

Bản án số: 526/2018/DS-PT
Ngày: 28/5/2018
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. Bà **Nguyễn Thị Huyền**

2. Bà **Trịnh Thị Ánh**

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 **Nguyễn Văn Hoàng** – Kiểm sát viên.

Ngày 28/5/2018 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 155/2018/TLPT-DS ngày 28/3/2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DS-ST ngày 16/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Z bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1552/2018/QĐ-PT ngày 09/4/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3226/2018/QĐ-PT ngày 09/5/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Lệ C**, sinh năm 1981 (vắng mặt)

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

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Hoài B, sinh năm 1969 (có mặt)

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

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

Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Ngọc Minh T**, sinh năm 1982 (có mặt)

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

2. Bà **Lê Thị Hồng T1**, sinh năm 1981 (có mặt)
Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Kim C1, sinh năm (xin vắng)
Địa chỉ: D, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Tô Hồng P, sinh năm 1957 (xin vắng)
Địa chỉ: D, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Hồ Văn B1, sinh năm 1947 (vắng mặt)

4. Bà Phạm Thị A, sinh năm 1950 (vắng mặt)

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

5. Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh

Địa chỉ: X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T2 - Phó trưởng phòng Tài nguyên môi trường huyện Z. (xin vắng)

NỘI DUNG

Tại đơn khởi kiện ngày 23/3/2014, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 21/6/2017 các bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản không tiến hành hòa giải được nguyên đơn là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ C là ông Nguyễn Hoài B trình bày:

Bà Nguyễn Thị Lệ C và ông Nguyễn Ngọc Minh T có thoả thuận miệng chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 110, tờ bản đồ số 48, diện tích khoảng 82,6m² đất tọa lạc tại X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) không bao gồm chi phí dịch vụ làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính liên quan. Nguồn gốc đất này là do bà C nhận chuyển nhượng bằng giấy tay với ông Hồ Văn B1 và bà Phạm Thị A ngày 05/11/2007.

Việc thoả thuận miệng chuyển nhượng này có người nhận làm dịch vụ làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Kim C1, địa chỉ: X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh chứng kiến.

Ngày 14/10/2012, bà C có nhận của ông T số tiền 100.000.000 đồng. Ngày 20/01/2013 bà C đã tiến hành nhờ bà C1 làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển mục đích đất sử dụng đất cho ông T, và T1 với tổng cộng dịch vụ, tiền thuế, nghĩa vụ tài chính bao gồm:

Tiền dịch vụ làm hồ sơ: 95.000.000 đồng.
Tiền thuế: 10.761.000 đồng.

Vào tháng 09/2013 thì giấy tờ pháp lý dịch vụ đã hoàn tất, bà C yêu cầu ông T và bà T1 có nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại và phí dịch vụ, tiền thuế, nghĩa vụ tài chính mà bà C đã bỏ ra để thực hiện nhưng ông T và bà T1 không có thiện chí trả. Ông T còn tự ý ghi thêm biên nhận tiền ngày 14/10/2012 số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Ngày 21/3/2014, ban tư pháp xã Y có hoà giải giữa bà C, ông T và bà T1 nhưng kết quả hoà giải không thành.

Thực ra phần đất này có nguồn gốc từ ông Hồ Văn B1 và bà Phạm Thị Á sau đó ông B1 và bà Á làm thủ tục chuyển nhượng bằng giấy tờ tay cho bà Tô Hồng P, sau đó bà P mới chuyển nhượng bằng giấy tờ tay cho bà C, để thuận lợi việc chuyển nhượng sau này nên bà C có nhờ ông B1, bà Á viết giấy tờ tay cho bà C. Trong quá trình thực hiện chuyển nhượng đất thì bà C mới phát hiện là bà P có làm thủ tục đăng ký kê khai đất tại địa phương nên bà C có nhờ bà P làm thủ tục sang nhượng sang cho Ông T – Bà T1. Hiện nay phần đất tranh chấp là phần đất trống, chưa xây dựng công trình nào khác.

Bà C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất thuộc thửa 110, tờ bản đồ số 48, diện tích khoảng 82,6m² đất tọa lạc tại X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh và bà C có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T và bà T1 số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng, đồng thời bà C cũng yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN191773 vào sổ cấp GCN số 03187 do UBND huyện Z cấp ngày 29/5/2013 cho ông T và bà T1.

