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: 702/2018/DS-PT
Ngày: 24/7/2018
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: Bà **Vũ Thị Xuân Trang**

Các Thẩm phán: 1. Ông **Dương Tuấn Vinh**

2. Bà **Phan Thị Tú Oanh**

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 **Tào Minh Quân** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19/7/2018 và 24/7/2018 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 250/2018/TLPT-DS ngày 11/6/2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 58/2018/DS-ST ngày 11/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Z bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2668/2018/QĐ-PT ngày 18/6/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4842/2018/QĐ-PT ngày 04/7/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:
1. Bà **Trương Thị Mỹ L**, sinh năm 1965 (có mặt)
2. Ông **Ngô Y H**, sinh năm 1960 (xin vắng)
Cùng địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:
1. Ông **Trần Bình S**, sinh năm 1967 (có mặt ngày 19/7/2018, vắng mặt ngày 24/7/2018)
2. Bà **Đinh Thị Mỹ L1**, sinh năm 1971 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Trần Bình S1, sinh năm 1967 (có mặt ngày 19/7/2018, vắng mặt ngày 24/7/2018)
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: luật sư Phan Thanh H (có

mặt ngày 19/7/2018, vắng mặt ngày 24/7/2018)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Anh H1, sinh năm 1982 (xin vắng)
Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Trần Nhã N, sinh năm 1993 (xin vắng)
Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ủy ban nhân dân huyện Z
Địa chỉ: A, Phường B, huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị T (xin vắng)

NỘI DUNG

Tại đơn khởi kiện ngày 08/10/2015, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 04/8/2016, các bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/02/2015, nguyên đơn có chuyển nhượng cho bị đơn phần đất thuộc thửa đất số 502 tờ bản đồ số 61, xã Y, huyện Z với giá chuyển nhượng 380.000.000 đồng, thời hạn trả 04 tháng, hợp đồng chuyển nhượng lập bằng giấy tay.

Ngày 03/3/2015, nguyên đơn đã lập hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên cho bị đơn tại Văn phòng công chứng AB và được Ủy ban nhân dân huyện Z cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Tuy nhiên tới nay phía bị đơn chỉ trả được cho nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng, số tiền còn lại 230.000.000 đồng bị đơn chưa trả. Do vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001821 ngày 03/3/2015, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn số tiền đã nhận là 150.000.000 đồng.

Bị đơn bà Đinh Thị Mỹ L, ông Trần Bình S1 trình bày:

Vào ngày 03/3/2015, bị đơn có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 502 tờ bản đồ số 61, xã Y, huyện Z với giá chuyển nhượng 380.000.000 đồng từ nguyên đơn. Bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng, còn 230.000.000 đồng trả dần sau đó. Trong thời gian trả dần số tiền trên thì nguyên đơn vẫn tính lãi suất 10%/tháng, trả trễ lại phạt thêm l0%.

Bị đơn đã trả tiền như sau:

Trả tiền thông qua Ngân hàng AC chủ tài khoản là bà Trương Thị Mỹ L từ ngày 05/3/2015 đến 25/8/2015 với tổng số tiền 122.000.000 đồng.

Trả tiền thông qua Ngân hàng ĐA chủ tài khoản là bà Trần Nhã N từ ngày 14/3/2015 đến 11/7/2015 với tổng số tiền 132.560.000 đồng.

Theo tin nhắn vào điện thoại ngày 27/7/2015 thì số tiền đất còn lại là 72.355.900 đồng + 5.600.000 đồng – 25.000.000 đồng = 52.955.000 đồng.

Đến ngày 03/9/2015, nguyên đơn xác nhận có nhận của bị đơn số tiền 135.000.000 đồng.

Bị đơn đã trả tiền gốc và lãi đến ngày 03/9/2015, chỉ còn thiếu lại nguyên đơn số tiền 30.000.000 đồng, nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu công nhận hợp đồng trên. Bị đơn sẽ trả cho nguyên đơn 30.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Anh H1 trình bày:

Ngày 03/9/2015 bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn phần đất thuộc thửa đất số 502 tờ bản đồ số 61, xã Y, huyện Z. Tại thời điểm bà nhận chuyển nhượng, bị đơn có thông báo phần đất trên mua lại của nguyên đơn và chưa thanh toán hết tiền nên bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn đang giữ. Sau đó bị đơn dẫn bà đi gặp nguyên đơn, bà đã đưa cho nguyên đơn số tiền 135.000.000 đồng để nhận bản chính giấy chứng nhận, nguyên đơn có ghi giấy cho bị đơn ngày 03/9/2015 xác nhận có nhận số tiền trên. Do sự việc đã xảy ra nên bà buộc phải ký hợp đồng chuyển nhượng với bị đơn tại Phòng công chứng số 4.

