

**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: 538/2020/DS-PT
Ngày: 18/06/2020
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:

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền
<i>Các Thẩm phán:</i>	Bà Vũ Thị Thu Hương Bà Phạm Thị Kim

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim C - 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 Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 06 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 244/2020/DSPT ngày 24 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1120/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 12 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2309/2020/QĐ-PT ngày 07/5/2020 và ngày giờ mở lại vụ án được ấn định tại Quyết định hoãn phiên tòa số 4729/QĐPT-DS ngày 22/5/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lưu Mạnh H**, sinh năm 1970; HKTT: Số 2D/1 khu phố 5, phường TMT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh; Tạm trú: Lầu 6, lô A6.11, chung cư Q, đường TMT, phường TMT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đoàn Văn P, sinh năm 1961 (theo văn bản ủy quyền ngày 31/10/2019 tại Văn phòng Công Chứng Châu Á).
(có mặt)

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim C**, sinh năm 1981; Địa chỉ: 246/230 Hòa Hưng, Phường X, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1954, Địa chỉ: 17 Bùi Thế Mỹ, Phường 10, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 22/4/2019). *(có mặt)*

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

3.1 Bà **Nguyễn Thị Tú A**, sinh năm 1974; Địa chỉ: 2D/1 khu phố 5, phường TMT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh; Tạm trú: Lầu 6, lô A6.11, chung cư Q, đường TMT, phường TMT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Tú A: Ông Đoàn Văn P, sinh năm 1961 (theo văn bản ủy quyền ngày 31/10/2019). *(Có mặt)*

3.2 Ông **Bùi Mạnh C**, sinh năm 1970; Địa chỉ: 572A/12B Trần Hưng Đạo, Phường Y, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. *(Có mặt)*

3.3 Bà **Nguyễn Thị Bích K**, sinh năm 1992; Thường trú: B404/15 Khu phố 3A, phường ĐHT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh; Tạm trú: A210 Tô Ký, phường ĐHT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Ông **Nguyễn Q**, sinh năm 1987; Thường trú: 90 Phụng Khắc Khoan, Yên Đỗ, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; Tạm trú: A210 Tô Ký, phường ĐHT, Quận MH, TP. HCM

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Bích K và ông Nguyễn Q: Ông Huỳnh Minh Đ, sinh năm 1988, Địa chỉ: 162/13/4 khu phố 6, phường TTN, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 17/7/2019). *(Có mặt)*

Người kháng cáo: Nguyên đơn – ông Lưu Mạnh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/07/2018 cùng bản tự khai và các biên bản hòa giải lập tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Do cần tiền (đáo nợ khoản vay 800.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-200800194 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Mạc Thị Bưởi Miền Đông) nên ông Lưu Mạnh H có thương lượng vay của bà Nguyễn Thị Kim C số tiền 1.100.000.000 đồng không thời hạn với lãi suất 4%/tháng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, hai bên ký kết hợp đồng số 005374 ngày 06/8/2009 tại Văn phòng Công chứng Sài Gòn về việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tọa lạc tại số 2D/1 khu phố 5, phường TMT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh (BL.58-61).

Ngay khi ký hợp đồng, nguyên đơn đã giao cho bị đơn giữ các giấy tờ sau:

- Bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 1328 do Ủy ban nhân dân Quận MH cấp ngày 07/11/2002, cập nhật tên chủ sở hữu Lưu Mạnh H ngày 19/12/2002 (BL.25-26);

- Bản chính tờ khai trước bạ ngày 11/12/2002.

- Bản chính hợp đồng viết tay theo mẫu của Phòng Công chứng Số 1 Thành phố Hồ Chí Minh do hai bên ký và lăn tay (BL.27-30).

Hai bên không bàn giao nhà, đất. Gia đình nguyên đơn vẫn ở tại căn nhà số 2D/1 khu phố 5, phường TMT, Quận 12.

Sau đó bà Nguyễn Thị Kim C đã làm thủ tục sang tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB321813 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00187 do UBND Quận 12 cấp ngày 25/05/2010.

Sau khi có Giấy chứng nhận, bà Nguyễn Thị Kim C đã thế chấp Giấy chủ quyền trên cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Gia Định Phòng giao dịch Tân Sơn Nhất để vay số tiền 1.100.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số 6400-LAV-201001801.

Khi biết bị đơn đã dùng giấy chủ quyền nhà đất để vay tín dụng trên, nguyên đơn và bị đơn đã thương lượng lại và viết giấy thỏa thuận (BL.32) như sau:

- Nguyên đơn chịu trách nhiệm trả lãi cho bị đơn theo lãi suất 4%/tháng từ tháng 10/2009 đến tháng 10/2010 cho số tiền đã vay 1.100.000.000đ của bà Nguyễn Thị Kim C.

