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: 449/2019/DS-PT
Ngày: 21/5/2019
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 Thủy**.

Các Thẩm phán:

1/ Ông Nguyễn Chí Sang

2/ Bà Huỳnh Thị Như Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương – 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: Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 26 tháng 4 và ngày 21 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 85/2019/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2019 về "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 1318/2018/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 918/2019/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1815/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự;

1. Nguyên đơn: Ông **Lê Văn H**, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số 5/10, đường A, khu phố 1, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Hoàng Văn D**, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số 01, đường số 4, khu phố 17, phường E, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Số 10, đường số 4, khu phố 17, phường E, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Số 25/2, đường V, Phường K, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 06/9/2018 do Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh lập) (có mặt).

Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1995;

Địa chỉ: Số D14/38, Ấp 4, xã L, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 06/9/2018 do Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh lập) (có đơn đề nghị vắng mặt).

2.2. Ông Quách Tiểu Q, sinh năm 1958;

Địa chỉ: số 129/59, đường Y, Phường Z, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Số 25/2, đường V, Phường K, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 06/9/2018 do Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh lập) (có mặt).

Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1995;

Địa chỉ: Số D14/38, Ấp 4, xã L, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 12/3/2019 do Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh lập) (có đơn đề nghị vắng mặt).

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

3.1. **Bà Trần Thị Kim T**, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Số 5/10, đường A, khu phố 1, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà T: Ông Lê Văn H, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số 5/10, đường A, khu phố 1, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 24/5/2017) do Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh lập) (có mặt).

3.2. **Bà Nguyễn Thị Ngọc P**, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Số 530/25/5, đường Tỉnh lộ 10, phường O, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P: Ông Bùi Ngọc H – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

4. Người kháng cáo: **Bà Nguyễn Thị Ngọc P**, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Số 530/25/5, đường Tỉnh lộ 10, phường O, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 26/12/2016; các Đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/4 và 21/9 năm 2018 cùng các Bản tự khai nộp cho Tòa án, nguyên đơn ôngLê Văn H trình bày:

Ngày 15/09/2015, ông Hcó giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 012913 với ông D và ông Q, Hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng công chứng F các bên thoả thuận: Ông H chuyển nhượng cho ông D và ông Q 5.459m^2 đất thuộc thửa số 431, tờ bản đồ số 08 toạ lạc phường O, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu) đồng; nguồn gốc đất chuyển nhượng được thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q447711, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 1299/QSDĐ/UB xã Ydo Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000.

- Liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ông Hcho rằng các bên có những thoả thuận cụ thể được thể hiện tại Thoả thuận chuyển nhượng ngày 14/9/2015, như sau:

+ Diện tích đất chuyển nhượng vẫn là toàn bộ 5.459m^2 thuộc thửa số 431, tờ bản đồ số 08 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q447711, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 1299/QSDĐ/UB xã Y do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 28/12/2000;

+ Giá trị chuyển nhượng được xác định là 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng/m^2, giá này là cố định và không thay đổi theo thị trường; giá chuyển nhượng được tính bằng cách nhân với tổng diện tích đất chuyển nhượng; thành tiền là: 5.459m^2 x 7.500.000 đồng/m^2 = 40.942.500.000 (bốn mươi tỷ chín trăm bốn mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

+ Phương thức thanh toán, thoả thuận như sau:

Đợt 01: Bên nhận chuyển nhượng đặt cọc cho ông H 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng ngay khi ký Hợp đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng bên nhận chuyển nhượng sẽ tiến hành các thủ tục sang tên, chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở và khi bên nhận chuyển nhượng có yêu cầu thì ông H sẽ cung cấp các giấy tờ có liên quan đến thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (như: chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất…).

+ Đợt 02: Sau 06 tháng kể từ ngày bên nhận chuyển nhượng đặt cọc Đợt 01, bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán tiếp cho ông H 12.000.000.000 (mười hai tỷ) đồng.

+ Đợt 03: Sau 06 tháng kể từ ngày bên nhận chuyển nhượng thanh toán tiền Đợt 02; bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán tiếp cho ông H4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng.

