

Bản án số: 790/2020/DS-PT

Ngày: 24/8/2020

V/v tranh chấp hợp đồng 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 Lê Thị Ngọc Hương.

Các Thẩm phán: Bà Mai Thị Mỹ Tiên

Bà Phạm Thị Kim.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Vũ Khắc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Hà Thị Thuý Hằng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 20 và ngày 24 tháng 8 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 31/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 458/2019/DS - ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3645/2020/QĐPT - DS ngày 22 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Tế P, sinh năm 1939. (Có mặt)

Địa chỉ: 37 Đường ME, KDC TS, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P có luật sư Nguyễn Quang Đ - Công ty Luật TNHH SGP - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Hoàng Thị Mỹ P1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: 47/2 BOT, Tổ B, Khu phố H, phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1990. (Có mặt)

Địa chỉ: Lầu 3 tòa nhà DMA, 45 ĐTH, phường ĐK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 03/6/2016)

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

3.1. Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1976.

Địa chỉ: 47/2 BOT, Tổ B, Khu phố H, phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1990. (Có mặt)

Địa chỉ: Lầu 3 tòa nhà DMA, 45 ĐTH, phường ĐK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 03/6/2016)

3.2. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1943.

Địa chỉ: 37 Đường ME, KDC TS, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N1: Ông Vũ Tế P, sinh năm 1939. (Có mặt)

Địa chỉ: 37 Đường ME, KDC TS, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Trần Thị Ê, sinh năm 1953. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 77 Ấp B, xã PL, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ủy ban nhân dân huyện NB. (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 330 NB, Ấp M, xã PX, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện; Bản tự khai, các biên bản tiếp cận công khai giao nộp chứng cứ, các biên bản hòa giải, nguyên đơn là ông Vũ Tế P đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị N1 trình bày:

Ông Vũ Tế P và bà Lê Thị N1 là vợ chồng. Ông P và bà N1 là người có quyền sử dụng 1.000m² đất thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại Ấp B, xã PL, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01404 QSDĐ/H-UBND do Ủy ban nhân dân huyện NB cấp ngày 26 tháng 9 năm 2003.

Ngày 13 tháng 9 năm 2014 vợ chồng ông P đã chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Mỹ P1 và chồng là ông Nguyễn Hữu N toàn bộ diện tích 1.000m² đất nêu trên. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng tại Văn phòng công chứng BH, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị hợp đồng: 4.200.000.000 đồng. Phương thức thanh toán như sau:

- Đợt 1: 1.110.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng.
- Đợt 2: Trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày hai bên ký hợp đồng thì giao

tiếp số tiền 2.680.000.000 đồng (Trong hợp đồng có quy định: Trong trường hợp bà P1 không đủ tiền thanh toán thì vợ chồng ông P đồng ý cho bà P1 nợ tối đa là 800.000.000 đồng trong thời hạn 03 tháng và bà P1 phải trả lãi suất 1%/tháng trên số tiền còn nợ). Sau khi bà P1 đã thanh toán đủ số tiền đợt 2 thì vợ chồng ông P sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P1 tại cơ quan có thẩm quyền.

- Đợt 3: Thanh toán số tiền là 420.000.000 đồng khi bà P1 nhận được bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên bà P1.

Thời gian giao nhận quyền sử dụng đất: Vợ chồng ông P, bà N1 giao diện tích đất và toàn bộ giấy tờ liên quan cho bà P1 khi bà P1 thanh toán đủ tiền của đợt 2.

Tại điểm d khoản 4.2 Điều 4 của Hợp đồng quy định: Nếu trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng mà bên B (bà P1) chưa trả đủ số hết số tiền của đợt 2 thì bên B mất toàn bộ số tiền đã thanh toán cho bên A (vợ chồng ông P, bà N1) và hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng.

Trên thực tế: Bà P1 đã giao tiền cho ông P như sau:

Đợt 1 ngày 13/9/2014 bà P1 đã giao đủ cho ông P số tiền của đợt 1 là 1.110.000.000 đồng;

Đợt 2 ngày 25/12/2014 bà P1 chỉ giao 1.968.000.000 đồng;

Đợt 3 ngày 26/6/2015 bà P1 chỉ giao 342.258.000 đồng.

Tổng cộng cả 03 đợt bà P1 đã giao cho ông P số tiền là: 3.422.580.000 đồng tương đương với 814,9m² đất.

Những lần giao tiền hai bên đều lập văn bản theo từng đợt. Ông P đã giao đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông P, bà N1 để bà P1 làm giấy tờ sang tên bà P1.

Sở dĩ ông P mới chỉ giao cho bà P1 814,9m² đất chứ không phải 1.000m² đất là vì khi bàn giao đất thì ông P phát hiện phần đất của ông P đã bị bà Ê lấn chiếm 185,1m² nên chỉ còn 814,9m² mà thôi.

