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: 122/2018/DS-PT
Ngày 25 – 01 – 2018
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 Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán: Ông Lưu Ngọc Thạch

Bà Huỳnh Tuyết Mai

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Khánh Hoàng – Thư ký Tòa án, 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: Bà Trần Đoàn Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và ngày 25 tháng 01 năm 2018, tại Phòng xử án dân sự - Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 657/2017/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 278/2017/DS-ST ngày 07/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2915/2017/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Hà Thị A**, sinh năm 1949; Địa chỉ: Số 149 Đường số 4, Tổ 2, khu phố I1, phường I2, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà A: Ông Trần Văn B, sinh năm 1992; Địa chỉ: Số 9 đường K, phường K1, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền lập ngày 14/12/2015 tại Văn phòng Công chứng Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 14341, Quyển số 3/TP/CC-SCC/HĐGD).

2. Bị đơn: Ông **Ngô Văn C**, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số 108/1B đường L1, Khu phố 2, phường L2, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Văn D, sinh năm 1986; Địa chỉ: 179 M, phường M2, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Hợp đồng ủy quyền lập ngày 07/12/2017 tại Phòng Công chứng số A1 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 026085, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD).

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

3.1. Ông Bùi E, sinh năm 1943; Địa chỉ: Số 149 Đường số 4, Tổ 2, khu phố I1, phường I2, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông E: Ông Trần Văn B, sinh năm 1992; Địa chỉ: Số 9 đường K, phường K1, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền lập ngày 14/12/2015 tại Văn phòng Công chứng Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 14340, Quyển số 3/TP/CC-SCC/HĐGD).

3.2. Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số 203 đường N, phường I2, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Ông Ngô Văn C – Bị đơn.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 11 tháng 11 năm 2015 và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Hà Thị A và người đại diện theo ủy quyền của bà A là ông Trần Văn B trình bày:

Ông Bùi E và bà Hà Thị A là vợ chồng, có xác nhận của Bộ Y tế Xã hội và Thương Binh tháng 9 năm 1975. Trong thời kỳ hôn nhân đã tạo lập được phần đất diện tích 2018,4 m^2 thuộc các thửa gồm một phần thửa 848, 849, 1584, 1585 và trọn thửa 1856, tờ bản đố số 02 (theo tài liệu 02/CT-UB) tương ứng các thửa 745, 746, 747, 748 (theo tài liệu 2003) toạ lạc tại phường I2, Quận I, thành phố Hồ Chí Minh (theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AC218388; AC 218389; AC218392 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/5/2005 và được thay thế bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: BX 389568 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/10/2014).

Vào ngày 29 tháng 6 năm 2012, bà A thực hiện giao dịch chuyển nhượng cho ông Ngô Văn C 02 lô đất trồng cây lâu năm thuộc một phần của thửa 848-1 và thửa 1585 và một phần thửa 848-2 và thửa 1585 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại địa chỉ khu phố I1, phường I2, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích chuyển nhượng của mỗi lô là 58,14m2. Giá chuyển nhượng của hai lô đất nêu trên mỗi lô là 204.000.000 đồng. Theo hợp đồng, bên mua thanh toán trước cho bà A số tiền

61.000.000 đồng, tổng cộng bà A đã nhận tiền của hai lô đất trên là 122.000.000 đồng. Diện tích đất nêu trên hiện chưa tiến hành thủ tục sang tên cho người mua, chỉ ký hợp đồng mua bán tay giữa cá nhân bà A và ông C. Sau khi ký hợp đồng mua bán giấy tay, ông C là người quản lý và sử dụng phần đất này.

Khi các bên thực hiện giao dịch mua bán diện tích đất nêu trên, ông E không biết; khi ông C đến yêu cầu ông E ký vào hợp đồng mua bán thì ông E mới biết việc mua bán này; ông E không đồng ý nên ông E không ký tên vào hợp đồng mua bán. Vì vậy, trong Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) chỉ có chữ ký của bà A và ông C.

