

Bản án số: 405/2021/DS-PT
Ngày: 27/4/2021
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 Trần Thị Tuyết Loan

Các Thẩm phán: 1. Ông Trương Việt Hồng

2. Ông Lại Huỳnh Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy - 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 Diễm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 tháng 4 năm 2021 và ngày 27 tháng 4 năm 2021, tại trụ
sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án
dân sự thụ lý số 11/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2021 về việc “*Tranh
chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 20/7/2020 của Tòa án
nhân dân Quận 2 (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ
Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 886/2021/QĐ-PT ngày
03 tháng 3 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 2710/2020/QĐ-
PT ngày 25 tháng 3 năm 2020, Thông báo dời phiên tòa ngày 20 tháng 4 năm
2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: Đường G, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Trần Thị C, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường N, phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do có kháng cáo của bà Trần Thị Kim L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung án sơ thẩm:

Nguyên đơn - bà Trần Thị Kim L trình bày: Tại Đơn khởi kiện, Bản tự khai, Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và Biên bản hòa giải thì ngày 17/4/2011, bà Trần Thị Kim L và bà Trần Thị C có ký Giấy đặt cọc mua bán đất ở với diện tích đất là 30m² tại địa chỉ đường N, phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị là 160.000.000 (Một trăm sáu mươi triệu) đồng. Bà L đã thanh toán cho bà C đủ số tiền 160.000.000 (Một trăm sáu mươi triệu) đồng nhưng đến nay vẫn chưa nhận được đất. Nay bà L yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 2 hủy Giấy đặt cọc mua bán đất ở ngày 17/4/2011 và yêu cầu bà C trả lại số tiền 160.000.000 (Một trăm sáu mươi triệu) đồng đã nhận và lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ ngày 17/4/2011 là 240.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Tổng cộng số tiền yêu cầu là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng. Số tiền trên bà đưa cho bà C nên bà chỉ yêu cầu một mình bà C trả số tiền nêu trên.

Bị đơn - bà Trần Thị C trình bày: Bà C xác nhận việc bà và bà L ký Giấy đặt cọc mua bán đất ở ngày 17/4/2011 và bà đã nhận đủ số tiền 160.000.000 (Một trăm sáu mươi triệu) đồng. Do không thể thực hiện việc giao đất nên bà đồng ý hủy Giấy đặt cọc mua bán đất ở và trả lại cho bà L số tiền đã nhận là 160.000.000 (Một trăm sáu mươi triệu) đồng. Hiện nay hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà đề nghị được trả góp số tiền 3.000.000 (Ba triệu) đồng/tháng cho bà L cho đến khi hết nợ. Bà có chồng là ông Trương Văn Sáu nhưng bà và ông Sáu đã ly thân từ rất lâu. Bà xác nhận đất tranh chấp là do cha mẹ bà để lại cho riêng bà và số tiền 160.000.000 (Một trăm sáu mươi triệu) đồng bà nhận của bà L, bà sử dụng vào mục đích cá nhân, không liên quan đến gia đình nên bà C đề nghị Tòa án nhân dân Quận 2 không đưa ông Sáu vào tham gia tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2 tuyên:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn - bà Trần Thị Kim L.

Buộc bà Trần Thị C trả cho bà Trần Thị Kim L số tiền 160.000.000 (Một trăm sáu mươi triệu) đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị C đồng ý hỗ trợ cho bà Trần Thị Kim L số tiền 40.000.000 (Bốn mươi triệu) đồng. Tổng cộng số tiền bà C phải trả cho bà L là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Hủy Giấy đặt cọc mua bán đất ở ngày 17/4/2011 giữa bà Trần Thị C trả cho bà Trần Thị Kim L và Giấy biên nhận ngày 27/4/2011 của bà Trần Thị C.

Hai bên thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm bà C phải chịu là 8.000.000 (Tám triệu) đồng. Án phí dân sự sơ thẩm bà L phải chịu là 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng. Bà L đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 4.000.000 (Bốn triệu) đồng theo

biên lai thu số AA/2018/0027426 ngày 06/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 2. Bà L phải nộp thêm số tiền án phí là 8.000.000(*Tám triệu*) đồng.

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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Ngày 28/7/2020, nguyên đơn – bà Trần Thị Kim L nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị Kim L trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo như sau: Hội đồng xét xử sơ thẩm xét xử không khách quan không đánh giá toàn bộ chứng cứ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy án Bản án sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2.

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, không rút kháng cáo.

Các đương sự không có phương án hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo bà Trần Thị Kim L làm trong thời hạn luật định, hợp lệ.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tuyên chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Kim L hủy bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là Tòa án nhân Thành phố thủ Đức) theo nội dung bản phát biểu tại phiên tòa.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Kim L làm trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[1.2] Bị đơn bà Trần Thị C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Xét kháng cáo của bà Trần Thị Kim L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định Giấy đặt cọc mua bán đất ở ngày 17/4/2011 giữa bà Trần Thị C và bà Trần Thị Kim L bị vô hiệu và buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nguyên đơn có yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền 160.000.000 đồng đã nhận và lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ ngày 17/4/2011 đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Như vậy, yêu cầu tính lãi suất của nguyên đơn đã bao gồm cả yêu cầu bồi thường thiệt hại. Ngoài ra, bà L khai sau khi mua đất từ bà C, bà đã nhận đất và xây tường rào cao khoảng 0.5m bao quanh khu đất. Tuy nhiên cấp sơ thẩm không tiến hành thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ để xác định hiện trạng, vị trí và định giá tài sản tranh chấp để có cơ sở xác định thiệt hại từ đó xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo hướng dẫn tại điểm b, điểm c tiểu mục 2.4 mục 2 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L xác định số tiền mua đất của bà C là tiền chung của 02 vợ chồng bà. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm không triệu tập chồng bà L để trình bày ý kiến về khoản tiền mua đất của bà C là tiền chung của hai vợ chồng hay tiền riêng của bà L là có thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền lợi của chồng bà L. Nếu chồng bà L xác định số tiền này là tiền chung của 02 vợ chồng thì cần phải triệu tập chồng bà L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Ngoài ra, bà C và bà L đều xác nhận là bà C đã làm giấy ủy quyền cho bà Hòa được toàn quyền sử dụng phần đất mà bà C đã bán cho bà L và hiện nay bà Hòa đang quản lý, sử dụng phần đất đất này. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cũng không đưa bà Hòa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Từ những lý lẽ đã viện dẫn, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc đề nghị hủy án sơ thẩm, chấp nhận ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng đã phân tích nêu trên.

Về án phí phúc thẩm: Do hủy án nên người kháng cáo không phải chịu.
Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2006 về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – bà Trần Thị Kim L.
2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là Tòa án nhân thành phố Thủ Đức).

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án thụ lý số 11/2021/TLPT-DS ngày 05/02/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết lại khi vụ án được giải quyết lại.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho bà Trần Thị Kim L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai số 0017438 ngày 19/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

Trần Thị Tuyết Loan