Tại bản tự khai ngày 05/3/2014, biên bản hòa giải tại tòa người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Ông Nguyễn Ngọc Minh T và Bà Lê Thị Hồng T1 là ông Trần Nam Trung trình bày:

Vào ngày 10/12/2012, ông T và bà T1 có thoả thuận mua bán đất với bà Nguyễn Thị Lệ C về việc mua bán phần đất thuộc thửa 110, tờ bản đồ số 48, diện tích khoảng 82,6m² đất tọa lạc tại X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Ông T, bà T1 đã đưa trước cho bà C 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) để đảm B cho việc giao kết trên. Ngày 24/10/2012, ông T và bà T1 có đưa thêm cho bà C số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Ngày 02/3/2014, ông T và bà T1 đến gặp bà C để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao số tiền còn thiếu, khi các bên gặp nhau thì xảy ra mâu thuẫn, bà C tự ý xé tờ giấy đặt cọc đã ký trước đây.

Ngày 21/3/2014, ban tư pháp xã Y có hoà giải giữa bà C, ông T và bà T1 nhưng kết quả hoà giải không thành.

Hiện nay phần đất này đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN191773 vào sổ cấp GCN số 03187 do UBND huyện Z cấp ngày 29/5/2013 cho ông Nguyễn Ngọc Minh T và bà Lê Thị Hồng T1.

Nay tại tòa phía nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất thuộc thửa 110, tờ bản đồ số 48, diện tích khoảng 82,6m² đất tọa lạc tại X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông T và bà T1. Ông T và bà T1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và đồng ý trả số tiền còn thiếu là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và yêu cầu bà C giao cho ông T và bà T1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất thuộc thửa 110, tờ bản đồ số 48, diện tích khoảng 82,6m² đất tọa lạc tại X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay phần đất này là phần đất trống, chưa xây dựng công trình nào khác và chưa chuyển nhượng cho ai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim C1 trình bày:

Tôi là người nhận làm dịch vụ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C, ông T – Bà T1. Vào cuối tháng 12/2012 tôi có chứng kiến việc Bà Nguyễn Thị Lệ C và ông Nguyễn Ngọc Minh T có thỏa thuận miệng về việc chuyển nhượng đất ở huyện Đ tỉnh L có giá trị là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) nhưng sau đó ông T –bà T1 xin hoán đổi lại phần đất thuộc thửa 10, tờ bản đồ số 48, diện tích khoảng 82,6m² đất tọa lạc tại X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) không bao gồm chi phí dịch vụ làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính liên quan. Tôi có nghe bà C và ông T xác nhận cần trừ số tiền 100.000.000 đồng tiền mua bán đất ở huyện Đ, tỉnh L, còn việc các bên giao số tiền này trước đó thì tôi hoàn toàn không biết và không chứng kiến. Sau khi các bên thỏa thuận xong thì bà C là người yêu cầu tôi thực hiện dịch vụ làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần đất bán cho ông T. Bà C là người ký hợp đồng dịch vụ với tôi ngày 20/01/2013 với phí là 95.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Kim C1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt trong tất cả các phiên hòa giải, xét xử

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tô Hồng P trình bày:

Ngày 05/11/1998 tôi có nhận chuyển nhượng bằng giấy tờ tay phần đất có diện tích 247,8m² thuộc thửa 1662,1921 của ông Hồ Văn B1 và bà Phạm Thị A với giá là 50.000.000 đồng. Sau khi tôi nhận chuyển nhượng thì tôi phân ra làm 3 nền và chuyển nhượng hai nền cho bà Nguyễn Thị Lệ C với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Đến đầu năm 2013 thì bà C có chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Minh T và có nhờ tôi ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, tôi đồng ý. Tôi xác nhận là tôi chỉ chuyển nhượng đất

cho bà C, hoàn toàn không biết ông T là ai và cũng không nhận tiền của ông T. Việc tôi ký vào hợp đồng chuyển nhượng của ông T là theo yêu cầu của bà C.

Bà Tô Hồng P có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt trong tất cả các phiên hòa giải, xét xử

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn B1 và bà Hồ Thị Á vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh có bà Nguyễn Thị T2 là người đại diện theo ủy quyền 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 của số BN191773 vào sổ cấp GCN số 03187 do UBND huyện Z cấp ngày 29/5/2013 của Nguyễn Ngọc Minh T và Lê Thị Hồng T1 là đúng trình tự, thủ tục quy định tại thời điểm cấp giấy.

