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: 1155/2017/DS-PT
Ngày: 18/12/2017
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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vũ Thị Xuân Trang**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Phạm Thị Nhung**

2. Ông **Uông Văn Tuấn**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa : Bà **An Phương Trang**, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông **Đỗ Văn Hiếu** – Kiểm sát viên.

Ngày 18/12/2017 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 608/2017/TLPT-DS ngày 09/11/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 517/2017/DS-ST ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2694/2017/QĐ-PT ngày 15/11/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6765/2017/QĐ-PT ngày 07/12/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Công T**, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T Hiệp Thạnh, xã T Lập Thượng, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Ngọc Băng, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: 275/71/8/6 (số mới 497/83/40) Thống Nhất, Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà **Huỳnh Thị H**, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Gò Nổi A, xã An Nhơn Tây, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Lê Minh T, sinh năm 1990 (xin vắng)
2. Chị Lê Ngọc K, sinh năm 1985 (xin vắng)

Cùng trú tại: Ấp Gò Nổi A, xã An Nhơn Tây, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng:

Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1962 (có mặt)
Địa chỉ: Ấp Phú Thạnh A, xã Phú Khiết, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG

Tại đơn khởi kiện đề ngày 03/02/2010 trong quá trình xét xử nguyên đơn ông Nguyễn Công T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Ngọc Băng trình bày:

Vào ngày 30/8/2007, ông Nguyễn Công T với bà Huỳnh Thị H có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 248,5m^2 tại thửa 1633 thuộc tờ bản đồ số 22 do bà Huỳnh Thị H quản lý sử dụng, bộ địa chính xã An Nhơn Tây. Đất tọa lạc tại ấp Gò Nổi A, xã An Nhơn Tây, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 310.000.000 đồng, ông T đã đưa cho bà H số tiền 150.000.000 đồng để đặt cọc. Sau khi bà H chuyển mục đích sử dụng đất xong hai bên ra phòng công chứng ký chuyển nhượng sang tên thì ông T sẽ đưa cho bà H số tiền còn lại là 160.000.000 đồng nhưng bà H không tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Nay ông Nguyễn Công T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Huỳnh Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/8/2007 giữa ông T với bà H, ông T sẽ giao tiếp cho bà H số tiền 160.000.000 đồng, tiền trượt giá 50.000.000 đồng, tự nguyện chịu tiền phí thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bị đơn bà Huỳnh Thị H trình bày:

Tháng 8/2007, bà với ông Lê Văn Ơi là cH cũ của bà đã ly hôn và đang giải quyết chia tài sản chung là quyền sử dụng đất tại thửa 1633 nên bà có ủy quyền cho ông T liên hệ cơ quan thi hành án làm thủ tục sang tên cho bà. Sau đó, bà có ý định chuyển nhượng phần đất này cho ông T để lấy tiền trả nợ cho ông Nguyễn Văn S nên đề nghị ông T cho mượn trước số tiền 40.000.000 đồng nhưng ông T không cho mượn tiền vì ông T nói phần đất của bà đang tranh chấp không biết có tách được thửa không mà mượn tiền.

Khi làm giấy ủy quyền, ông T đọc từng chữ yêu cầu ông S viết vào hợp đồng *"tôi đã đọc lại hợp đồng này cho bà H nghe và bà H đồng ý, nhận tiền cọc và lăn tay trước mặt tôi"* thì ông T mới làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà nhanh được. Bà thừa nhận có lăn tay và ký tên bà để ủy quyền cho ông T làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do bà không biết chữ nên ông T đã đưa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để lăn tay và ký tên vì vậy hợp đồng ký kết giữa bà với ông T không thể hiện ý chí tự nguyện của bà. Mặc khác, tại thời điểm đó, bà chưa đứng tên giấy chứng nhận quyền sử đất nên không có đất để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công T. Hơn nữa, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải được công chứng hay chứng thực nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông T là giấy tay.

Đối với số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng ông T cho rằng đã giao cho bà thì bà không nhận nếu bà nhận tiền của ông T thì phải có biên bản giao nhận tiền.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công T yêu cầu bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/8/2007 giữa ông T với bà H, ông T sẽ giao tiếp cho bà H số tiền 160.000.000 đồng, tiền trượt giá 50.000.000 đồng, tự nguyện chịu tiền phí thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà không đồng ý.

Bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/8/2007 và không đồng ý trả lại cho ông T số tiền 150.000.000 đồng vì bà không nhận tiền.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh T và bà Lê Ngọc K trình bày:

