

**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: 137/2022/DS-PT
Ngày: 30/3/2022
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Mai Thị Mỹ Tiên**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Lê Thị Anh Minh**

2. Ông **Nguyễn Bá Thịnh**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Trần Võ Quỳnh Ngọc** - 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:* Ông **Lê Trọng Long** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30/3/2022, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2022/TLPT-DS ngày 25/01/2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 2255/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 820/2022/QĐ-PT ngày 14/02/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2169/2022/QĐ-PT ngày 09/3/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **T**, sinh năm 1997.

Địa chỉ: 109 Lô B, chung cư L, thành phố Đ, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **P**, sinh năm 1994 (có mặt).

Địa chỉ: Số 21 Đường G, phường L, thành phố Đ, Thành phố H.

(Theo Giấy uỷ quyền số công chứng 010715, quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/9/2020).

Bị đơn: Bà **H**, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Phòng 13, lầu 3 Lô G chung cư K, phường P, thành phố Đ, Thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **K**, sinh năm 1995 (vắng mặt).

2. Ông **D**, sinh năm 1997 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 1089/6/16 đường Đ, Khu phố C, phường L, thành phố Đ, Thành phố H;

3. Bà **T T**, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: F4/14 ấp E, xã L, huyện C, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/6/2018, ông T và bà H tiến hành ký kết “Biên bản thỏa thuận” về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất có diện tích 38,3m², thuộc thửa đất số 527, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại địa chỉ số 1089/6/16 đường Đ, Khu phố C, phường L, Quận B (nay là thành phố Đ), Thành phố H với giá trị chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Cùng ngày, ông T và H đã tiến hành lập Vi bằng số 1306/2018/VB-TPL.QTĐ tại Văn phòng Thừa phát lại quận Đ ghi nhận việc các bên tiến hành giao nhận số tiền đặt cọc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Theo nội dung Biên bản, các bên không xác định rõ thời gian tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 1 Điều 3 của Biên bản thỏa thuận ghi “*Bên A phải ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bên B tại tổ chức công chứng có thẩm quyền mà không đòi hỏi bất kỳ chi phí nào khác ngay sau khi Bên B yêu cầu. Mọi chi phí phát sinh, Bên B có trách nhiệm thanh toán*”. Sau khi ký kết, H có hứa miệng trong vòng 15 ngày sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên sau đó H đã không thực hiện. Ông T nhiều lần nhắc việc chuyển nhượng nhưng H lại viện nhiều lý do để né tránh. Gần đây ông T phát hiện H đã chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà T T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vào ngày 23/8/2018.

Do bị đơn vi phạm việc thỏa thuận, nên nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên hủy “Biên bản thỏa thuận” ngày 28/6/2018, buộc bị đơn trả lại số tiền

cọc đã nhận là 100.000.000 đồng và phạt cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng buộc bị đơn phải thanh toán 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Theo lời trình bày của bị đơn thì:

Bị đơn thừa nhận có ký kết với nguyên đơn “Biên bản thỏa thuận” ngày 28/6/2018, với nội dung giống như lời của nguyên đơn trình bày.

Tuy nhiên việc chuyển nhượng nhà đất chỉ là giả tạo, biên bản thỏa thuận ngày 28/6/2018 chỉ là để làm tin, đảm bảo cho việc bà trả số nợ 100.000.000 đồng đã vay của nguyên đơn.

Bị đơn xác định giữa hai bên chỉ tồn tại quan hệ vay tiền, bà đã nhận đủ số tiền vay 100.000.000 đồng và cũng trả tiền lãi cho ông T đầy đủ với mức lãi 8.000.000 đồng/tháng. Việc trả tiền lãi không có biên bản giao nhận. Bị đơn cũng thừa nhận ngày 23/8/2018, bà đã chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà T T.

Bị đơn đồng ý hủy “Biên bản thỏa thuận ngày 28/6/2018” và trả lại cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng, đề nghị trả dần từng tháng; không đồng ý với yêu cầu phạt cọc 100.000.000 đồng.