Trong hợp đồng thì ông P, bà N1 chuyển nhượng cho bà P1 toàn bộ 1.000m² đất nhưng bà P1 mới chỉ giao tiền cho ông P tương đương với 814,9m² đất. Vì vậy, ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc:

1/ Buộc bà P1 phải trả số tiền còn thiếu đối với 185,1m² đất theo giá 7.000.000 đồng/m² x 185,1m² = 1.295.700.000 đồng và khoản tiền lãi 1%/tháng trên số tiền 1.295.700.000 đồng kể từ ngày 13/9/2014 cho đến ngày Tòa án xét xử vụ án là: 1.295.700.000 đồng x 1%/tháng x 63 tháng = 815.850.000 đồng

2/ Buộc bà P1 phải trả số tiền còn thiếu của đợt 2 là: 712.000.000 đồng và khoản tiền lãi chậm thanh toán 1%/tháng trên số tiền 712.000.000 đồng kể từ ngày 13/12/2014 cho đến ngày Tòa án xét xử vụ án là: 712.000.000 đồng x 1%/tháng x 60 tháng = 427.200.000 đồng

3/ Buộc bà P1 phải trả số tiền còn thiếu của đợt 3 là: 77.750.000 đồng và

khoản tiền lãi chậm thanh toán 1%/tháng trên số tiền 77.750.000 kể từ ngày 26/6/2015 cho đến ngày Tòa án xét xử vụ án là: $77.750.000 \text{ đồng} \times 1\%/\text{tháng} \times 56 \text{ tháng} = 43.540.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng là 1.295.700.000 đồng + 815.850.000 đồng + 712.000.000 đồng + 427.200.000 đồng + 77.750.000 đồng + 43.540.000 đồng = 3.371.340.000 đồng. Trả làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành án tại cơ quan có thẩm quyền.

4/ Buộc bà P1 phải trả cho ông P toàn bộ các chi phí tố tụng mà ông P đã nộp tạm ứng.

Tại các bản tự khai, các biên bản tiếp cận công khai giao nộp chứng cứ, các biên bản hòa giải, bị đơn có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Minh T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu N trình bày:

Bà P1 không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì:

Bà P1 xác nhận ngày 13/9/2014, tại Văn phòng công chứng BH, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Hoàng Thị Mỹ Phượng và ông Nguyễn Hữu N đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng số 004329/2014/CCBH với ông Vũ Tế P và bà Lê Thị N1. Theo đó ông P và bà N1 chuyển nhượng cho bà P1 và ông N 1.000m² thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại Ấp B, xã PL, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01404 QSDĐ/H-UBND do Ủy ban nhân dân huyện NB cấp ngày 26/9/2003 cho ông Vũ Tế P.

Giá chuyển nhượng là 4.200.000.000 đồng; Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền mặt và việc thanh toán chia làm 03 đợt như ông P đã trình bày.

Tại điểm b, khoản 6.1, Điều 6 của hợp đồng nêu trên, ông P và bà N1 cùng cam kết rằng: "Quyền sử dụng đất đem chuyển nhượng là có thật, **không có tranh chấp**, không bị giải tỏa, không bị xử lý bởi quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà chủ sở hữu chưa chấp hành".

Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng bà Phượng tiến hành thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên và bàn giao đất thì thấy rằng trong 1.000m² đất mà ông P chuyển nhượng cho bà Phượng có 185,1m² đang bị bà Trần Thị Ê lấn chiếm và sử dụng.

Do đó hai bên đồng ý nhận chuyển nhượng theo diện tích thực tế là 814,9m² tuy trong hợp đồng các bên ký kết là chuyển nhượng 1.000m² do 185,1m² nằm trong giấy đã bị bà Trần Thị Ê lấn chiếm. Việc này ông P sẽ xử lý riêng với bà Ê.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01404/QSDĐ/H-UBND Ủy ban nhân dân huyện NB cấp cho ông P vào ngày 26/9/2003, tổng diện tích đất của ông P được cấp là 1.000m². Do đó, để có thể chuyển quyền sử dụng đất diện tích 814,9m² sang tên mình, bà Phượng buộc phải thực hiện việc đăng ký biến động để giảm diện tích thửa đất phù hợp với hiện trạng xin chuyển quyền. Theo đơn đăng ký biến động ngày 27/3/2015, bà Phượng đã đăng ký biến động yêu

cầu Ủy ban nhân dân huyện NB thu hồi 195,8m² đất (bao gồm cả 185,1m² đang bị lấn chiếm).

Như vậy, việc bà Phụng phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động giảm diện tích thửa đất là xuất phát từ hành vi vi phạm hợp đồng của ông P và sự thỏa thuận của hai bên thể hiện bằng việc tại thời điểm bà Phụng đăng ký biến động, ông P đã biết và không phản đối việc này.

Tại các bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Ê trình bày:

Trước đây bà Ê có thỏa thuận mua lại của ông Vũ Tế P 185,1m² thuộc một phần thửa 564, tờ bản đồ số 1, xã PL nhưng do ông P đã chuyển nhượng toàn bộ thửa 564 cho bà P1 nên việc mua bán giữa bà Ê và ông P không thực hiện được.

Do vậy việc tranh chấp giữa ông P và bà P1 không liên quan gì đến bà, bà đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện NB có văn bản nêu ý kiến về vụ án như sau:

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 092324 ngày 23/4/2016 cho bà Hoàng Thị Mỹ P1 và ông Nguyễn Hữu N là đúng theo quy trình của pháp luật.

Ngày 27/3/2015, bà Hoàng Thị Mỹ P1 có đơn đăng ký biến động đề nghị Ủy ban nhân dân huyện NB thu hồi giảm diện tích 195,8m² thuộc một phần thửa 564, tờ bản đồ số 1, xã PL với lý do biến động ranh. Do vậy sau khi cấp Giấy chứng nhận cho bà P1, Ủy ban nhân dân huyện NB đã giảm diện tích theo đơn đề nghị của bà P1.

Đối với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân huyện NB đề nghị Tòa án nhân dân huyện NB giải quyết vắng mặt.

