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: 949/2018/DSPT Ngày: 23/10/2018 V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Đức.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Thịnh.
Bà Trần Thị Kim Quy.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh – Thư ký Toà án, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Vào ngày 23 tháng 10 năm 2018 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 344/2018/DSPT, ngày 31 tháng 7 năm 2018; về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2018/DS-ST ngày 16/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3794/2018/QĐ-PT ngày 27/8/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 7756/2018/QĐ-PT ngày 25/9/2018 giữa:

1. Nguyên đơn: **Bà Nguyễn Thanh Thảo Q;** sinh năm 1992.
Địa chỉ: 2737/5 PTH, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trung K; sinh năm 1991. (có mặt)
Địa chỉ: B10/191 ấp H, xã TN, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: **Bà Ma Ri G;** sinh năm 1972. (có mặt)
Địa chỉ: C3/71A ấp B, xã PP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Bùi TC – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1 Ông Sơn Sa L; sinh năm 1977. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 81/1 khu phố B, phường AB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.
3.2 Bà Nguyễn Thị Thanh T; sinh năm 1970. (vắng mặt)
Địa chỉ: 2737/5 PTH, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bà Ma Ri G

NỘI DUNG VỤ ÁN

Phía nguyên đơn trình bày:

Nguyên vào ngày 17/6/2014, tại số 1/9 BT, ấp Đ, xã TX, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Nguyễn Thanh Thảo Q và Bà Ma Ri G có thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất – tài sản gắn liền với đất. Theo đó, bà Q sẽ đồng ý đưa cho Bà Ma Ri G số tiền 350.000.000 đồng, bà G đồng ý chuyển nhượng cho bà Q phần đất có diện tích 240m^2 thuộc một phần thửa đất số 1362, tờ bản đồ số 5 (theo Giấy chứng nhận) tọa lạc tại số C3/71A ấp B, xã PP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh (trên đất có 01 căn nhà cấp 4, tường gạch, mái tole).

Bà Q đã giao đủ số tiền 350.000.000 đồng cho bà G và bà G cũng đã nhận đủ số tiền trên, việc giao nhận tiền này bà Q và bà G có lập thành biên bản thỏa thuận giao tiền ngày 17/6/2014. Hơn nữa, việc bà Q và bà G có lập hợp đồng cũng như biên bản giao nhận tiền đều có sự chứng kiến của Văn phòng thừa phát lại huyện HM, vi bằng số 152/2014/VB-TPL ngày 17/6/2014.

Tuy nhiên cho đến thời điểm hiện nay, bà Q đã nhiều lần yêu cầu Bà Ma Ri G thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà Q phần đất có diện tích 240m^2 thuộc phần thửa đất số 1362, tờ bản đồ số 5 (theo Giấy chứng nhận) tọa lạc tại số C3/71A ấp B, xã PP, huyện BC (trên đất có 01 căn nhà cấp 4, tường gạch, mái tole) nhưng bà G không thực hiện.

Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất – tài sản gắn liền với đất giữa bà Q và Bà Ma Ri G lập ngày 17/6/2014 đối với phần đất có diện tích 240m^2, thuộc một phần thửa số 1362, tờ bản đồ số 5 tọa lại tại số C3/71A ấp B, xã PP, huyện BC. Buộc Bà Ma Ri G hoàn trả lại cho bà Q số tiền 350.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi, trả làm một lần ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực.

Bị đơn – Bà Ma Ri G trình bày:

Ngày 17/6/2014, tại số 1/9 BT, ấp Đ, xã TX, huyện HM, bà Q và Bà Ma Ri G có thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất – tài sản gắn liền với đất. Theo đó, bà Q sẽ đồng ý đưa cho Bà Ma Ri G số tiền 350.000.000 đồng, bà G đồng ý chuyển nhượng cho bà Q phần đất có diện tích

240m^2 thuộc một phần thửa đất số 1362, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại số C3/71A ấp B, xã PP, huyện BC.

Nay đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất – tài sản gắn liền với đất nêu trên thì bà G đồng ý. Đối với yêu cầu trả số tiền 350.000.000 đồng thì bà G không đồng ý. Vì khi nhận tiền, bà G chỉ nhận được 120.000.000 đồng nên bà G đồng ý trả lại 120.000.000 đồng nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên bà G xin trả chậm cho đến hết số nợ trên. Ngoài ra, bà G cho biết số tiền 120.000.000 đồng là giao dịch vay tiền giữa bà G với bà T chứ bà G không có chuyển nhượng nhà đất gì cho bà Q.

