

**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: 635/2020/DS-PT

Ngày: 03/7/2020

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 Phan Thị Tú Oanh**

Các Thẩm phán: 1. **Bà Trần Thị Tuyết Loan**

2. **Ông Trịnh Đắc Phú**

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Thọ, cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 26/6/2020 và ngày 03/7/2020, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 236/DSPT ngày 24/02/2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 935/2019/DS-ST ngày 27/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2718/2020/QĐPT-DS ngày 27/5/2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 5205/2020/QĐ-PT ngày 01/6/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị H, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 275 khu phố Q, phường W, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Lương Quốc V, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: 26/1/2A đường số R, khu phố T, phường Y, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trịnh Ngọc Anh K, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: số nhà 460 đường I, phường O, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Sơn Lâm, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: Tân Hòa, Bảo Bình, Cẩm Mỹ, Đồng Nai.

Bị Đơn: Ông Nguyễn Duy Linh, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: số nhà 309 đường F, phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị M, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: số nhà 120/16 đường A, phường B, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng công chứng J (vắng mặt)

Địa chỉ: số nhà 79 đường Z, phường X, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trưởng Văn phòng công chứng: Ông C, sinh năm 1963

Địa chỉ: số nhà 67/7 đường N, phường M, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: số nhà 309 đường F, phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị M, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: số nhà 120/16 đường A, phường B, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10/5/2018, ông Lương Quốc V và ông Trịnh Ngọc Anh K là người đại diện theo ủy quyền, trình bày như sau:

Ngày 26/4/2018, bà Đoàn Thị H và ông Nguyễn Duy Linh có thỏa thuận ký kết 02 (hai) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0008665 do Văn phòng công chứng J chứng nhận ngày 26/4/2018 về việc bà H chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại thửa số 319, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã Phạm Văn H, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông D.

2. Hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sử dụng đất - quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 0008664 do Văn phòng công chứng J chứng nhận ngày 26/4/2018 về việc bà H bán - chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất - quyền sở hữu nhà ở tại thửa số 503, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã Phạm Văn H, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông D.

Khi công chứng, hai bên bàn bạc thỏa thuận ghi giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn so với giá trị chuyển nhượng thực tế. Cụ thể: Tổng giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cả hai hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng J là 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng nhưng thực tế giá trị chuyển nhượng là 7.800.000.000 (Bảy tỷ tám trăm triệu) đồng. Như vậy, hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng có công chứng là không đúng với nội dung và mục đích chuyển nhượng, có hành vi gian dối, vi phạm pháp luật, làm thất thoát tiền thuế của Nhà nước. Ngoài ra, bên ông D không thực hiện đúng như thỏa thuận và cam kết trong biên bản làm việc ngày 09/3/2018, thỏa thuận cam kết ngày 26/4/2018.

Thứ nhất, ngay sau khi ra công chứng và khi chưa thực hiện bàn giao nhà đất, ông D có xin bà H mượn tạm một phần căn nhà để kinh doanh và được bà H đồng ý. Nhưng ông D đã có hành động đuổi người nhà bà H đi trong đêm và âm mưu chiếm đoạt tài sản vật nuôi của bà H.

Thứ hai, hai bên có thỏa thuận sẽ tiến hành đo đạc lại và cắt đúng 01m ngang (19 m²) phía sau phần đất chuyển nhượng để cân đối phần đất còn lại của bà H. Tuy nhiên, bà H đã nhiều lần yêu cầu ông D tiến hành đo đạc nhưng ông D không thực hiện, không cho bà H thực hiện đo đạc như thỏa thuận.

