

Bản án số: 1030/2019/DS-PT

Ngày: 14-11-2019

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 Đặng Mạnh Đoan Trang

*Các Thẩm phán:* Bà Đỗ Thị Kim Phụng

Ông Đào Quốc Thịnh

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Đình Đông Quân, Thư ký Tòa án - Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:***

Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 480/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2019 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 173/2019/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4846/2019/QĐ-PT ngày 14 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 9144/2019/QĐ-PT ngày 05/11/2019 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Bà Lê Mộng K, sinh năm 1984.

Ông Trương Văn L, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: 122/5 ấp 2, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*** Bà Lê Thị Minh N, sinh năm 1962 - Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Công Hùng và Cộng sự. (Có mặt)

***2. Bị đơn:*** Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1961.

Bà Lê Thị D, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: 84/4B tổ 4, ấp 3, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:* Ông Hà Văn Thanh T, sinh năm 1989.

Địa chỉ: 374A/18/22 đường N, Phường 13, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy uỷ quyền số công chứng: 004953 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2019 tại Văn phòng Công chứng Toàn Cầu). (Có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1957 - Luật sư của Văn phòng Luật sư Sài Gòn Việt - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

5. Người kháng cáo: Bà Lê Mộng K và ông Trương Văn L – Nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện đề ngày 06/12/2017 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn bà Lê Mộng K, ông Trương Văn L có ông Phan Thành Tâm là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:***

Bà K là người có quyền sử dụng đất trong khu quy hoạch Khu công nghiệp Hiệp Phước với diện tích 1.408m<sup>2</sup>, thửa 157 thuộc bản đồ số 15 ở xã Hiệp Phước, loại đất thổ cư. Nhà nước thu hồi phần đất này với phương án đền bù là nhận một suất nền tái định cư với diện tích là 300m<sup>2</sup> được thể hiện tại Biên bản lập ngày 31/01/2008 về việc Tái định cư cho hộ đủ điều kiện trong quy hoạch KCN Hiệp Phước (gđ2) giữa cơ quan thu hồi đất Ủy ban nhân dân xã Hiệp Phước, Công ty Phát triển công nghiệp Tân Thuận với bà Lê Mộng K.

Căn cứ vào biên bản ngày 31/01/2008 được nền tái định cư thì ngày 16/5/2011 bà Lê Mộng K và ông Trương Văn L ký “Hợp đồng mua bán nền tái định cư” với ông Nguyễn Văn M, với nội dung: Bán một phần đất tái định cư ước lượng diện tích bán 100m<sup>2</sup> trong tổng 300m<sup>2</sup> mà sau này bà K sẽ được nhận nền tái định cư, giá mua bán là 110.000.000đồng (Một trăm mười triệu đồng). Bà K ông L đã nhận xong số tiền này.

Ngày 28/6/2011, bà Lê Mộng K và ông Trương Văn L ký “Hợp đồng mua bán nền tái định cư” với ông Nguyễn Văn M để bán phần đất tái định cư còn lại, với nội dung: Bán một phần đất tái định cư ước lượng diện tích bán 200m<sup>2</sup> trong tổng 300m<sup>2</sup> mà sau này bà K sẽ được nhận nền tái định cư, giá mua bán là 220.000.000đồng (Hai trăm hai mươi triệu đồng). Bà K ông L đã nhận xong số tiền này. Vào thời điểm này thì bà K chưa được cơ quan nhà nước bàn giao đất

tái định cư và cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện nay, bà K và ông L đã được nhận hai nền đất tái định cư đó là nền số 34 có diện tích 140m<sup>2</sup> và nền số 35 có diện tích 140m<sup>2</sup> với tổng diện tích 280m<sup>2</sup> tại khu B2, Khu dân cư Hiệp Phước 1 (29ha), xã Hiệp Phước. Bà K và ông L chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

***Bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị D có người đại diện theo ủy quyền là ông Hà Văn Thanh T trình bày:***

Ngày 16/5/2011, bà Lê Mộng K và ông Trương Văn L ký “Hợp đồng mua bán nền tái định cư” với ông Nguyễn Văn M, với nội dung: Bán một phần đất tái định cư diện tích bán 100m<sup>2</sup> trong tổng 300m<sup>2</sup> mà sau này bà K sẽ được nhận nền tái định cư, giá mua bán là 110.000.000đồng (Một trăm mười triệu đồng), bà K ông L đã nhận xong số tiền này.