+ Đợt 04: Bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán dứt điểm số tiền còn lại là 16.942.500.000 (mười sáu tỷ chín trăm bốn mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng [tổng số tiền chuyển nhượng 40.942.500.000 (bốn mươi tỷ chín trăm bốn mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng – (8.000.000.000 (tám tỷ) của Đợt 01 + 12.000.000.000 (mười hai tỷ) đồng của Đợt 02 + 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng của Đợt 03)] sau 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (14/9/2015).

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H đã nhận được 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng tiền cọc theo thoả thuận của Đợt 01 và đã lập thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D và ông Q đứng tên chủ sử dụng, theo cập nhật điều chỉnh biến động ngày 18/9/2015; ông D và ông Q cũng đã thực hiện xong việc chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đô thị.

Phía ông D và ông Q không thực hiện đúng cam kết về nghĩa vụ thanh toán; chỉ thanh toán được 6.000.000.000 (sáu tỷ) đồng (gồm 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng theo Vi bằng số 363/2016/VB-TPL ngày 15/4/2016 và 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng theo Vi bằng số 1275/2016/VB-TPL ngày 06/10/2016) và trong quá trình giải quyết vụ án, ông D và ông Q có thanh toán thêm cho ông H 02 lần tiền là 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng (theo các biên bản giao nhận tiền ngày 16/3 và 19/6 cùng năm 2017), số tiền này phía ông D và ông Q tự nguyện thanh toán cho Đợt 02 và được ông H chấp nhận. Như vậy, tổng số tiền ông D và ông Q đã thanh toán cho Đợt 02 là 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng, ông D và ông Q còn nợ lại ông H 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

Nay, ông H yêu cầu ông D và ông Q phải thanh toán:

- Khoản tiền còn nợ Đợt 02 của thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thanh toán là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

- Khoản tiền còn nợ Đợt 03 của thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thanh toán là 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng.

- Khoản tiền còn nợ Đợt 04 của thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại chưa thanh toán là 16.942.500.000 (mười sáu tỷ chín trăm bốn mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

- Về tiền lãi: Ông H yêu cầu ông D và ông Q thanh toán tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền đối với tổng số tiền còn nợ chưa thanh toán là 22.942.500.000 (hai mươi hai tỷ chín trăm bốn mươi hai triệu năm trăm nghìn)

đồng theo lãi suất nợ quá hạn được xác định là 1,125%/tháng kể từ ngày 14/3/2017 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại các bản tự khai và các tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án, bị đơn Ông Quách Tiểu Q và Ông Hoàng Văn D trình bày: Thừa nhận ngày 15/09/2015, ông D và ông Q có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 012913 với ông H, Hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng công chứng F đúng như trình bày của ông H về nguồn gốc đất, diện tích đất, vị trí thửa đất và giá trị chuyển nhượng;

Tuy nhiên, thực tế các bên có thoả thuận riêng với nhau và thực hiện theo Thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2015.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông D và ông Q đã thanh toán cho ông H8.000.000.000 (tám tỷ) đồng tiền cọc vào ngày 14/9/2015 theo thoả thuận của Đợt 01; ông D và ông Q đã được phía ông H lập thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo cập nhật điều chỉnh biến động ngày 18/9/2015 và cũng đã thực hiện xong việc chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đô thị.

Theo Vi bằng số 363/2016/VB-TPL 15/4/2016, ông D và ông Q thanh toán 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng cho phía ông H và sau đó tiếp tục trả thêm 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng cho Đợt thanh toán thứ 2 (theo Vi bằng số 1275/2016/VB-TPL ngày 06/10/2016).

Do phía ông H chưa bàn giao được phần đất chuyển nhượng để ông D và ông Q san lấp mặt bằng và còn bảng gỗ thể hiện đất đang tranh chấp do bà Nguyễn Thị Ngọc P cắm, bà P nhiều lần cản trở, ngăn không cho ông D và ông Q thực hiện việc san lấp mặt bằng; do đó ông D và ông Q không đồng ý thanh toán tiếp theo của Đợt 02 như thoả thuận.

Quá trình giải quyết vụ án, ông D và ông Q có thanh toán thêm 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng cho ông H vào ngày 16/3/2017 (theo Biên bản giao nhận tiền ngày 16/3/2017); đến ngày 19/6/2017, ông D và ông Q có giao thêm cho ông H 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng (theo Biên bản giao nhận tiền ngày 19/6/2017); tổng cộng là 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng, ông D và ông Q xác định tự nguyện thanh toán thêm cho Đợt thanh toán thứ 2 của thoả thuận chuyển nhượng giữa hai bên; do đó chỉ còn nợ ông H 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng của Đợt thanh toán thứ 2.

