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: 258/2021/DS-PT
Ngày: 22-3-2021
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: Bà Huỳnh Thụy Xuân Vinh

Các Thẩm phán: Bà Mai Thị Thanh Tú

Ông Nguyễn Khắc Vương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Chế Hua - 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 Phạm Duy Tuấn – Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 3 năm 2021 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai Vụ án thụ lý số: 522/2020/TLPT- DS ngày 28 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2020/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân quận Thủ Đức (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 851/2021/QĐ-PT ngày 02 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Thị T, sinh năm 1941.

Thường trú: Số 09 Cổng 1 NT, phường PNL, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trú tại: 46 đường GD, phường Q, quận X (nay là Thành phố X), Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Đinh Vinh Q, sinh năm 1966.

Địa chỉ: 48/2 đường GD, phường Q, quận X (nay là Thành phố X), Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người kháng cáo: Bà Đặng Thị T – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đặng Thị T trình bày:

Vào ngày 15 tháng 9 năm 2016, bà Đặng Thị T và ông Đinh Vinh Q ký hợp đồng mua bán và chuyển quyền sử dụng đất với nội dung được thể hiện: Tại điều 01 của hợp đồng các bên đã thỏa thuận: Bên mua đồng ý mua lô đất chiều rộng 10m x chiều dài (cạnh phía bắc dài 18,53m + cạnh phía nam dài 17,8m) tương đương 179m^2 (diện tích thực tế do cơ quan nhà đất đo xác định chính xác) thuộc thửa đất số: 588, tờ bản đồ 58, phường Q, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (phía đông giáp đường, phía tây giáp đất nhà số 44B, phía nam giáp 558 – 3, phía bắc giáp nhà số 46 (cách 0,9m). Giá cả được các bên thỏa thuận tại Điều 2 của hợp là 4.450.000.000 đồng (Bốn tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng). Hợp đồng trên các bên chỉ ký kết với nhau mà không có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Sau đó diện tích đất trên đã được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị T, ngày 24/11/2016; số CE156885, thửa đất số 588, tờ bản đồ 58 với diện tích đất được cấp là 187,5m^2, tại địa chỉ 48/2 đường GD, khu phố 4, phường Q, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 05 tháng 12 năm 2016, bà Đặng Thị T và ông Đinh Vinh Q tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hợp đồng trên các bên đã thỏa thuận là thửa đất số 588, tờ bản đồ 58 với diện tích đất được cấp là 187,5m^2, tại địa chỉ 48/2 đường GD, Khu phố 4, phường Q, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản gắn liền với đất loại nhà ở riêng lẻ, diện tích 24,19m^2, nhà cấp 4, giá trị các bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng là 250.000.000 đồng. Hiện nay diện tích đất trên đã được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp cho ông Đinh Vinh Q vào ngày 08/5/2018 với diện tích được cấp 182,8m^2 thửa đất số 588, tờ bản đồ 58 tại địa chỉ 48/2 đường GD, Khu phố 4, phường Q, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh

Bà Đặng Thị T khởi kiện yêu cầu ông Đinh Vinh Q có trách nhiệm thanh toán tiếp số tiền chênh lệch là 8,5m^2 x 50.000.000 đồng/mét = 425.000.000 đồng. Với lý do Hợp đồng ký kết giữa bà T và ông Q vào ngày 15/9/2016 với diện tích đất các bên thỏa thuận là 179m^2, giá trị chuyển nhượng là 25.000.000 đồng/mét. Tuy nhiên hiện nay ông Q được cấp và sử dụng là 187,5m^2 nên ông phải thanh toán thêm phần đất diện tích 8,5m^2 .

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Đinh Vinh Q trình bày:

Ông Đinh Vinh Q thừa nhận về lời trình bày của bà T về việc giữa các bên đã ký hợp đồng mua bán và chuyển quyền sử dụng đất bằng giấy tay vào ngày 15/9/2016. Sau đó đến ngày 05/12/2016 giữa ông Q và bà T tiếp tục đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn

liền với đất tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh để hoàn thiện về mặt thủ tục. Hiện nay bản thân ông Q đã được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số Ck052055 ngày 08/5/2018 với diện tích đất được cấp là 182,8m^2, thửa đất số 588, tờ bản đồ 58. Theo bản vẽ diện tích đất đã được kiểm tra nội nghiệp là 179,0 m^2, riêng 3,8m^2 còn lại là diện tích đất thuộc lộ giới.

