

Bản án số: 544/2022/DS-PT

Ngày: 06-9-2022

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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Uông Văn Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đình Đức

Bà Phạm Thị Kim

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Kim Tiên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong hai ngày 10 tháng 8 và 06 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 209/DS-PT ngày 07 tháng 7 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X, bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3944/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Hồ Thị P, sinh năm 1957.

Địa chỉ: số 38 Đường số C, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1966 (Có mặt);

Địa chỉ: số 31 Đường số B4, Khu dân cư V, phường AL, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Trần Anh T, sinh năm 1972.

Địa chỉ: số 383 đường C1, Phường N5, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn N (Có mặt).

Địa chỉ: L3-31.OT05 Vinhomes Central Park, số 720A Z, phường H2, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số công chứng 004359, quyền số 12/2021TP/CC-Scc/HĐGD ngày 09/12/2021).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Hồ Thị P trình bày:

Ngày 28/11/2008, bà và Bà Trần Anh T có ký kết hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, theo đó Bà Trần Anh T sẽ chuyển nhượng cho bà diện tích đất 14.890m² thuộc các thửa 145, 148, 149, 150, 151-1, tờ bản đồ số 5, xã R, huyện X, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 14/5/2007 với giá là 3.572.600.000 đồng. Thanh toán 04 đợt, cụ thể:

Đợt 1 đặt cọc 500.000.000 đồng.

Đợt 2 thanh toán 1.287.000.000 đồng.

Đợt 3 thanh toán 1.430.000.000 đồng.

Đợt 4 thanh toán 356.600.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng, bà đã đặt cọc cho bà T số tiền là 500.000.000 đồng vào ngày 12/12/2008.

Ngày 18/12/2008, bà thuê người dọn dẹp để kiểm tra đất mà trước đó bà T chỉ ranh, thì phát hiện đất của người khác đang đứng tên, còn diện tích đất mà bà T bán là thửa đất bên cạnh không đẹp bằng đất bà T chỉ. Bà phản ánh sự việc với bà T thì bà T đồng ý giảm từ 3.572.600.000 đồng xuống còn 3.200.000.000 đồng.

Đến ngày 20/3/2009, bà và bà T ký phụ lục hợp đồng điều chỉnh lại một số nội dung trong hợp đồng chính. Theo đó, bà T chuyển nhượng cho bà 14.890m² đất với giá chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng, và bà đưa thêm cho bà T 400.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 2.300.000.000 đồng sẽ được thanh toán ngày 20/5/2009 khi hai bên đến Ủy ban nhân dân xã R để ký hợp đồng. Sau khi ký phụ lục hợp đồng, bà P thuê Cán bộ địa chính Ủy ban nhân dân xã R đo đạc lại toàn bộ diện tích đất thì phát hiện thửa đất 151-1, tờ bản đồ 05, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H00908, diện tích 1.422m² do người khác sử dụng đào ao, bà T chỉ giữ giấy còn đất người khác sử dụng.

Ngày 10/7/2009, tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã R, hai bên lập biên bản thỏa thuận, theo đó bà T giảm giá chuyển nhượng đất từ 3.200.000.000 đồng xuống còn 3.100.000.000 đồng, nhưng chỉ chuyển nhượng diện tích 13.468 m² với 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 809288, diện tích 11.228 m², số vào sổ cấp GCN: H00909; số AI 809290, diện tích 1.240 m², số vào sổ cấp GCN: H00907 và số AI809291, diện tích 1.000 m², số vào sổ cấp GCN: H00906. Hai bên thỏa thuận ngày 18/7/2009 thì đến Ủy ban nhân dân xã R chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán tiền trước sự chứng kiến của ông Nguyễn Công T2 – Cán bộ tư pháp Ủy ban nhân dân xã R.

Ngày 18/7/2009, bà đến Ủy ban nhân dân xã R để thanh toán tiền cho bà T, nhưng do ông Nguyễn Công T2 bận việc gia đình không đi làm. Vì thế bà P không giao tiền cho bà T. Sau đó, bà đã nhiều lần liên lạc với bà T để tìm hướng giải quyết nhưng bà T không có thiện chí giải quyết và cũng không trả lại tiền đã nhận.