Ông D và ông Q cho rằng: Do ông H chưa thực hiện việc bàn giao phần đất chuyển nhượng để ông D và ông Q san lấp mặt bằng theo thoả thuận tại Vi bằng số 1275/2016/VB-TPL ngày 06/10/2016 nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Trần Thị Kim T trình bày: Thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của ông Lê Văn H và không trình bày ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Ngọc P trình bày: Năm 1982, bà P và chồng là ông Lê Văn L ra ở riêng tại khu vườn hoang vắng có diện tích 18.304m^2 của ông Nguyễn Văn S. Tháng 6 năm 2001, bà P có lập thủ tục kê khai và được cấp chính quyền đồng ý cấp cho bà đứng tên sử dụng 5.459m^2 đất thuộc thửa số 431, tờ bản đồ số 08 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S996412, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 1720 QSDĐ/UB xã Ydo Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 30/7/2001. Bà P là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này từ năm 1982 cho đến nay và là người sử dụng hợp pháp toàn bộ phần đất được cấp có thẩm quyền công nhận nên việc ông Lê Văn H đứng ra giao dịch chuyển nhượng phần đất này cho Ông Hoàng Văn D và Ông Quách Tiểu Q theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không hợp pháp vì ông Tài và ông H không phải là người trực tiếp quản lý, canh tác trên phần đất nói trên, bà P đề nghị Toà án xem xét không công nhận các Hợp đồng này.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà T) tự nguyện thoả thuận: Thống nhất số tiền bị đơn còn nợ nguyên đơn theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 22.942.500.000 (hai mươi hai tỷ chín trăm bốn mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng. Nguyên đơn tự nguyện bàn giao diện tích đất chuyển nhượng cho bị đơn trong hạn 07 (bảy) ngày kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật; ngay khi nhận bàn giao đất, bị đơn sẽ thanh toán 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng cho nguyên đơn, số tiền còn lại sẽ thanh toán trong thời hạn 45 (bốn mươi lăm) ngày cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà T) kể từ ngày giao nhận đất chuyển nhượng giữa các bên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà P) giữ nguyên ý kiến xác định phần đất nguyên đơn và bị đơn thoả thuận chuyển nhượng với nhau là đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà P nên đề nghị Toà án không chấp nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn xác định thoả thuận tại phiên toà của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà T) xuất phát trên cơ sở tự nguyện, nội dung thoả thuận không trái với quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1318/2018 DS-ST ngày 05/12/2018, Tòa án nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Công nhận sự thoả thuận của ông Lê Văn H, bà Trần Thị Kim T với ông Quách Tiểu Q và Ông Hoàng Văn D; cụ thể như sau:

Ông Lê Văn H có nghĩa vụ bàn giao 5.459m^2 đất thoả thuận chuyển nhượng giữa hai bên thuộc thửa số 431, tờ bản đồ số 08 toạ lạc phường O,

quận C (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q447711, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 1299/QSDĐ/UB xã Ydo Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 28/12/2000 cho hộ ông Lê Văn Tài, cập nhật điều chỉnh biến động cho Ông Quách Tiểu Q và Ông Hoàng Văn D đứng tên chủ sử dụng đất vào ngày 18/9/2015) trong hạn 07 ngày kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngay sau khi nhận đất chuyển nhượng, ông Quách Tiểu Q và ông Hoàng Văn D phải thanh toán cho ông Lê Văn H 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng; việc giao đất và giao tiền được các bên thực hiện song song cùng lúc. Số tiền còn lại là 14.942.500.000 (mười bốn tỷ chín trăm bốn mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng, ông D và ông Q phải thanh toán cho ông H trong hạn 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày các bên thực hiện việc giao nhận đất chuyển nhượng. Phía ông D và ông Q không phải trả tiền lãi đối với toàn bộ số tiền nợ nêu trên;

Kể từ khi ông Lê Văn H có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Quách Tiểu Q và Ông Hoàng Văn D chưa thanh toán thì hằng tháng ông D và ông Q còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tại thời điểm thi hành tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí, về hiệu lực thi hành ngay sự thỏa thuận của nguyên đơn, bị đơn và quyền kháng cáo của bà P.