Tòa án nhân dân huyện NB đã tiến hành hoà giải nhưng không thành và đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 458/2019/DS - ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Hoàng Thị Mỹ P1 phải trả số tiền nhận chuyển nhượng đất còn thiếu và tiền lãi phát sinh của từng đợt thanh toán, tổng cộng là 3.371.340.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004329/2014/CCBH ngày 13/9/2014 do Văn phòng công chứng BH, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng và các chi phí tố tụng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, lệ phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 10/12/2019, nguyên đơn ông Vũ Tế P có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và không rút đơn kháng cáo. Các đương sự vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày, không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án đồng thời không nộp thêm các chứng cứ khác ngoài các chứng cứ đã giao nộp tại cấp sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, luật sư Nguyễn Quang Đ trình bày ý kiến:

* Kết luận tại bản án sơ thẩm về “Bản xác nhận” đề ngày 14/7/2015 là thỏa thuận mới, phù hợp quy định pháp luật là có sai lầm nghiêm trọng về quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng. Thỏa thuận này là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Xác định ngày 23/4/2016 cấp GCN cho bà P1 và “Sau khi cấp GCN cho bà P1, UBND huyện NB đã giảm diện tích theo đơn đề nghị của bà P1” là không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án vì ngày cấp giấy chứng nhận đúng là ngày 23/4/2015 và việc điều chỉnh không phải ở thời điểm sau khi đã cấp giấy chứng nhận.

Diện tích đất 1.000m² được Nhà nước cấp giấy chứng nhận, ông P chuyển nhượng hợp pháp cho bà P1 theo Hợp đồng công chứng ngày 13/9/2014, bên nhận chuyển nhượng cam kết xem xét thực tế, tự nguyện giao kết, đã kê khai nộp thuế.

Đơn đăng ký biến động giảm diện tích đất vào ngày 27/3/2015 và Đơn đề nghị giải quyết tranh chấp ngày 20/4/2015 là sau thời điểm đã trả tiền đợt 2 và bàn giao đất, không có liên quan gì với nhau. Việc bà P1 đề nghị điều chỉnh giảm diện tích được coi là hành vi từ bỏ quyền sở hữu. Do bị đơn không thanh toán theo cam kết, nên nguyên đơn từ chối thực hiện nghĩa vụ của mình là kê khai, nộp thuế TNCN nhưng bị đơn đã giả mạo chữ ký của nguyên đơn để thực hiện, xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nhưng tình tiết này Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét.

Việc UBND huyện NB giảm diện tích và giải thích tại Công văn số 1374/UBND-TNMT ngày 17/6/2016 với lý do “biến động ranh” là mâu thuẫn với lý do trọng Đơn đăng ký biến động ngày 27/3/2015 của bà P1 là “đề nghị thu hồi 195,8m do nằm trong 1 phần lộ giới và hành lang ranh”.

Các lý do điều chỉnh biến động nêu trên không thể hiện được mối liên hệ nào với nội dung 185,1m² do bà Ê thừa nhận lấn chiếm. Không xác định được tọa độ góc ranh diện tích lấn chiếm đó thuộc 1.000m² đất chuyển nhượng.

Bà P1 là bên B đã vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng như sau:

+ Tại khoản 4.2.4 Điều 4: Nếu không thanh toán đợt 2 trong 6 tháng (hạn cuối ngày 13/3/2015) kể từ ngày ký hợp đồng (13/9/2014) thì mất số tiền đã thanh toán và hủy bỏ hợp đồng

+ Tại khoản 2.2 Điều 2: Thanh toán đợt 2 trong 3 tháng (hạn cuối ngày 13/12/2014) kể từ ngày ký hợp đồng (13/9/2014).

Việc UBND huyện NB xác nhận tại công văn số 1374/UBND-TNMT ngày 17/6/2016 là căn cứ vào "Đơn đăng ký biến động ngày 27/3/2015" của bà Hoàng

Thị Mỹ P1 để giảm diện tích 195,8m² đất thuộc một phần thửa 564, tờ bản đồ số 1, xã PL là dấu hiệu vi phạm pháp luật đất đai vì tại thời điểm này, ông Vũ Tế P vẫn là chủ sử dụng thửa đất này theo GCN 01404 ngày 26/9/2003. Bà P1 không có quyền của người sử dụng đất theo giấy chứng nhận này. Đề nghị chuyển cơ quan điều tra xem xét hành vi giả mạo chữ kí của bà P1 khi kê khai và nộp thuế TNCN từ chuyển nhượng bất động sản. Xem xét căn cứ để cơ quan thuế không xử lý vi phạm hành chính về thuế khi chậm nộp hồ sơ kê khai thuế sau 10 ngày kể từ thời điểm hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực (ngày hợp đồng 13/9/2014, ngày nộp thuế 23/4/2015 đã trễ 7 tháng).

+ Lý do cụ thể và căn cứ pháp lý để UBND huyện NB giảm diện tích 195,8m² đất, làm rõ mâu thuẫn về lý do giữa Đơn ngày 27/3/2015 của bà P1 và trả lời của UBND huyện ngày 17/6/2016.

+ Không làm rõ được mâu thuẫn về diện tích bị lấn chiếm và diện tích đất đề nghị điều chỉnh giảm.

+ Không chứng minh được tọa độ góc ranh diện tích 185,1m² đất mà bà Ê thừa nhận lấn chiếm là thuộc khu đất 1.000m² mà ông P chuyển nhượng cho bà P1 và không xác định được thời điểm lấn chiếm. Từ đó không xác định được đất bị lấn chiếm là của ai, hiện do ai quản lý.

+ Không làm rõ được mâu thuẫn ngày cấp GCN cho bà P1 (Giấy chứng nhận ghi ngày 23/4/2015 nhưng Công văn 1374 và Bản án sơ thẩm đều ghi ngày 23/4/2016).

Với lý do trên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa hoặc hủy bản án sơ thẩm.

