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: 516 /2021/DS-PT
Ngày: 28/5/2021
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: Ông Lại Huỳnh Tú

Các Thẩm phán: 1. Ông Trương Việt Hồng

2. Bà Trần Thị Tuyết Loan

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà N guyễn 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 Võ Thị Vĩnh Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 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 127/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2021 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 03/02/2021 của Toà án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1678/2021/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5023/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

1.1. Ông Ngô Tuấn L, sinh năm 1964

1.2. Bà Kiều Thị Thu N, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: Đường N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị H, sinh năm 1961 (Có mặt)

Địa chỉ: Đường T, phường T, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Huỳnh Huệ T, sinh năm 1962 (Có mặt)

2.2. Bà Lê Kim X, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: Đường N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo ủy quyền của ông T, bà X: Ông Nguyễn Tấn T1, sinh năm 1968 (Có mặt)

Địa chỉ: Đường M, khu phố D, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Lưu Thị Tuyết T, sinh năm 1959 (Vắng mặt)

3.2. Ông Hoàng Anh Q, sinh năm 1958 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đường Q, khu phố B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Đoàn Thị M, sinh năm 1938

Địa chỉ: Đường N, khu phố A, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn T1, sinh năm 1968 (Có mặt)

Địa chỉ: Đường M, khu phố D, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Trần Thanh P, sinh năm 1971 (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Đường Q, khu phố B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Ông Nguyễn Công T2, sinh năm 1972 (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Đường A, khu phố A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Huỳnh Huệ T - Bị đơn.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung án sơ thẩm:

Quá trình tiến hành tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Lê Thị H trình bày:

Do có nhu cầu về nhà ở nên năm 2010, ông Ngô Tuấn L và bà Kiều Thị Thu N tìm mua một nền đất để xây dựng nhà ở. Trong lúc tìm mua, ông L và bà N gặp bà Lưu Thị Tuyết T và được bà T cho biết đang kêu bán nền đất ở tại ấp B, xã B, Quận B. Sau khi đến Ủy ban nhân dân phường Bình Hưng Hòa tìm hiểu, ông L và bà N biết ông Huỳnh Huệ T là người đứng tên kê khai đất và đang chờ cấp giấy chứng nhận. Bà T đưa đầy đủ giấy tờ mua bán và giấy ủy quyền từ ông Huỳnh Huệ T trong đó có nội dung bà T được toàn quyền sang nhượng, mua bán, bà T cam kết nếu ông L và bà N đồng ý nhận chuyển nhượng thì bà T sẽ chịu trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trong thời hạn 06 tháng. Ngày 20/12/2010 vợ chồng bà T và ông L, bà N ký hợp đồng tay mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền đất với nội dung: Phía bà T đồng ý chuyển nhượng và ông L, bà T đồng ý nhận chuyển nhượng 01 nền đất với diện tích ngang 4m x dài 20 m = 80m^2, (đây là diện tích tạm tính, sau này

khi có giấy chứng nhận sẽ tính trên diện tích được công nhận ghi trong giấy chứng nhận) thuộc thửa 140, Tờ bản đồ số 2, đường M1 khu dân cư Khu công nghiệp T, địa chỉ ấp B, xã B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá 19.500.000 đồng/m2, thành tiền là 1.560.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm sáu mươi triệu đồng). Ngay sau khi ký hợp đồng, ông L và bà N đã thanh toán cho bà T và ông Q số tiền 1.060.000.000 đồng tại Thừa Phát lại Quận 1, địa chỉ 526-528 Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó bà T đã giao nền đất cho ông L, bà N và họ dựng căn nhà tạm để quản lý, sử dụng cho đến nay, ông L, bà N đã vào đồng hồ điện, nước để sinh hoạt, phía bà T thì tiến hành thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận. Khi hết thời gian 06 tháng không thấy bà T mang giấy chứng nhận về để đi công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, ông L, bà N có gặp bà T và được bà cho biết hiện đang chờ chủ trương của chính quyền về việc nộp thuế quyền sử dụng đất ở khu vực Ấp 2, do đó ngày 17/10/2011 bà T có viết cam kết xin gia hạn thêm 06 tháng nữa để làm Giấy chứng nhận. Ông L, bà N chờ đợi thêm một thời gian nữa vẫn không thấy bà T đem Giấy chứng nhận về, vì vậy, ông L và bà N đã yêu cầu bà T cho gặp ông T, bà X để xác định lại tình trạng pháp lý về nền đất ông T bán cho bà T và bà T bán - chuyển nhượng cho ông L và bà N .

Khi gặp được ông T, bà X và bà M, ông L và bà N được phía ông T cho biết việc kê khai đất và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận là do ông T, bà X đứng tên, nhưng tiền mua nền đất ấy là của bà M (mẹ bà X) bỏ ra và phía ông T cũng xác nhận đã bán đứt nền đất này cho bà T, nhưng vì ông T, bà X là chủ cũ, là người đứng tên kê khai nền đất nên Giấy chứng nhận sẽ mang tên ông T, bà X chứ không phải tên của bà T, do đó ngày 14/12/2011 ông T ký biên bản cam kết hỗ trợ về mặt pháp lý cho ông L và bà N để làm thủ tục, làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với nội dung: Sau khi được Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Huỳnh Huệ T thì ông T sẽ hỗ trợ ra công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông L, bà N theo hợp đồng mua bán được lập ngày 20/12/2010 (hợp đồng giữa vợ chồng bà T với ông L và bà N), có vi bằng kèm kèm theo. Để thực hiện cam kết này, vào ngày 20/3/2012 các bên đã ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó Bên bán - Bên A là ông T, bà X, Người có trách nhiệm liên quan đại diện bên bán đất là bà M và bà T đồng ý bán cho Bên mua - Bên B là ông L, bà N nền đất nêu trên với giá 1.560.000.000 đồng, đã giao số tiền 1.220.000.000 đồng, ông T, bà X và bà T có trách nhiệm làm ra sổ đất ở (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở) cho ông L và bà N . Sau khi có giấy chứng nhận ra công chứng thì ông T, bà X sẽ thanh toán số tiền còn lại là 340.000.000 đồng cho ông L, bà N sau khi đã trừ các chi phí đã thỏa thuận theo hợp đồng. Ngày 29/3/2012 ông L và bà N đã giao cho ông T số tiền 20.000.000 đồng về việc ông T đã ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L và bà N .