- Nguyên đơn chịu trách nhiệm trả 40.000.000đ cho bị đơn về chi phí cấp đổi Giấy chứng nhận, thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ (sang tên bị đơn).

- Nguyên đơn chịu trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền 1.100.000.000đ để thanh toán khoản vay của bị đơn theo Hợp đồng tín dụng số 6400-LAV-201001801 để chuộc lại giấy tờ thế chấp (thay khoản vay gốc 1.100.000.000đ đã nhận từ bị đơn trước đó).

- Nguyên đơn chịu trách nhiệm trả lãi cho Ngân hàng Chi nhánh Gia Định - Phòng giao dịch Tân Sơn Nhất theo hợp đồng tín dụng số 6400-LAV-201001801 từ tháng 11/2010 cho đến khi thanh toán đủ cho khoản vay tín dụng của bị đơn.

- Đối với số tiền vay tín dụng của bị đơn thì bị đơn được toàn quyền sử dụng số tiền vay theo đồng tín dụng số 6400- LAV-201001801 mà không phải chịu lãi vay (tiền lãi do Nguyên đơn chịu trách nhiệm trả). Khi nào nguyên đơn thanh lý Hợp đồng tín dụng số 6400-LAV-201001801 thì bị đơn có trách nhiệm chuyển tên chủ quyền giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho nguyên đơn.

Đến năm 2015, nguyên đơn có yêu cầu bị đơn giải quyết chuyển trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho nguyên đơn thì bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả lãi theo lãi suất là 4%/tháng, nguyên đơn không đồng ý nên việc tranh chấp phát sinh từ thời điểm này.

Đến tháng 6/2018, bị đơn đã ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Mạnh C. Ngay sau khi mua nhà đất, ông Bùi Mạnh C cùng một số người lạ mặt đến nhà của nguyên đơn buộc nguyên đơn giao toàn bộ nhà và đất và nguyên đơn đã dọn nhà và giao lại nhà đất cho ông Bùi Mạnh C.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/07/2009 giữa vợ chồng nguyên đơn với bị đơn,

- Nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền vay gốc là 1.100.000.000 đồng, còn bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 2D/1 khu phố 5, phường TMT, Quận MH.

Tại bản tự khai và biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm – Bị đơn do người đại diện hợp pháp trình bày:

Tháng 8/2009 vợ chồng ông Lưu Mạnh H, bà Nguyễn Thị Tú A có ký hợp đồng mua bán căn nhà số 2D/1 khu phố 5, phường TMT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Kim C với giá 1.100.000.000đ, với điều kiện trong 40 ngày kể từ ngày công chứng hợp đồng nếu ông H và bà Tú A không trả lại tiền cho bị đơn thì bị đơn được sang tên chủ quyền nhà đất. Giá trị chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng tại thời điểm năm 2009 là đúng với giá thị trường đang mua bán.

Do ông H và bà A không thực hiện đúng như cam kết nên bị đơn đã làm thủ tục trước bạ, sang tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB321813 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00187 do UBND Quận 12 cấp ngày 25/05/2010 là hoàn toàn đúng thỏa thuận.

Sau đó, bị đơn đã thế chấp căn nhà số 2D/1 khu phố 5, phường TMT, Quận MH tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh Gia Định - Phòng giao dịch Tân Sơn Nhất vay lại đúng số tiền 1.100.000.000đ để làm ăn.

Đến thời điểm này, bị đơn vẫn đồng ý cho nguyên đơn được mua lại nhà, đất như thỏa thuận ban đầu nên đến ngày 24/02/2014 nguyên đơn có làm cam kết: Trong thời hạn 01- 02 tháng ông Lưu Mạnh H sẽ mua lại căn nhà số 2D/1 khu phố 5, phường TMT, Quận MH (BL.31).

Sau một thời gian dài nguyên đơn không mua lại căn nhà, đất như thỏa thuận nên đến ngày 17/4/2018 bị đơn đã bán nhà đất trên cho ông Bùi Mạnh C và làm hợp đồng tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ. Ông Bùi Mạnh C cũng đã làm thủ tục cập nhật tên sở hữu trên Giấy chứng nhận ngày 11/05/2018.