- Ông Vũ Tế P đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị N1, trình bày đồng ý với những ý kiến của Luật sư, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa hoặc hủy bản án dân sự sơ thẩm số 458/2019/DS - ST ngày 25/11/2019 của Toà án nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà P1 đồng thời đại diện theo uỷ quyền của người liên quan ông N là ông Nguyễn Minh T trình bày: Vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm và tại các văn bản, biên bản có tại hồ sơ vụ án. Đề nghị Toà án phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét việc Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn ông Vũ Tế P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị tòa phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, buộc bị đơn bà P1 phải thanh toán đầy đủ số tiền nhận chuyển nhượng và tiền lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng. Tại phiên tòa phúc thẩm ông giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Tuy nhiên khi luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông P đề nghị HĐXX tuyên hủy án sơ thẩm thì ông P đồng ý với ý kiến của luật sư.

Căn cứ lời trình bày của các đương sự, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01404 QSDĐ/H-UBND do Ủy ban nhân dân huyện NB cấp cho ông Vũ Tế P ngày 26/9/2003 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004329/2014/CCBH ngày 13/9/2014 có cơ sở xác định việc ông Vũ Tế P và bà Lê Thị N1 đã chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Mỹ P1 và ông Nguyễn Hữu N 1.000m² đất thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại Ấp B, xã PL, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh là hợp pháp, có giá trị thực hiện.

Trong quá trình thực hiện thì ông P và bà P1 đã thực tế giao nhận tiền và bàn giao đất đối với diện tích 814,9m². Bà P1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 092324 ngày 23/4/2015. Còn diện tích 185,1m² đang bị bà Ê lấn chiếm (theo lời khai của bà Ê, biên bản hòa giải tại UBND xã và công văn trả lời của UBND xã PL ngày 08/12/2016).

Xét các lý do kháng cáo của ông P như đã nêu trên, nhận thấy: “Bản xác nhận” đề ngày 14/7/2015 có chữ ký của ông P và bà P1 có nội dung xác nhận diện tích đất thực tế chuyển nhượng cho bà P1 là 814,9m²; phần diện tích đất còn lại là 185,1m² đang do gia đình bà Ê lấn chiếm; hai bên thống nhất, đồng ý với diện tích chuyển nhượng là 814,9m² và đã tiến hành đăng bộ sang tên tại Ủy ban nhân dân huyện NB. Bản án sơ thẩm xác định đây được coi là sự thỏa thuận mới của ông P và bà P1 theo quy định tại Điều 122 BLDS năm 2005 là chưa phù hợp. Bởi lẽ, thỏa thuận của các đương sự tại Khoản 7.1 Điều 7 Hợp đồng chuyển nhượng số 564 ngày 13/9/2014 tại Văn phòng Công chứng BH có nội dung “Mọi sửa đổi, bổ sung hủy bỏ hợp đồng phải được hai bên lập thành văn bản có chứng nhận của công chứng viên Văn phòng Công chứng BH, Thành phố Hồ Chí Minh”, thỏa thuận này cũng phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 423 BLDS năm 2005. Mặt khác Bản xác nhận trên lập sau khi bà P1 có đơn đề nghị UBND huyện NB điều chỉnh diện tích đất không có sự đồng ý của ông P và sau khi bà P1 đã làm thủ tục sang tên được cấp giấy chứng nhận diện tích 814,9m². Hơn nữa Bản xác nhận nêu trên không có chữ ký của bà N1 (vợ ông P), nay bà N1 không đồng ý nên không có hiệu lực sửa đổi hợp đồng.

Theo thỏa thuận tại điểm b khoản 6.2 Điều 6 Hợp đồng chuyển nhượng số 564 ngày 13/9/2014 tại Văn phòng Công chứng BH thì bên B là bà P1 cam đoan “Đã xem xét thực tế, biết rõ về quyền sử dụng đất nêu trên”. Theo Đơn đăng ký biến động của bà P1 ngày 27/3/2015, bà P1 trình bày lý do biến động là “Đề nghị thu hồi 195,8m² (thửa 564) do nằm trong một phần lộ giới và hành lang rạch”, lý do này không đúng thực tế theo bản vẽ hiện trạng vị trí đất ngày 16/3/2015, biên bản hòa giải ngày 08/7/2015 tại UBND xã PL và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa vì phần đất 195,3m² này tiếp giáp với đất của bà Ê. Đồng thời, theo Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 23/4/2015 thì nguyên đơn ông P không thừa nhận đã ký tên tại giấy trên, phía bị đơn cũng xác nhận là không phải chữ ký của ông P. Việc bà P1 tự ý xin điều chỉnh giảm diện tích đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 092324 ngày 23/4/2015 cho bà Hoàng Thị Mỹ P1 và ông Nguyễn Hữu N (theo đơn đề nghị của bà P1 giảm diện tích 195,8m² thuộc một phần thửa 564, ngày 27/3/2015, Ủy

ban nhân dân huyện NB đã chấp nhận giảm diện tích) là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông P (Giấy chứng nhận đã cấp cho ông P diện tích 1000m²) dẫn đến ông P không có cơ sở để đòi quyền lợi đối với phần diện tích do bà Ê đang lấn chiếm 185,1m². UBND huyện NB có công văn trả lời không đồng ý cấp lại quyền sử dụng đất cho ông P diện tích đã điều chỉnh giảm do bà P1 đã xin điều chỉnh giảm sau khi bà P1 được cấp giấy chứng nhận. Ông P và bà Ê tranh chấp được UBND xã hòa giải sau thời điểm bà P1 được cấp giấy chứng nhận.