Sau đó, ông T, bà X đã ký các giấy tờ liên quan để ông Nguyễn Công T2 thay mặt cho ông T, bà X liên hệ với cơ quan có thẩm quyền của Quận Bình Tân

để nộp đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, ký nhận các giấy tờ liên quan đến hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận và đồng ý cho ông T2 giao lại phiếu nhận hồ sơ cho ông L và bà N . Ngày 15/7/2012 ông T2 giao cho ông L và bà N phiếu nhận hồ sơ và biên nhận hồ sơ lập ngày 16/11/2012 của Chi cục thuế Quân Bình Tân về việc mời ông Huỳnh Huệ T và bà Lê Kim X đúng ngày 30/11/2012 đến để được thông báo nộp số thuế phải nộp. Khi ông L và bà N và đề nghị ông T, bà X cùng đến Chi cục thuế để nộp thuế quyền sử dụng đất và nhận giấy chứng nhận, sau đó sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nền đất cho ông L và bà N theo hợp đồng ngày 20/3/2012, nhưng phía ông T không thực hiện. Mặc dù Ủy ban nhân dân Quận Bình Tân đã ra giấy chứng nhận nhưng cho đến nay ông L và bà N vẫn chưa nhận được vì chưa nộp thuế quyền sử dụng đất. Sau nhiều lần thương lượng không thành, ông L và bà N đã nộp đơn đề nghị Ủy ban nhân dân Phường Bình Hưng Hòa hòa giải, giải quyết. Ngày 26/8/2016 Ủy ban nhân dân Phường tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Do đó, vợ chồng ông L, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Quận Bình Tân giải quyết:

1. Buộc ông Huỳnh Huệ T và bà Lê Kim X tiếp tục thực hiện cam kết ngày 14/12/2011 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2012 đối với thửa đất số 327, tờ bản đồ số 4 (TL 2005) Địa chỉ: Phường B, Quận B, TP Hồ Chí Minh, diện tích 78,20m2 theo Giấy chứng nhận quyền sử sụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 08825 ngày 12/10/2012 do Ủy ban nhân dân Quận Bình Tân cấp cho ông Huỳnh Huệ T và bà Lê Kim X.

2. Vợ chồng ông L sẽ thanh toán cho ông T, bà X số tiền còn lại là 340.000.000 đồng sau khi đã trừ thuế, phí mà phía ông T (bên chuyển nhượng) phải chịu theo sự thỏa thuận của hai bên ghi trong Hợp đồng và theo quy định của pháp luật. Phía ông T phải chịu 183.598.000 đồng (diện tích đất giảm 1,8m2 x 19.500.000 đồng = 35.100.000 đồng; chi phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T đứng tên là 98.000.000 đồng; ông T nhận số tiền 20.000.000 đồng để ký lại hợp đồng chuyển nhượng với ông L; thuế thu nhập cá nhân ông T phải chịu khi sang tên cho ông L theo thỏa thuận trong hợp đồng là 2% x 1.560.000.000 đồng = 30.498.000 đồng). Phía ông L, bà N sẽ chịu thuế quyền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế, thuế trước bạ chuyển quyền sử dụng đất và các chi phí khác khi làm thủ tục sang tên cho ông L, bà N .

3. Trường hợp ông T, bà X không chịu hợp tác thì đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông L được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền đất nêu trên.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án bà Đoàn Thị M là ông Nguyễn Tấn T1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của bà Đoàn Thị M. Năm 2003 bà M tặng cho phần đất này cho con gái là bà Lê Kim X và con rể là ông Huỳnh Huệ T. Bà Lưu Thị Tuyết T có mối quan hệ quen biết với bà M nên bà M đã nhờ bà T giúp về mặt giấy tờ và thủ tục ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà X. Năm 2004 nhà nước mở đường nên lấy một phần đất có diện tích khoảng 22m2 và tiến hành bồi thường nhưng do ông T ở xa không tiện đi lại nên đã ủy quyền cho bà T thay mặt nhận tiền bồi thường vào ngày 29/4/2010. Tuy nhiên bà T đã tự ý viết thêm vào giấy ủy quyền với nội dung được hợp thức hóa, đóng thuế, chuyển nhượng và dựa vào giấy ủy quyền này đã chuyển phần đất trên cho ông Ngô Tuấn L và bà Kiều Thị Thu N. Sau đó bà T dẫn ông L đến nhà ông T tại thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang năn nỉ ông T ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T không đồng ý. Mấy tháng sau bà T mới thú thật với bà M là lỡ bán phần đất trên cho ông L và năn nỉ ông T và bà M ký chuyển nhượng cho ông L. Do bà M kêu ông T ký chứ không phải ý chí của ông T. Ngày 20/3/2012, tại nhà của bà T, địa chỉ đường Q, phường B, quận B, ông T, bà M, bà T, ông L, bà N ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng phần đất trên. Bà T có hứa ngay sau khi ký hợp đồng sẽ trả cho ông T số tiền đã nhận của ông L, bà N tuy nhiên bà T chỉ đưa 20.000.000 đồng tiền chi phí đi lại. Đến thời điểm này bà T đã bỏ trốn không trả tiền cho ông T nên ông T yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên do vô hiệu và và buộc nguyên đơn phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất, trả lại hiện trạng ban đầu cho bị đơn, bị đơn sẽ hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng.