Còn việc ông C cho rằng ông đã đưa toàn bộ số tiền sang nhượng đất là không có chứng cứ, ông C cho rằng đã sang nhượng cho người khác nhưng ông C không cung cấp được tên, địa chỉ người mua nên đề nghị Tòa án bác lời trình bày của ông C. Việc san lấp mặt bằng phần đất của nguyên đơn, giữa ông G, ông C, Công ty O với bà Hà Thị A là một quan hệ khác, nếu các bên không thỏa thuận được thì có thể khởi kiện bằng một vụ án khác.

Bà A yêu cầu Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết tuyên hủy hợp đồng mua bán giữa bà A và ông Ngô Văn C, buộc ông C trả lại cho bà A 02 lô đất trên vì các Hợp đồng này vô hiệu về hình thức theo quy định của pháp luật (Hợp đồng phải được công chứng, chứng thực). Ngoài ra, các lô đất trên còn là tài sản chung của bà A và ông E nhưng Hợp đồng chuyển nhượng chỉ có bà A ký tên sang nhượng. Bà A đồng ý trả lại toàn bộ số tiền 122.000.000 đồng mà bà đã nhận của ông Ngô Văn C.

Bị đơn ông Ngô Văn C trình bày:

Bà Hà Thị A và ông Bùi E có thửa đất ao đầm muốn san lấp mặt bằng để phân lô bán nền, nên bà A có thỏa thuận với ông G là Công ty xây dựng O thực hiện việc san lấp. Trong quá trình thực hiện dự án, do ông G không có tiền để san lấp mặt bằng nên có nói với ông là đưa tiền để san lấp, sau này bà A và ông E quy đổi bằng nền (lô đất) cho ông. Do vậy, ông mới đưa tiền cho ông G để thực hiện hợp đồng. Để cấn trừ số tiền ông C đã đưa cho ông G, ngày 29 tháng 6 năm 2012 giữa bà A và ông C có ký chuyển nhượng 02 lô đất thuộc một phần của thửa 848-1 và thửa 1585 và một phần thửa 848-2 và thửa 1585 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại địa chỉ khu phố I1, phường I2, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích chuyển nhượng của mỗi lô là 58,14m^2 với giá là 204.000.000 đồng/01 lô đất; bà A đã nhận 61.000.000 đồng/01 lô đất (tương đương 30% giá trị). Do đó, trước yêu cầu của bà A, ông C không đồng ý và ông cũng đã sang nhượng 02 lô đất này cho người khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Bùi E và người đại diện theo ủy quyền của ông E là ông Trần Văn B trình bày: Thống nhất với trình bày của bà Hà Thị A; ông E yêu cầu tuyên hủy các

Hợp đồng chuyển nhượng đất; bà A đồng ý trả lại số tiền 122.000.000 đồng mà bà đã nhận của ông Ngô Văn C; yêu cầu ông C có trách nhiệm trả lại cho bà A 02 lô đất trên.