Ngày 27/01/2010, bà khởi kiện bà T tại Tòa án nhân dân huyện X về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 11/4/2018, Tòa án nhân dân huyện X đình chỉ vụ án do bà vắng mặt.

Ngày 22/01/2019 bà tiếp tục khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện X buộc Bà Trần Anh T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ngày 28/11/2008 và Phụ lục hợp đồng ngày 20/3/2009.

Trường hợp bà T không thực hiện hợp đồng thì phải bồi thường số tiền là 1.832.000.000 đồng, trong đó tiền cọc là 500.000.000 đồng và phạt cọc là 500.000.000 đồng, số tiền gốc 400.000.000 đồng và lãi là 400.000.000 đồng x 12 năm x 9% = 432.000.000 đồng.

Bị đơn Bà Trần Anh T có Ông Huỳnh Văn N đại diện trình bày:

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị P và Bà Trần Anh T đã hết thời hiệu khởi kiện đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Tuy vậy, bà T tự nguyện trả cho bà P số tiền là 900.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X, quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị P.

Ghi nhận sự tự nguyện của Bà Trần Anh T (Có đại diện ủy quyền là Ông Huỳnh Văn N) trả cho bà Hồ Thị P số tiền là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng), trả một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Hồ Thị P về việc buộc Bà Trần Anh T trả lãi suất.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 các khoản tiền phải trả cho 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Bà Trần Anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 39.000.000đ (Ba mươi chín triệu đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Hồ Thị P được miễn án phí theo quy định.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/5/2022, bà P kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu của toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ý kiến bà Quỳnh đại diện cho bà P: Hai bên thỏa thuận bà P thanh toán tiền chậm nhất kể từ ngày 18/7/2009, không thể cho rằng đến ngày 18/7/2009 hai bên chưa thực hiện thì đương nhiên hợp đồng bị hủy bỏ. Hơn nữa, chưa xác định lỗi của ai trong việc chưa thực hiện hợp đồng nên chưa xác định thời điểm bắt đầu thời hiệu. Mặt khác, tính liên tục thời hiệu tính từ lúc bà P khởi kiện vụ án từ năm 2010, đến năm 2018 đình chỉ giải quyết vụ án, và năm 2019 bà P khởi kiện lại nên không thể nói là đã hết thời hiệu. Đất là tài sản chung của vợ chồng bà T, ông Dương Trung Đ là chồng của bà T có ký vào Biên bản thỏa thuận này 10/7/2009; trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm bà P yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng; Tòa án cấp thẩm không đưa ông Dương Trung Đ vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng

thủ tục tố tụng. Vì vậy, Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

- Ý kiến của ông N đại diện cho bà T: Thời hiệu khởi kiện đã hết, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử.

Về nội dung: Bà P khởi kiện yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trường hợp bà T không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải bồi thường 1.832.000.000 đồng. Bà T yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện, bà T tự nguyện trả cho bà P 900.000.000 đồng.

Theo Biên bản thỏa thuận ngày 10/7/2009 thì bà P thanh toán tiền ngày 18/7/2009 và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên ngày 18/7/2009 bà P chưa thanh toán tiền và sau đó hai bên không tiếp tục hợp đồng. Như vậy, thời hiệu khởi kiện tính từ ngày 18/7/2009 đến ngày bà P khởi kiện lại (ngày 22/01/2019) thì thời hiệu khởi kiện đã hết. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thời hiệu đã hết nhưng không đình chỉ giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với bà T là chưa đúng.

Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bà T trả cho bà P số tiền 900.000.000 đồng nhưng buộc bà T phải chịu án phí là không đúng.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Đình chỉ giải quyết giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với bà T; Ghi nhận sự tự nguyện của bà T trả cho bà P số tiền 900.000.000 đồng; bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

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 tụng tại phiên tòa, sau khi nghe 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] Ngày 28/11/2008, Bà Trần Anh T ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Hồ Thị P phần đất có diện tích 14.890m² thuộc các thửa 145, 148, 149, 150, 151-1, tờ bản đồ số 5, xã R, huyện X, với giá là 3.572.600.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, bà P đã đặt cọc cho bà T số tiền là 500.000.000 đồng vào ngày 12/12/2008.