Người làm chứng - Ông Nguyễn Công T2 trình bày: Ông là người nhận làm giấy tờ hợp thức hóa nhà đất cho ông L, tuy nhiên sau khi xem giấy tờ thì ông có trả lời cho ông L là phải làm giấy tờ nhà đất đứng tên ông T trước rồi sang tên cho ông L. Ngày 13/12/2011 ông L nhờ ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với phần đất trên đứng tên ông Huỳnh Huệ T và giao cho ông giấy tờ liên quan đến phần đất trên. Sau đó ông L dẫn ông T đến gặp ông và ông T ký các giấy tờ liên quan đến việc xin hợp thức hóa đất trước mặt ông. Ông chỉ gặp ông T một lần, còn lại mọi việc ông liên hệ với ông L. Sau khi làm xong thủ tục thì ông bàn giao cho ông L bản vẽ đã kiểm tra nội nghiệp và phiếu nhận hồ sơ, biên nhận hồ sơ, bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở. Về chi phí làm dịch vụ ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là 50.000.000 đồng, ông L là người thanh toán cho ông số tiền này. Trong các giấy tờ ông T ký để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có giấy ủy quyền ông T ủy quyền cho ông thay mặt ông T đi làm thủ tục xin cấp giấy chủ quyền, giấy ủy quyền tay không có công chứng, chứng thực. Nay do bận công việc nên ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp.

Người làm chứng ông Trần Thanh P trình bày: Vào tháng 12/2010 ông có làm môi giới cho ông Ngô Tuấn L nhận chuyển nhượng phần đất của ông Huỳnh Huệ T ủy quyền cho bà Lưu Thị Tuyết T chuyển nhượng. Ngày 20/12/2010 ông L và bà T lập hợp đồng mua bán phần đất trên, bà T có trách nhiệm làm thủ tục

sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L nhưng đến ngày 17/10/2011 bà T không làm được. Sau đó, ông cùng ông L, bà T xuống Kiên Giang nhờ ông T ký lại hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên với ông L và hỗ trợ sang tên quyền sử dụng đất cho ông L. Ngày 20/3/2012 ông T, ông L, bà T và các người liên quan chứng kiến việc ông L, ông T ký lại hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên. Sau khi ký xong, ông L có nhờ ông liên hệ với ông T để lấy tất cả hồ sơ liên quan để ông L nhờ ông T2 làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình đi lại, ông L có trả cho ông tiền chi phí là 30.200.000 đồng trong đó có 6.500.000 đồng là đi cùng ông L. Tiền môi giới chuyển nhượng phần đất trên thì bà T có trả cho ông 20.000.000 đồng. Ông L nhờ ông T2 làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với chi phí là 50.000.000 đồng là đúng sự thật. Nay do bận công việc nên ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 03/02/2021 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân đã tuyên:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Công nhận giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa giữa ông Huỳnh Huệ T, bà Lê Kim X và ông Ngô Tuấn L, bà Kiều Thị Thu N đối với 78,20m2 đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL325973, số vào sổ cấp GCN: CH08825 ngày 12/10/2012 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cho ông Huỳnh Huệ T và bà Lê Kim X tại thửa đất số 327, tờ bản đồ số 4 (TL-2005) có địa chỉ tại phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh là có hiệu lực.

Buộc ông Huỳnh Huệ T, bà Lê Kim X có trách nhiệm cùng ông Ngô Tuấn L, bà Kiều Thị Thu N liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối vơi thửa đất số 327, tờ bản đồ số 4 (TL-2005) có địa chỉ tại phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời gian thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Huỳnh Huệ T, bà Lê Kim X không thực hiện thì ông Ngô Tuấn L và bà Kiều Thị Thu N được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền cập nhật đăng bộ sang tên chuyển đổi chủ sỡ hữu từ ông Huỳnh Huệ T, bà Lê Kim X sang tên ông Ngô Tuấn L và bà Kiều Thị Thu N đối với 78,20m2 đất tại thửa đất số 327, tờ bản đồ số 4 (TL-2005) có địa chỉ tại phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông L, bà N có trách nhiệm thanh toán cho ông T, bà X số tiền 156.402.000 đồng (Một trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm lẻ hai ngàn đồng), trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông T, bà X có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông L, bà N chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng ông L, bà N phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đối với 78,20m2 đất tại thửa đất số 327, tờ bản đồ số 4 (TL-2005) có địa chỉ tại phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

3/ Về án phí:

Ông T, bà X phải chịu 600.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí tòa án số AA/2018/0030528 ngày 26/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân. Số tiền án phí dân sự ông T, bà X còn phải nộp là 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng).*

Ông L, bà N phải chịu 7.820.100 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 29.400.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí tòa án số AA/2016/0000907 ngày 03/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân. Hoàn lại cho ông L, bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.579.900 đồng *(Hai mươi mốt triệu năm trăm bảy mươi chín ngàn chín trăm đồng).*

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 03/02/2021, bị đơn là ông Huỳnh Huệ T nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 22/02/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân kháng nghị đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể:

Về áp dụng pháp luật:

1. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông L, bà N theo Thông báo thụ lý số 360/2016/TB-TLVA ngày 03/10/2016, vụ án được xét xử sau ngày 01/01/2017 (cụ thể là ngày 28/01/2021 và 03/02/2021) nhưng Hội đồng xét xử lại áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 là không đúng quy định tại Điều 48 Nghị quyết này, trường hợp này phải tính án phí căn cứ vào Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 20/12/2010; Biên bản cam kết hỗ trợ ngày 14/12/2011; Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 20/3/2012 cho thấy các bên tham giao kết giao dịch tại thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Đất đai năm 2003 đã phát sinh hiệu lực. Căn cứ khoản 1 Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 thì văn bản quy phạm pháp luật áp dụng để giải quyết trong vụ án này phải là Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Đất đai năm 2003, Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết là không đúng quy định. Tại mục [6] trang 13 của bản án, Hội đồng xét xử cho rằng các quy định của pháp luật về hợp đồng dân sự theo Bộ luật Dân sự năm 2005

không có sự khác biệt so với các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết là không có căn cứ. Bởi lẽ, khoản 2 Điều 122; khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định rõ khi hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện phát sinh hiệu lực của giao dịch dân sự thì buộc phải tuân thủ; khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 lại cho phép công nhận giao dịch dân sự khi một trong các bên không hoàn thiện về mặt hình thức của giao dịch dân sự nhưng đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ thì có thể yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch. Đối chiếu với các quy định nêu trên, đồng thời căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Hội đồng xét xử phải áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết mới phù hợp.