- Ông Nguyễn Văn G trình bày: Vào tháng 6 năm 2012, Công ty xây dựng O có làm việc và ký hợp đồng san lấp mặt bằng, xây dựng hạ tầng khu đất của ông Bùi E và bà Hà Thị A với giá trị là 612.000.000 đồng. Do thời điểm tháng 6 năm 2012 bà A và ông E không có tiền thanh toán hợp đồng thi công nên bà A và ông E đã bán 03 nền đất trên khu đất đã san lấp cho công ty với giá 612.000.000 đồng, tương đương với giá trị hợp đồng thi công. Do Công ty không có nhu cầu về đất nên công ty giới thiệu cho ông G và ông Lễ tự bỏ tiền ra mua đất và thực hiện hợp đồng thi công theo hình thức thi công hoán đổi đất. Trong quá trình thi công, ông Lễ có chuyển cho ông G 120.000.000 đồng để thi công, còn lại là tiền của ông G bỏ ra để thực hiện hợp đồng. Ông G thực hiện được 80% hợp đồng và yêu cầu bà A, ông E làm giấy ủy quyền 03 lô đất trên cho ông G và ông C nhưng bà A và ông E nói quanh co không chịu làm giấy ủy quyền. Ông G làm biên bản nghiệm thu phần khối lượng đã làm yêu cầu bà A và ông E ký, nhưng bà A và ông E không ký nên ông G không tiếp tục thi công 20% hợp đồng còn lại. Bà A không có tiền trả san lấp mặt bằng nên đề nghị hoán đổi bằng 03 lô đất. Do Công ty O đã nhận tiền sang lấp của ông G và ông C nên đề nghị ông C và ông G làm hợp đồng sang nhượng với bà A (tương đương với số tiền mà ông G và ông C bỏ ra). Vì vậy, bà A đã ký sang nhượng cho ông G 01 lô đất và ký sang nhượng cho ông C 02 lô đất trên. Trước yêu cầu khởi kiện của bà A đối với ông C, ông không có ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 278/2017/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/6/2012 giữa bà Hà Thị A và ông Ngô Văn C đối với lô đất có diện tích là 58,14m^2 thuộc một phần thửa 848-1, thửa 1585, tờ bản đồ số 2, phường I2, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/6/2012 giữa bà Hà Thị A và ông Ngô Văn C đối với lô đất có diện tích là 58,14m^2 thuộc một phần thửa 848-2, thửa 1585, tờ bản đồ số 2, phường I2, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Buộc ông Ngô Văn C có trách nhiệm trả lại cho bà Hà Thị A và ông Bùi E lô đất có diện tích là 58,14m^2 thuộc một phần thửa 848-1, thửa 1585, tờ bản đồ số 2, phường I2, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh và lô đất có diện tích là 58,14m^2 thuộc một phần thửa 848-2, thửa 1585, tờ bản đồ số 2, phường I2, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc bà Hà Thị A có trách nhiệm trả lại số tiền 122.000.000 đồng cho ông Ngô Văn C và bồi thường thiệt hại cho ông Ngô Văn C số tiền 56.495.000 đồng.

Tổng cộng bà Hà Thị A phải trả cho ông Ngô Văn C số tiền 178.495.000 đồng, trả 01 (một) lần ngay sau khi nhận lại 02 (hai) lô đất trên.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, bên phải thi hành án nếu chưa thực hiện hết các khoản tiền thì phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án trên khoản tiền chưa thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hà Thị A phải chịu 8.924.750 đồng và nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền nhưng được cấn trừ tiền tạm ứng án phí là 10.160.000 đồng bà A đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006918 ngày 20/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận I. Hoàn lại cho bà Hà Thị A số tiền 1.235.250 đồng.

Ông Ngô Văn C phải chịu 28.192.000 đồng và nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Ngày 04/10/2017, bị đơn là ông Ngô Văn C có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 278/2017/DS-ST ngày 07/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh; công nhận 02 (hai) hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng bà Hà Thị A, ông Bùi E lập ngày 29/6/2012.

Ngày 06/10/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ký Quyết định kháng nghị số 60/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 278/2017/DS-ST ngày 07/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không rút quyết định kháng nghị. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên yêu cầu tại Quyết định kháng nghị số 60/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06/10/2017, đồng thời phát biểu 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 của bị đơn làm trong thời hạn luật định; quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện trong thời hạn luật định.

Về nội dung:

Biên bản nghị án của Hội đồng xét xử sơ thẩm kết thúc vào lúc 10 giờ 30 phút, ngày 07/9/2017, nhưng theo biên bản phiên tòa thì phiên tòa kết thúc lúc 10 giờ 30 phút, ngày 07/9/2017, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Trong đơn khởi kiện ngày 11/11/2015 của bà Hà Thị A và trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn yêu cầu hủy 02 hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/6/2012 giữa bà A với ông Ngô Văn C và yêu cầu ông C trả lại 02 lô đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa 849 và thửa 1585, tờ bản đồ số 02 tại địa chỉ: khu phố I1, phường I2, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích mỗi lô là 58,14m^2 cho bà và bà đồng ý trả lại ông C số tiền 122.000.000 đồng.

Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh lập ngày 11/7/2016 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác định diện tích đất tranh chấp là 111,9m^2, thuộc thửa 849-2, 849-3, 850-1, 850-2, 1105-2 và 1105-3. Biên bản định giá ngày 20/9/2016 của Hội đồng định giá căn cứ trên bản đồ hiện trạng vị trí nói trên để xác định giá trị đất tranh chấp là 7.000.000 đồng/m^2 và Tòa án nhân dân Quận I đã lấy đây làm căn cứ xác định thiệt hại để tính giá trị bồi thường.

