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: 436/2023/DS-PT
Ngày: 12/4/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng dịch vụ làm hồ sơ hợp thửa, tách thửa quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường
Các Thẩm phán: 1. Ông Phạm Hồng Giảng
2. Bà Lê Thị Anh Minh

- 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 Tào Minh Quân – Kiểm sát viên.

Ngày 12/4/2023, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 89/2023/TLPT-DS ngày 21/02/2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng dịch vụ làm hồ sơ hợp thửa, tách thửa quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 553/2022/DS-ST ngày 17/11/2022 của Toà án nhân huyện Bình Chánh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1019/2023/QĐXXPT-DS ngày 08/3/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Phạm Hồng T, sinh năm 1962
Địa chỉ: C3/65B Ấp B, xã ĐP, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Hồng T1, sinh năm 1990 (có mặt)
Địa chỉ: 18A HTB, Phường B, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.
2. *Bị đơn*: Bà Võ Kim H, sinh năm 1957 (có mặt)
Địa chỉ: A9/12 Ấp M, xã QĐ, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. *Người kháng cáo*: Bà Võ Kim H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/6/2020, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/8/2019, ông Phạm Hồng T và bà Võ Kim H có ký Hợp đồng thỏa thuận về việc hợp thửa, tách 02 thửa đất số 232, tờ bản đồ số 63 và thửa đất số 241, tờ bản đồ số 63 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H01852 và số H01851 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cùng ngày 03/6/2008. Theo thỏa thuận thì bà H nhận dịch vụ tách 02 thửa đất trên thành 05 phần với số tiền 130.000.000 đồng, phương thức thanh toán chia làm

hai đợt, đợt một 50.000.000 đồng và đợt hai 80.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, ông T đã thanh toán 50.000.000 đồng, đến ngày 09/9/2019 thanh toán tiếp 20.000.000 đồng và cuối năm 2019 thanh toán tiếp 5.000.000 đồng.

Đầu năm 2020, bà H thông báo không tách thửa được, đồng thời hứa trả lại số tiền đã nhận nhưng sau đó bà H cố tình trốn tránh và không trả tiền cho ông T.

Nay ông T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận ngày 20/8/2019, giữa ông Phạm Hồng T và bà Võ Kim H là vô hiệu, buộc bà H trả lại cho ông T số tiền đã nhận là 75.000.000 đồng. Do bà H có tiến hành thủ tục đo vẽ hai thửa đất 232, 241, tờ bản đồ số 3 nên ông T chỉ yêu cầu bà H hoàn trả lại cho ông T số tiền 70.000.000 đồng và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại bản tự khai ngày 29/7/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Võ Kim H trình bày:

Ngày 20/8/2019, bà và ông Phạm Hồng T có ký Hợp đồng thỏa thuận về việc tách thửa đất của hộ ông Phạm Văn Q và bà Mai Thu H để chia cho 05 người con, với giá là 130.000.000 đồng. Ông T có ứng trước cho bà số tiền 75.000.000 đồng. Bà có tiến hành công việc, nhận hồ sơ, có trách nhiệm làm thủ tục, đã đo đạc làm thủ tục hồ sơ nộp tại huyện Bình Chánh. Khi làm hồ sơ thì gia đình anh em của ông T phải hợp tác, cung cấp cho bà các giấy tờ liên quan cần thiết. Khi bà hỏi ông T, các anh em có khai sinh đầy đủ chưa, nếu chưa thì bà sẽ đi trích lục cho để bổ sung hồ sơ thì ông T mới nói với bà là các anh em không chịu làm.

Nay ông T tự hủy hợp đồng chứ không phải bà không có trách nhiệm. Bà xác nhận có nhận của ông T 75.000.000 đồng để làm hợp đồng hợp thửa, tách thửa. Trong quá trình tiến hành làm thủ tục tách thửa thì ông T không hợp tác nên bà không đồng ý trả lại số tiền 75.000.000 đồng mà bà đã nhận của ông T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 553/2022/DS-ST ngày 17/11/2022, Toà án nhân dân huyện Bình Chánh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hồng T.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận ngày 20/8/2019, giữa ông Phạm Hồng T với bà Võ Kim H là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Võ Kim H có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Hồng T số tiền 70.000.000 đồng.

