhiên do đây là ý chí tự nguyện của bà X bồi thường toàn bộ phần chênh lệch cho bà N, xét sự tự nguyện này không ảnh hưởng đến quyền lợi của bà N mà còn có lợi nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Việc cấp sơ thẩm tuyên thiếu tên 02 trẻ Trần Dương Q và Trần Văn V vào phần Quyết định của Bản án sơ thẩm không làm thay đổi nội dung, bản chất của vụ án, vì 02 trẻ trên đã có bà D là người đại diện theo pháp luật, theo quy định của Bộ luật Dân sự thì giao dịch của 02 trẻ trên do người đại diện theo pháp luật xác lập và thực hiện, bà D đã được tuyên trong bản án là có trách nhiệm thi hành, bà D không kháng cáo.

Căn cứ Văn bản số 7861/UBND-TNMT ngày 21/12/2021 trả lời Toà án nhân dân thành phố Thủ Đức về nguồn gốc phần đất tranh chấp là phần đất này trước năm 1975 do DDL quản lý; Năm 1984, DDL hiến cho Nhà nước; Năm 1986 Ủy ban nhân dân xã TB cấp cho Xí nghiệp dệt S nay là Công ty dệt may GD để xây nhà cho công nhân viên (không có giấy tờ); Năm 1987 Xí nghiệp dệt S cấp cho bà X. Bà X có kê khai năm 1999 theo Quyết định 3376/QĐ của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Năm 2020 đất có tranh chấp nên chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa việc các đương sự đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất là hợp đồng vô hiệu, việc giải quyết hợp đồng vô hiệu này cũng như hậu quả của hợp đồng vô hiệu không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của cơ quan quản lý đất đai và Xí nghiệp dệt S nay là Công ty may GD nên không cần đưa vào tham gia tố tụng.

Từ những nhận định trên, toàn bộ yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn là không có cơ sở.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng đề nghị trên đây là có cơ sở chấp nhận.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Bùi Thị N, bà Dương Thị Hồng X thuộc trường hợp người cao tuổi, được xét miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí.

Hoàn trả cho bà Bùi Thị N 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0059095 ngày 29/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự phúc thẩm bà Bùi Thị N không phải chịu, tuy nhiên bà N đã được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn - bà Bùi Thị N. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 3767/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng mượn tài sản” đối với bà Dương Thị Hồng X;

Chấm dứt Giấy thoả thuận ngày 26/7/2008 về việc cho mượn tài sản của bà Dương Thị Hồng X với bà Bùi Thị N;

Bà Bùi Thị N, bà Trần Thị Thanh D, ông Trần Quốc D1 và ông Trần Đức T1, cùng 02 trẻ Trần Dương Q, Trần Văn V có trách nhiệm bàn giao căn nhà có diện tích 65,6m² gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 128,6m² thuộc thửa đất số 51-1, tờ bản đồ số 28 tại địa chỉ 102/57 Đường số B, khu phố B1, phường TP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Dương Thị Hồng X (theo bản đồ hiện trạng vị trí và bản vẽ sơ đồ nhà, đất ngày 07/7/2021 của công ty TNHH thiết kế xây dựng đo đạc CK).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Dương Thị Hồng X về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Bùi Thị N.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Dương Thị Hồng X và bà Bùi Thị N ký kết bằng Giấy sang nhượng đất ngày 20/12/2003 vô hiệu;

Bà Bùi Thị N, bà Trần Thị Thanh D, ông Trần Quốc D2 và ông Trần Đức T1 cùng 02 trẻ Trần Dương Q, Trần Văn V có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ căn nhà trên phần đất có diện tích 20m² nằm phía sau nhà có số 102/57 Đường số B, khu phố B1, phường TP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc một phần thửa 51 (thửa phân chiết 51-2), tờ bản đồ số 28 tại địa chỉ 102/57 Đường số B, khu phố B1, phường TP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh và bàn giao phần đất trên cho bà Dương Thị Hồng X (theo bản đồ hiện trạng vị trí và bản vẽ sơ đồ nhà, đất ngày 07/7/2021 của Công ty TNHH thiết kế xây dựng đo đạc CK);

Bà Dương Thị Hồng X có trách nhiệm hoàn trả cho bà Bùi Thị N số tiền 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) - tiền chuyển nhượng; Tự nguyện bồi thường 295.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi lăm triệu đồng) và phụ giúp 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) – tiền tháo dỡ di dời nhà, tổng cộng 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng).

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Dương Thị Hồng X về việc công nhận toàn bộ phần diện tích 148,6m² tại địa chỉ 102/57 Đường số B, khu phố B1, phường TP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh cho bị đơn.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thi hành án, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chưa thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

4. Án phí dân sự:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Bùi Thị N, bà Dương Thị Hồng X thuộc trường hợp người cao tuổi, được xét miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí.

Hoàn trả cho bà Bùi Thị N 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0059095 ngày 29/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự phúc thẩm bà Bùi Thị N không phải chịu, tuy nhiên bà N đã được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có

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

Nguyễn Đình Đức