Ngày 28/6/2011, bà Lê Mộng K và ông Trương Văn L ký “Hợp đồng mua bán nền tái định cư” với ông Nguyễn Văn M để bán phần đất tái định cư còn lại, với nội dung: Bán một phần đất tái định cư diện tích bán 200m<sup>2</sup> trong tổng 300m<sup>2</sup> mà sau này bà K sẽ được nhận nền tái định cư, giá mua bán là 220.000.000đồng (Hai trăm hai mươi triệu đồng), bà K ông L đã nhận xong số tiền này.

Việc mua bán nền tái định cư hai bên biết rõ chưa được cơ quan nhà nước bàn giao đất tái định cư và cũng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nào nhà nước và chủ đầu tư giao đất có giấy chứng nhận thì sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất theo đúng quy định pháp luật, do đó hai bên chờ đợi. Hiện tại đất nền tái định cư số 34 có diện tích 140m<sup>2</sup> và nền số 35 có diện tích 140m<sup>2</sup> nằm tại khu B2, Khu dân cư Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh đã được giao cho bà K ông L nhận nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa có ra tên.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 173/2019/DS-ST ngày 07/8/2019, Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Mộng K và ông Trương Văn L, hủy Hợp đồng mua bán nền tái định cư ký kết ngày 16/5/2011 và Hợp đồng mua bán nền tái định cư ký kết ngày 28/6/2011 phần nền số 34 có diện tích 140m<sup>2</sup> và nền số 35 có diện tích 140m<sup>2</sup> tại khu B2, Khu dân cư Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Buộc nguyên đơn bà Lê Mộng K và ông Trương Văn L trả số tiền 5.040.000.000 đồng ( Năm tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng) cho bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị D ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật (trong đó trả lại số tiền 330.000.000đồng tiền chuyển nhượng và bồi thường tiền chênh

lệch giá 4.710.000.000đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp chủ động thi hành) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (trường hợp thi hành theo đơn yêu cầu) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/8/2019, bà Lê Mộng K, ông Trương Văn L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Lê Mộng K, ông Trương Văn L đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận hủy hợp đồng mua bán nền tái định cư kí kết ngày 16/5/2011 và hợp đồng mua bán nền tái định cư kí ngày 28/06/2011. Do phần đất mua bán bằng hình thức viết tay và không có công chứng nên yêu cầu tuyên vô hiệu, không chấp nhận trả số tiền 5.040.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị D mà chỉ chấp nhận trả theo lãi suất ngân hàng và phần tiền gốc là 330.000.000 đồng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bản án cấp sơ thẩm đã áp dụng sai quy định của pháp luật, căn cứ Nghị quyết không liên quan đến việc giải quyết vụ án. Bản án cấp sơ thẩm đã áp dụng các quy định pháp luật không rõ ràng và vi phạm bộ luật Tố tụng Dân sự. Phía nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng, bị đơn không có đơn phản tố, bản án cấp sơ thẩm lại tuyên hủy hợp đồng. Như vậy, bản án cấp sơ thẩm đã nhận định suy diễn. Bên cạnh đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có công chứng của cơ quan Nhà nước. Tại hợp đồng giữa hai bên đã vi phạm điều cấm vì không đủ điều kiện nêu trên nên hợp đồng bị vô hiệu thì phải xét lỗi của hai bên, bên nhận tiền sẽ trả lại khoản tiền đã nhận cùng lãi suất được tính theo Ngân hàng Nhà nước.

Bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị D có đại diện theo ủy quyền là ông Hà Văn Thanh T không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn yêu cầu giữ nguyên bản án cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn phù hợp và trong thời hạn kháng cáo.

Về nội dung: Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án cấp sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Căn cứ vào đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ kèm theo có cơ sở xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền tái định cư” quy định theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 16/5/2011 và ngày 28/6/2011 bà Lê Mộng K, ông Trương Văn L có ký kết với ông Nguyễn Văn M về hợp đồng mua bán nền tái định cư. Hợp đồng ngày 16/5/2011 ký với diện tích 100 m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ 15, số thửa 157 với số tiền 110.000.000 đồng và hợp đồng ngày 28/6/2011 ký với diện tích 200 m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ 15, số thửa 157 với số tiền 220.000.000 đồng đều thuộc khu tái định cư Hiệp Phước.