Ông bà là con ruột của bà Huỳnh Thị H, sinh sống trên thửa đất 1633 với bà H thống nhất với nội dung lời trình bày của bà H và không bổ sung gì thêm.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn S trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2007 giữa bà H với ông T đã đánh máy sẵn và ông T đọc từng chữ yêu cầu ông ghi vào hợp đồng. Bà H có lăn tay và ký tên còn tôi có ký tên nhưng thực tế ông T và bà H không có giao nhận số tiền 150.000.000 đồng. Trước đây giữa bà H với ông T có thỏa thuận miệng bà H chuyển cho ông T 8 mét ngang với giá 20.000.000 đồng, tổng cộng 160.000.000 đồng trong khi ông T làm hợp đồng để số tiền 310.000.000 đồng và đưa tiền cọc 150.000.000 đồng là không đúng, ông không chịu viết để làm nhân chứng thì ông T nói *"không đòi tiền cọc lại bất kỳ trường hợp nào, vì tôi đâu có đưa mà đòi"* .Vì vậy ông mới viết và ký tên *"tôi đã đọc lại hợp đồng này cho bà H nghe và bà H đồng ý, nhận tiền cọc và lăn tay trước mặt tôi"* nhưng chỉ là thỏa thuận để làm giấy tờ cho nhanh. Ngoài ra, ông không biết việc gì thêm.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/8/2007.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/8/2007 giữa ông Nguyễn Công T với bà Huỳnh Thị H chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 248,5m^2 tại thửa 1633 thuộc tờ bản đồ số 22 do bà Huỳnh Thị H quản lý sử dụng, bộ địa chính xã An Nhơn Tây. Đất tọa lạc tại ấp Gò Nổi A, xã An Nhơn Tây, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh là hợp đồng vô hiệu.

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

Ngày 09/10/2017 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Ngọc Băng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau giải quyết vụ án.

Ông Băng đại diện nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn ông Nguyễn Công T sẽ giao tiếp cho bà H 160.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền trượt giá, tự nguyện chịu chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà H là người có lỗi, bà H đã cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác nhưng tòa sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng nên đề nghị hủy án sơ thẩm.

Bà H yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Người làm chứng ông S xác định ông T không giao 150.000.000 đồng tiền cọc cho bà H.

Ông Lê Minh T, bà Lê Ngọc K xin vắng mặt.

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

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa một phần án sơ thẩm về án phí: buộc nguyên đơn ông T phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền 210.000.000 đồng vì ông T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông sẽ trả tiếp số tiền trên cho bà H.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2007 giữa bà H với ông T chỉ làm giấy tay, nội dung có nhiều điều mâu thuẫn như: đã nhận cọc 150.000.000 đồng, không được dòi lại tiền cọc trong bất cứ trương hợp nào, nếu sai phải bồi thường gấp 3 lần số tiền đặt cọc, số tiền còn lại có thể sẽ đưa thêm (có lý do chính đáng), giao ngay thửa đất cho bên mua khi ký hợp đồng,...

Tại thời điểm ký giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất trên chưa đứng tên bà H, bà H có ủy quyền cho ông T đi làm giấy tờ sang tên phần đất trên cho bà H (tờ thỏa thuận ngày 26/9/2007). Ngày 19/5/2009 bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay bà H vẫn là người quản lý, sử dụng phần đất trên, chưa giao cho ông T.

Bà H là người mù chữ, lời khai của người làm chứng cũng xác định ông T chưa giao 150.000.000 đồng cho bà H. Nếu cho rằng bà H đã nhận 150.000.000 đồng tiền cọc thì theo thỏa thuận cũng không được đòi lại tiền cọc trong bất cứ trường hợp nào. Lời khai của bà H và người làm chứng (ông S) xác định bà H ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2007 theo yêu cầu của ông T để ông T làm giấy tờ đất nhanh là có căn cứ nên hợp đồng này không có thực, vô hiệu, cần phải hủy bỏ.

Tòa sơ thẩm ra Quyết định số 36/2010/QĐST-DS ngày 10/8/2010 buộc các bên thực hiện về mặt hình thức là không cần thiết trong vụ kiện này.

Việc nguyên đơn cho rằng bà H đã cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác mà Tòa sơ thẩm không đưa người cầm tham gia tố tụng là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Tòa sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là đúng pháp luật. Tuy nhiên ở phần nhận định có những đoạn không rõ, dài dòng, mâu thuẫn nhau, xác định yêu cầu hủy hợp đồng của bà H là yêu cầu phản tố là

không đúng. Bà H chỉ có yêu cầu phản bác hủy hợp đồng, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Ngoài ra án sơ thẩm tính án phí không giá ngạch đối với ông T là không đúng, ông T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2007 với bà H, đồng ý giao tiếp 160.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền trượt giá, yêu cầu bà H giao đất, ông T đã đóng tạm ứng án phí có giá ngạch.

Do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, cần phải sửa một phần án sơ thẩm về án phí và câu chữ của án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: ông T phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 122, 137, 155, 425, 689, 697 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ vào Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Công T.

Sửa một phần án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công T về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 30/8/2007 giữa ông Nguyễn Công T với bà Huỳnh Thị H.

Tuyên bố vô hiệu và hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 30/8/2007 giữa ông Nguyễn Công T với bà Huỳnh Thị H đối với diện tích đất 248,5m^2 tại thửa số thửa 1633 thuộc tờ bản đồ số 22 ấp Gò Nổi A, xã An Nhơn Tây, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: 10.050.000 đồng (Mười triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) ông Nguyễn Công T phải chịu, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.750.000 đồng theo biên lai thu số 0150 ngày 17/3/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi. Ông Nguyễn Công T phải nộp thêm 2.300.000 đồng (Hai triệu ba trăm nghìn đồng).

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho bà Huỳnh Thị H số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2014/0001142 ngày 01/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông Nguyễn Công T phải chịu, được trừ vào tiền tạm ứng án phí do ông Phan Ngọc Băng đại diện ông T đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0007339 ngày 09/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi. Ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND H.Củ Chi;
- Chi cục THADS H.Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Vũ Thị Xuân Trang