Tuy nhiên, theo hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/6/2012 giữa bà A và ông C và lời khai từ phía ông C, thì hai bên chuyển nhượng 02 lô đất trồng cây lâu năm với tổng diện tích 116,28m^2, thuộc một phần thửa 848-1, 848-2 và 1585. Qua đó cho thấy, có sự mâu thuẫn về thửa đất tranh chấp giữa yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trình bày của bị đơn cũng như theo bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh lập ngày 11/7/2016 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, Tòa án nhân dân Quận I quyết định: "*Buộc ông Ngô Văn C có trách nhiệm trả lại cho bà Hà Thị A và ông Bùi E lô đất có diện tích là 58,14m^2 thuộc một phần thửa 848-1, thửa 1585, tờ bản đồ số 2, phường I2, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh và lô đất có diện tích là 58,14m^2 thuộc một phần thửa 848-2, thửa 1585, tờ bản đồ số 2, phường I2, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh*" là xác định chưa đúng thửa đất mà các bên tranh chấp.

Diện tích đất mà bà A và ông C thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng là 58,14m^2/lô, hai lô là 116,28m^2 đất. Diện tích đo vẽ thực tế hai lô đất là 111,9m^2, nhưng bản án sơ thẩm lại buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn diện tích hai lô là 116,28m^2 đất theo hợp đồng, là chưa làm rõ diện tích chênh lệch của lô đất tranh

chấp. Các đương sự chuyển nhượng thửa đất số 848^{-1}, 848^{-2} và 1585 nhưng cấp sơ thẩm lại định giá thửa 849 để làm căn cứ xét xử là không đúng quy định.

Tại lời khai ngày 14/01/2016 của ông Trần Văn B là người đại diện cho ông Bùi E và theo biên bản tống đạt thì ông C có vợ là bà Phạm Thị H, nhưng cấp sơ thẩm không đưa bà H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại cấp phúc thẩm, ông C xuất trình hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông D. Hiện nay ông D là người đang quản lý, sử dụng đất nên cần thiết phải đưa ông D vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Mặt khác, tại phiên tòa bị đơn cung cấp 02 bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó có chữ ký của ông E. Phía nguyên đơn và người đại diện của ông E không thừa nhận ông E có ký tên vào hai bản hợp đồng này, nên cần phải làm rõ các đương sự đã ký kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng nào.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Phía bị đơn là ông C không có yêu cầu phản tố, chỉ có ý kiến phản bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà A, nên cấp sơ thẩm buộc ông C phải chịu 28.192.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là không có cơ sở. Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định tại Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Từ nhận định trên, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 278/2017/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Ngô Văn C (ủy quyền cho ông Phạm Văn D đại diện) trình bày yêu cầu kháng cáo như sau: Bị đơn không đồng ý với bản án sơ thẩm tuyên bà A trả cho ông C số tiền 122.000.000 đồng, vì giá thị trường hai lô đất này cao hơn nhiều. Bản án sơ thẩm chứa nhiều sai phạm như: Tuyên sai thửa đất, giải quyết không đúng đối tượng tranh chấp, thiếu người tham gia tố tụng là bà H vợ của ông C, áp đặt án phí có giá ngạch cho bị đơn là không đúng. Vì vậy, bị đơn là ông C yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 278/2017/DS-ST ngày 07/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Công nhận 02 (hai) hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và vợ chồng bà Hà Thị A, ông Bùi E lập ngày 29/6/2012.

