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: 17/2018/DS-PT
Ngày: 05/01/2018
Về việc: 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 Lê Ngọc Tường
Các Thẩm phán: Ông Lưu Trường Sanh
Bà Đặng Huyền Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – 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 Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 05/01/2018, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 512/2017/TLPT-DS ngày 20/10/2017 về việc "Tranh chap hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ".

Do ban an dan sl usz thakn sog471/2017/DSST ngày 13/9/2017 của Tòa án nhân dân quận BT bị kháng cáo.

Theo Quyeg wxnh wl a vuuan ra xet xl sog2951/2017/QĐXXPT-DS ngày 07/12/2017 cua Toa an nhan dan Thanh phog HofChs Minh gil ja cac wl zng sl u

Nguyên đơn: Ông Võ Đôn L, sinh năm 1979 (có mặt)
Địa chỉ thường trú: BG4, thị trấn CĐ, huyện CL, tỉnh KH.
Địa chỉ liên lạc: 50/4 LTV, phường TTH, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Bùi Ngọc V, sinh năm 1973 (có mặt)
Địa chỉ: Nhà không số, hẽm 4324 đường NCP, tổ BM, Khu phố B, phường TT A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973 (vắng mặt).
Địa chỉ: Nhà không số, hẽm 4324 đường NCP, tổ BM , Khu phố B, phường TT A, quận BT , Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Võ Đôn L.

NHẬN THẤY:

Tại đơn khởi kiện ngày 21/11/2016 của nguyên đơn ông Võ Đôn L, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 01/11/2013, ông Bùi Ngọc V có chuyển nhượng phần đất khoảng 60m^2 (ngang 5m, dài từ mép đường bê tông hiện hữu đến mép nhà phía sau), thuộc thửa 517, tờ bản đồ số 13, thuộc Khu phố 7, phường TT A, quận BT cho ông Võ Đôn L. Việc chuyển nhượng chỉ lập giấy tay mua bán; đất do vợ chồng ông V đứng tên nhưng ông L chỉ giao dịch với ông V. Phần đất chuyển nhượng trị giá 400.000.000 đồng, ông L đã giao cho ông V 300.000.000 đồng ngay sau khi ký giấy mua bán. Theo thỏa thuận số tiền còn lại đến ngày 20 âm lịch tháng 11 năm 2013 sẽ trả đủ và ông V sẽ làm thủ tục tách sổ và xin giấy phép. Đến tháng 3 năm 2015, ông V thông báo là đất không tách thửa được và hứa sẽ trả tiền gốc và tiền lãi. Ông V đã trả được 30.000.000 đồng tiền lãi.

Đến tháng 01/2016, ông V gửi email cho ông L bản chụp sổ đỏ của thửa đất và bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất, thông báo tách thửa được và tiếp tục bán đất cho ông L. Tuy nhiên, đến ngày 15/3/2016 ông V thông báo cho biết đất không tách thửa được và hẹn hai tuần sau sẽ trả lại tiền cho ông L nhưng đến hẹn ông V nói chưa có tiền. Từ đó đến nay ông V đã nhiều lần hứa hẹn nhưng cố tình không trả lại tiền cho ông L.

Ngày 25/12/2013, ông đã vay Ngân hàng Vietcombank số tiền 400.000.000 đồng với lãi suất 12% năm để mua đất của ông V và ông đã trả lãi cho ngân hàng số tiền 108.000.000 đồng và hiện nay ông chưa trả hết nợ cho ngân hàng.

Ông L giao dịch với ông V và giao tiền cho ông V, nên ông L yêu cầu một mình ông V trả tiền. Ông có bỏ ra 4.000.000 đồng làm bờ ranh xung quanh và san nền nhưng ông L không yêu cầu đòi lại số tiền này. Phần đất hiện nay là đất trống do ông V quản lý.

Nay ông L yêu cầu chấm dứt việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông V, đối với phần đất khoảng 60m^2 thuộc thửa 517, tờ bản đồ số 13, thuộc Khu phố B, phường TT A, quận BT. Buộc ông V phải trả lại số tiền 300.000.000 đồng và bồi thường tiền lãi ngân hàng tạm tính đến ngày 24/8/2017 là 109.600.000 đồng – 30.000.000 đồng = 79.600.000 đồng, tổng cộng là 379.600.000 đồng. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại các bản tự khai ngày 10/01/2017, ngày 24/4/2017 và ngày 24/8/2017, bị đơn ông Bùi Ngọc V trình bày:

Vào ngày 01/11/2013, ông có ký giấy chuyển nhượng phần đất ngang 5m, dài từ mép đường bê tông hiện hữu đến mép nhà phía sau, thuộc thửa 517, tờ bản đồ số 13, thuộc Khu phố B, phường TT A, quận BT cho ông Võ Đôn L, với giá 400.000.000 đồng. Ông L đã giao trước cho ông số tiền 300.000.000 đồng. Sau đó ông tiến hành chuyển mục đích và tách thửa nhưng không được do diện tích nhỏ dưới 50m^2. Ông có thông báo cho ông L biết đất không tách thửa và

sang tên không được nên đề nghị sẽ trả lại tiền cho ông L và ông L đồng ý. Ông đã trả lại cho ông L số tiền 30.000.000 đồng.