Nhận thấy, ông D đã vi phạm thỏa thuận và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vi phạm quy định pháp luật nên bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0008665 và Hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sử dụng đất - quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 0008664 do Văn phòng công chứng J chứng nhận ngày 26/4/2018. Đồng thời giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hủy bỏ hợp đồng, yêu cầu ông D phải trả lại hiện trạng phần đất đã chuyển nhượng cho bà Linh.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà H bổ sung yêu cầu khởi kiện về việc hủy 02 (hai) hợp đồng chuyển nhượng trên với lý do hợp đồng bị vô hiệu do giả tạo và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau: Buộc phía ông D và những người đang sinh sống trong phần nhà đất phải giao trả lại đúng hiện trạng tài sản nhà, đất cho bà H; Buộc phía ông D tự tháo dỡ di dời những công trình đã xây dựng trái phép trên phần nhà đất tranh chấp.

Tại lời trình bày trong bản tự khai, bị đơn ông Nguyễn Duy Linh có bà Trần Thị M là người đại diện theo ủy quyền, trình bày như sau:

Ngày 26/4/2018, bà H và ông D thỏa thuận ký kết Hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sử dụng đất - quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 0008664 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 0008665 tại Văn phòng công chứng J. ông D xác nhận giá trị chuyển nhượng thực tế của cả hai hợp đồng trên là 7.800.000.000 (Bảy tỷ tám trăm triệu) đồng, còn giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng công chứng 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng là không đúng. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H thì bị đơn không đồng ý vì:

Thứ nhất, bà H đã bàn giao nhà và toàn bộ giấy tờ nhà cho ông D ngay trong ngày ký hợp đồng công chứng ngày 26/4/2018.

Thứ hai, bà H là người bán nên phải chịu đóng thuế thu nhập tính theo giá trị chuyển nhượng còn ông D là người mua nên chỉ đóng 0,5% thuế trước bạ theo quy định pháp luật. Vì vậy việc bà H căn cứ vào giá trị chuyển nhượng ghi trên hợp đồng công chứng 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng thấp hơn giá trị thực tế mua bán chuyển nhượng 7.800.000.000 (Bảy tỷ tám trăm triệu) đồng để từ đó cho rằng ông D có hành vi gian dối, vi phạm pháp luật, làm thất thoát tiền thuế của Nhà nước là không có cơ sở.

Thứ ba, bà H cho rằng do ông D không chuyển nhượng 19 m² phía sau phần đất chuyển nhượng để cân đối phần đất còn lại của bà H nên đã vi phạm thỏa thuận mua bán là không có cơ sở. Vì sở dĩ ông D có thỏa thuận cắt lại 01 (Một) mét ngang phía sau là do quyền sử dụng đất của ông D nhận chuyển nhượng của bà H là nở hậu khoảng 1 mét, còn quyền sử dụng đất của bà H tiếp giáp với đất của ông D nhận chuyển nhượng lại bị tụt hậu nên ông D đồng ý để bà H làm thủ tục hoàn tất việc cắt 1 mét này theo quy định của pháp luật trước khi ký công chứng. Đến ngày ký công chứng, bà H chưa làm được thủ tục hợp thửa và tách thửa được nên yêu cầu ông D bán giấy tay phần 1 mét đó cho bà H. Để việc mua bán trôi chảy, ông D đã viết giấy tay, ký tên đưa cho bà H kiểm tra nội dung nhưng bà V điện thoại cho biết nếu bán bằng giấy tay 1 mét ngang thì không tách thửa được, sẽ dẫn đến tranh chấp. Vì vậy, vợ chồng ông D yêu cầu bà H: Một là, bà H bán toàn bộ diện tích như đã ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D, không yêu cầu bán 1 mét ngang phía sau và vợ chồng ông D sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại; Hai là, bà H trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc vì bà H là người vi phạm hợp đồng. Sau đó, bà H đồng ý phương án bán toàn bộ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không yêu cầu vợ chồng ông D phải bán 1 (Một) mét ngang phía sau. bà H đã ký bán, nhận đủ tiền và đã bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất cùng toàn bộ bản chính giấy tờ nhà đất cho vợ chồng ông D.

