

Bản án số: 225/2022/DS-PT

Ngày: 18-4-2022

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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đắc Minh

Các thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Ông Nguyễn Văn Khương

- Thư ký phiên tòa: Ông Thân Văn Nhường – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 226/2021/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 1526/2020/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 379/2022/QĐ - PT ngày 29 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1965; cư trú tại: Xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Trần Văn Y, sinh năm 1965; thường trú: Xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: Xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Trần Minh S, sinh năm 1985 (có mặt).

Cùng cư trú tại: Xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà T1, ông S:

- Luật sư Hà Văn T2 của Công ty Luật hợp danh The Light chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội (vắng mặt).

- Luật sư Nguyễn Minh N của Công ty Luật hợp danh The Light chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Minh S, sinh năm 1985; cư trú tại: Xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn Nguyễn Ngọc T trình bày:

Ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bị đơn là ông Trần Văn Y và bà Nguyễn Thị T1 một thửa đất chiều ngang 09m, chiều dài 53,77m, diện tích 482,7m² tại xã An Phú, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh thông qua hai lần giao dịch bằng các giấy viết tay sang nhượng đất ngày 10/4/1999 và giấy bán đất ngày 22/12/2004. Ông Y đã giao cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1398/QSĐĐ do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 15/8/1998 để ông làm thủ tục tách thửa sang tên. Nhưng sau đó, ông Y cần vay vốn ngân hàng nên đã mượn lại giấy chứng nhận trên để thế chấp vay vốn. Sau này ông tiếp tục đòi lại giấy chứng nhận để làm thủ tục tách thửa thì phát hiện ông Y đã cấp đổi qua giấy chứng nhận số CS02920 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/8/2017 và ông Y, bà T1 đã tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất của ông, bà (trong đó có phần diện tích ông đã mua) cho ông Trần Minh S, cập nhật biến động sang tên ông S ngày 25/9/2017.

Ông yêu cầu:

- Ông Y và bà T1 phải thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất diện tích 482,7m² tại xã An Phú, huyện Củ Chi cho ông theo giấy bán đất viết tay ngày 10/4/1999 và ngày 22/12/2004.

- Hủy phần cập nhật biến động sang tên ông Trần Minh S ngày 25/9/2017 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS02920 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trần Văn Y ngày 25/8/2017.

+ Bị đơn là ông Trần Văn Y trình bày:

Ông xác nhận có chuyển nhượng đất theo như lời trình bày của nguyên đơn. Thời gian sau này, con ông là Trần Minh S muốn có một tài sản để kinh doanh nên ông đã chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông S. Nay ông đồng ý hủy phần cập nhật biến động tên ông S để ông thực hiện nghĩa vụ, trách nhiệm với phần đất mà ông đã bán cho ông T.

+ Ông Trần Minh S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (đồng thời đại diện cho bị đơn là bà Nguyễn Thị Thước) trình bày:

Ngày 10/4/1999 và ngày 22/12/2004, ông Trần Văn Y và bà Nguyễn Thị T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T thửa đất diện tích 482,7m² đất trồng cây lâu năm tại xã An Phú, huyện Củ Chi. Ông T được bàn giao đất, phân chia ranh giới cụ thể và sử dụng trồng cỏ sữa cho đến nay. Ông T đã được giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách thửa nhưng chưa làm.

Tháng 8/2017, ông Y bà T1 làm thủ tục tặng cho ông toàn bộ thửa đất. Gia đình ông cũng công nhận là trong đó có một phần diện tích đất 482,7m² đã chuyển nhượng cho ông T và sẵn sàng hỗ trợ cho ông T làm thủ tục tách thửa, sang tên. Tuy nhiên, khi ông T làm thủ tục tách thửa thì không được chấp nhận vì vướng quy định về diện tích tối thiểu để tách thửa theo Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, ông không chấp nhận yêu cầu của ông T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm 1526/2020/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc T về việc buộc ông Trần Văn Y và bà Nguyễn Thị T1 phải thực hiện việc tách thửa, sang tên quyền sử dụng diện tích 482,7m² đất tại xã An Phú, huyện Củ Chi, Tp. HCM cho ông theo giấy bán đất viết tay ngày 10/4/1999 và ngày 22/12/2004.

+ Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc T về việc hủy phần cập nhật biến động sang tên ông Trần Minh S ngày 25/9/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS02920 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trần Văn Y ngày 25/8/2017.

Các đương sự có quyền liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện việc hủy phần cập nhật biến động nêu trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/9/2020 bị đơn bà Nguyễn Thị T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Minh S đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận nội dung 02 văn bản ghi ý kiến cùng ngày 18/4/2022 của ông T và ông S.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về tố tụng, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, đúng quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

các đương sự, quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh S trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự gồm ông Nguyễn Ngọc T, ông Trần Minh S đã thống nhất thỏa thuận như sau:

- Ông Trần Minh S có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa, sang tên phần đất có diện tích 482,7m² thuộc thửa 86, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã An Phú, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Ngọc T theo Giấy sang nhượng đất ngày 10/4/1999 và giấy bán đất ngày 22/12/2004 giữa ông Trần Văn Y, bà Nguyễn Thị T1 với ông Nguyễn Ngọc T.

- Ông Nguyễn Ngọc T và ông Trần Minh S thống nhất không yêu cầu hủy phần cập nhật biến động sang tên ông Trần Minh S ngày 25/9/2017 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS02920 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trần Văn Y ngày 25/8/2017.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Giấy sang nhượng đất ngày 10/4/1999 và giấy bán đất ngày 22/12/2004 giữa ông Trần Văn Y, bà Nguyễn Thị T1 với ông Nguyễn Ngọc T được các bên đương sự thừa nhận, trong thực tế ông T đã được ông Y, bà T1 bàn giao đất, có phân chia ranh giới cụ thể và ông T đã sử dụng đất cho đến nay mà không ai tranh cãi. Khi các bị đơn làm thủ tục tặng cho ông S toàn bộ thửa đất thì gia đình ông Y, bà T1, ông S cũng công nhận là trong đó có luôn phần diện tích đất 482,7m² đã chuyển nhượng cho ông T và sẵn sàng hỗ trợ cho ông T làm thủ tục tách thửa, sang tên. Đến khi ông T làm thủ tục tách thửa thì không được chấp nhận vì vướng quy định về diện tích tối thiểu để tách thửa theo Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh nên các bên mới xảy ra tranh chấp. Tuy nhiên, đến ngày 28/12/2021 thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi có Công văn số 5090/CNCC về việc trả lời đơn của ông Trần Minh S xác nhận việc chuyển nhượng 482,7m² thuộc thửa 86, tờ bản đồ số 17 nêu trên là “*đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ và khoản 3 Điều 5 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường*”. Như vậy, thỏa thuận của ông T và ông S đã thống nhất như đã nêu trên là tự nguyện; nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của người khác. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như đã nêu trên.

[3] Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông

Nguyễn Ngọc T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Đồng thời ông Trần Minh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do ông S có nghĩa vụ thực hiện một phần yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm trong trường hợp các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm nên người kháng cáo là bà T1, ông S phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 5 Điều 29 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 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.

Công nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Ngọc T và ông Trần Minh S về việc giải quyết nội dung vụ án.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 1526/2020/DS-ST ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự theo văn bản ghi ý kiến ngày 18/4/2022 của ông Nguyễn Ngọc T và ông Trần Minh S.

Tuyên xử:

1/ Giữ nguyên phần cập nhật biến động sang tên ông Trần Minh S ngày 25/9/2017 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS02920 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trần Văn Y ngày 25/8/2017.

2/ Ông Trần Minh S có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa, sang tên phần đất có diện tích 482,7m² thuộc thửa 86, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã An Phú, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Ngọc T theo nội dung Giấy sang nhượng đất ngày 10/4/1999 và giấy bán đất ngày 22/12/2004 giữa ông Trần Văn Y, bà Nguyễn Thị T1 với ông Nguyễn Ngọc T.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3/ Án phí:

3.1/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho ông T số tiền 19.500.000 (mười chín triệu năm trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 49952 ngày 17/10/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Trần Minh S phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

3.2/ Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị T1, ông Trần Minh S

mỗi người phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 02 biên lai thu tạm ứng án phí số 0092884, 0092885 cùng ngày 23/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T1, ông S đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự (4);
- Lưu: HSVA (2) VP(5) 16b LTTT.

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

Nguyễn Đức Minh