3. Phần QUYẾT ĐỊNH không thể hiện Hội đồng xét xử vận dụng Bộ luật Dân sự năm 2005; mục [6] trang 13 của bản án Hội đồng xét xử xác định sẽ căn cứ vào các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án. Tuy nhiên, tại mục [3] trang 12 của bản án khi xem xét thời hiệu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì Hội đồng xét xử lại căn cứ vào các quy định tại Điều 134, Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005 là tự mâu thuẫn với chính mình và không có căn cứ.

Về tố tụng:

1. Các đương sự trong vụ án không bên nào đề nghị Hội đồng xét xử xem xét thời hiệu đối với yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu của ông T, bà X. Tuy nhiên, tại mục [3] trang 12, 13 của bản án, khi xem xét yêu cầu phản tố, Hội đồng xét xử đã xét thời hiệu đối với yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là vi phạm khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

2. Ông T, bà X có 02 yêu cầu phản tố:

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lập giữa bà T với ông L, bà N ngày 20/3/2012 trong đó có chữ ký của ông Huỳnh Huệ T vì vô hiệu.

- Buộc ông L, bà N tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên đất của ông T, bà X.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử chỉ xem xét đối với yêu cầu đầu tiên là không chấp nhận tuyên hủy hợp đồng lập ngày 20/3/2012. Đối với yêu cầu "Buộc ông L, bà N tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên đất của ông T, bà X" thì Hội đồng xét xử không xem xét, làm ảnh hưởng đến quyền lợi tố tụng chính đáng của ông T, bà X, vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Dẫn đến tại phần QUYẾT ĐỊNH của bản án cũng không tuyên bác yêu cầu *"Buộc ông L, bà N tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên đất của ông T, bà X",* như vậy là chưa giải quyết toàn diện vụ án.

3. Tại phiên tòa, phía bị đơn có yêu cầu giám định chữ viết trên Giấy ủy quyền giữa ông T với bà T vì ông T cho rằng bà T đã tự ý viết thêm nội dung vào giấy này; đồng thời giám định chữ ký bà M tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 20/3/2012 vì ông T cho rằng chính ông là người ký chứ không phải bà M dù bà M có mặt tại thời điểm các bên ký hợp đồng. Đại

diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân đã đề nghị Hội đồng xét xử tạm dừng phiên tòa theo quy định tại Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để thực hiện các thủ tục tố tụng này, đảm bảo vụ án được giải quyết khách quan, toàn diện, làm rõ có hay không việc viết thêm vào Giấy ủy quyền, làm rõ ý chí của bà M khi tham gia giao dịch dân sự bởi lẽ sự việc bắt nguồn từ việc ủy quyền cho bà T của ông T, các giao dịch liên quan sau đều có bà T tham gia do đó cần thiết phải làm rõ. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử không chấp nhận dừng phiên tòa theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân nên cần thiết tiếp tục đưa ý kiến này vào bản kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân.

Về nội dung:

Hội đồng xét xử cho rằng có cơ sở xác định nguồn gốc đất đang tranh chấp là tài sản từ sau ngày 20/2/2002 (thời điểm bà Lê Phụng E thỏa thuận bồi hoàn với ông Huỳnh Huệ T) đã thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Huỳnh Huệ T và bà Lê Kim X và về sau đến ngày 12/10/2012 đã được Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp giấy chứng nhận - Tại đây cần phải xác định rõ đương sự trong vụ án này không có người tên Lê Phụng E như bản án đã nhận định, chỉ có đương sự tên Đỗ Phụng E. Căn cứ vào lời khai, các hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/12/2010, ngày 20/3/2012 đủ cơ sở xác định ông L, bà N nhận chuyển nhượng 80m², thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 02, đường M1 khu dân cư khu công nghiệp T là có thật.

Mặc dù bà X không tham gia ký kết vào các hợp đồng chuyển nhượng là có thiếu sót, tuy nhiên căn cứ vào sự việc bà X cùng chồng là ông T cung cấp các giấy tờ tùy thân, các giấy tờ khác để ông T2 thay mặt liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm các thủ tục hành chính, được cấp Giấy chứng nhận mang tên ông T, bà X từ đó đồng ý cho ông T2 giao lại Phiếu biên nhận hồ sơ cho ông L, bà N, khi có thông báo nộp thuế thì các bên sẽ tiến hành chuyển nhượng, việc này đã thể hiện bà X biết, không phản đối về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T do đó Hội đồng xét xử đã công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà N .

Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân cho rằng nhận định của Hội đồng xét xử là phiến diện, không phù hợp với các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án. Bởi lẽ:

1. Tại thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 20/12/2010 thì phần đất thuộc thửa 140, TBĐ 02 (TL 02) nay là thửa đất số 327, tờ bản đồ số 4 (TL-2005) có địa chỉ tại phường B, quận B đã bị thu hồi theo Quyết định 2046/QĐ-UBND ngày 03/3/2009 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân. Như vậy, phần đất này không thuộc quyền sử dụng của bất kỳ cá nhân nào do đó ông T không đủ tư cách pháp lý ủy quyền cho bà T cũng như việc bà T không đủ tư cách pháp lý nhận ủy quyền của ông T chuyển nhượng phần đất này cho ông L, bà N .

Ngày 11/10/2012, Ủy ban nhân dân quận Bình Tân ban hành Quyết định số 7796 giao phần đất nói trên cho ông T, bà X sau thay đổi thành công nhận quyền sử dụng đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp (LUK) sang đất ở tại đô thị. Hội đồng xét xử nhận định tài sản từ sau ngày 20/2/2002 (thời điểm bà Đỗ Phụng E thỏa thuận bồi hoàn với ông Huỳnh Huệ T) đã thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Huỳnh Huệ T và bà Lê Kim X là không có căn cứ. Mặt khác, Hợp đồng bồi hoàn hoa màu không được chính quyền địa phương xác nhận nên không có giá trị pháp lý.