Từ những lý do trên, bị đơn là ông D có cơ sở cho rằng yêu cầu khởi kiện của bà H là không có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại văn bản Văn bản số 13/CV - CCNR ngày 16/4/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng J trình bày như sau:

Ngày 26/4/2018, bà H và ông D đến Văn phòng công chứng J để yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 319, 503, tờ bản đồ số 7, địa chỉ xã Phạm Văn H, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh. Văn phòng công chứng đã tiếp nhận thụ lý và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0008664, 0008665 ngày 26/4/2018 đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 319, 503, tờ bản đồ số 7, địa chỉ xã Phạm Văn H, huyện D là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Giá chuyển nhượng là do bên mua, bên bán thỏa thuận tự quyết định đưa vào hợp đồng chuyển nhượng nên bà H đưa ra lý do giá chuyển nhượng trên hợp đồng thấp hơn giá thực tế làm thất thoát tiền thuế Nhà nước để yêu cầu Tòa án hủy bỏ hai hợp đồng là không có căn cứ. Vì cơ quan thuế căn cứ vào bảng giá đất theo quy định của Nhà nước để tính tiền thuế, bà H đưa ra lý do trên không khác nào cho rằng cơ quan Thuế thu thuế không đúng quy định, làm thất thoát tiền thu thuế. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H, Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại lời trình bày trong bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thu V trình bày như sau:

bà V thừa nhận về việc mua bán – chuyển nhượng đối với phần đất tọa lạc tại xã Phạm Văn H, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh như ông D trình bày là đúng. Nay đối với yêu cầu của nguyên đơn, bà V yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H và đề nghị Tòa án kiến nghị với Chi cục thuế huyện D truy thu thuế với bà H theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 935/2019/DS-ST ngày 27/12/2019 của Tòa án nhân dân Huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị H về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0008665 và Hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sử dụng đất - quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 0008664 do Văn phòng công chứng J chứng nhận ngày 26/4/2018.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 9/01/2020, ông Trịnh Ngọc Anh K người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đoàn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 935/2019/DS-ST ngày 27/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện D.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Đoàn Thị H không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người đại diện của nguyên đơn bà Đoàn Thị H là ông Nguyễn Sơn Lâm trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đoàn Thị H về việc hủy 02 (Hai) hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0008665 và Hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sử dụng đất - quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 0008664 do Văn phòng công chứng J chứng nhận ngày 26/4/2018 với lý do hợp đồng bị vô hiệu do giả tạo và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau: Buộc phía ông D và những người đang sinh sống trong phần nhà đất phải giao trả lại đúng hiện trạng tài sản nhà, đất cho bà H; Buộc phía ông D tự tháo dỡ di dời những công trình đã xây dựng trái phép trên phần nhà đất tranh chấp. Căn cứ của việc xác định hợp đồng vô hiệu do giả tạo là việc giá chuyển nhượng là 7.800.000.000 (Bảy tỷ tám trăm triệu) đồng nhưng ghi trên hợp đồng công chứng là 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng, đây là hành vi gian dối. Ngoài ra, bên ông D không thực hiện đúng như thỏa thuận và cam kết trong biên bản làm việc ngày 09/3/2018, thỏa thuận cam kết ngày 26/4/2018 về việc chuyển nhượng lại cho bà H 01 (Một) mét ngang (19 m²) phía sau phần đất chuyển nhượng mặc dù bà H đã nhiều lần yêu cầu. Ngoài ra còn đề nghị xem xét về phần án phí, đây là án phí không giá ngạch.