Bà Lê Mộng K và ông Trương Văn L ký kết với ông Nguyễn Văn M hai hợp đồng mua bán nền tái định cư là giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền tái định cư khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nền tái định cư thì hai bên sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tại Tòa cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm hai bên cùng thống nhất đối tượng tranh chấp là phần đất nền số 34 có diện tích 140m<sup>2</sup> và đất nền số 35 có diện tích 140m<sup>2</sup> nằm tại khu B2, khu dân cư Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè chứ không phải đối tượng ghi trong hợp đồng ngày 16/5/2011 và ngày 28/6/2011.

Hợp đồng mua bán nền tái định cư ký kết ngày 16/5/2011 và ngày 28/6/2011 là đất nền số 34 có diện tích 140m<sup>2</sup> và đất nền số 35 có diện tích 140m<sup>2</sup> nằm tại khu B2, hiện tại bà K và ông L đã được cơ quan có thẩm quyền giao hai lô đất này nhưng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng xong thì bà K, ông L đã nhận đủ tiền hai nền đất (trong đó hợp đồng ngày 16/5/2011 nhận 110.000.000 đồng và hợp đồng ngày 28/6/2011 số tiền 220.000.000 đồng) và khi đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Xét thấy, tại thời điểm giao dịch mà hai bên hướng đến có đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005: “ Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện

có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định”. Như vậy giao dịch hợp đồng mua bán nền tái định cư ngày 16/5/2011 và ngày 28/6/2011 là giao dịch có hiệu lực bắt buộc các bên phải thi hành, phía nguyên đơn cũng đã nhận tiền chuyển nhượng của phía bị đơn và không tranh chấp về tiền, phía bà K và ông L chưa giao đất cho ông M, bà D cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía bị đơn cũng chờ phía nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ tổ chức ra công chứng. Tuy nhiên, sau khi đã nhận 02 nền đất, ông L và bà K đã đơn phương chấm dứt hợp đồng, khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nền tái định cư. Như vậy, hợp đồng vô hiệu do lỗi phía nguyên đơn nên căn cứ Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, ông L và bà K không tiếp tục làm cho hợp đồng vô hiệu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường phần chênh lệch giá đất. Ông L, bà K trả lại số tiền 330.000.000 đồng và bồi thường chênh lệch giá đất số tiền 4.710.000.000 đồng, tổng cộng số tiền 5.040.000.000 đồng cho ông M, bà D.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà K, ông L yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán ký kết ngày 16/5/2011 và ngày 28/6/2011 là vô hiệu và chỉ đồng ý trả tiền lãi theo lãi suất ngân hàng là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Mộng K và ông Trương Văn L, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

Các phần khác của bản án sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà K, ông L phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; các điều 68, 70, 71, 72, Điều 147; Điều 184; các điều 225, 264, 266, 267, 269, 271, 273, 278 và 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, Điều 125, Điều 425 và Điều 426 Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 423 và Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 mức thu miễn giảm

thu nộp quản lý sử dụng án phí lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 31/12/2016;

Căn cứ Nghị Quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình,

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Mộng K, ông Trương Văn L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Hủy Hợp đồng mua bán nền tái định cư ký kết ngày 16/5/2011 và Hợp đồng mua bán nền tái định cư ký kết ngày 28/6/2011 phần nền số 34 có diện tích 140m<sup>2</sup> và nền số 35 có diện tích 140m<sup>2</sup> tại khu B2, Khu dân cư Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Buộc nguyên đơn bà Lê Mộng K và ông Trương Văn L trả số tiền 5.040.000.000 đồng ( Năm tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng) cho bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị D ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật (trong đó trả lại số tiền 330.000.000đồng tiền chuyển nhượng và bồi thường tiền chênh lệch giá 4.710.000.000đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp chủ động thi hành) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (trường hợp thi hành theo đơn yêu cầu) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

## 2. Về án phí dân sự sơ thẩm

Nguyên đơn bà Lê Mộng K và ông Trương Văn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.040.000đồng (Một trăm mười ba triệu không trăm bốn mươi ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đồng theo Biên lai thu tiền số AD/2014/0008483 ngày 20/12/2017 và biên lai thu tiền số AD/2014/0008484 ngày 20/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Lê Mộng K và ông Trương Văn L còn phải nộp số tiền 112.440.000đồng (Một trăm mười hai triệu bốn trăm bốn mươi ngàn đồng).

## 3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà K, ông L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0023134 ngày 14/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự 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 kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP HCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân TP HCM;
- Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (25).

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

**Đặng Mạnh Đoan Trang**