

**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: 558/2021/DS-PT

Ngày: 08/7/2021

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Đức.

Các Thẩm phán:

Bà Đỗ Thị Hòa.

Bà Nguyễn Thị Kim Cương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh – Thư ký Toà án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 29/6/2021 và 08/7/2021, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 132/2021/TLPT-DS, ngày 19 tháng 4 năm 2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2021/DS-ST ngày 02/03/2021 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 2100/2021/QĐ-PT ngày 14/5/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6138/2021/QĐ-PT ngày 07/6/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Vũ TP.

Địa chỉ: Căn hộ số 3709 Cc C3, số 208 NHC, Phường HH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ ĐC. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 6, xã NT, huyện TTH, tỉnh Long An.

Địa chỉ liên lạc: 720A ĐBP, Phường HH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Mai TT – Đoàn Luật sư tỉnh Long An. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Trần VL. (có mặt)

Địa chỉ: 34A LVK, ấp N, xã ĐT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Vũ ĐC. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 6, xã NT, huyện TTH, tỉnh Long An.

Địa chỉ liên lạc: 720A ĐBP, Phường HH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Vũ ĐL.

Địa chỉ: 720A ĐBP, Phường HH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ ĐC. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 6, xã NT, huyện TTH, tỉnh Long An.

Địa chỉ liên lạc: 720A ĐBP, Phường HH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà TH. (vắng mặt)

Địa chỉ: 34A LVK, ấp 5, xã ĐT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Nguyễn ĐC1.

Địa chỉ: Căn hộ số 3709 cc C3, số 208 NHC, Phường HH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ ĐC. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 6, xã NT, huyện TTH, tỉnh Long An.

Địa chỉ liên lạc: 720A ĐBP, Phường HH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bị đơn – ông Trần VL.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – bà Vũ TP có người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ ĐC trình bày:

Bà Vũ TP và ông Trần VL có giao kết mua bán lô đất số B1 tại khu phố 5, phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 1.100.000.000 đồng. Ngày 04/10/2016, bà TP đặt cọc tiền cho ông Trần VL, bà nhờ cháu là ông Vũ ĐC đưa tiền cọc 200.000.000 đồng cho ông Trần VL. Ngày 06/10/2016, bà nhờ ông Vũ ĐL thanh toán tiếp 200.000.000 đồng cho ông Trần VL. Sau đó bà nhờ cháu là Vũ ĐC thanh toán 700.000.000 đồng còn lại cho ông Trần VL. Tổng cộng ba đợt thanh toán là 1.100.000.000 đồng.

Sau khi thanh toán hết số tiền mua đất nói trên và ông Trần VL đã giao đất cho bà TP quản lý, sử dụng nhưng qua nhiều lần yêu cầu ông Trần VL thực hiện ký hợp đồng công chứng mua bán đất để bà làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhưng ông Trần VL không thực hiện nên đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Nay, bà Vũ TP yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần VL tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán lô đất nói trên để bà làm thủ tục hợp thức hóa xin cấp giấy chủ quyền theo quy định pháp luật.

Bị đơn – ông Trần VL trình bày:

Ông và bà TP, ông ĐC có quan hệ bà con, ông xác nhận trước đây có bán lô đất số B1 tại địa chỉ khu phố 5, phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy bán đất ngày 04/10/2016 cho bà TP và đã nhận đủ số tiền là 1.100.000.000 đồng. Nay để hoàn tất việc mua bán trên, ông đề nghị bà TP thanh toán thêm cho ông số tiền theo giá thị trường là 1.300.000.000 đồng. Nếu

bà TP không đồng ý thì ông đề nghị được trả lại cho bà TP số tiền 1.100.000.000 đồng và bà TP phải trả lại phần đất trên cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Vũ ĐC trình bày:

Ông xác nhận sự việc mua bán đúng như trình bày của bà TP. Chính ông là người giao cho ông Trần VL 02 lần tiền, 01 lần 200.000.000 đồng và 01 lần 700.000.000 đồng. Ba của ông là ông Vũ ĐL giao cho ông Trần VL số tiền 200.000.000 đồng. Nay ông yêu cầu ông Trần VL phải hoàn tất thủ tục mua bán thửa đất theo giấy bán đất ngày 04/10/2016.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Vũ ĐL trình bày:

Bà Vũ TP là em của ông, ông xác nhận sự việc mua bán đúng như trình bày của bà TP. Ngày 06/10/2016, ông được bà TP nhờ thanh toán tiếp 200.000.000 đồng tiền mua đất cho ông Trần VL. Nay ông đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà TH trình bày:

Bà là vợ của ông Trần VL sống chung với nhau từ năm 2014, không có đăng ký kết hôn. Đối với tài sản tranh chấp giữa bà TP và ông VL đó là tài sản riêng của ông VL, bà không liên quan đến tài sản tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2021/DS-ST ngày 02/03/2021 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ TP.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy bán đất ngày 04/6/2016 giữa bà Vũ TP và ông Trần VL đối với lô đất B1 tại khu phố 5, phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 49400/TTĐDBĐ-VPQ12 ngày 20/5/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ chi nhánh Quận MH, là một phần trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00781 do Ủy ban nhân dân Quận MH cấp ngày 02/5/2001, đã cập nhật sang tên ông Trần VL.

Bà Vũ TP được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục hợp thức hóa nhà đất đối với phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 17/3/2021, bị đơn – ông Trần VL có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Vũ ĐC trình bày: vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bác kháng cáo của phía bị đơn vì không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo.

Người kháng cáo – ông Trần VL trình bày: bản án sơ thẩm chưa đúng thực tế, khách quan, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông, đề nghị phía nguyên đơn trả cho ông 1.300.000.000 đồng thì ông làm giấy tờ, nếu không thì hủy hợp đồng, ông trả lại bà TP 1.100.000.000 đồng và bà TP trả lại đất cho ông.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về 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: đề nghị bác kháng cáo của bị đơn, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ bị đơn 300.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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:

Bị đơn – ông Trần VL 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 bị đơn được chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà TH đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bà TH theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung:

Căn cứ vào Giấy bán đất ngày 04/10/2016 với nội dung: ông Trần VL bán cho bà TP lô đất B1, khu phố 5, phường HT, Quận MH với giá tiền là 1.100.000.000 đồng. Qua các lần giao nhận tiền và thừa nhận của ông VL thì chữ ký trong Giấy bán đất là của ông và ông đã nhận đủ tiền. Phía bà TP cũng đã nhận đất và đang quản lý.

Mặc dù Giấy bán đất ngày 04/10/2016 nêu trên chưa phù hợp về mặt hình thức theo quy định (chưa được công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền) nhưng căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015, cấp sơ thẩm đã

công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà TP – ông VL theo Giấy bán đất ngày 04/6/2016 là có cơ sở.

Việc ông VL cho rằng không bán đất cho bà TP, nếu muốn làm giấy tờ thì phải trả thêm cho ông 1.300.000.000 đồng là không có cơ sở, vì trong biên bản hòa giải tại cấp sơ thẩm, ông VL đã thừa nhận việc chuyển nhượng bà TP lô đất nêu trên và đã nhận đủ 1.100.000.000 đồng. Do đó kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn tự nguyện phụ giúp cho ông VL số tiền 300.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của đương sự, không trái đạo đức, pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Do đó cần sửa án sơ thẩm, chấp nhận đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vì có cơ sở.

Chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc bác kháng cáo của nguyên đơn, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ bị đơn 300.000.000 đồng.

Về án phí dân sự: ông VL là người cao tuổi, có đơn xin miễn nên không phải nộp cả án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

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:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn - ông Trần VL. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2021/DS-ST ngày 02/03/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Vũ TP.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy bán đất ngày 04/6/2016 giữa bà Vũ TP và ông Trần VL đối với lô đất B1 tại khu phố 5, phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 49400/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 20/5/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ chi nhánh Quận MH, là một phần trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00781 do Ủy ban nhân dân Quận MH cấp ngày 02/5/2001, đã cập nhật sang tên ông Trần VL.

Bà Vũ TP được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn – bà Vũ TP hỗ trợ cho bị đơn – ông Trần VL 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

2. Về án phí:

2.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần VL phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được miễn vì là người cao tuổi.

Hoàn lại cho bà Vũ TP số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 22.500.000 đồng (Hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA/2017/0034442 ngày 09/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần VL phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được miễn vì là người cao tuổi, có đơn xin miễn.

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 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 12;
- Chi cục THADS Quận MH;
- Các đương sự;
- Lưu/20.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Đức