Nay ông đồng ý trả lại cho ông L số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng trừ đi số tiền ông đã trả cho ông L là 30.000.000 đồng bằng 270.000.000 đồng. và yêu cầu được trả trong vòng 18 tháng kể từ ngày 10/01/2017. Ông không đồng ý yêu cầu của ông L đòi bồi thường tiền lãi ngân hàng, vì đất không tách thửa được không phải do lỗi của ông. Giao dịch giữa ông và ông L không liên quan đến vợ của ông là bà Nguyễn Thị H, nên ông sẽ có trách nhiệm trả số tiền này cho ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H đã được Tòa án tống đạt, Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vắng mặt không có lý do.

Tại bản án sơ thẩm số 471/2017/DSST ngày 13/9/2017, Tòa án nhân dân quận BT đã tuyên xử:

1. Hủy giấy bán đất lập ngày 01/11/2013 giữa ông Bùi Ngọc V với ông Võ Đôn L.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Võ Đôn L, buộc ông Bùi Ngọc V có nghĩa vụ trả lại cho ông Võ Đôn L số tiền 270.000.000 đồng, trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Đôn L về việc yêu cầu ông Bùi Ngọc V bồi thường số tiền 79.600.000 đồng.

4. Về án phí: Ông Bùi Ngọc V chịu 13.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Võ Đôn L chịu 5.480.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông L nộp 9.450.000 đồng theo biên lai thu số AA/2016/0001579 ngày 06/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT. Ông L được nhận lại số tiền 3.970.000 đồng.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/9/2017, nguyên đơn ông Võ Đôn L nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn ông Võ Đôn L kháng cáo yêu cầu ông Bùi Ngọc V phải bồi thường thiệt hại tính từ ngày 01/11/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm là 109.600.000 đồng, với lý do số tiền 300.000.000 đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông L phải đi vay ngân hàng để trả tiền chuyển nhượng

đất cho ông V, nên mỗi tháng ông L phải trả tiền lãi cho ngân hàng. Đối với số tiền 300.000.000 đồng ông đã giao cho ông Bùi Ngọc V thì ông V đã trả lại cho ông được 30.000.000 đồng, nên án sơ thẩm buộc ông V trả cho ông số tiền 270.000.000 đồng là đúng nên ông không kháng cáo phần này.

+ Bị đơn ông Bùi Ngọc V yêu cầu y án sơ thẩm.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, các đương sự được thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Xét, giấy mua bán đất ngày 01/11/2013 giữa ông V và ông L không có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của cơ quan chức năng. Phần đất các bên giao dịch mua bán là của vợ chồng ông V, bà H đứng tên chủ quyền, đây là tài sản chung của vợ chồng ông V, bà H nhưng giao dịch chỉ có một mình ông V ký kết mua bán đất. Đồng thời, ông Lcũng biết phần đất giao dịch là tài sản của vợ chồng ông V, bà H đứng tên nhưng chỉ giao dịch với ông V. Do đó, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 và Điều 122; 127; 128; 134; Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005 thì giao dịch dân sự giữa ông Lvà ông V vô hiệu cả về hình thức lẫn nội dung, nên lỗi của cả hai bên.

Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 và tiết a.3 điểm a tiểu mục 2.4 mục 2 Phần 1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, án sơ thẩm không chấp yêu cầu của ông L yêu cầu ông V bồi thường là có căn cứ và đúng pháp luật. Tuy nhiên, tại Điều 3 phần Quyết định của bản án sơ thẩm ghi "Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Đôn L về việc yêu cầu ông Bùi Ngọc V bồi thường số tiền 79.600.000 đồng" là không chính xác, vì ông L yêu cầu ông V bồi thường số tiền 109.600.000 đồng và án sơ thẩm căn cứ số tiền này để xác định án phí mà ông Lphải chịu, nên cần sửa cho chính xác.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và sửa một phần bản án sơ thẩm.

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 phúc thẩm nhận định:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H đã được tống đạt hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 và điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà H theo quy định của pháp luật.

[2] Theo Giấy bán đất ngày 01/11/2013 thể hiện: Ông Bùi Ngọc V bán cho ông Võ Đôn L một miếng đất ngang 5m dài từ đường bê tông hiện hữu tới

mép nhà dân, thuộc thửa 517 tờ bản đồ số 13 thuộc Khu phố B, phường TT A, do vợ chồng ông V đứng tên chủ quyền, với giá 400.000.000 đồng, nay nhận trước 300.000.000 đồng, số còn lại 20 âm lịch tháng 11 năm 2013 trả đủ và bên ông V phải lo tách sổ và xin giấy phép cho bên mua không phải chịu tiền chi phí (bút lục số 24).