[2] Đến ngày 20/3/2009, bà P và bà T ký Phụ lục hợp đồng điều chỉnh một số nội dung trong hợp đồng ngày 28/11/2008. Theo đó, bà T chuyển nhượng cho bà P diện tích 14.890m² đất với giá là 3.200.000.000 đồng, và bà P đưa thêm cho bà T 400.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 2.300.000.000 đồng bà P thanh toán ngày 20/5/2009.

[3] Sau khi ký phụ lục hợp đồng, bà P thuê Cán bộ địa chính Ủy ban nhân dân xã R đo đạc lại toàn bộ diện tích đất thì phát hiện diện tích 1.422m² thuộc thửa đất 151-1, do người khác sử dụng. Do đó, ngày 10/7/2009 hai bên thỏa

thuận chỉ chuyển nhượng diện tích 13.468m² với giá là 3.100.000.000 đồng, bà P có trách nhiệm thanh toán tiền cho bà T chậm nhất là ngày 18/7/2009.

[4] Đến ngày 18/7/2009, bà P chưa thanh toán tiền cho bà T và hai bên không thực hiện hợp đồng nên bà P khởi kiện bà T tại Tòa án nhân dân huyện X.

[5] Do Tòa án đã được triệu tập hợp lệ đến hai lần nhưng bà P vắng mặt không rõ lý do nên ngày 11/4/2018 Tòa án nhân dân huyện X đã đình chỉ giải quyết vụ án.

[6] Sau khi nhận quyết định đình chỉ giải quyết vụ án, ngày 22/01/2019 bà P khởi kiện yêu cầu bà T tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp bà T không thực hiện hợp đồng thì phải bồi thường cho bà P số tiền là 1.832.000.000 đồng, trong đó tiền cọc là 500.000.000 đồng và phạt cọc là 500.000.000 đồng, số tiền gốc 400.000.000 đồng và lãi là 400.000.000 đồng x 12 năm x 9% = 432.000.000 đồng.

[7] Trong quá trình giải quyết vụ án và phiên tòa phúc thẩm ông N đại diện cho bà T đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu theo quy định tại Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để đình chỉ giải quyết vụ án. Bà T tự nguyện trả cho bà P số tiền đã nhận là 900.000.000 đồng.

[8] Hội đồng xét xử xét thấy: Đến ngày 18/7/2009 bà P chưa thanh toán tiền cho bà T theo như đã thỏa thuận, sau đó hai bên không thực hiện hợp đồng nên bà P khởi kiện bà T tại Tòa án nhân dân huyện X. Như vậy, thời hiệu khởi kiện vụ án bắt đầu tính từ ngày 18/7/2009, đến ngày bà P khởi kiện lại vụ án (ngày 22/01/2019) là đã trên 03 năm nên thời hiệu khởi kiện đã hết theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 và theo hướng dẫn tại điểm a khoản 3 Điều 23 Nghị quyết số: 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03 tháng 12 năm 2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thời hiệu đã hết nhưng không đình chỉ giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với bà T là chưa đúng. Hội đồng xét xử căn cứ điểm e khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với bà T.

[9] Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bà T trả cho bà P số tiền đã nhận là 900.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[10] Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với bà T và ghi nhận sự tự nguyện của bà T trả cho bà P số tiền 900.000.000 đồng, do đó không cần thiết phải đưa ông Dương Trung Đ (chồng bà T) vào tham gia tố tụng.

[11] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P.

[12] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[13] Về án phí: Bà P thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Bà T tự nguyện trả cho bà P số tiền 900.000.000 đồng nên

không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T chịu án phí dân sự sơ thẩm là không đúng, cần sửa lại án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 184, điểm e khoản 1 Điều 217 khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 429 của Bộ luật dân sự năm 2015;

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

Căn cứ Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị P, sửa bản án sơ thẩm như sau:

1. Đình chỉ giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị P với Bà Trần Anh T.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của Bà Trần Anh T trả lại cho bà Hồ Thị P số tiền 900.000.000 đồng.

3. 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, 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.

4. Về án phí: Bà Trần Anh T không phải chịu án phí, bà Hồ Thị P được miễn án phí theo quy định.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7a, 7b và 9 luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. 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 H.X;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS H.X;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Uông Văn Tuấn