- Nguyên đơn là bà Hà Thị A (có ông Trần Văn B đại diện theo ủy quyền) trình bày: Do bản án sơ thẩm tuyên không đúng thửa đất cũng như diện tích đất thực tế nên bà A đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Sửa số thửa đất căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 11/7/2016; đồng thời sửa diện tích đất mà ông C phải trả bà A theo bản đồ nói trên

là 111,9m^2. Bà A không thừa nhận chồng bà là ông E có ký tên vào tờ hợp đồng chuyển nhượng do bị đơn xuất trình tại phiên tòa hôm nay.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Ngày 07/9/2017, Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vụ án, bị đơn là ông Ngô Văn C vắng mặt tại phiên tòa. Ngày 19/9/2017, ông C được tống đạt hợp lệ bản án sơ thẩm. Ngày 04/10/2017, ông C nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của ông C được nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

Ngày 06/10/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị số 60/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị được thực hiện trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là ông Ngô Văn C (có ông Phạm Văn D đại diện theo ủy quyền) bổ sung bản sao "Hợp đồng mua bán chung cư nhượng lại quyền sử dụng đất" lập ngày 10/04/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Văn C, bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn D về việc chuyển nhượng lại 02 bản hợp đồng chuyển nhượng giữa bà A, ông E với ông C cho ông D; Nguyên đơn không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã thu thập tại cấp sơ thẩm và chứng cứ bị đơn bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm để xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Năm 2005, ông Bùi E và vợ là bà Hà Thị A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 848 (diện tích 764m^2), thửa đất số 849 (diện tích 157m^2), thửa đất số 1585 (diện tích 336m^2), tờ bản đồ số 02 (Tl02/CT-UB), tọa lạc tại phường I2, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 2014, Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp lại cho ông E và bà A Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 389568 (số vào sổ CH 02348), để thay thế các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 2005 nói trên; các thửa đất được cấp là: 745, 746, 747, 748 được thành lập từ một phần thửa 848, 849, 1584, 1585, 1586 và 1587, tờ bản đồ số 02 (TL02/CT-UB), tương ứng với một phần thửa 65, 70, 71, tờ bản đồ số 17 (TL2003), bộ địa chính phường I2, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 29/6/2012, bà Hà Thị A ký 02 (hai) "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với ông Ngô Văn C với nội dung từng hợp đồng như sau:

+ Hợp đồng thứ nhất: Chuyển nhượng diện tích 58,14m^2, thuộc một phần của thửa 848-1 và thửa 1585; giá bán 204.000.000 đồng, thanh toán làm 02 đợt: Đợt 01 đặt cọc 30% tương ứng với số tiền 61.000.000 đồng; đợt 02 thanh toán 70% tương ứng 143.000.000 đồng khi hai bên hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và hợp đồng ủy quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng nhà nước. Cuối hợp đồng chỉ có bà A và ông C ký tên, ông E (chồng bà A) không ký. Ngày 30/06/2012, bà A đã nhận tiền đợt 01 là 61.000.000 đồng.

+ Hợp đồng thứ hai: Chuyển nhượng diện tích 58,14m^2, thuộc một phần của thửa 848-2 và thửa 1585; giá bán 204.000.000 đồng, thanh toán làm 02 đợt: Đợt 01 đặt cọc 30% tương ứng với số tiền 61.000.000 đồng; đợt 02 thanh toán 70% tương ứng 143.000.000 đồng. Cuối hợp đồng chỉ có bà A và ông C ký tên, ông E không ký. Ngày 30/06/2012, bà A đã nhận tiền đợt 01 là 61.000.000 đồng.

Sau khi ký 02 hợp đồng chuyển nhượng, bà A đã giao 02 lô đất này cho ông C quản lý, sử dụng. Khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng, các bên đã có nhiều vướng mắc không thể hòa giải nên bà A khởi kiện ông C.

Tại đơn khởi kiện ngày 11/11/2015 (bút lục 58), bà A yêu cầu Tòa án hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, yêu cầu ông C trả lại cho bà 02 lô đất với diện tích mỗi lô là 58,14m^2, thuộc một phần thửa 849 và thửa 1585; tờ bản đồ số 02; tọa lạc tại Khu phố I1, phường I2, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh đã yêu cầu cơ quan chuyên môn lập bản vẽ phần đất tranh chấp. Tại Bản đồ hiện trạng vị trí – Xác định ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 11/7/2016, theo sự hướng dẫn ranh của bà Hà Thị A thì: Ranh giới khu đất tranh chấp thuộc Khu 2, có tổng diện tích 111,9m^2. Theo tài liệu 1992 thì phần đất này thuộc thửa 849, 850, 1105; còn theo tài liệu 2003 thì phần đất này thuộc thửa 745, 746.

