

Bản án số: 845/2018/DS-PT

Ngày: 19/9/2018

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền
sử dụng đất và mua bán nhà

**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: Bà **Vũ Thị Xuân Trang**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Nguyễn Thị Thu Hằng**

2. Bà **Vũ Thị Thu Hương**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa : Bà **An Phương Trang**, 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 các ngày 11/9/2018 và 19/9/2018 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 442/2017/TLPT-DS ngày 29/9/2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 326/2017/DS-ST ngày 24/8/2017 của Tòa án nhân dân quận Z bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3627/2018/QĐ-PT ngày 15/8/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: ông **Vũ Văn K**, sinh năm 1971 (có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 17/9/2018)

Bị đơn: Ông **Tô Xuân Q**, sinh năm 1963 (có mặt ngày 11/9/2018, vắng mặt ngày 19/9/2018)

Địa chỉ: D, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: M, Phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân phường Y, quận Z

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Trần Anh T, sinh năm 1980 (có mặt)

+ Ông Đinh Trọng B, sinh năm 1976 (xin vắng)

2. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1962 (có mặt ngày 11/9/2018, vắng mặt ngày 19/9/2018)

Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tô Xuân Q, sinh năm 1963 (có mặt ngày 11/9/2018, vắng mặt ngày 19/9/2018)

3. Ông Vũ Văn K, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG

Theo đơn khởi kiện ngày 24/3/2015 và trong quá trình giải quyết vụ án ông Cao Minh Bảy là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguyên trước đây ông Tô Xuân Q được Ủy ban nhân dân huyện Z cấp cho 300 m² đất, trong quá trình quản lý sử dụng ông Q lấn chiếm thêm 500 m² sau đó ông Q có làm thủ tục trả lại cho Ủy ban phường Y phần đất lấn chiếm, cụ thể diện tích bao nhiêu nguyên đơn không rõ (theo văn bản trả lời số 26/UBND ngày 27/01/2015 của Ủy ban nhân dân phường Y).

Vào ngày 12/8/2002 ông Q và bà Nguyễn Thị L1 chuyển nhượng cho vợ chồng bà Lài một phần đất có diện tích ngang 3,1 m, dài 32 m với số tiền 80.000.000 đ (tám mươi triệu) đồng, vợ chồng bà La đã giao đủ tiền và đã nhận đất đúng với diện tích đất và nhà đã chuyển nhượng theo giấy sang nhượng nhà đất (bằng giấy tay không có công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền). Tuy nhiên đến năm 2007, bà L có tiến hành làm giấy tờ để hợp thức hóa nhà đất nhưng ông Q không đưa giấy tờ, đến năm 2014 bà L tiến hành hợp thức hóa một lần nữa thì phát hiện phần đất này chỉ có là 40m² là đất của ông Q được cấp, phần diện tích 59,2m² còn lại là đất do ông Q lấn chiếm đã bàn giao trả lại cho Ủy ban phường Y.

Do vậy nay nguyên đơn yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng, cụ thể yêu cầu ông Q trả thêm cho bà L 59,2m² đất mà ông Q đang có, trong trường hợp ông Q không có đất để giao cho bà L thì bà L đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà L với vợ chồng ông Q đối với phần nhà, đất có diện tích 40m² theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH đo đạc kiến trúc xây dựng NV lập ngày 06/01/2014. Đối với phần đất lấn chiếm có diện tích 59,2m² được thể hiện trong Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty HAA lập gồm có 01 phần bên hông phía trước và ở phía sau bà L sẽ trả khi nhà nước có quyết định thu hồi và ông Q, bà L1 phải trả cho bà L số tiền tương

đương với 59,2 m² theo giá trị kết quả thẩm định của Chứng thư thẩm định giá số 75/17/CT-VALUINCO-HCM ngày 31/3/2017, cụ thể giá trị là 12.516.000 đ/m² x 59,2m² = 740.947.200 đồng, và bồi thường giá trị xây dựng toàn bộ căn nhà là 160.214.342 đồng; tổng cộng số tiền yêu cầu là 901.161.542 đồng.

Trong trường hợp ông Q, bà L1 muốn hủy toàn bộ hợp đồng, vợ chồng bà L đồng ý với điều kiện ông Q, bà L1 phải trả cho vợ chồng bà L số tiền theo kết quả của Chứng thư thẩm định ngày 31/3/2017, cụ thể giá trị nhà đất là 1.401.801.542 đồng.