Vì vậy, việc bà P1 cho rằng hai bên đã thỏa thuận lại chỉ chuyển nhượng theo diện tích 814,9m² là không có cơ sở chấp nhận, đồng thời có cơ sở xác định ông P chuyển nhượng cho bà P1 diện tích 1.000m² theo hợp đồng chuyển nhượng lập tại Văn phòng công chứng là có hiệu lực pháp luật. Việc bà P1 tự ý xin điều chỉnh giảm diện tích đất không được vợ chồng ông P đồng ý là lỗi của bà P1 và bà phải chịu trách nhiệm. Từ những căn cứ trên, nhận thấy bà P1 phải trả cho ông P số tiền tương ứng với diện tích 1000m² đất theo hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông P yêu cầu bà P1 thanh toán số tiền còn thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng và lãi suất phát sinh tổng cộng 3.371.340.000 đồng, nhận thấy:

Yêu cầu của ông P buộc bà P1 phải trả số tiền còn thiếu theo giá đất hiện nay cụ thể 185,1m² x 7.000.000 đồng = 1.295.700.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận bởi lẽ các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các quyền và nghĩa vụ phải xuất phát và phù hợp với quy định tại hợp đồng.

Căn cứ lời trình bày của các đương sự thì hai bên đương sự thừa nhận bà P1 đã trả cho ông P tổng cộng số tiền 3.422.580.000 đồng. Đối chiếu theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng thì bà P1 phải thanh toán cho ông P 4.200.000.000 đồng trong đó:

- Đợt 1 đã thanh toán đủ 1.110.000.000 đồng;
- Đợt 2 đã thanh toán 1.968.000.000 đồng vào ngày 25/12/2014, còn thiếu 712.000.000 đồng. Theo thỏa thuận thì số tiền còn thiếu này bà P1 phải chịu lãi suất 1%/tháng.
- Đợt 3 đã thanh toán 342.258.000 đồng vào ngày 26/6/2015, còn thiếu 77.742.000 đồng. Hai bên thỏa thuận phải trả khi bà P1 được cấp giấy chứng nhận nhưng không thỏa thuận mức lãi suất chậm trả nên bà P1 phải chịu lãi suất chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015.

Việc hủy án sơ thẩm theo yêu cầu của luật sư nguyên đơn là không cần thiết vì ông P khởi kiện nhằm yêu cầu bà P1 trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký kết, không có bên nào yêu cầu hủy hợp đồng nêu trên.

Đề nghị HĐXX: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015: Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện NB theo hướng buộc bị đơn bà P1 thanh toán cho ông P số tiền còn thiếu và lãi suất chậm trả như đã phân tích ở trên.

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. Sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Vũ Tế P đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Nhận thấy tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị N1 là ông Vũ Tế P trình bày đồng ý với quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho mình và bổ sung yêu cầu kháng cáo đề nghị toà cấp phúc thẩm xem xét sửa hoặc huỷ bản án sơ thẩm.

[3] Xét, ông Vũ Tế P khởi kiện bà Hoàng Thị Mỹ P1 yêu cầu Tòa án xét xử: Buộc bà P1 phải trả số tiền còn thiếu đối với 185,1m² đất và khoản tiền lãi, chi phí khác, tổng cộng là: 3.371.340.000 đồng. Trả làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành án tại cơ quan có thẩm quyền.

Buộc bà P1 phải trả cho ông P toàn bộ các chi phí tố tụng mà ông P đã nộp tạm ứng.

[4] Xét nội dung kháng cáo của ông Vũ Tế P, HĐXX nhận thấy:

1/ Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền 3.371.340.000 đồng:

a/ Về giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa nguyên đơn với bị đơn:

- Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01404 QSDĐ/H-UBND do Ủy ban nhân dân huyện NB cấp cho ông Vũ Tế P ngày 26/9/2003 thì ông Vũ Tế P và bà Lê Thị N1 là người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với 1.000m², thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại Ấp B, xã PL, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngày 13/9/2014 ông Vũ Tế P và bà Lê Thị N1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004329/2014/CCBH tại Văn phòng công chứng BH, Thành phố Hồ Chí Minh để chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Mỹ P1 và ông Nguyễn Hữu N 1.000m², thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại Ấp B, xã PL, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nhận thấy: Tại thời điểm chuyển nhượng QSDĐ nêu trên không bị tranh chấp, không bị cầm cố, thế chấp, chưa chuyển nhượng cho người khác, không bị kê biên để đảm bảo một nghĩa vụ khác... nên việc chuyển nhượng là hợp pháp, có giá trị thực hiện.

Theo quy định tại điểm d khoản 3.2 Điều 3 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004329/2014/CCBH thì bên ông Vũ Tế P và bà Lê Thị N1

(Bên A) có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng QSDĐ theo quy định (bl số 128 - 131).

- Theo lời trình bày tại đơn khởi kiện và các bản tự khai của nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị N1 là ông Vũ Tế P (bl số 141 - 151) thì thực hiện hợp đồng bà P1 đã giao cho ông Vũ Tế P và bà Lê Thị N1 số tiền là 3.422.580.000 đồng (ba tỷ bốn trăm hai mươi hai triệu năm trăm tám mươi ngàn đồng) như sau:

+ Ngày 13/9/2014 bà P1 giao đủ cho ông P bà N1 số tiền của đợt 1 là 1.110.000.000 đồng.

+ Ngày 25/12/2014 bà P1 giao cho ông P bà N1 số tiền của đợt 2 là 1.968.000.000 đồng.

+ Ngày 26/6/2015 bà P1 giao cho ông P bà N1 số tiền của đợt 3 là 342.258.000 đồng.

Tổng cộng cả 03 đợt bà P1 đã giao cho ông P số tiền là: 3.422.580.000 đồng tương đương với 814,9m² đất.

- Trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ theo hợp đồng đã ký, thì thực hiện như sau:

+ Ngày 11/02/2015 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên và môi trường Huyện NB đã cung cấp cho ông Vũ Tế P "Bản vẽ hiện trạng nhà đất" được đo đạc theo yêu cầu của ông Vũ Tế P (ông P ký tên tại phần "*chủ sử dụng*" trên bản vẽ).

Căn cứ nội dung "Bản vẽ hiện trạng nhà đất" nêu trên thì phần đất thuộc thửa 564 chia làm 03 phần: 564-1 804,3m²; 564-2 185,1m²; 10,6m². Trong đó 564-1 và 564-3 (tổng 814,9m²) được phân cách với 564-2 (185,1m²) bởi một "*Ranh tường gạch*". Nguyên đơn ông P đã cung cấp "Bản vẽ hiện trạng nhà đất" này cho Toà án cấp sơ thẩm, đồng thời ghi chú trên bản vẽ là "*Đất đang tranh chấp với bà Trần Thị Ê*" (bl số 126, 127)

+ Ngày 16/3/2015 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên và môi trường huyện NB phát hành "Bản vẽ hiện trạng nhà đất". Ông Vũ Tế P xác định không ký tên trên bản vẽ này.

Căn cứ nội dung "Bản vẽ hiện trạng nhà đất" nêu trên thì phần đất thuộc thửa 564 chia làm 02 phần: 564-1 804,7m²; 564-2 195,3m² (Biến động). Trong đó 564-1 và 564-2 được phân cách với nhau bởi một "*Ranh gạch đứt khúc*". (bl số 121, 208)

+ Ngày 27/3/2015 bà P1 làm đơn đăng ký biến động đất đai cho thửa 564 của ông P từ 1.000m² còn lại 804,7m² và được Văn phòng Đăng ký QSDĐ - Phòng tài nguyên và môi trường huyện NB xác nhận ngày 02/4/2015 với lý do biến động ranh (bl số 118, 221)

+ Ngày 23/4/2015 UBND huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 092324 cho bà Hoàng Thị Mỹ P1.

Như vậy, diện tích đất bà P1 được cấp không bao gồm 185,1m² thuộc phần 564-2 theo "Bản vẽ hiện trạng nhà đất" ngày 11/02/2015 và ngày 16/3/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên và môi trường huyện NB.

Do xác định bà Nguyễn Thị Ê lấn chiếm nên ngày 20/4/2015 Ông Vũ Tế P gửi đơn yêu cầu hoà giải tranh chấp ranh đất diện tích 185,1m² thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 01, xã PL với bà Trần Thị Ê. (bl số 214)

- Tại "Biên bản hoà giải" ngày 08/7/2015 tại UBND xã PL, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh (bl số 87, 88) giữa ông Vũ Tế P với bà Trần Thị Ê có nội dung:

* Ý kiến bà Trần Thị Ê: *"Trước khi xây bức tường gia đình tôi không biết lấn sang đất của ông P. Nếu đắp tường hàng rào và nhà sẽ ảnh hưởng.. vì vậy tôi sẽ mua lại phần đất đã lấn sang ông P..."*

* Ý kiến ông Vũ Tế P: *"...Tôi đồng ý cho bà Ê thời hạn 30 ngày từ 08/7/2015 đến 08/8/2015 trả cho tôi mỗi mét vuông là 4.200.000đ và lãi tổng cộng 800.000.000 đồng. Nếu không trả thì ngày 09/8/2015 phải đắp tường, hàng rào trả lại cho tôi phần đất đã bị bà Ê lấn chiếm. Bà Ê đồng ý ý kiến của ông P. Hai bên đã ký biên bản hoà giải thành..."*

Tại văn bản số 785/UBND ngày 08/12/2016 của Ủy ban nhân dân xã PL, huyện NB (bl số 214) xác định: *"... Ngày 20/4/2015, Ủy ban nhân dân xã PL có tiếp nhận đơn của ông Vũ Tế P yêu cầu hòa giải tranh chấp đất thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại Ấp B, xã PL với bà Trần Thị Ê. Ủy ban nhân dân xã PL đã tiến hành hòa giải, tại buổi hòa giải bà Ê thừa nhận là có xây hàng rào lấn sang đất của ông P và đồng ý mua lại diện tích đã lấn chiếm với giá 800 triệu đồng trong thời hạn từ ngày hòa giải đến ngày 08/8/2015..."*

- Ngày 14/7/2015 ông Vũ Tế P lập "Bản xác nhận" (có chữ ký của ông P bên dưới chữ "KÍNH") gửi bà P1 (có chữ ký bà P1 bên dưới chữ "XÁC NHẬN") với nội dung :

"... Theo HĐCN tôi đồng ý chuyển nhượng thửa đất với diện tích 1000 m² cho bà Hoàng Thị Mỹ P1. Diện tích thực tế để thanh toán và chuyển nhượng dựa vào đo đạc của địa chính mới nhất. Nhưng khi tiến hành đo đạc lại thì thửa đất của tôi bị gia đình bà Trần Thị Ê xây tường rào lấn chiếm sang thửa đất của tôi là 185.1 m². Vì vậy diện tích chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Mỹ P1 chỉ còn lại là 814,9 m²(Tám trăm mười bốn phẩy chín mét vuông). Hai bên đã thống nhất, đồng ý với diện tích trên và đã tiến hành đăng bộ sang tên tại UBND huyện NB. Số tiền đóng thuế chuyển nhượng QSDĐ cho hợp đồng chuyển nhượng số 004329/2014 CCBH, tôi đã nộp là 84.000.000đ (Tám mươi bốn triệu đồng) theo hợp đồng là 1000m².

Bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ và các giấy tờ liên quan tới thửa 564 tờ bản đồ số 01, với diện tích 100m², thuộc xã PL, huyện NB, Tp HCM tôi đã nộp cho Phòng Tài Nguyên Môi Trường huyện NB và đã ra tên cho bà Hoàng Thị Mỹ P1.

Kính đề nghị bà Hoàng Thị Mỹ P1 xác nhận." (bl số 117)

Nhận thấy, "Bản xác nhận" ngày 14/7/2015 được ông P tự xác lập và gửi cho bà Phương, sau khi giữa ông P với bà Ê đã ký biên bản hoà giải thành ngày 08/7/2015 về việc bà Ê đồng ý mua lại phần đất 185,1 m² mà bà Ê đã lấn chiếm của ông P.

Theo nội dung của "Bản xác nhận" ngày 14/7/2015 và các tài liệu chứng cứ nêu trên đây có cơ sở để xác định:

+ Ông Vũ Tế P và bà Lê Thị N1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004329/2014/CCBH tại Văn phòng công chứng BH, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/9/2014 chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Mỹ P1 và ông Nguyễn Hữu N phần đất có diện tích 1.000 m², thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại Ấp B, xã PL, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhưng trên thực tế sau khi đo đạc lại thì ông P, bà N1 chỉ giao được cho bà P1 phần đất có diện tích là 814,9 m² đất.

+ Trong quá trình làm thủ tục nguyên đơn ông P phát hiện thửa 564 đã bị bà Trần Thị Ê là chủ sử dụng QSDĐ liên kế đã lấn chiếm một phần với diện tích là 185,1m².

+ Theo "Biên bản hoà giải" ngày 08/7/2015 tại UBND xã PL, huyện NB thì bà Ê đã thừa nhận lấn chiếm và đồng ý mua lại với giá bằng với giá mà ông P bán cho bà P1 + lãi suất và ông P đã đồng ý. Như vậy, đối với diện tích 185,1m² đất còn lại này về ý chí ông P không giao cho bà P1, mà để cho bà Ê sử dụng và bà Ê trả tiền cho ông P, ông P đã lập "Bản xác nhận" ngày 14/7/2015 (bl số 117) gửi bà P1 và bà P1 đã đồng ý với sự thay đổi này.

+ Xét, "Bản xác nhận" ngày 14/7/2015 không phải là thoả thuận mới giữa nguyên đơn và bị đơn. Mà đây là văn bản do chính ông P tự lập gửi bà P1 để xác định sự việc đã diễn ra như: "... Thực tế chỉ giao được cho bà P1 814,9m² đất, đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01404 QSDĐ/H-UBND cho Phòng TN&MT - UBND Huyện NB. Xác nhận mình đã đóng số tiền 84.000.000 đồng. Xác định bà P1, ông N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 092324 ngày 23/4/2016. Và đề nghị bà P1 xác nhận..." (bl số 117).

+ Trong quá trình thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004329/2014/CCBH ngày 13/9/2014 cho đến khi bà Hoàng Thị Mỹ P1 được cấp giấy CN QSDĐ số CA 092324 ngày 23/4/2016, mặc dù bà P1 chưa giao đủ tiền nhưng ông P và N1 vẫn thực hiện thủ tục để UBND huyện NB sang tên cấp giấy cho bà P1 mà không có bất cứ tranh chấp hay khiếu nại nào liên quan đến việc chuyển nhượng này (bl số 117).

+ Cả ông P và bà P1 cùng thừa nhận đã giao, nhận số tiền 3.422.580.000 đồng là giá trị của 814,9m² đất thực tế chuyển nhượng.

Như vậy, có cơ sở để xác định giao dịch thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004329/2014/CCBH ngày 13/9/2014 giữa ông P và bà N1 với bà P1 và ông N đã có sự thay đổi về diện tích chuyển nhượng và các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định hợp đồng và đúng pháp luật.

b/ Về yêu cầu giảm diện tích thửa 564 của bị đơn bà Hoàng Thị Mỹ P1:

- Tại văn bản số 1954/UBND-TNMT ngày 16/9/2015 của Ủy ban nhân dân huyện NB (bl số 284) có nội dung: *".. . Khi nộp hồ sơ để đăng bộ sang tên tại UBND Huyện NB bà Hoàng Thị Mỹ P1 đã có đơn đăng ký biến động, đề nghị thu hồi diện tích 195,8 m² phần đất thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 1, xã PL..."*

- Tại văn bản số 1374/UBND -TNMT ngày 17/6/2016 của Ủy ban nhân dân huyện NB (BL 214) có nội dung: *.. "Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 092324 ngày 23/4/2016 cho bà Hoàng Thị Mỹ P1 và ông Nguyễn Hữu N là đúng theo quy trình của pháp luật. Ngày 27/3/2015, bà Hoàng Thị Mỹ P1 có đơn đăng ký biến động đề nghị Ủy ban nhân dân huyện NB thu hồi giảm diện tích 195,8 m² thuộc một phần thửa 564, tờ bản đồ số 1, xã PL với lý do biến động ranh. Do vậy sau khi cấp Giấy chứng nhận cho bà P1, Ủy ban nhân dân huyện NB đã giảm diện tích theo đơn đề nghị của bà P1.. "*

Theo nội dung của các Văn bản nêu trên cho thấy bà P1 có đơn xin giảm diện tích là do biến động ranh và UBND huyện NB cấp giấy cho bà giảm diện tích là dựa vào đơn này. Xét các chứng cứ tại các bút lục số 87, 88, 117, 176, 177, 214 có tại hồ sơ thì lý do có biến động ranh là do đất bị bà Ê lấn chiếm diện tích là 185,1m². Thực tế thì ông P bà N1 chỉ giao được cho bà P1 phần đất 814,9m² để sử dụng.