Việc mua bán giữa các bên đều thực hiện theo thỏa thuận và đúng quy định pháp luật. Do vậy bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Bà Nguyễn Thị Tú A vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không có văn bản trình bày ý kiến. Đến ngày 31/10/2019 bà Nguyễn Thị Tú A làm văn bản văn bản ủy quyền cho ông Đoàn Văn P tham gia tố tụng.

Ông Bùi Mạnh C trình bày: Ông có mua căn nhà số 2D/1 khu phố 5, phường TMT, Quận MH của bà Nguyễn Thị Kim C vào ngày 19/04/2018, đã trả hết tiền và đã nhận nhà đất.

Đến tháng 10/2018, do điều kiện kinh tế khó khăn nên ông Bùi Mạnh C bán lại nhà đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Q, bà Nguyễn Thị Bích K, nhưng khi làm thủ tục sang tên thì bị ông Lưu Mạnh H ngăn cản vì đang khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận MH.

Ông Bùi Mạnh C cho rằng việc mua bán giữa ông với bà Nguyễn Thị Kim C là hợp pháp, giữa ông với ông Lưu Mạnh H không có liên quan gì nên việc nguyên đơn ngăn cản giao dịch mua bán nhà đất đã làm ảnh hưởng đến công việc của ông.

Ông Bùi Mạnh C không có yêu cầu gì.

Bà Nguyễn Thị Bích K và ông Nguyễn Q do ông Huỳnh Minh Đ đại diện trình bày: Vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Bùi Mạnh C căn nhà số 2D/1 khu phố 5, phường TMT, Quận MH, với giá 3.500.000.000đ, ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ.

Vợ chồng ông bà đã trả cho ông Bùi Mạnh C 1.500.000.000đ, số tiền còn lại 2.000.000.000đ sẽ thanh toán sau khi được giải ngân khoản vay tại Ngân hàng Eximbank - Chi nhánh Quận 11 (địa chỉ: 1011 đường Cách Mạng Tháng 8, quận TB) ngay khi thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu sang tên vợ chồng ông bà. Tuy nhiên, vì có sự ngăn chặn của nguyên đơn nên sau hai tháng chờ đợi, Ngân hàng không cho vay tiếp và buộc vợ chồng bà Kiều phải đóng tiền phạt là 50.000.000đ.

Cùng thời gian này, sau khi nhận nhà từ ông Bùi Mạnh C, vợ chồng ông bà đã tiến hành sửa chữa nhà khoảng 100.000.000đ như sơn sửa, lát gạch, làm toilet, làm cửa và cho bà Trương Thị Hồng V thuê, do sự việc tranh chấp nên bà Trương Thị Hồng V đã chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 16/11/2018.

Tòa án nhân dân Quận 12 đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại Bản án sơ thẩm số 1120/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 như sau:

“Không chấp nhận cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Mạnh H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C.

[1] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/8/2009 giữa ông Lưu Mạnh H, bà Nguyễn Thị Tú A với bà Nguyễn Thị Kim C.

[2] *Chi phí thu thập chứng cứ: Ông Lưu Mạnh H phải chịu, ông Lưu Mạnh H đã nộp xong chi phí thu thập chứng cứ.”*

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

Ngày 06/12/2019, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Người kháng cáo – Nguyên đơn trình bày: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, cho nguyên đơn nhận lại nhà đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa nguyên đơn và bị đơn vì thực chất đây là hợp đồng vay tài sản, nguyên đơn đồng ý sẽ trả lại tiền đã vay là 1,1 tỷ đồng cho bị đơn (nhưng hiện tại nguyên đơn chưa có đủ tiền). Để chứng minh đây hợp đồng chuyển nhượng nhà đất chỉ là giả cách là giấy tờ ghi số tiền vay và số tiền lãi nguyên đơn đã trả (BL.37), giấy này do bị đơn viết và Giấy viết tay 24/03/2014 (BL.31) phần nội dung “trong vòng 1-2 tháng và có đủ tiền Hùng mua lại nhà” là do chồng bị đơn viết. Hiện nay nguyên đơn không còn ở trong nhà đất trên do khoảng tháng 6/2018 ông Bùi Mạnh C đến đòi nhà nên nguyên đơn đã dọn đi cho đến nay.