2. Về án phí:

2.1. Bà Võ Kim H chịu 3.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Hoàn lại cho ông Phạm Hồng T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.875.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0079563 ngày 22/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

Ngày 30/11/2022, bị đơn bà Võ Kim H nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bị đơn bà Võ Kim H kháng cáo không đồng ý trả cho ông Phạm Hồng T số tiền 70.000.000 đồng mà chỉ đồng ý trả lại cho ông Phạm Hồng T số tiền 55.000.000 đồng, với lý do: bà đã tiến hành thủ tục đo vẽ hiện trạng của hai thửa đất và đã đến Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh để làm thủ tục hợp thửa và tách thửa. Đồng thời, xin miễn án phí do bà là người cao tuổi. Các phần khác của bản án sơ thẩm, bà không kháng cáo.

+ Nguyên đơn ông Phạm Hồng T ủy quyền cho ông Phạm Hồng T1 đại diện đồng ý cho bà Võ Kim H trả số tiền 55.000.000 đồng.

+ 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 trong vụ án thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự ông T ủy quyền cho ông Thanh đại diện và bà H thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Về án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm, do bà H là người cao tuổi nên được miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 phúc thẩm nhận định:

[1] Theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01851 và H01852 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cùng ngày 03/6/2008 thể hiện: Hộ ông Phạm Văn Q và bà Mai Thu H được quyền sử dụng thửa đất 232, 241, tờ bản đồ số 63 (BĐĐC) tại xã ĐP, huyện Bình Chánh (bút lục số 31 – 32).

[2] Theo Hợp đồng thỏa thuận ngày 20/8/2019, giữa ông Phạm Hồng T và bà Võ Kim H có nội dung: Ông T có nhờ bà H làm hồ sơ giấy tờ hợp thửa, tách thửa cho 05 phần (05 người con) của quyền sử dụng đất hộ ông Phạm Văn Q thửa 232, tờ bản đồ số 63 (BĐĐC) và thửa 241, tờ bản đồ số 63 (BĐĐC), với giá 130.000.000 đồng. Trách nhiệm của hai bên: Bên A giao cho bên bên B các loại giấy tờ, văn bản theo quy định và tại điều kiện thuận lợi cho bên B tiến hành công việc. Bên B thực hiện đúng nội dung tại Điều 1. Nếu bà H làm không được giấy cho ông T thì bà H sẽ trả lại đủ số tiền cho ông T, số tiền bà H đã nhận trong thời gian một tháng (bút lục số 30).

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự ông Phạm Hồng T ủy quyền cho ông Phạm Hồng T1 đại diện và bà Võ Kim H thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

Hợp đồng thỏa thuận ngày 20/8/2019, giữa: ông Phạm Hồng T với bà Võ Kim H là vô hiệu.

Bà Võ Kim H có nghĩa vụ trả lại cho ông Phạm Hồng T số tiền 55.000.000đ (năm mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí cho bà Võ Kim H (do bà H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí).

[4] Xét, sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, là có căn cứ nên chấp nhận.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: bà Võ Kim H, sinh năm 1957 là người cao tuổi và có đơn đề nghị xin miễn tạm ứng án phí và án phí dân sự ngày 29/11/2022. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm miễn án phí cho bà H theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 14 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. Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Võ Kim H.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 553/2022/DS-ST ngày 17/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

3.1. Hợp đồng thỏa thuận ngày 20/8/2019, giữa: ông Phạm Hồng T với bà Võ Kim H là vô hiệu.

3.2. Bà Võ Kim H có nghĩa vụ trả lại cho ông Phạm Hồng T số tiền 55.000.000đ (năm mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí cho bà Võ Kim H (do bà H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí).

Trả lại cho ông Phạm Hồng T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.875.000đ (một triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0079563 ngày 22/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Kim H được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí.

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

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.

Nơi nhận:
- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS huyện Bình Chánh;
- TAND huyện Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

Lê Ngọc Tường