Do vậy việc bà P1 đề nghị giảm diện tích đúng với thực tế nhận chuyển nhượng khi được cấp giấy là đúng quy định pháp luật về đất đai.

c/ Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán số tiền chuyển nhượng còn thiếu:

Nhận thấy: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004329/2014/CCBH ngày 13/9/2014 thì ông P bà N1 có nghĩa vụ giao 1000 m² đất cho bà P1. Đồng thời bà P1 có nghĩa vụ trả cho ông P bà N1 số tiền là 4.200.000.000 đồng.

Tuy nhiên thực tế ông P bà N1 chỉ giao cho bà P1 diện tích là 814,9m², còn lại diện tích 185,1m² là do bị bà Ê lấn chiếm từ trước nên ông P bà N1 đã đồng ý chuyển giao cho bà Ê theo thoả thuận tại "Biên bản hoà giải" ngày 08/7/2015 (bl số 87, 88).

Căn cứ tại điều 418 BLDS năm 2005 (nay là điều 414 BLDS năm 2015) quy định: *" Trong hợp đồng song vụ, nếu một bên không thực hiện được nghĩa vụ mà các bên đều không có lỗi thì bên không thực hiện được nghĩa vụ không có*

quyền yêu cầu bên kia thực hiện nghĩa vụ đối với mình. Trong trường hợp một bên đã thực hiện được một phần nghĩa vụ thì có quyền yêu cầu bên kia thực hiện phần nghĩa vụ tương ứng đối với mình."

Căn cứ quy định pháp luật nêu trên thì ông P bà N1 chỉ có quyền yêu cầu bà P1 thanh toán số tiền tương ứng với diện tích 814,9 m² đã giao. Không có quyền yêu cầu bà P1 thanh toán số tiền tương ứng với 185,1 m² chưa giao. Trị giá của 814,9m² đất là 3.422.580.000 đồng, ông P bà N1 xác nhận bà P1 đã thanh toán số tiền nêu trên cho ông bà.

Do đó yêu cầu của nguyên đơn, lời trình bày và kiến nghị của luật sư, lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên toà phúc thẩm, về việc buộc bị đơn bà Hoàng Thị Mỹ P1 phải thanh toán cho ông P bà N1 số tiền chuyển nhượng còn thiếu là không có cơ sở, không phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX xét thấy không có căn cứ để chấp nhận.

d/ Về yêu cầu tính lãi của nguyên đơn:

Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn ông Vũ Tế P yêu cầu được tính lãi 1% trên số tiền chuyển nhượng đất mà bị đơn còn thiếu. HĐXX nhận thấy: như đã nhận định thì bị đơn bà Hoàng Thị Mỹ P1 đã thanh toán đủ tiền cho diện tích đất 814,9m² mà bà thực tế nhận chuyển nhượng từ ông P bà N1 nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Tế P về việc buộc bà Hoàng Thị Mỹ P1 phải trả số tiền nhận chuyển nhượng đất còn thiếu và tiền lãi phát sinh của từng đợt thanh toán, tổng cộng 3.371.340.000 đồng là hoàn toàn có cơ sở. Do đó nội dung kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị của đại diện viện kiểm sát yêu cầu chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện NB theo hướng buộc bị đơn bà P1 thanh toán cho ông P số tiền còn thiếu và lãi suất chậm trả như đã phân tích ở trên là không có cơ sở chấp nhận.

2/ Đối với kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả các chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng trong quá trình giải quyết vụ án, nhận thấy:

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là phù hợp. Hội đồng xét xử không thể chấp nhận nội dung kháng cáo này của nguyên đơn.

3/ Về phần đất 185,1m² mà bà Trần Thị Ê đã lấn chiếm: Căn cứ văn bản số 1374/UBND -TNMT ngày 17/6/2016 của Ủy ban nhân dân huyện NB (bl số 214) thì diện tích đất 185,1m² này UBND huyện NB vẫn chưa có quyết định thu hồi hoặc cấp cho ai. Do đó nếu bà Trần Thị Ê không thực hiện theo "Biên Bản hoà giải ngày 08/7/2015" tại UBND xã PL, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Vũ Tế P có quyền khởi kiện bà Trần Thị Ê bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

HĐXX nhận thấy, căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý

và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 thì nguyên đơn được miễn nộp án phí do là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết này, nên cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn ông Vũ Tế P không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp.

[6] Từ những phân tích nhận định trên đây HĐXX xét thấy kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Tế P là không có căn cứ nên không chấp nhận, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 458/2019/DS - ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Vũ Tế P không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi theo quy định Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 ông Vũ Tế P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 458/2019/DS – ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Hoàng Thị Mỹ P1 phải trả số tiền nhận chuyển nhượng đất còn thiếu và tiền lãi phát sinh của từng đợt thanh toán, tổng cộng là 3.371.340.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004329/2014/CCBH ngày 13/9/2014 do Văn phòng công chứng BH, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng và các chi phí tố tụng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Vũ Tế P được miễn nộp án phí.

- Trả lại cho ông Vũ Tế P số tiền tạm ứng án phí mà ông P đã nộp là 17.548.400 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 02029 ngày 01 tháng 02 năm 2016 và 25.630.330 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0033357 ngày 11 tháng 9 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Vũ Tế P được miễn nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Vũ Tế P số tiền tạm ứng án phí 300.000đ mà ông P đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/0034683 ngày 10 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu 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 TP.HCM;
- TAND huyện NB, TPHCM;
- Chi cục THADS huyện NB, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

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



Lê Thị Ngọc Hương