- Người đại diện bị đơn ông Nguyễn Duy Linh là bà Trần Thị M trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với căn cứ là 2 (Hai) hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện hoàn tất, ông D đã giao tiền và nhận nhà đất, việc ghi sổ tiền trên hợp đồng công chứng 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng là theo yêu cầu của bà H, để bà H giảm thuế thu nhập, đối với việc bà H cho rằng ông D vi phạm hợp đồng đối với thỏa thuận ông D chuyển nhượng lại 1 (Một) mét ngang cho bà H thì ông D đã tạo điều kiện để bà H tiến hành tách sổ trước khi thực hiện chuyển nhượng, nhưng bà H không tách được sổ, vì vậy hai bên đã tiến hành công chứng để bà H chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông D.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm Phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều chấp hành và tuân thủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng: Ngày 27/12/2019 Tòa án nhân dân huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Ngày 9/01/2020, ông Trịnh Ngọc Anh K đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn làm đơn kháng cáo là còn trong hạn luật định và đã làm thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

2. Về nội dung:

Xét nội dung kháng cáo của bà H và trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà H về yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0008665 và Hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sử dụng đất - quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 0008664 ký kết giữa bà H với ông D và được Văn phòng công chứng J chứng nhận ngày 26/4/2018. Căn cứ nguyên đơn đưa ra xác định hợp đồng vô hiệu do giả tạo là việc giá chuyển nhượng là 7.800.000.000 (Bảy tỷ tám trăm triệu) đồng nhưng ghi trên hợp đồng công chứng là 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng, đây là hành vi gian dối. Ngoài ra, bên ông D không thực hiện đúng như thỏa thuận và cam kết trong biên bản làm việc ngày 09/3/2018, thỏa thuận cam kết ngày 26/4/2018 về việc chuyển nhượng lại cho bà H 01 (Một) mét ngang (19 m²) phía sau phần đất chuyển nhượng mặc dù bà H đã nhiều lần yêu cầu. Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị y án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy,

[2] Theo thừa nhận của cả hai bên, bà H chuyển nhượng nhà, đất tại thửa số 319, thửa số 503, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã Phạm Văn H, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông D với giá chuyển nhượng là 7.800.000.000 (Bảy tỷ tám trăm triệu) đồng, ông D đã giao đủ tiền và bà H đã giao nhà, đất cho ông D.

Trên hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, hai bên ghi nhận giá chuyển nhượng 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng là không đúng với giá trị chuyển nhượng thật, là giả tạo.

Điều 124 Bộ luật dân sự quy định “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan*”. Như vậy, việc việc xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà với giá trị 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng là giả tạo, che giấu giao dịch thật với giá trị 7.800.000.000 (Bảy tỷ tám trăm triệu) đồng, và các bên đã thực hiện theo giao dịch thật này.

Xét giao dịch dân sự bị che giấu với đối tượng chuyển nhượng giữa hai bên là đất và nhà đã được cấp giấy chứng nhận cho bà H là bên chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, chứng thực đúng quy định của pháp luật, giao dịch này tuân thủ quy định của Luật đất đai và Luật nhà ở, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên không bị vô hiệu. Vì vậy, Tòa án cấp cơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0008665 và Hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sử dụng đất - quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 0008664 ký kết giữa bà H với ông D và được Văn phòng công chứng J chứng nhận ngày 26/4/2018 không vô hiệu nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Xét ý kiến của nguyên đơn bà H cho rằng bị đơn ông D vi phạm thỏa thuận và cam kết trong biên bản làm việc ngày 09/3/2018, thỏa thuận cam kết ngày 26/4/2018 về việc chuyển nhượng lại cho bà H 01 (Một) mét ngang (tổng cộng 19 m²) nên yêu cầu hủy bỏ hợp đồng.

Xét thấy, trước khi ký kết hợp đồng công chứng ngày 26/4/2018, hai bên có ký Biên bản làm việc ngày 09/3/2018 với nội dung là giao dịch chuyển nhượng giữa bà H với ông D, nội dung được đánh máy, sau khi 2 bên ký tên được viết tay với nội dung sau khi đặt cọc trước khi ký hợp đồng công chứng, sẽ cắt 1 mét phía sau cho đủ 19 m², số tiền tạm tính 1 m² x 5.900.000 (Năm triệu chín trăm nghìn) đồng. Ngoài ra, thỏa thuận cam kết ngày 26/4/2018 lập bằng tay, ông D thỏa thuận sẽ cắt lại bán giấy tay cho bà H phần ranh phía sau.