2. Ông L, bà N yêu cầu ông T, bà X tiếp tục thực hiện các thỏa thuận đã ký kết tại Biên bản cam kết hỗ trợ ngày 14/12/2011; Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 20/3/2012. Xét các tài liệu thỏa thuận mà các bên cung cấp cho thấy, thỏa thuận của các bên đã vô hiệu theo quy định của pháp luật, vi phạm điều cấm mà Bộ luật dân sự đã quy định. Cụ thể:

Tại thời điểm ký kết thỏa thuận giữa các bên, Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Đất đai năm 2003 đã phát sinh hiệu lực. Người đứng tên kê khai đất là ông T, bà X chưa đủ tư cách pháp lý để thỏa thuận chuyển nhượng.

Giấy ủy quyền từ ông T cho bà T chỉ có một mình ông T ký ủy quyền; Hợp đồng mua bán ngày 20/3/2012 chỉ có ông T ký với tư cách bên bán; 02 tài liệu này đều không có chữ ký của bà X (vợ ông T). Việc này phù hợp với lời khai của bà X cho rằng không biết việc chuyển nhượng cũng như không ký tên vào các giấy tờ chuyển nhượng.

Bà M (mẹ vợ ông T) khai rằng do đi chữa bệnh nên ủy quyền cho ông T kê khai và làm thủ tục liên quan đến chủ quyền của thửa đất, hồ sơ thể hiện có giấy ủy quyền của bà M cho ông T (giấy ủy quyền không được công chứng, chứng thực); ông T cũng xác nhận điều này; bà X (vợ ông T) thì cho rằng không biết có việc chuyển nhượng. Mặt khác, ông T là con rể bà M và không có tài liệu cho thấy ông T khai hoang, tạo lập phần đất nên quyền chủ quyền của ông T đối với thửa đất còn thiếu cơ sở để khẳng định. Hội đồng xét xử xác định nguồn gốc đất, tiền mua đất của ông T chỉ dựa vào Hợp đồng bồi hoàn hoa màu không được chính quyền địa phương xác nhận, Quyết định giao đất của Ủy ban là không đủ căn cứ.

Do hợp đồng vô hiệu các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, đồng thời xét lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà N thấy rằng không có cơ sở chấp nhận ở cả 02 hướng hoặc buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng; hoặc trong trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì tuyên ông Lình, bà N được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền đất nhận chuyển nhượng. Phía ông L, bà N chỉ được nhận lại phần tiền đã giao cho bên chuyển nhượng. Mặc dù, bà X không biết việc chuyển nhượng của ông T, cũng như không có chứng cứ cho thấy bà X đã nhận tiền nhưng phải chịu trách nhiệm liên đới vợ chồng với ông T. Tại hồ sơ không thể hiện phía ông L, bà N có yêu

cầu xem xét lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu hoặc yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không xem xét. Dành quyền khởi kiện cho ông L, bà N khi có yêu cầu.

3. Hội đồng xét xử công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa ông T, bà X với ông L, bà N để từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà N . Tại phiên tòa, ông L, bà N thừa nhận còn giữ 340.000.000đ tiền mua đất chưa giao. Ông L, bà N đồng ý tiếp tục giao cho ông T, bà X sau khi trừ đi các chi phí hợp lý mà các bên đã thỏa thuận. Chi phí được khấu trừ theo lời trình bày của ông L, bà N là 183.598.000đ, khoản tiền này được Hội đồng xét xử chấp nhận khấu trừ. Do đó, ông L, bà N chỉ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T, bà X số tiền là 156.402.000đ (340.000.000đ-183.598.000đ).

Tại bản tự khai ngày 15/10/2008 (BL208) đại diện uỷ quyền của ông L, bà N kê khai chi tiết khoản tiền như sau:

+ Diện tích đất thỏa thuận ban đầu là 80m^2, GCN cấp cho ông T, bà X là 78,2m^2. Như vậy, diện tích thực tế bị giảm 1,8m^2 x 19.500.000đ/m^2 - 35.100.000đ.

+ Chi phí thuê ông P, thuê ông T2: 98.000.000đ.

+ Ông T ký lại Hợp đồng chuyển nhượng: 20.000.000đ.

+ Thuế thu nhập cá nhân phía ông T chịu (2% giá tri): 30.498.000đ.

Tổng: 183.598.000đ.

Căn cứ vào Giấy biên nhận tiền (BL 193) có kê khai chi tiết khoản tiền 98.000.000đ mà ông L, bà N cho rằng đây là chi phí hợp lý nên cấn trừ vào tiền phải hoàn trả cho ông T, bà X. Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân thấy rằng trong các khoản tiền này có những khoản tiền không đủ cơ sở xác thực (không có hóa đơn chứng từ), không được sự xác nhận của ông T nên không thể xem là chi phí hợp lý để cấn trừ. Cụ thể:

+ Tiền san lấp: 5.000.000đ. Tại phiên tòa, ông L, bà N khai tiến san lấp nền là 10.000.000đ và không có yêu cầu đối với số tiền đã bỏ ra san lấp nền. Như vậy, số tiền ông L, bà N khai không thống nhất, tại phiên tòa không có yêu cầu nên không thể cấn trừ.

+ Tiền chi cho ông P: 30.200.000đ. Số tiền này tuy được ông P xác nhận nhưng không được ông T xác nhận. Tại phiên tòa, ông P có yêu cầu xét xử vắng mặt nên không thể làm rõ. Phía ông L, bà N cho rằng đây là các khoản chi phí cho ông P đi từ Thành phố Hồ Chí Minh về Kiên Giang và ngược lại để thỏa thuận, bổ sung tài liệu làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Xét thấy, việc ông P xuống Kiên Giang gặp ông T nhằm phục vụ lợi ích của người mua đất là ông L, bà N . Ông T không xác nhận số tiền này cũng như ông T không yêu cầu ông P phải xuống Kiên Giang gặp ông T nên cấn trừ chi phí này cũng không có căn cứ.

+ Ngoài ra, còn các chi phí ghi chung chung là “đi KG" 3.000.000đ; bổ sung hồ sơ chi phí 6.000.000đ, đi Kiên Giang chi phí 2.000.000đ. Các chi phí này cũng không có cơ sở để cấn trừ bởi những lý do trên.