Tại phiên tòa sơ thẩm phía bị đơn yêu cầu Tòa án triệu tập bà T, ông Lê Hữu H chức vụ Thừa phát lại thuộc Văn phòng Thừa phát lại huyện HM để tiến hành đối chất. Do Bà Ma Ri G là dân tộc Chăm, không rành Tiếng Việt nên đề nghị Tòa án cử người phiên dịch cho Bà Ma Ri G. Bà Ma Ri G không đồng ý trả lại cho bà Q số tiền 350.000.000 đồng vì bà G không có nhận số tiền này cũng như không có chuyển nhượng nhà đất gì cho bà Q. Bà G có nhận số tiền vay 120.000.000 đồng của bà T nên bà đồng ý trả lại số tiền này. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Sơn Sa L trình bày: Ông là chồng của Bà Ma Ri G, việc chuyển nhượng và giao nhận tiền giữa bà Q và bà G thì ông không biết và không liên quan đến, do bận công việc nên ông xin vắng mặt tại Tòa án.

2. Bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày: bà là mẹ của bà Q, vào ngày 17/6/2014, bà Nguyễn Thanh Thảo Q có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Bà Ma Ri G, việc chuyển nhượng và việc giao nhận tiền giữa bà Q và bà G thì bà không liên quan, do bận công việc nên bà T xin được vắng mặt tại Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2018/DS-ST ngày 16/5/2018 của Toà án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thanh Thảo Q.

Tuyên bố giao dịch hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất – tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thanh Thảo Q với Bà Ma Ri G lập ngày 17/6/2014 là vô hiệu.

Buộc Bà Ma Ri G có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thanh Thảo Q số tiền 350.000.000 đồng, trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Nếu Bà Ma Ri G chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo án tuyên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự 2017.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/5/2018, bị đơn – Bà Ma Ri G có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phía nguyên đơn yêu cầu y án sơ thẩm.

Bị đơn – Bà Ma Ri G kháng cáo không đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 350.000.000 đồng, chỉ đồng ý trả 120.000.000 đồng và xin trả chậm cho đến khi hết nợ do hoàn cảnh khó khăn.

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

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: không chấp nhận kháng cáo của bị đơn vì không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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:

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất – tài sản gắn liền với đất và Giấy thỏa thuận giao nhận tiền cùng lập ngày 17/6/2014 giữa bà Nguyễn Thanh Thảo Q và Bà Ma Ri G, theo đó Bà Ma Ri G có nhận của bà Q 350.000.000 đồng tiền chuyển nhượng phần đất diện tích 240m^2, thuộc một phần thửa đất số 1362, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại số C3/71A ấp B, xã PP, huyện BC. Việc chuyển nhượng chưa hoàn tất vì phần đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận, do đó Hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất – tài sản gắn liền với đất ngày 17/6/2014 là vô hiệu. Phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng ngày 17/6/2014 trên và yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền

350.000.000 đồng đã nhận theo Giấy thỏa thuận nhận tiền cùng ngày. Tại cấp sơ thẩm, bị đơn cũng đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất – tài sản gắn liền với đất ngày 17/6/2014 nhưng không đồng ý trả lại 350.000.000 đồng, vì bị đơn cho rằng chỉ nhận 120.000.000 đồng nên chỉ trả lại 120.000.000 đồng, và đây là số tiền bà vay của bà Nguyễn Thị Thanh T chứ không phải tiền mua bán đất. Tuy nhiên, bị đơn không chứng minh được quan hệ vay tiền giữa bị đơn và bà T, tại bản tự khai và đối chất tại cấp sơ thẩm, bà T cũng trình bày không liên quan gì đến việc mua bán đất giữa bà Q và Bà Ma Ri G, không nhận tiền gì của Bà Ma Ri G. Do đó yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Án sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất – tài sản gắn liền với đất ngày 17/6/2014 là vô hiệu và buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 350.000.000 đồng là đúng pháp luật.

Do y án sơ thẩm, nên án phí dân sự phúc thẩm Bà Ma Ri G phải chịu, nhưng được miễn vì thuộc hộ nghèo có xác nhận của địa phương.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – Bà Ma Ri G, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2018/DS-ST ngày 16/5/2018 của Toà án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thanh Thảo Q.

Tuyên bố giao dịch Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất – tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thanh Thảo Q với Bà Ma Ri G lập ngày 17/6/2014 là vô hiệu.

Buộc Bà Ma Ri G có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thanh Thảo Q số tiền 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng) ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Nếu Bà Ma Ri G chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo án tuyên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2017.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Ma Ri G được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thanh Thảo Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.750.000 đồng (Tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0020240 ngày 28/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Ma Ri G được miễn án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp cho Bà Ma Ri G theo biên lai thu số 0005145 ngày 29/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về chi phí tố tụng: chi phí đo vẽ là 5.782.000 đồng (Năm triệu bảy trăm tám mươi hai nghìn đồng) do nguyên đơn – bà Nguyễn Thanh Thảo Q tự nguyện chịu nên không xét.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận*:**
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Bình Chánh;
- Chi cục THADS huyện BC;
- Các đương sự;
- Lưu/20.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Đức