Bị đơn do người đại diện hợp pháp – ông Nguyễn Văn G trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn là thỏa thuận tự nguyện và hoàn toàn hợp pháp. Bị đơn cũng đồng ý để nguyên đơn mua lại nhà nhưng do nguyên đơn không có tiền mua và đã để thời gian quá lâu nên bị đơn cần tiền đã bán lại cho người khác. Bị đơn đồng ý giữ y bản án sơ thẩm và không kháng cáo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Bùi Mạnh C trình bày: Ông mua nhà của bị đơn với giá 1,6 tỷ đồng và đã giao đủ tiền, nhận nhà. Sau đó ông bán lại cho vợ chồng ông Phước bà Kiều với giá 3,5 tỷ đồng, đã nhận trước 1,5 tỷ đồng. Hiện ông đang giữ giấy tờ chủ quyền nhà và đang quản lý nhà. Ông đề nghị sớm giải quyết xong vụ án để tránh thiệt hại cho ông do chậm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Phước và bà Nguyễn Thị Bích K do ông Huỳnh Minh Đ trình bày:

Vợ chồng bà Kiều ông Phước mua nhà của ông Bùi Mạnh C, đã bỏ tiền ra để sửa chữa khoảng 100.000.000đ, nay nhà vẫn bỏ trống và đã căn nhà trên hiện ông Bùi Mạnh C đang quản lý

Bà Nguyễn Thị Tú Anh do ông Đoàn Văn Phúc đại diện không có ý kiến gì.

Vị Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm và trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã

thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, xét thấy: Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất do giả tạo nhưng không có chứng cứ chứng minh, đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được chấp nhận để xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Lưu Mạnh H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/07/2009 giữa vợ chồng nguyên đơn với bị đơn do cho rằng đây là hợp đồng giả cách nhằm che dấu cho hợp đồng vay tiền có thể chấp bằng chủ quyền nhà đất số 2D/1 khu phố 5, phường TMT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

Để chứng minh cho lời trình bày của mình, ông H đã xuất trình giấy viết tay (BL.37) có ghi phần lãi suất 4% nhưng không ghi ngày tháng năm và không đề tên người viết, người vay. Phía bị đơn không thừa nhận giấy viết tay này, nguyên đơn cho rằng giấy này do bị đơn viết nhưng có gì chứng minh là chữ viết của bị đơn, cũng không yêu cầu giám định để chứng minh có phải chữ viết của bị đơn hay không. Theo Khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh.”*, do tài liệu nguyên đơn cung cấp không đáp ứng các điều kiện trên nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận tài liệu này là chứng cứ là đúng quy định pháp luật. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng cũng không đưa ra được chứng cứ nào khác có giá trị chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo.

Mặt khác, xét thấy nguyên đơn ký hợp đồng mua bán nhà với bị đơn từ 31/07/2009 và nguyên đơn biết bị đơn đã được cấp chủ quyền từ năm 2010, bị đơn vẫn đồng ý với điều kiện thỏa thuận bên ngoài hợp đồng là cho nguyên đơn được quyền mua lại căn nhà trên cho đến thời điểm hết tháng 4 năm 2014 như sự thừa nhận của nguyên đơn tại giai đoạn sơ thẩm và theo giấy viết tay ngày 24/02/2014 do nguyên đơn xuất trình (BL.31), nhưng suốt thời gian từ năm 2014

đến năm 2018 nguyên đơn vẫn không thực hiện. Sau đó, khi bị đơn chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Nguyễn Mạnh Cường vào tháng 4, 5 năm 2018 và đến tháng 6 năm 2018 ông Nguyễn Mạnh Cường yêu cầu bị đơn giao lại nhà đất, nguyên đơn đã đồng ý dọn nhà để trả lại nhà cho ông Nguyễn Mạnh Cường. Như vậy, nguyên đơn đã có thời gian khá lâu để thực hiện giao dịch chuộc lại hay chuyển nhượng lại nhà đất của mình nhưng nguyên đơn không thực hiện. Điều kiện để nguyên đơn thực hiện hợp đồng chuyển lại quyền sở hữu nhà đất theo thỏa thuận sau cùng của các bên ngày 24/02/2014 đã không còn nên không có căn cứ để buộc bị đơn phải thực hiện các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo Khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 147 và Khoản 1 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- 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;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

1. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 1120/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận MH – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

“Không chấp nhận cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Mạnh H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C.

[1] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/08/2009 giữa ông Lưu Mạnh H, bà Nguyễn Thị Tú A với bà Nguyễn Thị Kim C.

[2] Chi phí thu thập chứng cứ: Ông Lưu Mạnh H phải chịu, ông Lưu Mạnh H đã nộp xong chi phí thu thập chứng cứ.

[3] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm ông Lưu Mạnh H phải nộp là 45.000.000 (bốn mươi lăm triệu) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà

ông Lưu Mạnh H đã nộp là 22.500.000 (hai mươi hai triệu, năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0002068 ngày 24/07/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh; Ông Lưu Mạnh H còn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 22.500.000 (hai mươi hai triệu, năm trăm ngàn) đồng.