Hiện nay, giao dịch chuyển nhượng chưa hoàn tất, bản án chưa có hiệu lực thi hành, chưa có Thông báo tính thuế thu nhập cá nhân của ông T từ Chi thuế có thẩm quyền. Do vậy, Hội đồng xét xử cấn trừ tiền thuế thu nhập cá nhân của ông T là không có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (ông Huỳnh Huệ T) trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo như sau:

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án là không khách quan, chưa xem xét đánh giá toàn bộ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Việc các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng đất là trái với quy định pháp luật về hình thức lẫn nội dung. Hơn nữa, bà Lê Kim X là người cùng bà M chung tiền nhận chuyển nhượng đất, là người có cùng quyền lợi với ông Huỳnh Huệ T được quyền sử dụng phần đất nói trên nhưng bà X không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/3/2012 chỉ có ông T ký với tư cách bên bán. Đến khi nguyên đơn khởi kiện thì ông T thì bà X mới biết. Như vậy, nếu có quy trách nhiệm thì chỉ xem xét về việc ông T tự ký vào hợp đồng trong khi đó quyền lợi của lô đất là của 02 vợ chồng. Ông T, bà X không nhận tiền từ nguyên đơn, khi phát hiện bên nguyên đơn tự ý làm nhà trái phép thì bị đơn đã có yêu cầu phản tố để yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng và buộc nguyên đơn tháo dỡ phần công trình trên đất. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng là trái với quy định pháp luật.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng cáo của bị đơn, tuyên sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 03/02/2021 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự khác vẫn giữ nguyên ý kiến và các bên không có phương án hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến 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 ông Huỳnh Huệ T làm trong thời hạn luật định, hợp lệ.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân vì đã quá thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông T, bà X có 02 yêu cầu phản tố:

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lập giữa bà T với ông L, bà N ngày 20/3/2012 trong đó có chữ ký của ông Huỳnh Huệ T vì vô hiệu.

- Buộc ông L, bà N tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên đất của ông T, bà X.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét đối với yêu cầu tuyên hủy hợp đồng lập ngày 20/3/2012, không xem xét yêu cầu "Buộc ông L, bà N tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên đất của ông T, bà X" là ảnh hưởng đến quyền lợi tố tụng chính đáng của ông T, bà X, vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Dẫn đến tại phần quyết định của bản án cũng không tuyên bác yêu cầu "Buộc ông L, bà N tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên đất của ông T, bà X", như vậy là chưa giải quyết toàn diện vụ án.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/8/2019 thì trên phần đất tranh chấp ngoài ông L, bà N đang ở còn có con của ông L, bà N là Ngô Hoàng Vũ cũng đang ờ trên phần đất này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Vũ vào tham gia tố tụng là thiết sót.

Việc mua bán chuyển nhượng đất giữa các bên không có chữ ký của bà X trong hợp đồng chuyển nhượng đất là vi phạm về hình thức và nội dung nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên hợp đồng vô hiệu, định giá tài sản để từ đó có hướng giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, cấp phúc thẩm không thể bổ sung được.

Từ những vi phạm trên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ khoản 03 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: hủy bản án dân sự sơ thẩm số 37/2020/DS-ST ngày 03/02/2020 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

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 tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Huệ T làm trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[1.2.] Thời hạn kháng nghị: Vụ án được Toà án nhân dân quận Bình Tân xét xử sơ thẩm vào ngày 28/5/2021 và tuyên án ngày 03/02/2021 có đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân tham gia phiên tòa. Do đó, thời hạn kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân là 15 ngày tính từ ngày 04/02/2021 đến hết ngày 18/02/2021 (ngày làm việc – thứ năm trong tuần). Tuy nhiên, Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân được ký vào ngày 22/02/2021 là quá thời hạn kháng nghị (quá 04 ngày) theo quy định tại khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân.

[1.3] Việc giải quyết vắng mặt các đương sự: Người có quyền lợi nghĩa liên quan bà Lưu Thị Tuyết T và ông Hoàng Anh Q đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng bà T, ông Q vẫn vắng mặt, căn cứ điểm

b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà T, ông Q.

[2] Về nội dung kháng cáo của Huỳnh Huệ T.

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Tại Công văn số 1117/UBND ngày 10/4/2017 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân nội dung thể hiện: Phần đất tranh chấp có diện tích 78,20m^2 thuộc thửa đất số 327 (phân chiết từ thửa số 9), tờ bản đồ số 4, bộ địa chính phường B, quận B theo tài liệu 2005; tương ứng một phần thửa số 140, tờ bản đồ số 02 bộ địa chính xã B, huyện B, theo tài liệu 02/CT-UB có nguồn gốc do bà Đỗ Phụng E sử dụng và được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3242QSDĐ ngày 10/01/2002. Ngày 03/3/2009, Ủy ban nhân dân quận Bình Tân ban hành Quyết định số 2046/QĐ-UBND về thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3242QDDĐ. Ngày 20/02/2002, bà Đỗ Phụng E lập hợp đồng thỏa thuận bồi hoàn hoa màu phần diện tích 100m^2 thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 02, xã B, huyện B cho ông Huỳnh Huệ T bằng giấy tay. Ngày 16/7/2012, ông Huỳnh Huệ T và bà Lê Kim X lập thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Căn cứ xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Bình Hưng Hòa ngày 06/8/2012; Ngày 11/10/2012, Ủy ban nhân dân quận ban hành Quyết định số 7796/QĐ-UBND về giao đất trong Khu vực chỉnh trang của dự án dầu tư khu dân cư – Khu công nghiệp T thuộc phường Bình Hưng Hoà, quận Bình Tân, ngày 12/10/2012, Ủy ban nhân dân quận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH08825 (BL 325973) cho ông Huỳnh Huệ T và bà Lê Kim X, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị - ODT, diện tích 78,20 m^2. Như vậy, từ ngày 20/02/2002 (thời điểm bà Đỗ Phụng E thoả thuận bồi hoàn với ông Huỳnh Huệ T) thì ông T và bà X là người trực tiếp sử dụng đất, đăng ký kê khai và đến ngày 12/10/2012 đã được Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp giấy chứng nhận cho ông T, bà X.