Ngày 19/12/2018 bà P có đơn kháng cáo đề ngày 18/12/2018 P cho rằng;

Diện tích đất 5459m^2, thuộc 431, tờ bản đồ 08 tọa lạc tại phường O, quận C thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà. Tổng diện tích đất nêu trên do bà quản lý sử dụng, ổn định, liên tục lâu dài từ năm 1982 đến nay, bà có kê khai theo chỉ thị 299/TTg và đứng tên trong sổ bộ địa chính và sổ mục kê của địa phương quản lý. Trên đất có tài sản của vợ chồng bà là nhà ở và 20 phòng trọ. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà có đề nghị Tòa án không công nhận hợp đồng đã ký giữa ông Lê Văn H với Ông Quách Tiểu Q, Bà Trần Thị Kim T và Ông Hoàng Văn D nhưng Tòa án nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí Minh không giải quyết yêu cầu của bà P là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà nên bà kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo - bà P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, phía nguyên đơn và bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P vì ở cấp sơ thẩm bà P không có yêu cầu độc lập.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P trình bày kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm, vì:

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ phần diện tích đất mà ông H chuyển nhượng cho ông D ông Q nằm trên thửa 431 có diện tích là 13806m^2 chứ không phải là 5459m^2 , không đưa những người đang sinh sống trên thửa đất 431 như các con và chồng bà P, không đưa vợ của ông Q, ông D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Chủ tọa, thư ký, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự và về nội dung như sau:

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các bên đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bà P cũng như những lý do mà luật sư bảo vệ cho bà P nêu ra là không có căn cứ vì;

Bản án hành chính phúc thẩm số 08/HCPT ngày 14/01/2003 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì bà P không phải là người có quyền sử dụng hợp pháp phần diện tích đất nêu trên nên bà P không có quyền khởi kiện đối với tất cả các giao dịch liên quan đến phần diện tích đất nêu trên. Tại phiên tòa bà P cũng khẳng định chồng và các con của bà P đang cư trú và sinh sống trên phần diện tích đất 8347m^2 thuộc thửa 431 tờ bản đồ số 08 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1287/QSDĐ/BTĐ do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 12/01/2001. Phần diện tích 5459m^2 nêu trên hiện là đất trống. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Trinh và những người đang sinh sống trên phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà P vào tham gia tố tụng là đúng.

Xét, các tài liệu chứng cứ do phía bị đơn bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm đã chứng minh số tiền mà ông Q và ông D cùng hùn hạp mua chung lô đất của ông H là tài sản riêng của hai ông. Nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vợ ông Q vào tham gia tố tụng là đúng.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà P, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm số 1381/2018/DS-ST ngày 05/12/2018 của Tòa án nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

XÉT THẤY:

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]. Do Ông Nguyễn Minh Đ có đơn đề nghị xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Đ.

[2]. Về kháng cáo của người có quyền và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc P yêu cầu Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hvà ông D, ông Q với lý do: Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S996412, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 1720 QSDĐ/UB xã Y do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 30/7/2001 để xác định bà P là chủ sử dụng hợp pháp đối với 5459m^2 đất.

[3]. Xét, tại mục [2] trong phần xét thấy của bản án sơ thẩm đã nêu;

Ngày 30 tháng 7 năm 2001, hộ bà Nguyễn Thị Ngọc P được Ủy ban nhân dân huyện M cấp chứng nhận quyền sử dụng đất số S996412, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 1720 QSDĐ/UB xã Y đối với 5.459 m^2 đất thuộc thửa 715 (phân chiết từ thửa 431), tờ bản đồ số 08. Tuy nhiên, ngày 15/3/2002, Ủy ban nhân dân huyện M đã ban hành Quyết định số 960/QĐ-UB thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, không đồng ý với Quyết định này, bà P đã khởi kiện vụ án hành chính. Bản án hành chính sơ thẩm số 04/HCST ngày 10/9/2002 của Toà án nhân dân huyện M đã tuyên bác yêu cầu khởi kiện của bà P và Bản án hành chính phúc thẩm số 08/HCPT ngày 14/01/2003 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên bác kháng cáo của bà P về việc yêu cầu tuyên huỷ Quyết định của Ủy ban nhân dân huyện M về việc thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S996412.