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

Ngày 23/8/2018, bà T T và H tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất có diện tích 38,3m², thuộc thửa đất số 527, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại địa chỉ số 1089/6/16 đường Đ, Khu phố C, phường L, Quận B (nay là thành phố Đ), Thành phố H với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, việc chuyển nhượng đã hoàn tất. Ngày 04/10/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận B (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ) ký xác nhận nhà, đất nêu trên đã được chuyển nhượng cho bà T T. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T T đã thế chấp nhà đất nêu trên để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn – Phòng giao dịch Cát Lái. Ngày 29/4/2019, bà T T liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận B tiến hành thủ tục xóa thế chấp, thì được thông báo thủ tục đăng ký cập nhật biến động đối với nhà đất nêu trên đang bị tạm ngưng do có liên quan đến tranh chấp giữa ông T và H. Bà T T nhận thấy quyền và lợi ích của mình không liên quan đến tranh chấp giữa ông T và H nên không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông D, ông K Ngọc đã được Tòa án tổng đặt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt, Tòa án xét xử vắng mặt theo luật định.

Bản án sơ thẩm số 2255/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn T về việc hủy Biên bản thỏa thuận ngày 28/6/2018 giữa ông T và bà H; buộc bà H phải trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng và trả một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng. Tổng số tiền phải trả là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Các bên thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời hạn chậm trả tại thời điểm trả nợ.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 09/12/2021, bị đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định số 25/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/12/2021, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ đã kháng nghị bản án sơ thẩm do có sai sót về việc phạt cọc và tính án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

Hai bên thống nhất hủy “Biên bản thỏa thuận” ngày 28/6/2018 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà số 1089/6/16 đường Đ, Khu phố C, phường L, Quận B (nay là thành phố Đ), Thành phố H.

Nguyên đơn đồng ý hoàn trả cho bị đơn số tiền 170.000.000 (Một trăm bảy mươi triệu) đồng, trong thời hạn 02 tháng, kể từ ngày hôm nay-30/3/2022.

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

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với về việc hủy “Biên bản thỏa thuận” ngày 28/6/2018 về chuyển nhượng nhà đất; bị đơn sẽ hoàn trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 170.000.000 đồng. Xét sự thỏa thuận này của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, nên ghi nhận, do vậy kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ là không còn cần thiết, nên Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút quyết định kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi nghe các đương sự trình bày ý kiến thỏa thuận về việc giải quyết vụ án; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận về việc giải quyết vụ án như sau:

Ông T và bà H thống nhất hủy “Biên bản thỏa thuận” về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở ngày 28/6/2018 giữa bà H và ông T đối với căn nhà số 1089/6/16 đường Đ, Khu phố C, phường L, Quận B (nay là thành phố Đ);

Bà H đồng ý hoàn trả cho ông T tổng số tiền 170.000.000 (Một trăm bảy mươi triệu) đồng, trong thời hạn 02 tháng, hạn chót thanh toán là ngày 30/5/2022.

[2]. Xét thấy các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, sự thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và không ảnh hưởng đến quyền lợi của người khác, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa - đây là tình tiết mới nên cần phải sửa bản án sơ thẩm.

[3]. Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ, Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã sai khi xác định quan hệ tranh chấp là Hợp đồng đặt cọc và tuyên xử phạt cọc - nhận định này là hoàn toàn có cơ sở. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự

đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã rút kháng nghị, do đó Hội đồng xét xử ghi nhận.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm cần lưu ý rút kinh nghiệm về việc tại phần Quyết định, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã tuyên buộc “*thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật*” là vi phạm Điều 6 và 45 của Luật Thi hành án dân sự, về sự tự nguyện thỏa thuận thi hành án của đương sự.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm, nên cần sửa lại án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với việc hủy hợp đồng và án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ phải thực hiện với nguyên đơn.

[5]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 148; Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2014;

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 25/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/12/2021 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 2255/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Hủy “Biên bản thỏa thuận” về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở ngày 28/6/2018 giữa bà H và ông T đối với căn nhà số 1089/6/16 đường Đ, Khu phố C, phường L, Quận B (nay là thành phố Đ);

Bà H có trách nhiệm hoàn trả cho ông T tổng số tiền 170.000.000 (Một trăm bảy mươi triệu) đồng, trong thời hạn 02 tháng, hạn chót thanh toán là ngày 30/5/2022.

Thi hành án tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền theo Luật Thi hành án dân sự hiện hành.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà H phải chịu 8.800.000 (tám triệu tám trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 (Năm triệu) đồng mà ông T đã nộp theo biên lai số AA/ 2018/0028041 ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H không phải chịu.

Hoàn lại cho H số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, theo biên lai số 0025058 ngày 09 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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**

Lê Thị Anh Minh

Nguyễn Bá Thịnh

Mai Thị Mỹ Tiên

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND thành phố Đ;
- Chi cục THADS thành phố Đ;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Mai Thị Mỹ Tiên