[2.2] Ngày 29/4/2010, ông Huỳnh Huệ T và Lưu Thị Tuyết T có lập văn bản ủy quyền được xác nhận của chính quyền địa phương với nội dung *":….Nay tôi uỷ quyền cho chị Lưu Thị Tuyết T thay mặt tôi làm những công việc sau: Giải quyết mọi vướng mắc về đất đai, nhận tiền bồi thường, tờ bản đồ số A8, DT 100m^2 số A9137,5m2 tại đường M1, khu phố 1 phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân. Từ ngày 3/5/2010 cho đến khi hoàn tất thủ tục bồi thường 2 thửa đất trên, hợp thức hoá, đóng thuế, chuyển nhượng, hoàn tất mọi thủ tục về tranh chấp cũng như pháp lý được toàn quyền quyết định"*. Ngày 20/12/2010, ông Hoàng Anh Q – bà Lưu Thị Tuyết T và ông Ngô Tuấn L – bà Kiều Thị Thu N đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tạm tính 80m^2, thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 02, đường M1 Khu dân cư Khu công nghiệp T, giá chuyển nhượng là 19.500.000 đồng/m^2, thành tiền 1.560.000.000 đồng. Như vậy trong phạm vi ủy quyền có nội dung bà T được toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến thửa đất nên vợ chồng bà T, ông Q mới có quyền chuyển nhượng với ông L, bà N. Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã thu thập lời khai của người làm chứng là ông Trần Thanh P, ông P khai: Tháng 12/2010 ông có làm môi giới cho ông Ngô Tuấn L nhận chuyển nhượng phần đất của ông Huỳnh Huệ T ủy quyền cho bà Lưu Thị Tuyết T chuyển nhượng. Do bà T không làm được giấy chứng nhận nên ông cùng ông L, bà

T xuống Kiên Giang nhờ ông T ký lại hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên với ông L và hỗ trợ sang tên quyền sử dụng đất cho ông L. Ngày 20/3/2012 ông T, ông L, bà T và các người liên quan chứng kiến việc ông L, ông T ký lại hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên. Lời khai của ông Trần Thanh P phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Công T2, ông T2 khai: Ngày 13/12/2011, ông L nhờ ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với phần đất trên đứng tên ông Huỳnh Huệ T và giao cho ông giấy tờ liên quan đến phần đất trên. Sau đó ông L dẫn ông T đến gặp ông và ông T ký các giấy tờ liên quan đến việc xin hợp thức hóa đất trước mặt ông. Như vậy, căn cứ vào lời khai của những người liên quan và các hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/12/2010 và ngày 20/3/2012 có đủ cơ sở xác định việc ông Ngô Tuấn L và bà Kiều Thị Thu N nhận chuyển nhượng 80m2, thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 02, đường M1 Khu dân cư Khu công nghiệp T là có thật. Quá trình tiến hành tố tụng, bị đơn không yêu cầu Toà án giám định chữ ký, tại phiên toà sơ thẩm bị đơn cho rằng nội dung giấy uỷ quyền đã được thêm phạm vi uỷ quyền và đề nghị giám định. Tuy nhiên, giấy uỷ quyền lập ngày 29/4/2010 giữa bà T và ông T không phải là chứng cứ duy nhất để xác định ý chí của ông T trong việc chuyển nhượng phần đất tranh chấp. Bởi 4/12/2011 ông T ký biên bản cam kết hỗ trợ về mặt pháp lý cho ông L và bà N để làm thủ tục, làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với nội dung: *"Sau khi được Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Huỳnh Huệ T thì ông T sẽ hỗ trợ ra công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông L, bà N theo hợp đồng mua bán được lập ngày 20/12/2010 (hợp đồng giữa vợ chồng bà T với ông L và bà N), có vi bằng được lập cùng ngày kèm kèm"* và 20/3/2012 ông T với ông L, bà N một lần nữa xác lập lại hợp đồng chuyển nhượng đúng theo lời trình bày của người làm chứng là ông T2, ông P và đến ngày 29/3/2012 (sau 09 ngày kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng), ông T đã viết vào mặt sau của trang cuối hợp đồng xác nhận có nhận của ông L 20.000.000 đồng về việc ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tạm dừng phiên tòa của bị đơn và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân về đề nghị giám định nội dung giất ủy quyền là có cơ sở.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2012, mặc dù giao dịch dân sự giữa ông Huỳnh Huệ T, bà Lê Kim X và ông Ngô Tuấn L, bà Kiều Thị Thu N chưa tuân thủ về mặt hình thức, tại thời điểm chuyển nhượng ông T, bà X chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trên thực tế hai bên đã thực hiện việc giao nhận đất, bởi ngay sau khi ký hợp đồng thì vợ chồng ông L, bà N đã chỉ dẫn vị trí, địa chỉ thửa đất cho vợ chồng ông L và từ năm 2012 vợ chồng ông L đã san lấp, xây dựng nhà ở, ông T bà X biết và cũng không phản đối việc vợ chồng ông L xây dựng nhà ở trên đất. Do đó, căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2012.

[2.4] Đối với chữ ký bà Lê Kim X trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2012. Tuy trong hợp đồng không có chữ ký của bà X

nhưng thông qua việc bà X cùng chồng là ông Huỳnh Huệ T cung cấp giấy tờ tùy thân (chứng minh nhân dân của vợ chồng bà, hộ khẩu, giấy chứng nhận kết hôn) và các loại chứng từ gồm Phiếu chuyển thông tin địa chính, Quyết định giao đất, Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tờ khai lệ phí trước bạ, tờ khai tiền sử dụng đất và đã ký các giấy tờ liên quan để ông Nguyễn Công T2, thay mặt cho bà X, ông T liên hệ với cơ quan có thẩm quyền của quận Bình Tân để nộp đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký nhận các giấy tờ liên quan đến hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận và đồng ý cho ông T2 giao lại phiếu nhận hồ sơ cho ông L và bà N để khi có thông báo nộp thuế quyền sử dụng đất và được nhận giấy chứng nhận. Các tài liệu trên cho thấy bà X biết rõ và đồng ý với việc chuyển nhượng đất cho ông L, bà N .