Bà Nguyễn Thị T2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt trong tất cả các lần hòa giải, xét xử.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 191773 số vào sổ CH03187 do Ủy ban nhân dân huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/5/2013 cho ông Nguyễn Ngọc Minh T và bà Lê Thị Hồng T1 đối với phần đất có diện tích 82,6m² thuộc thửa 650 tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại xã Y, huyện Z.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Lê C hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc Minh T và bà Lê Thị Hồng T1 số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Giao trả làm 01 (một) lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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 29/01/2018 bị đơn ông Nguyễn Ngọc Minh T và bà Lê Thị Hồng T1 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 T và bà T1 kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm vì Tòa cấp sơ thẩm xét xử không đúng như giấy mua bán với bà C, giá mua bán là 250.000.000 đồng, lời khai của bà C1 nghe nói mua bán đất ở Đức Hòa là không đúng, tiền dịch vụ khai cao hơn hợp đồng bà C thỏa thuận với bà C1.

Ông B đại diện cho bà C yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Những người khác vắng mặt hoặc xin vắng mặt.

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 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 ông T, bà T1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ông T, bà T1 không có chứng cứ để chứng minh có chuyển nhượng phần đất 82,6m² tại một phần thửa 110, tờ bản đồ số 48 X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 250.000.000 đồng, đã giao 100.000.000 đồng, còn lại 150.000.000 đồng.

Bà C chỉ thừa nhận có chuyển nhượng phần đất trên với giá 600.000.000 đồng không kể thuế, phí, đã nhận 100.000.000 đồng.

Phía bà C đã có thiện chí thực hiện tiếp hợp đồng khi khởi kiện, yêu cầu ông T, bà T1 trả tiếp số tiền 500.000.000 đồng, 95.000.000 đồng tiền phí dịch vụ và 10.761.000 đồng tiền thuế, bà sẽ giao đất và giấy chứng nhận nhưng phía bị đơn không đồng ý.

Do vậy nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên.

Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn do đất có nguồn gốc của ông B1, bà A chuyển nhượng cho bà P, bà P chuyển nhượng cho bà C và bà C

chuyển nhượng cho ông T, bà T1 nhưng khi làm giấy chứng nhận thì ghi hợp đồng chuyển nhượng giữa bà P cho ông T, bà T1.

Thực tế bà P không giao dịch nhận tiền của ông T, bà T1 nên hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà T1 từ việc chuyển nhượng đất giữa bà P với ông T, bà T1 là không đúng, phải hủy bỏ.

Bà T1, ông T kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Án sơ thẩm xử có chứng cứ đúng pháp luật nên giữ nguyên như đề nghị của đại diện viện kiểm sát nhưng sửa câu chữ cho chính xác.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông T, bà T1 phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ 128, 137, 305, 410, 691 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Luật đất đai năm 2003;

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 Nguyễn Ngọc Minh T và bà Lê Thị Hồng T1.

Giữ nguyên án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lệ C.

1. Hủy thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị Lệ C với ông Nguyễn Ngọc Minh T và bà Lê Thị Hồng T1 theo giấy tay ngày 14/10/2012.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 191773 số vào sổ CH03187 do Ủy ban nhân dân huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/5/2013 cho ông Nguyễn Ngọc Minh T và bà Lê Thị Hồng T1 đối với phần đất có diện tích 82,6m² thuộc thửa 650 tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại xã Y, huyện Z.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Lệ C trả lại cho ông Nguyễn Ngọc Minh T và bà Lê Thị Hồng T1 số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

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

3. Án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông Nguyễn Ngọc Minh T và bà Lê Thị Hồng T1 phải chịu.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Lệ C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai T1 số AA/2016/0022474 ngày 20/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

Bà Nguyễn Thị Lệ C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.200.000 đồng (Năm triệu hai trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà C đã tạm nộp là 14.100.000 đồng theo biên lai T1 số AE/2012/06974 ngày 07/4/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Z. Bà C được nhận lại 8.900.000 đồng (Tám triệu chín trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Ngọc Minh T và bà Lê Thị Hồng T1 phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Lệ C $\frac{1}{2}$ chi phí đo vẽ, chi phí định giá cụ thể là 2.533.450 đồng (Hai triệu năm trăm ba mươi ba nghìn bốn trăm năm mươi đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc Minh T và bà Lê Thị Hồng T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai T1 số AA/2017/0031373 ngày 29/01/2018 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;

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

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

Vũ Thị Xuân Trang