Như vậy, tại biên bản ngày 09/3/2018, hai bên có thỏa thuận cắt 1 (Một) mét ngang, tổng cộng 19 m² để trả lại cho bà H và có đưa ra đơn giá 5.900.000 (Năm triệu chín trăm nghìn) đồng/m², thực hiện trước khi ký kết hợp đồng công chứng, có nghĩa nếu thực hiện, phía ông D sẽ không phải trả hết số tiền 7.800.000.000 (Bảy tỷ

tám trăm triệu) đồng thỏa thuận tại biên bản ngày 09/3/2018 mà được trừ bớt số tiền 5.900.000 (Năm triệu chín trăm nghìn) đồng/m² x 19 m² = 112.100.000 (Một trăm mười hai triệu một trăm nghìn) đồng. Trên thực tế, thỏa thuận này không được thực hiện nên khi ký kết hợp đồng công chứng ngày 26/4/2018, thì trong hợp đồng công chứng không có nội dung này và ông D sau đó vẫn trả đủ 7.800.000.000 (Bảy tỷ tám trăm triệu) đồng cho toàn bộ diện tích nhà đất chuyển nhượng. Đối với thỏa thuận cam kết ngày 26/4/2018 lập bằng tay, ông D thỏa thuận sẽ cắt lại bán giấy tay cho bà H phần ranh phía sau, là giao dịch nằm ngoài hợp đồng công chứng ngày 26/4/2018. Vì vậy, nội dung thỏa thuận cắt bớt 1 (Một) mét ngang không phải là điều khoản cũng như điều kiện của hợp đồng được công chứng. Việc nguyên đơn bà H cho rằng ông D vi phạm nghĩa vụ hợp đồng là không có cơ sở. Đối với thỏa thuận cam kết ngày 26/4/2018, đây là hợp đồng có đền bù, hai bên không có ai đưa ra yêu cầu tranh chấp nên Tòa án không xem xét là có cơ sở. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng với lý do bị đơn vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tuy nhiên, phần tính án phí dân sự sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn Bà Đoàn Thị H phải chịu án phí có giá ngạch trên giá trị quyền sử dụng đất đã được định giá là không đúng với quan hệ pháp luật tranh chấp. Đây không phải tranh chất quyền sử dụng đất, mà quan hệ tranh chấp là hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0008665 và Hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sử dụng đất - quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 0008664 do Văn phòng công chứng J chứng nhận ngày 26/4/201, đây là tranh chấp không có giá ngạch, vì vậy, cần sửa phần án phí sơ thẩm, buộc nguyên đơn bà H phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Bà Đoàn Thị H cũng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ, Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Đoàn Thị H, sửa phần án phí sơ thẩm, buộc nguyên đơn bà H phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nêu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm về phần án phí, các nội dung khác giữ nguyên. Đề nghị trên của Viện kiểm sát là đúng pháp luật, có cơ sở chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Đoàn Thị H không được chấp nhận, tuy nhiên cần phải sửa án sơ thẩm về án phí nên căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án; Bà Đoàn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 117, Điều 124, Điều 130, Điều 401, Điều 423 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ Điều 95, khoản 2, 5 Điều 105, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai;
- Căn cứ vào Nghị quyết 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của Bà Đoàn Thị H. Sửa bản án sơ thẩm số 935/2019/DS-ST ngày 27/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh

Tuyên xử

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị H về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0008665 và Hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sử dụng đất - quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 0008664 do Văn phòng công chứng J chứng nhận ngày 26/4/2018.

3. Về án phí:

- Bà Đoàn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2018/0005061 ngày 21/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, trả lại cho Bà Đoàn Thị H 23.700.000 (Hai mươi ba triệu bảy trăm nghìn) đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đoàn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Bà Đoàn Thị H số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu AA/2019/0079232 ngày 10/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 n

guyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Tuyết Loan Trịnh Đắc Phú Phan Thị Tú Oanh