Xét, Bản án hành chính phúc thẩm số 08/HCPT ngày 14/01/2003 đã có hiệu lực pháp luật, đến nay vẫn không có Quyết định giám đốc thẩm hay tái thẩm; như vậy, việc bà P căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nhưng đã bị cơ quan chức năng thu hồi để có ý kiến đối với thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông D và ông Q là không có cơ sở".

Thấy, từ phân tích của bản án sơ thẩm nêu trên, căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đã có đủ cơ sở để khẳng định bà P không có quyền khởi kiện cũng như có ý kiến gì đối với các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng phần diện tích đất nêu trên giữa ông H với ông D và ông Q. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q447711, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 1299/QSDĐ/UB xã Y do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000 và căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 012913 ký ngày 15/09/2015 tại Văn phòng công chứng F để công nhận sự tự nguyện thỏa thuận về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông D ông Q là đúng pháp luật.

[3]. Xét phía luật sư bảo vệ cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa chồng của bà P là ông Trinh và những người đang cư trú sinh sống trên phần diện tích nhà đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà P vào tham gia tố tụng là không đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

Thấy, ý kiến mà luật sư đưa ra là không có cơ sở. Bởi căn cứ vào khoản 4 Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định về nhiệm vụ quyền hạn của thẩm phán: " 3. Tiến hành thu thập, xác minh chứng cứ…".

Như vậy, trong quá trình xác minh thu thập chứng cứ căn cứ vào bản *Bản án hành chính phúc thẩm số 08/HCPT ngày 14/01/2003 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh* đã xác định rõ bà P không phải là người chủ sử dụng đất hợp pháp. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P cũng xác nhận phần diện tích đất 5459m^2 nêu trên hiện là đất trống không có tài sản gì trên đất. Như đã phân tích ở trên thì bà P không có quyền khởi kiện thì đương nhiên ông Lê Văn L chồng bà P và những người đang cư trú cùng bà P cũng không có quyền khởi kiện. Và việc Tòa có đưa hay không đưa những người này vào tham gia tố tụng cũng không làm thay đổi bản chất của vụ kiện nên trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng là đúng không vi phạm thủ tục tố tụng. Sở dĩ Tòa án cấp sơ thẩm đưa bà P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan là do bà P có hành vi ngăn cản không cho phía bị đơn san lấp mặt bằng và trong quá trình Tòa giải quyết bà P cũng không có đơn yêu cầu độc lập đối với vụ án.

[4]. Xét, việc luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa những người vợ của ông Q và ông D vào tham gia tố tụng. Thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn cung cấp bổ sung Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 555/UBND-XNTTHN do Ủy ban nhân dân phường J xác nhận ngày 26/4/2019 đã xác nhận tình trạng hôn nhân của Ông Hoàng Văn D: "*Có đăng ký kết hôn, nhưng đã ly hôn theo Quyết định ly hôn số 121/TL ngày 01/8/2003 của Tòa án nhân dân huyện M; từ ngày 29/3/2005 đến nay chưa đăng ký kết hôn với ai tại Ủy ban nhân dân phường E"*. Ông Quách Tiểu Q cũng đã cung cấp cho Tòa án Văn bản cam kết về việc cam kết tài sản riêng của chồng ngày 09/01/2018 do bà Mạch Ngọc V là vợ của ông Q đã cam kết: "*Thửa đất số 431, tờ bản đồ số 08, địa chỉ: phường O, quận C, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1299 QSDĐ/UB xã Y do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 28/12/2000, đăng ký thay đổi quyền sử dụng đất ngày 18/9/2015 là tài sản riêng của Ông Quách Tiểu Q do nhận chuyển nhượng hoàn toàn bằng tiền riêng của ông Q. Nên ông Q được toàn quyền thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật bà V cam kết không có bất cứ tranh chấp, khiếu nại gì vì thửa đất trên là tài sản riêng của ông Q"*. Từ những chứng cứ trên có

đủ căn cứ để khẳng định thửa đất số 431 do ông Q và ông D cùng đứng tên mua chung là tài sản riêng của ông Q và ông D. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà V vợ ông Q vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền nghĩa vụ liên quan là đúng.