Như vậy, các bên chuyển nhượng cho nhau diện tích đất thuộc một phần của thửa 848-1, 848-2 và 1585; Tòa án căn cứ đơn khởi kiện để thu thập chứng cứ liên quan đến một phần thửa 849 và thửa 1585; nhưng trong phần quyết định của bản án sơ thẩm lại buộc bị đơn – ông C phải trả lại cho bà A, ông E diện tích đất thuộc một phần các thửa 848-1, 848-2 và 1585 là thiếu sót, xác định chưa đúng thửa đất tranh chấp; đồng thời cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ được phần diện tích chênh lệch trong hợp đồng chuyển nhượng với diện tích thực tế khi đo vẽ.

Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm bị đơn là ông Ngô Văn C (có ông Phạm Văn D đại diện theo ủy quyền) cung cấp bản sao "Hợp đồng mua bán chung cư nhượng lại quyền sử dụng đất" lập ngày 10/04/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô

Văn C, bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn D về việc chuyển nhượng lại 02 bản hợp đồng chuyển nhượng giữa bà A, ông E với ông C cho ông D; đó là chuyển nhượng một phần thửa đất số 848-1 và thửa 1585, tờ bản đồ số 2 với diện tích là 58,14m^2 và một phần thửa 848-2, thửa 1585, tờ bản đồ số 2 với diện tích là 58,14m^2 với giá tổng cộng là 420.000.000đ (bốn trăm hai mươi triệu đồng). Đồng thời, tại phiên tòa phía bị đơn cung cấp bản chính hợp đồng chuyển nhượng có cùng nội dung như hợp đồng mà bà A cung cấp, trong đó có chữ ký của ông E (chồng bà A), nhưng người đại diện của bà A và ông E không thừa nhận ông E có ký tên vào hợp đồng này; vì vậy cần phải làm rõ ông E có cùng bà A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C hay không, các bên đã ký các hợp đồng chuyển nhượng nào. Đây là những tình tiết mới phát sinh, từ các chứng cứ này cần thiết phải triệu tập ông Phạm Văn D vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, nhưng cấp phúc thẩm không thể bổ sung được tại giai đoạn phúc thẩm.

Với những phân tích nói trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời do có tình tiết mới phát sinh tại giai đoạn phúc thẩm nên cần phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn – ông Ngô Văn C (ủy quyền cho ông Phạm Văn D đại diện), Hội đồng xét xử thấy rằng: Như đã phân tích ở trên, cấp sơ thẩm chưa xác định đúng thửa đất tranh chấp; tại cấp phúc thẩm phát sinh tình tiết mới, đó là việc bị đơn cung cấp bản sao "Hợp đồng mua bán chung cư nhượng lại quyền sử dụng đất" lập ngày 10/04/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Văn C, bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn D, về việc chuyển nhượng hai lô đất mà ông C nhận chuyển nhượng từ bà A. Những tình tiết này cấp phúc thẩm không bổ sung được tại giai đoạn phúc thẩm, nên cần phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc đề nghị hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên chấp nhận.

Đối với yêu cầu của bị đơn – ông Ngô Văn C về việc đề nghị công nhận 02 (hai) hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng bà Hà Thị A, ông Bùi E lập ngày 29/6/2012 thấy rằng, do hủy bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét về nội dung. Tại phiên tòa, nguyên đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm nhưng nguyên đơn không kháng cáo, nên không xem xét.

Án phí dân sự phúc thẩm, do hủy bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải nộp. Hoàn trả cho ông Ngô Văn C số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng mà ông C đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 của 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;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn – ông Ngô Văn C.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 278/2017/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", giữa nguyên đơn là bà Hà Thị A và bị đơn là ông Ngô Văn C; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải nộp. Hoàn trả cho ông Ngô Văn C số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng mà ông C đã nộp (do ông Phạm Văn D nộp thay) theo biên lai thu số AA/2016/0003462 ngày 19/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận I, 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.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận I, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận I, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (T/25).

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

Trịnh Thị Ánh