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: 1226/2017/DS-PT
Ngày: 28/12/2017
V/v "*Tranh chấp quyền hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ 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 **Phan Thị Tú A**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Nguyễn Thị Ngọc A1**

2. Bà **Nguyễn Thị Thu A2**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Nguyễn Hữu A3 - cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông **Đỗ Văn A4**, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2017 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 554/DSPT ngày 30/10/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 482/2017/DS-ST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân Huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ chí Minh kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2857/2017/QĐPTDS ngày 01/12/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Bà Phùng Thị B, sinh năm: 1964 (có mặt)

2/ Ông Phạm Văn C, sinh năm: 1961

Cùng địa chỉ: số nhà 09/8 H, Tổ 9, ấp H1, xã H2, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông C: bà Phùng Thị B

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Ngọc D, sinh năm: 1968 (có mặt)

Địa chỉ: số nhà 56/4C Đường số 131, Ấp 4A, xã I, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện nộp ngày 07/9/2016, nguyên đơn bà Phùng Thị B và ông Phạm Văn C trình bày: Do vợ chồng bà gặp khó khăn trong cuộc sống nên vào ngày 19/11/2014, vợ chồng bà có đến gặp bà Lê Thị Ngọc D mượn số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng, thời hạn trả là 12 tháng, nhưng phải lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần diện tích 1.189,5 m^2 thuộc thửa 124 tờ bản đồ 22 toạ lạc tại xã H2, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh. Các bên có thoả thuận ra Văn phòng công chứng Củ Chi chứng thực hợp đồng chuyển nhượng. Bà D nói lập hợp đồng chuyển nhượng là để làm tin nên sau khi ký có lập thêm giấy mượn tiền cùng ngày ký hợp đồng chuyển nhượng thể hiện nội dung là thực tế không phải chuyển nhượng đất nên khi nào vợ chồng bà trả tiền cho bà D thì sẽ huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và bà D.

Ngày 18/12/2014 bà D yêu cầu vợ chồng bà phải trả tiền lãi là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng của số tiền bà Bích cho vợ chồng bà mượn. Đến hạn vợ chồng bà yêu cầu bà D huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà D không đồng ý. Do vậy, bà khởi kiện và yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng là 025124 ngày 19/11/2014 tại văn phòng công chứng Củ Chi và đồng ý trả lại cho bà D số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng, với lý do: giao dịch giữa vợ chồng bà và bà D là vay mượn tiền, không phải là chuyển nhượng.

Bị đơn bà Lê Thị Ngọc D trình bày: Ngày 19/11/2014 bà có nhận chuyển nhượng của bà Phùng Thị B và ông Phạm Văn C quyền sử dụng đất phần diện tích 1.189,5m^2 thuộc thửa 124 tờ bản đồ 22 toạ lạc tại xã H2, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng, có lập hợp đồng chuyển nhượng và có công chứng tại Văn phòng công chứng Củ Chi. Sau đó, bà B có mượn thêm số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng. Trong thời gian làm thủ tục sang tên thì bà được Phòng Tài nguyên - Môi trường huyện Củ Chi thông báo đất có tranh chấp nên không tiếp tục lập thủ tục được. Bà chỉ đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà đã ký với ông C, bà B với điều kiện bà B ông C phải trả lại cho bà số tiền 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng, trả ngay một lần.

Bản án số 482/2017/DS-ST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân Huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 19/11/2014 giữa ông C, bà B và bị đơn là bà Lê Thị Ngọc D được Văn phòng Công chứng Củ Chi ký công chứng số 025124.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 19/11/2014 giữa ông C, bà B và bị đơn là bà Lê Thị Ngọc D được Văn phòng Công chứng Củ Chi ký công chứng số 025124 vô hiệu.

2. Buộc bà Phùng Thị B và ông Phạm Văn C phải có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Thị Ngọc D số tiền là 591.636.986 (Năm trăm chín mươi mốt triệu sáu trăm ba mươi sáu nghìn chín trăm tám mươi sáu) đồng; Thời gian và cách trả: Trả một lần ngay khi án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông C, bà B chậm thi hành số tiền trên cho bà D thì ông C, bà B phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thoả thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thoả thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Bà Lê Thị Ngọc D có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Văn C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BL577398 số vào sổ cấp GCN: CH04659 ngày 28/9/2012 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Phạm Văn C ngay khi ông Phạm Văn C và bà Phùng Thị B thanh toán hết số tiền trên.

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

Ngày 20/9/2017, Bà Lê Thị Ngọc D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 482/DSST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện L.

Ngày 19/10/2017 Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 69/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 482/2017/DS-ST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân Huyện L với nội dung: Tòa sơ thẩm không đưa bà Hồng Thị K, bà Nguyễn Thị Mai Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng và không đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Đề nghị hủy án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận như sau:

- Các bên đồng ý yêu cầu Toà án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 025124/HĐ-CNQSDĐ ngày 19/11/2014 tại Văn phòng công chứng Củ Chi;

- Nguyên đơn có nghĩa vụ trả cho bị đơn số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng theo giấy mượn tiền ngày 19/11/2014 và số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng theo giấy nợ ngày 18/12/2014;

- Thời hạn trả: Trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật;

- Bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BL577398, số vào sổ cấp GCN: CH04659 ngày 28/9/2012 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp;

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: trong quá trình thụ lý vụ án cho đến khi xét xử thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự.

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:

Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận cụ thể: Các bên đồng ý yêu cầu Toà án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 025124/HĐ-CNQSDĐ ngày 19/11/2014 tại Văn phòng công chứng Củ Chi; Nguyên đơn có nghĩa vụ trả cho bị đơn số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng theo giấy mượn tiền ngày 19/11/2014 và số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng theo giấy nợ ngày 18/12/2014, Thời hạn trả: Trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật; Bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BL577398, số vào sổ cấp GCN: CH04659 ngày 28/9/2012 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp.

Xét nội dung thỏa thuận trên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử quyết định căn cứ vào Khoản 1 Điều 300 và Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự.

- Án phí dân sự sơ thẩm số tiền: 36.000.000 (Ba mươi sáu triệu) đồng, nguyên đơn phải chịu, nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà D không phải chịu, hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Bích.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 148, Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm; Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 025124/HĐ-CNQSDĐ ngày 19/11/2014 tại Văn phòng công chứng Củ Chi.

- Nguyên đơn có nghĩa vụ trả cho bị đơn số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng theo giấy mượn tiền ngày 19/11/2014 và số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng theo giấy nợ ngày 18/12/2014, thời hạn trả: Trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BL577398, số vào sổ cấp GCN: CH04659 ngày 28/9/2012 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp.

Trường hợp nguyên đơn chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo qui định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm số tiền: 36.000.000 (Ba mươi sáu triệu) đồng, nguyên đơn phải chịu, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.000.000 (Sáu triệu) đồng theo biên lai thu số AA/2016/0006174 ngày 15/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L; ông C và bà B phải nộp bổ sung số tiền 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Ngọc D không phải chịu, hoàn lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) cho bà Bích theo biên lai thu tiền số AA/2016/0007241 ngày 25/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại 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, quyền yêu cầu 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 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.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (T28)

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

Phan Thị Tú A