Bà yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng ký với bà. Đối với số tiền còn nợ lại giữa nguyên đơn và bị đơn tự giải quyết với nhau. Bà yêu cầu giải quyết vắng mặt trong các buổi hòa giải, xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Nhã N trình bày:

Mẹ bà là bà Đỗ Thị Hồng H2 có cho bị đơn vay tiền nhiều lần, mẹ bà có sử dụng tài khoản đứng tên bà để tiện việc bị đơn trả tiền vay. Số tiền ông S chuyển khoản vào tài khoản của bà là tiền trả nợ vay của ông S với gia đình bà, không liên quan gì đến số tiền giữa nguyên đơn và bị đơn, bà không biết cũng không liên quan đến nên đề nghị được giải quyết vắng mặt trong các buổi hòa giải, xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Z có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị T trình bày:

Theo thành phần hồ sơ lưu thể hiện, trình tự thủ tục của hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 603763 số vào sổ CH05038 do Ủy ban nhân dân huyện Z cấp ngày 25/5/2015 cho ông Trần Bình S và bà Đinh Thị Mỹ L là đúng trình tự, thủ tục quy định tại thời điểm cấp giấy.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 03/3/2015 giữa ông Ngô Y H, bà Trương Thị Mỹ L và ông Trần Bình S, bà Đinh Thị Mỹ L đối với phần đất có diện tích 174,3m^2 thuộc thửa đất số 502 tờ bản đồ số 61 tọa lạc tại xã Y, huyện Z.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 603763 số vào sổ CH05038 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 25/5/2015 cho ông Trần Bình S và bà Đinh Thị Mỹ L đối với phần đất có diện tích 174,3m^2 thuộc thửa đất số 502 tờ bản đồ số 61 tọa lạc tại xã Y, huyện Z.

Buộc ông Ngô Y H, bà Trương Thị Mỹ L trả lại cho ông Trần Bình S, bà Đinh Thị Mỹ L số tiền đã nhận là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

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

Ngày 20/4/2018 bị đơn ông Trần Bình S có đơn kháng cáo.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

Bị đơn không rút đơn kháng cáo.

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

Ông S và là đại diện cho bà Đinh Thị Mỹ L yêu cầu sửa án sơ thẩm: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, bị đơn trả tiếp số tiền còn thiếu là 30 triệu đồng và tiền lãi của số tiền trên theo lãi suất Ngân hàng Nhà nước cho nguyên đơn.

Bà Trương Thị Mỹ L yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Những người khác vắng mặt và xin vắng mặt.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

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, luật sư đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

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 bị đơn ông S, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 15/2/2015, nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay. Ngày 03/3/2015, giữa nguyên đơn với bị đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng hợp lệ, bị đơn đã sang tên, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đôi bên thừa nhận đã giao nhận số tiền 150.000.000 đồng cùng ngày ký hợp đồng, số tiền còn lại thỏa thuận trả trong 04 tháng. Nguyên đơn đã giao việc làm giấy tờ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn nhưng bị đơn chưa trả số tiền 230.000.000 đồng cho nguyên đơn theo thỏa thuận, đôi bên chưa giao nhận đất cho nhau.

Căn cứ các tài liệu chứng cứ do bị đơn cung cấp thể hiện sau khi ký Hợp đồng ngày 03/3/2015 bị đơn nhiều lần chuyển tiền cho nguyên đơn thông qua tài khoản của nguyên đơn tại Ngân hàng AC. Tuy nhiên số tiền chuyển trả cho nguyên đơn nội dung có ghi mua đất chỉ thể hiện qua các chứng từ sau: ngày 16/7/2015 số tiền 2.000.000 đồng, ngày 27/6/2018 số tiền 9.000.000 đồng, không ngày tháng năm số tiền 15.000.000 đồng. Phía nguyên đơn xác minh sao kê tài khoản của nguyên đơn tại Ngân hàng AC không có ngày 27/6/2018, ngày 16/7/2015 không ghi nội dung chuyển tiền mua đất.

Việc bị đơn chuyển tiền qua tài khoản của bà Trần Nhã N không liên quan đến vụ kiện này.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn khai ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Anh H1 thực chất là vay tiền nhưng bà H1 và bị đơn không tranh chấp yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này.

Các khoản tiền bị đơn chuyển trả cho nguyên đơn không ghi nội dung trả tiền mua đất trong khi bị đơn có các khoản vay tiền của nguyên đơn theo các giấy nợ ngày 12/4/2015, ngày 25 và 27/5/2015, tổng số nợ gần 700.000.000 đồng.

Số tiền 130.000.000 đồng sửa thành 135.000.000 đồng nguyên đơn nhận của bị đơn ngày 03/9/2015 cũng không ghi nội dung trả tiền đất.

Việc vay trả nợ giữa nguyên đơn và bị đơn không giải quyết trong vụ kiện này.