[2.5] Xét yêu cầu thanh toán số tiền còn lại mà ông L và bà N có trách nhiệm thanh toán cho ông T và bà X, tại thời điểm chuyển nhượng các bên thỏa thuận diện tích chuyển nhượng 80m^2, giá chuyển nhượng là 19.500.000 đồng/m^2, thành tiền là 1.560.000.000 đồng. Tại khoản 3 Điều 2 của hợp đồng ngày 20/3/2012 thể hiện ông L, bà N đã thanh toán 02 đợt là 1.220.000.000, còn lại là 340.000.000 đồng. Tuy nhiên, trên thực tế diện tích chuyển nhượng chỉ có 78,20m^2 nên cần khấu trừ phần tiền đối với diện tích chênh lệch và các chi phí dịch vụ, thuế thụ nhập cá nhân mà nguyên đơn đã tạm ứng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận là có căn cứ và phù hợp theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 3 của hợp đồng. Do đó, số tiền nguyên đơn còn phải thanh toán cho bị đơn sau khi trừ các khoản như sau: tiền do diện tích giảm từ 80m^2 còn 78,20m^2 là 1,8m2 x 19.500.000 đồng/m2 = 35.100.000 đồng; khoản tiền bị đơn ký nhận để hỗ trợ xin cấp giấy chứng nhận là 20.000.000 đồng; chi phí thuê ông Trần Thanh P và ông Trần Công T2 làm dịch vụ xin cấp giấy chứng nhận là 98.000.000.000 đồng; thuế thu nhập cá nhân bị đơn phải chịu 2% giá trị chuyển nhượng là 30.498.000 đồng; tổng cộng là 183.598.000 đồng. Như vậy nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại cho bị đơn là 340.000.000 đồng – 183.598.000 đồng = 156.402.000 đồng.

[2.6] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lập giữa bà T với ông L, bà N ngày 20/3/2012 trong đó có chữ ký của ông Huỳnh Huệ T vì vô hiệu.

- Buộc ông L, bà N tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên đất của ông T, bà X.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Huệ T, bà Lê Kim X với ông Ngô Tuấn L, bà Kiều Thị Thu N là đồng nghĩa với việc không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên bác

yêu cầu "Buộc ông L, bà N tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên đất của ông T, bà X" là có thiếu sót, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2.7] Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông L, bà N vào ngày 03/10/2016, vụ án được xét xử sau ngày 01/01/2017 nhưng cấp sơ thẩm lại áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 là chưa chính xác theo quy định tại Điều 48 Nghị quyết này, trường hợp này đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phải tính án phí theo Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012 ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn một số các quy định pháp luật về án phí, lệ phí Toà án và đối với yêu cầu phản tố của bị đơn (thụ lý sau ngày 01/01/2017) phải tính án phí theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14. Do đó, cần phải sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm như sau:

Bị đơn phải chịu 200.000 đồng án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận, tổng cộng là 500.000 đồng.

Nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho bị đơn. Án phí nguyên đơn phải chịu là 7.820.100 đồng.

[2.8] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập ông Ngô Hoàng Vũ là người đang sinh sống trên phần đất để đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiết sót.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/8/2019, thì trên phần đất ghi nhận ông L, bà N đã xây nhà trên đất. Ngoài ông L, bà N đang ở trên phần nhà đất đang tranh chấp thì còn có ông Ngô Hoàng Vũ là con của ông L, bà N ở cùng. Xét thấy quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc ông Vũ sinh sống cùng cha mẹ là ông L, bà N không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Vũ trong vụ án này. Do đó, không cần thiết phải đưa ông Vũ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Từ những lý lẽ đã viện dẫn, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Huệ T, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc không xem xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân và sửa án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn - ông Huỳnh Huệ T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 03/02/2021 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Công nhận hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 20/3/2012 giữa ông Huỳnh Huệ T, bà Lê Kim X và ông Ngô Tuấn L, bà Kiều Thị Thu N đối phần đất ở đô thị diện tích 78,20m^2 thuộc thửa 327, tờ bản đồ số 4 (TL-2005) phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (đất đã Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL325973, số vào sổ cấp GCN: CH08825 ngày 12/10/2012 cho ông Huỳnh Huệ T và bà Lê Kim X) là có hiệu lực.

1.2. Ông Ngô Tuấn L và bà Kiều Thị Thu N được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề cập nhật biến động sang tên chuyển đổi chủ sỡ hữu từ ông Huỳnh Huệ T, bà Lê Kim X sang ông Ngô Tuấn L và bà Kiều Thị Thu N đối phần đất ở tại đô thị diện tích 78,20m^2 thuộc thửa đất số 327, tờ bản đồ số 4 (TL-2005) có địa chỉ tại phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Ông L, bà N phải chịu tất cả các khoản thuế, phí liên quan khi tiến hành thủ tục cập nhật sang tên đối với phần đất trên.

1.4. Ông Ngô Tuấn L, bà Kiều Thị Thu N có trách nhiệm thanh toán cho ông Huỳnh Huệ T, bà Lê Kim X số tiền 156.402.000 đồng (Một trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm lẻ hai ngàn đồng).

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông T, bà X có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông L, bà N chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng ông L, bà N phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lập giữa ông T, bà X với ông L, bà N ngày 20/3/2012 đối với phần đất ở đô thị diện tích 78,20m^2 thuộc thửa 327, tờ bản đồ số 4 (TL-2005) phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông L, bà N tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên đất của ông T, bà X.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T, bà X phải chịu 500.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số AA/2018/0030528 ngày 26/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân. Số tiền án phí dân sự ông T, bà X còn phải nộp là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng).

Ông L, bà N phải chịu 7.820.100 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 29.400.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số AA/2016/0000907 ngày 03/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân. Hoàn lại cho ông L, bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.579.900 đồng *(Hai mươi mốt triệu năm trăm bảy mươi chín ngàn chín trăm đồng).*

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được 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 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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 quận Bình Tân;
- Chi cục THADS quận Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

Lại Huỳnh Tú