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, 7a, 7b và Điều 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.”

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lưu Mạnh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0107876 ngày 09/12/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Lưu Mạnh H đã nộp đủ án phí.

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

Nơi nhận:
THẨM

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP HCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP HCM;
- Tòa án nhân dân Quận 12;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12;
- Các đương sự
- Lưu VT, HS.

TM. HỘI ĐỒNG PHÚC

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thanh Hiền

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 16 giờ 00 phút, ngày 18 tháng 06 năm 2020.

Tại phòng nghị án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu Hương

Bà Phạm Thị Kim

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số: 244/2020/DSPT ngày 24 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Lưu Mạnh H**, sinh năm 1970; HKTT: Số 2D/1 khu phố 5, phường TMT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh; Tạm trú: Lầu 6, lô A6.11, chung cư Q, đường TMT, phường TMT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đoàn Văn P, sinh năm 1961 (theo văn bản ủy quyền ngày 31/10/2019 tại Văn phòng Công Chứng Châu Á). (có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Kim C**, sinh năm 1981; Địa chỉ: 246/230 Hòa Hưng, Phường X, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1954, Địa chỉ: 17 Bùi Thế Mỹ, Phường 10, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 22/4/2019). (có mặt)

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

3.5 Bà **Nguyễn Thị Tú A**, sinh năm 1974; Địa chỉ: 2D/1 khu phố 5, phường TMT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh; Tạm trú: Lầu 6, lô A6.11, chung cư Q, đường TMT. phường TMT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Tú A: Ông Đoàn Văn P, sinh năm 1961 (theo văn bản ủy quyền ngày 31/10/2019). (Có mặt)

3.6 Ông **Bùi Mạnh C**, sinh năm 1970; Địa chỉ: 572A/12B Trần Hưng Đạo, Phường Y, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

3.7 Bà **Nguyễn Thị Bích K**, sinh năm 1992; Thường trú: B404/15 Khu phố 3A, phường ĐHT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh; Tạm trú: A210 Tô Ký, phường ĐHT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8 Ông **Nguyễn Q**, sinh năm 1987; Thường trú: 90 Phường Khắc Khoan, Yên Đỗ, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; Tạm trú: A210 Tô Ký, phường ĐHT, Quận MH, TP. HCM

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Bích K và ông Nguyễn Q:
Ông Huỳnh Minh Đ, sinh năm 1988, Địa chỉ: 162/13/4 khu phố 6, phường TTN, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 17/7/2019).
(Có mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn – ông Lưu Mạnh H.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:

Với số thành viên biểu quyết 3/3, Hội đồng xét xử quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 147 và Khoản 1 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- 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;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

1. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 1120/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận MH – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

“Không chấp nhận cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Mạnh H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C.

[1] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/08/2009 giữa ông Lưu Mạnh H, bà Nguyễn Thị Tú A với bà Nguyễn Thị Kim C.

[2] Chi phí thu thập chứng cứ: Ông Lưu Mạnh H phải chịu, ông Lưu Mạnh H đã nộp xong chi phí thu thập chứng cứ.

[3] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm ông Lưu Mạnh H phải nộp là 45.000.000 (bốn mươi lăm triệu) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà ông Lưu Mạnh H đã nộp là 22.500.000 (hai mươi hai triệu, năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0002068 ngày 24/07/2018 của Chi cục Thi hành án

dân sự Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh; Ông Lưu Mạnh H còn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 22.500.000 (hai mươi hai triệu, năm trăm ngàn) đồng.

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, 7a, 7b và Điều 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.”

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lưu Mạnh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 01078 ngày 09/12/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Lưu Mạnh H đã nộp đủ án phí.

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

Nghị án kết thúc vào hồi 16 giờ 30 phút, ngày 18 tháng 06 năm 2020.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Kim

Vũ Thị Thu Hương

Nguyễn Thị Thanh Hiền

mà ông Lưu Mạnh H đã nộp là 22.500.000 (hai mươi hai triệu, năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0002068 ngày 24/07/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh; Ông Lưu Mạnh H còn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 22.500.000 (hai mươi hai triệu, năm trăm ngàn) đồng.

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, 7a, 7b và Điều 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.”

2.Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lưu Mạnh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0107876 ngày 09/12/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Lưu Mạnh H đã nộp đủ án phí.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Thị Thu Hương

Phạm Thị Kim

Nguyễn Thị Thanh Hiền