Nội dung tin nhắn ngày 27/7/2015 của nguyên đơn cho bị đơn cũng không rõ. Nếu cho rằng tiền đất theo tin nhắn này còn 52.955.000 đồng thì việc bị đơn khai ngày 03/9/2015 trả 130.000.000 đồng, trả cho nguyên đơn qua tài khoản ngân hàng Á Châu 132.560.000 đồng, trả cho nguyên đơn qua tài khoản của bà N tại ngân hàng ĐA 122.000.000 đồng thì tổng số tiền bị đơn trả cho nguyên đơn là 384.560.000 đồng trong khi tiền đất chỉ còn nợ 52.955.000 đồng là gấp nhiều lần số nợ, mâu thuẫn nhau nên không được chấp nhận.

Tường trình của bị đơn ngày 26/6/2018 và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn xác định còn nợ tiền mua đất là 30.000.000 đồng nhưng cũng không lý giải được tại sao ra con số này.

Căn cứ hợp đồng mua bán đất giữa các bên ký ngày 15/02/2015 có thỏa thuận: bị đơn trả tiền đất cho nguyên đơn trong hạn 04 tháng. Nếu làm sai hợp đồng thì nguyên đơn có quyền lấy lại miếng đất và không phải chịu bất kỳ chi phí nào.

Xét việc thỏa thuận của các bên tại hợp đồng ngày 15/02/2015 là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, hợp đồng này gắn liền với hợp đồng ngày 03/3/2015, phù hợp với lời khai của hai bên cho bị đơn trả dần trong 04 tháng.

Từ khi ký hợp đồng này và hợp đồng công chứng ngày 03/3/2015 bị đơn chỉ trả cho nguyên đơn 150.000.000 đồng, đôi bên cũng chưa giao nhận đất cho nhau, bị đơn là người vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng đã ký kết.

Xét định giá đất chỉ có 304.000 đồng/m^2 x 174,3m^2 = 52.987.200 đồng nên nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn 150.000.000 đồng là không gây thiệt hại gì cho bị đơn.

Bị đơn cho rằng có trả tiền mua đất cho nguyên đơn sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngoài số tiền 150.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ để chứng minh. Những chứng từ bị đơn cung cấp cho rằng trả tiền đất thông qua tài khoản của nguyên đơn tại ngân hàng AC có dấu hiệu ghi thêm và giả mạo, nguyên đơn không thừa nhận, cụ thể:

- Chứng từ ngày 16/7/2015 số tiền 2.000.000 đồng nguyên đơn sao kê tài khoản không ghi nội dung trả tiền đất nhưng bị đơn xuất trình có ghi nội dung trả tiền đất;
- Chứng từ ghi ngày 27/6/2018 số tiền 9.000.000 đồng bị đơn nộp tại cấp sơ thẩm trong khi vụ kiện này thụ lý ngày 25/5/2017 và xét xử ngày 05/4/2018 nguyên đơn sao kê tại Ngân hàng AC không có;

- Chứng từ không ghi ngày tháng năm số tiền 15.000.000 đồng không có cơ sở để xem xét.

Do vậy kháng cáo của bị đơn và đề nghị của luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn không được chấp nhận, Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Án phí và các chi phí tố tụng khác các bên chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ Điều 305, 425, 427 và 166 Bộ luật dân sự 2005;

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

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Bình S.

Giữ nguyên án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Mỹ L và ông Ngô Y H.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 03/3/2015 giữa ông Ngô Y H, bà Trương Thị Mỹ L và ông Trần Bình S, bà Đinh Thị Mỹ L đối với phần đất có diện tích 174,3m^2 thuộc thửa đất số 502 tờ bản đồ số 61 tọa lạc tại xã Y, huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 603763 số vào sổ CH05038 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 25/5/2015 cho ông Trần Bình S và bà Đinh Thị Mỹ L đối với phần đất có diện tích 174,3m^2 thuộc thửa đất số 502 tờ bản đồ số 61 tọa lạc tại xã Y, huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc ông Ngô Y H, bà Trương Thị Mỹ L trả lại cho ông Trần Bình S, bà Đinh Thị Mỹ L số tiền đã nhận là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Thi hành ngay sau khi án hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất cơ

bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Bình S, bà Đinh Thị Mỹ L phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

Ông Ngô Y H, bà Trương Thị Mỹ L phải chịu 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm triệu đồng), được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu số AE/2014/0009147 ngày 14/10/2015, số AA/2016/0020595 ngày 10/8/2016 cùng của Chi cục thi hành án dân sự huyện Z. Ông Ngô Y H, bà Trương Thị Mỹ L phải nộp thêm 7.100.000 đồng (Bảy triệu một trăm nghìn đồng).

Ông Trần Bình S, bà Đinh Thị Mỹ L phải trả lại cho ông Ngô Y H, bà Trương Thị Mỹ L ½ chi phí đo vẽ, chi phí định giá vụ thể là 4.163.617 đồng (Bốn triệu một trăm sáu mươi ba nghìn sáu trăm mười bảy đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông Trần Bình S phải chịu, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2017/0031857 ngày 20/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Z.

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 H.Z;
- Chi cục THADS H.Z;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Vũ Thị Xuân Trang