Nguyên đơn xác định chỉ cung cấp được cho Tòa án bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH đo đạc kiến trúc xây dựng NV lập ngày 06/01/2014, ngoài ra có cung cấp thêm 02 bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty HAA lập cùng ngày 19/01/2015 có khác phần diện tích.

Về kết quả của Hội đồng định giá theo biên bản định giá lập ngày 03/3/2017 nguyên đơn không đồng ý mà đề nghị Tòa án xem xét theo giá tại Chứng thư thẩm định giá số 75/17/CT-VALUINCO-HCM ngày 31/3/2017 của Công ty cổ phần định giá và tư vấn đầu tư quốc tế – Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh do nguyên đơn đã nộp bổ sung cho Tòa án.

Về chi phí thẩm định 7.000.000 đồng và chi phí định giá 1.500.000 đồng, tổng cộng là 8.500.000 đồng, nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Q phải chịu.

Theo bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án ông Tô Xuân Q là bị đơn trình bày:

Vào năm 1986 ông được Ủy ban nhân dân huyện Z cấp 310 m² đất (theo quyết định số 519 ngày 09/5/1988) quá trình quản lý sử dụng từ năm 1986 ông có khai phá thêm 500 m² đất, sau đó ông có bàn giao lại cho Ủy ban phường Y một phần, diện tích bao nhiêu thì ông không rõ vì Ủy ban phường Y chưa có quyết định thu hồi, sau đó ông vẫn tiếp tục quản lý và sử dụng. Năm 2002 vợ chồng ông có chuyển nhượng cho vợ chồng bà L 99,2 m² bằng giấy tay với giá 80.000.000 đ (tám mươi triệu) đồng. Tuy nhiên, số tiền vợ chồng bà L không có giao một lúc mà giao làm nhiều lần, theo giấy tờ ông còn lưu lại thì tổng cộng các đợt vợ chồng bà L chỉ mới thanh toán cho vợ chồng ông tổng số tiền là 32.800.000 đồng (trong đó 200 USD, tương đương 4.000.000 đồng), tổng số tiền vợ chồng bà L còn nợ lại là 47.200.000 đồng (bốn mươi bảy triệu hai trăm ngàn) đồng.

Hiện nay ông được biết nhà đất nêu trên sẽ được cấp Giấy chứng nhận, nếu bà L rút đơn khởi kiện, tiến hành thủ tục hợp thức hóa nhà đất ông tự nguyện không yêu cầu bà L, ông K thanh toán số tiền 47.200.000 đồng còn nợ.

Trong trường hợp bà L tiếp tục khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thì ông đồng ý hủy hợp đồng, bà L, ông K phải giao trả cho ông toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng và ông chỉ chấp nhận trả lại cho bà L, ông K giá trị nhà đất bằng tiền theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản theo biên bản lập ngày 03/3/2017. Ông không đồng ý trả tiền theo giá trị nhà đất tại chứng thư thẩm định giá do bà L, ông K cung cấp và không đồng ý với yêu cầu của bà L, ông K chỉ công nhận một phần đất có diện tích 40m² mà ông được cấp và hủy phần diện tích đất còn lại 59,2m².

Riêng đối với số tiền 47.200.000 đồng vợ chồng bà L, ông K còn thiếu, ông tự nguyện không yêu cầu bà L, ông K trả lại.

Về chi phí thẩm định và chi phí định giá, vì bà L là người khởi kiện thì bà L phải chịu các chi phí trên và ông cũng không đồng ý với kết quả của Chứng thư thẩm định giá mà nguyên đơn bà Nguyễn Thị L cung cấp, ông chỉ đồng ý với giá do Hội đồng định giá lập ngày 03/3/2017.

Theo bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án ông Vũ Văn K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị L, tại Tòa ông thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị L và không có ý kiến bổ sung gì thêm. Ông khẳng định là vợ chồng ông không có nợ ông Q số tiền 47.200.000 đồng như ông Q đã trình bày.

Theo bản tự khai bà Nguyễn Thị L1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà là vợ của ông Tô Xuân Q tại Tòa bà đồng ý và thống nhất với các ý kiến trình bày của ông Q và không có ý kiến bổ sung nào khác.