[5]. Từ sự phân tích trên, xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P và đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P về việc đề nghị không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gữa ông H và ông Q, ông D. Có cơ sở chấp nhận đề nghị của phía nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 1318/2018/DS- ST ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] .Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà P không được Tòa án chấp nhận nhưng do bà P là người cao tuổi nên căn cứ vào Điều 2 Luật người cao tuổi và bà P đã có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử xét miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà P. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà P.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 38, Điều 148, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi;

Căn cứ điểm đ Điều 12; Điều 14; khoản 6 Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Ngọc P.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1318/2018/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận sự thoả thuận của ông Lê Văn H, bà Trần Thị Kim T với ông Quách Tiểu Q và ông Hoàng Văn D; cụ thể như sau:

Ông Lê Văn H có nghĩa vụ bàn giao 5.459m^2 đất thoả thuận chuyển nhượng giữa hai bên thuộc thửa số 431, tờ bản đồ số 08 toạ lạc phường O, quận C (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q447711, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 1299/QSDĐ/UB xã Ydo Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 28/12/2000 cho hộ ông Lê Văn Tài, cập nhật điều chỉnh biến động cho ông Quách Tiểu Q và ông Hoàng Văn D đứng tên chủ sử dụng đất vào ngày 18/9/2015) trong hạn 07 (bảy) ngày kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngay sau khi nhận đất chuyển nhượng, ông Quách Tiểu Q và ông Hoàng Văn D phải thanh toán cho ông Lê Văn H 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng; việc giao đất và giao tiền được các bên thực hiện song song cùng lúc. Số tiền còn lại là 14.942.500.000 (mười bốn tỷ chín trăm bốn mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng, ông D và ông Q phải thanh toán cho ông H trong hạn 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày các bên thực hiện việc giao nhận đất chuyển nhượng. Phía ông D và ông Q không phải trả tiền lãi đối với toàn bộ số tiền nợ nêu trên;

Kể từ khi ông Lê Văn H có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Quách Tiểu Q và ông Hoàng Văn D chưa thanh toán thì hàng tháng ông D và ông Q còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tại thời điểm thi hành tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn H phải chịu 65.621.250 (sáu mươi lăm triệu sáu trăm hai mươi mốt nghìn hai trăm năm mươi) đồng án phí dân sự sơ thẩm (bao gồm: ½ án phí của nghĩa vụ giao 5.459m^2 đất thuộc thửa số 431, tờ bản đồ số 08 là 150.000 (một trăm năm mươi nghìn) đồng cộng với ½ án phí của nghĩa vụ thanh toán khoản tiền 22.942.500.000 (hai mươi hai tỷ chín trăm bốn mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng là 65.471.250 (sáu mươi lăm triệu bốn trăm bảy mươi mốt nghìn hai trăm năm mươi) đồng. Khấu trừ vào 176.371.506 (một trăm bảy mươi sáu triệu ba trăm bảy mươi mốt nghìn năm trăm lẻ sáu) đồng tạm ứng án phí sơ thẩm theo các biên lai thu tạm ứng án phí số 0001874 ngày 17/01/2017; số 0000179 ngày 10/5/2017 và số 0030495 ngày 10/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận C. Hoàn trả cho ông Lê Văn H 110.750.256 (một trăm mười triệu bảy trăm năm mươi nghìn hai trăm năm mươi sáu) đồng tiền chênh lệch.

Ông Quách Tiểu Q và Ông Hoàng Văn D phải chịu 65.621.250 (sáu mươi lăm triệu sáu trăm hai mươi mốt nghìn hai trăm năm mươi) đồng án phí dân sự sơ thẩm (bao gồm: ½ án phí của nghĩa vụ giao 5.459m^2 đất thuộc thửa số 431, tờ bản đồ số 08 là 150.000 (một trăm năm mươi nghìn) đồng cộng với ½ án phí của nghĩa vụ thanh toán khoản tiền 22.942.500.000 (hai mươi hai tỷ chín trăm bốn mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng là 65.471.250 (sáu mươi lăm triệu bốn trăm bảy mươi mốt nghìn hai trăm năm mươi) đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc P được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng cho bà P theo biên lai thu số AA/2018/0030771 ngày 19/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người

phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (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 TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND quận C;
- Chi cục THA quận C ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Trần Thị Thủy