Theo ông Q trình bày sau khi ký kết hợp đồng ông đã thanh toán cho bà T toàn bộ số tiền theo thỏa thuận la 4.475.000.000 đồng (Hợp đồng 4.450.000.000 đồng). Bà T đã ghi giấy với nội dung "Tôi đã nhận đủ tiền theo hợp đồng và không thắc mắc khiếu nại gì nữa" vào ngày 25/12/2016 nên ông Q không đồng ý thanh toán số tiền 425.000.000 đồng như yêu cầu khởi khởi kiện của bà T. Bản thân ông Q và bà T khi ký kết hợp đồng vào ngày 15/9/2016, giữa các bên thỏa thuận diện tích tương đương 179m^2, diện tích thực tế do cơ quan nhà đất đo xác định chính xác vì tại thời điểm ký hợp đồng giữa các bên không thuê cơ quan chuyên môn để tiến hành đo vẽ diện tích đất nhưng các bên có thỏa thuận về tứ cận của thửa đất cũng như điều 2 của hợp đồng đã thể hiện: Bên bán đồng ý bán lô đất trên với giá 4.450.000.000 đồng chứ không thể hiện số tiền bao nhiêu trên một mét vuông.

Bên cạnh đó bản thân bà T khi được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các bên ký kết hợp đồng tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông và bà T không ai có ý kiến hay khiệu nại gì về diện tích đất. Tại hợp đồng công chứng giữa các bên thỏa thuận diện tích đất là 187,5m^2 nhưng hiện nay diện tích đất của ông Q được cấp giấy chứng nhận là 182,8m^2, thửa đất số 588, tờ bản đồ 58 nhưng theo bản vẽ diện tích đất đã được kiểm tra nội nghiệp là 179,0m^2, riêng 3,8m^2 còn lại là diện tích đất thuộc lộ giới đã gây thiệt hại cho ông Q.

Hơn nữa giữa các bên đã thỏa thuận mua lô đất, có số thửa, số tờ và tứ cận giáp ranh, từ khi ký hợp đồng cho đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thay đổi nên ông Q không đồng ý thanh toán tiền chênh lệch 425.000.000 đồng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2020/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân quận Thủ Đức (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức) quyết định:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị T về việc khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Đinh Vinh Q có nghĩa vụ thanh toán số tiền 425.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng) cho bà Đặng Thị T.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10 tháng 8 năm 2020, bà Đặng Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đặng Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, và yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ Bản án số 171/2020/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân quận Thủ Đức (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức).

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

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định pháp luật trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định Luật tố tụng hành chính. Về nội dung: Bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*: Đơn kháng cáo của bà Đặng Thị T trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] *Về nội dung*:

[2.1] Tại Đơn kháng cáo ngày 10/8/2020 của bà Đặng Thị T đề nghị yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ Bản án số 171/2020/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân quận Thủ Đức (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức), với lý do: diện tích thực tế được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng lớn hơn diện tích trên hợp đồng mua bán là 8,5m. Hợp đồng mua bán tay ngày 15/9/2016 có ghi rõ: "diện tích thực tế do cơ quan nhà đất đo xác định chính xác".

Hội đồng xét xử xét Hợp đồng mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2016 do bên bán (bà Đặng Thị T) và bên mua (ông Đinh Vinh Q) thể hiện ý chí các bên thỏa thuận: Lô đất ước tính chiều rộng 10m x chiều dài (cạnh phía bắc dài ~ 18,53m + cạnh phía nam dài 17,8 m ~ 179m^2 (diện tích thực tế do cơ quan nhà đất đo xác định chính xác) thuộc thửa đất số: 588, tờ bản đồ số: 58, phường Q, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (phía đông giáp đất nhà số 44B, phía nam giáp 558-3, phía bắc giáp nhà số 46 (cách 0,9m) và đồng ý bán lô đất trên với giá 4.450.000.000VNĐ. Do vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị T cho rằng các bên thỏa thuận bán đất 25.000.000đ/m^2 và diện tích thực tế do cơ quan nhà đất đo xác định chính xác.

Hội đồng xét xử xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 43385 ngày 05/12/2016 tại trụ sở Phòng Công chứng số 03 Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy đã nhận tiền ngày 25/12/2016 của Đặng Thị T. Căn cứ Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bên mua và bên bán đã hoàn tất đúng quy định pháp luật về nội dung và hình thức đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 588, tờ bản đồ số: 58, phường Q, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2016.

Hội đồng xét xử xét hồ sơ trước bạ sang tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS02843 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ngày 08/5/2018 cấp cho ông Đinh Vinh Q: Diện tích đất 182,8m^2 thửa đất số 588, tờ bản đồ số: 58, địa chỉ 48/2 GD, Khu phố 1, phường Q, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất "*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai*". Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã có hiệu lực theo quy định pháp luật. Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị T.

[2.2] Xét ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ để chấp nhận.

[2.3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị T, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[2.4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn bà Đặng Thị T.

[2.5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thị T có đơn đề nghị miễn án phí phúc thẩm với lý do là người cao tuổi. Căn cứ 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 thì bà Đặng Thị T được miễn chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 293, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng Án phí và Lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị T về việc khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Đinh Vinh Q có nghĩa vụ thanh toán số tiền 425.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng) cho bà Đặng Thị T.

2. Về án phí:

2.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn bà Đặng Thị T.

2.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho người kháng cáo bà Đặng Thị T.

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

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS Thành phố X;
- TAND Thành phố X;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu VP, HS.

Huỳnh Thụy Xuân Vinh