Theo bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án ông Trần Anh T đại diện Ủy ban nhân dân phường Bình Chiểu trình bày:

Vào năm 1988 Ủy ban nhân dân huyện Z có cấp cho ông Tô Xuân Q phần diện tích đất kèm theo phần giao đất có họa đồ với diện tích 309 m², sau này do diện tích có thay đổi vị trí cụ thể do các bên tự thay đổi con đường đi, các bên thống nhất đưa phần diện tích đất vào bên trong, và đưa phần con đường ra phía trước, trong quá trình quản lý sử dụng ông Q có lấn chiếm thêm 500 m², sau đó ông Q có trả lại cho Ủy ban phường Bình Chiểu phần đất lấn chiếm theo biên bản bàn giao ngày 14/11/1998. Vào năm 1986, ông Q có làm đơn xin sử dụng đất cất nhà, Ủy ban nhân dân quận Z cấp giấy phép sử dụng đất số 519/GPSTDĐ ngày 19/5/1988 với diện tích 310 m² thực tế ông Q sử dụng khoảng 830 m² (theo bản đồ hiện trạng vị trí số 155/ĐĐBĐ/HAA/2015 do Công ty HAA lập ngày 19/01/2015) được khôi phục lại hiện trạng, thực tế từ họa đồ xin phép cất ngôi

nhà của ông Tô Xuân Q được Ủy ban nhân dân quận Z duyệt ngày 25/4/1989. Năm 1998 Ủy ban nhân dân phường Y có làm việc với ông Q về việc sử dụng đất dư so với giấy phép sử dụng đất, tại biên bản họp ngày 14/11/1998 ông Q đồng ý giao trả lại phần đất lấn chiếm. Năm 2002, ông Q chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà L sử dụng với diện tích theo giấy sang nhượng nhà đất tự lập ngày 12/8/2002 với diện tích là 99,2 m² (trong đó diện tích thực tế theo ông Tô Xuân Q, bà Nguyễn Thị L mà một số hộ chuyển nhượng đất của ông Q và ban điều hành khu phố 2 thỏa thuận trong đó có 40 m² là đất của ông Q được cấp, 59,2 m² còn lại là đất do ông Q lấn chiếm đã bàn giao trả lại cho Ủy ban nhân dân phường Y (Biên bản ghi nhận sự việc vào ngày 23/01/2015). Ông xác định ông Q đã thực hiện thủ tục bàn giao đất cho Ủy ban nhân dân phường Y, tuy nhiên ông Q vẫn chưa thực hiện việc bàn giao đất và từ thời điểm đó cho đến nay Ủy ban nhân dân phường Y vẫn chưa áp dụng biện pháp nào để cưỡng chế thu hồi đất. Nay Ủy ban nhân dân phường Y thống nhất với ý kiến đã trình bày trong văn bản số 437/UBND ngày 07/7/2017 và không có ý kiến bổ sung gì khác.

Theo bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án ông Đinh Trọng B đại diện Ủy ban nhân dân phường Y trình bày:

Ông thống nhất với ý kiến trình bày ông T và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 12/8/2002 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Tô Xuân Q đối với phần đất lấn chiếm có diện tích 59,2 m².

2. Không chấp nhận phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 12/8/2002 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Tô Xuân Q đối với phần đất được cấp có diện tích 40 m².

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 12/8/2002 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Tô Xuân Q.

Buộc ông Tô Xuân Q và bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L và ông Vũ Văn K số tiền 687.602.262 đồng.

Buộc ông Vũ Văn K và bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm bàn giao nhà đất mang số X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc xây dựng HAA lập ngày 19/01/2015 cho ông Tô Xuân Q và bà Nguyễn Thị L sau khi đã nhận đủ số tiền do ông Q, bà L1 giao.

Ông Tô Xuân Q và bà Nguyễn Thị L1 được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để tiến hành hợp thức hóa chủ quyền nhà đất sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và thanh toán xong số tiền 687.602.262 đồng cho bà Nguyễn Thị L và ông Vũ Văn K.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 06/9/2017 nguyên đơn bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau giải quyết vụ án.

Bà L kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm: công nhận hợp đồng “sang nhượng nhà, đất” ngày 12/8/2002 giữa ông Q với bà để bà hợp thức hóa nhà đất theo quy định.