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L xác định ông V đã trả được cho ông số tiền mua bán đất là 30.000.000 đồng, nên còn lại là 270.000.000 đồng như án sơ thẩm đã tuyên. Đối với số tiền bồi thường thiệt hại tính từ ngày 01/11/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm là 109.600.000 đồng.

[4] Án sơ thẩm tuyên hủy giấy bán đất lập ngày 01/11/2013 và buộc ông V có nghĩa vụ trả lại cho ông L số tiền mua bán đất 270.000.000 đồng, là có căn cứ. Đồng thời các đương sự không kháng cáo về phần này của án sơ thẩm.

[5] Xét, Giấy mua bán đất ngày 01/11/2013 giữa ông V và ông Lkhông có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của cơ quan chức năng và phần đất các bên giao dịch là tài sản của vợ chồng ông V, bà H được thể hiện trong giấy mua bán đất ngày 01/11/2013 và tại phiên tòa phúc thẩm ông Lvà ông V thừa nhận phần đất các bên giao dịch là tài sản của ông V, bà H. Như vậy, ông Lvà ông V biết được phần đất các bên giao dịch là của ông V, bà H nhưng vẫn ký kết giấy mua bán nêu trên mà không được bà H đồng ý. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, ông L và ông V xác nhận phần đất các bên giao dịch là đất lúa khoảng 50m^2, nên cơ quan chức năng không thể tách thửa. Như vậy, giao dịch giữa ông V và ông Lvô hiệu cả về hình thức lẫn nội dung và lỗi thuộc về cả hai bên, nên các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 và tiết a.3 điểm a tiểu mục 2.4 mục 2 Phần 1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình. Do đó, ông Lkháng cáo yêu cầu ông V bồi thường thiệt hại số tiền 109.600.000 đồng là không có căn cứ, nên không chấp nhận.

[6] Xét việc quan hệ vay tiền Ngân hàng của ông Lđể nhận chuyển nhượng đất là quan hệ giữa ông L với Ngân hàng không liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông L. Do đó, ông Lkháng cáo cho rằng, số tiền nhận chuyển nhượng đất của ông V là do ông vay của Ngân hàng để giao cho ông V, nên ông yêu cầu ông V bồi thường thiệt hại số tiền 109.600.000 đồng, là không có căn cứ, nên không chấp nhận.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L trình bày tại Tòa án nhân dân quận BT ông yêu cầu ông V bồi thường là 109.600.000 đồng và tại đơn kháng cáo ông cũng yêu cầu ông V bồi thường số tiền nêu trên, đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm, ông xác định yêu cầu ông V bồi thường là 109.600.000 đồng. Án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của ông L về việc yêu cầu ông V bồi thường số tiền 79.600.000 đồng là không chính xác, vì án sơ thẩm tính án phí trên số tiền 109.600.000 đồng nhưng lại không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là 79.600.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử sửa phần này của án sơ thẩm, không

chấp nhận yêu cầu của ông Võ Đôn L về việc yêu cầu ông Bùi Ngọc V bồi thường số tiền 109.600.000 đồng.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và sửa bản án sơ thẩm về số tiền không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là 109.600.000 đồng, là có căn cứ, nên chấp nhận.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm, nên ông Lkhông phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 106 và 127 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 122; 127; 128; 137; 410 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 357; 468 của Bộ Luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Chương III Nghị quyết số 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Đôn L.

2. Sửa bản án số 471/2017/DSST ngày 13/9/2017 của Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Hủy giấy bán đất lập ngày 01/11/2013 giữa ông Bùi Ngọc V với ông Võ Đôn L.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Võ Đôn L.

Buộc ông Bùi Ngọc V có nghĩa vụ trả lại cho ông Võ Đôn L số tiền 270.000.000đ (hai trăm bảy mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Đôn L về việc yêu cầu ông Bùi Ngọc V bồi thường số tiền 109.600.000đ (một trăm lẽ chín triệu sáu trăm ngàn đồng).

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Bùi Ngọc V chịu 13.500.000đ (mười ba triệu năm trăm ngàn đồng).

- Ông Võ Đôn L chịu 5.480.000đ (năm triệu bốn trăm tám mươi ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Lnộp 9.450.000đ (chín triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số AA/2016/0001579 ngày 06/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT. Ông L được nhận lại số tiền 3.970.000đ (ba triệu chín trăm bảy chục ngàn đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Đôn L không phải chịu. Hoàn trả cho ông Võ Đôn L số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm nộp án phí phúc thẩm theo biên lai thu số AA/2017/0001020 ngày 25/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định 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 TC;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS quận BT;
- TAND quận BT ;
- Các đương sự;
- Lưu (T/.17)

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

Lê Ngọc Tường