Ông Q, bà L1 yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Ông K thống nhất yêu cầu kháng cáo của bà L.

Ông T đại diện Ủy ban nhân dân phường Y, quận Z trình bày: khi bà L hợp thức hóa nhà đất trên ông sẽ hướng dẫn, hỗ trợ thủ tục tại cấp phường theo quy định.

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

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà L, sửa án sơ thẩm; công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại nhà đất X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh để bà L được hợp thức hóa nhà đất trên theo quy định căn cứ các văn bản của Ủy ban nhân dân phường Y và Ủy ban nhân dân quận Z thì nhà đất trên đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận nếu tại thời điểm cấp giấy chứng nhận không có tranh chấp, khiếu nại và các cơ quan chức năng cũng không có văn bản ngăn chặn việc cấp giấy chứng nhận, ông Q cũng không tranh chấp với bà L.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của bà L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 12/8/2002 đôi bên chỉ làm giấy tay nhưng thể hiện ý chí tự nguyện của các bên, đôi bên đã giao nhận tiền và nhà đất cho nhau. Nhà đất đã có sổ nhà, bà L đã sử dụng nhà đất ổn định từ năm 2002 đến nay, có một phần đất ngoài phần đất ông Q được cấp nhưng cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước không có bất cứ văn bản, quyết định nào thu hồi hay quản lý phần đất này.

Năm 2014 bà L hợp thức hóa nhà đất nhưng do hồ sơ khai trình nguồn gốc sử dụng đất chưa chính xác, chưa khai trình thời điểm xây dựng, sửa chữa nhà nên chưa hợp thức hóa được, hồ sơ trả về làm lại chứ không phải nhà đất trên không hợp thức hóa được.

Hiệp nay phía ông Q cũng không tranh chấp gì với bà L, cơ quan chức năng không có văn bản ngăn chặn, hiện trạng nhà đất không thay đổi về diện tích, vị trí tiếp giáp, bà L sử dụng đúng phần nhà đất đã nhận chuyển nhượng của ông Q. Do đặc thực tế hiện nay theo bản đồ hiện trạng vị trí do công ty HAA lập ngày 19/01/2015 diện tích đất là 100,3m².

Xét nội dung giấy sang nhượng nhà đất ngày 12/8/2002 giữa ông Q với bà L không có bất cứ cam kết nào của ông Q về việc ông phải chịu trách nhiệm làm giấy tờ sang tên, chịu chi phí hợp thức hóa nhà đất đã chuyển nhượng cho bà L.

Xét tại cấp sơ thẩm bà L yêu cầu công nhận 40m² nằm trong phần đất 310m² đất ông Q được cấp nhưng bề ngang phía trước chỉ có 1,67m, bề ngang phía trước còn lại 1,34m thuộc đất lấn chiếm kéo dài và nhỏ dần đến phần 59,2m² phía sau nên tòa sơ thẩm hủy hợp đồng là có căn cứ.

Tuy nhiên tại cấp phúc thẩm bà L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đối với toàn bộ hiện trạng nhà đất đang sử dụng để bà được hợp thức hóa theo quy định, yêu cầu này có căn cứ nên được chấp nhận. Bà L phải chịu các chi phí hợp thức hóa, đóng tiền thuế sử dụng đất theo quy định.

Do vậy cần sửa án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Án phí dân sự sơ thẩm: ông Q phải chịu 300.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: không ai phải nộp.

Chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định giá do bà L có yêu cầu nên phải chịu, đã nộp xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 130, 131, 132, 133, 421, 443, 705 Bộ luật dân sự 1995;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Căn cứ vào Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L.

Sửa án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 12/8/2002 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Tô Xuân Q đối với nhà đất X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ bản án này bà Nguyễn Thị L được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để hợp thức hóa quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định của Nhà nước, diện tích nhà đất căn cứ theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc xây dựng HAA lập ngày 19/01/2015.

Chi phí hợp thức hóa nhà đất, thuế các loại đối với nhà đất trên theo quy định của Nhà nước bà Nguyễn Thị L phải chịu.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông Tô Xuân Q phải nộp.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: không ai phải nộp.

Chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định giá do bà L phải chịu, đã nộp xong.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Q.Z;
- Chi cục THADS Q.Z;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Vũ Thị Xuân Trang