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: 246/2022/DS-PT
Ngày: 17/5/2022
Về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 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 Lại Huỳnh Tú

2. Bà Nguyễn Thị Lan Hương

- 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*:** Bà Trần Đoàn Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Ngày 10 và 17/5/2022, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2022/TLPT-DS ngày 25/02/2022, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 287/2021/DS-ST ngày 28/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện BC bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1439/2022/QĐ-PT ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị Hoàng T, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: D21/558E đường TQN, ấp A, xã PP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số 163/14/4 đường THT, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1970

Địa chỉ: E15 Chung cư TĐ – Số 30 đường TĐT, phường HT, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Dương Thị Lệ T, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ: 1902/5/2/4H ấp B, xã NĐ, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Bất động sản ĐV

Địa chỉ trụ sở: 110 Đường C, khu dân cư TS, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của công ty: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1971 – Chức danh Tổng Giám đốc (vắng mặt)

Địa chỉ: 198/1 Lầu 1, đường TK, Phường V, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh

3.2. Ông Trần Đăng T1, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: 6 Đường D, khu dân cư TS, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: D21/558E đường TQN, ấp A, xã PP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Văn S, là bị đơn.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện BC.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/02/2019; đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/6/2020 và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn bà Đỗ Thị Hoàng T trình bày:

Ngày 15/01/2016, bà Đỗ Thị Hoàng T ký Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở với ông Nguyễn Văn S tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Bất động sản ĐV (gọi tắt là Công ty ĐV), về việc chuyển nhượng một phần đất có diện tích 114,69m^2, thuộc thửa 664, tờ bản đồ số 79 (theo BĐĐC năm 2006) tọa lạc tại xã Phong Phú, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh; giá trị chuyển nhượng là 900.316.500 đồng. Sau khi ký hợp đồng, bà T đã thanh toán 98% giá trị hợp đồng, với số tiền tương ứng là 882.310.170 đồng cho Công ty ĐV theo thỏa thuận giữa các bên đã ký trong hợp đồng.

Tuy nhiên, sau đó bà T nhiều lần liên hệ với ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Văn K là người đại diện bên Công ty ĐV để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng về việc chuyển nhượng phần diện đất nêu trên nhưng phía ông S và ông K nhiều lần làm văn bản cam kết, hứa hẹn sẽ làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà T theo quy định nhưng ông S và ông K vẫn không thực hiện.

Nay bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn K tiếp tục thực hiện Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở ngày 15/01/2016. Bà T đồng ý thanh toán hết số tiền còn lại là 2% giá trị hợp đồng cho ông S, ông K; đồng thời yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất nếu trên và được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận theo quy định.

Theo bản tự khai ngày 27/8/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Dương Thị Lệ T trình bày:

Theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở ngày 15/01/2016, về việc chuyển nhượng một phần đất có diện tích 114,69m^2, thuộc thửa 664, tờ bản đồ số 79 (theo BĐĐC năm 2006) tọa lạc tại xã Phong Phú, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty ĐV lập, được ký giữa bà Đỗ Thị Hoàng T và ông Nguyễn Văn S thì thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên; đây chỉ là giao dịch giả tạo về việc cấn trừ số tiền ông Nguyễn Văn K nợ tiền xây dựng của ông Nguyễn Văn T2, chồng của bà Đỗ Thị Hoàng T. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo bản tự khai ngày 18/10/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở số A09-A10/2016/HĐNT/BK ngày 15/01/2016 về việc chuyển nhượng một phần đất có diện tích 114,69m^2, thuộc thửa 664, tờ bản đồ số 79 (theo BĐĐC năm 2006) tọa lạc tại xã Phong Phú, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá trị chuyển nhượng là 900.316.500 đồng. Đây là giao dịch riêng giữa bà Đỗ Thị Hoàng T (vợ của ông) với ông Nguyễn Văn S. Tài sản giao dịch là tài sản riêng của bà T. Do đó, ông không có liên quan gì, mọi vấn đề do bà T tự giải quyết.

Tại bản án sơ thẩm số 287/2021/DS-ST ngày 28/12/2021, Tòa án nhân dân huyện BC đã tuyên xử:

I. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn K và Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Bất động sản ĐV có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở ngày 15/01/2016 ký giữa bà Đỗ Thị Hoàng T và ông Nguyễn Văn S đối với phần diện tích đất 114,7m^2, thuộc thửa 664, tờ bản đồ số 79 (theo BĐĐC năm 2006), tọa lạc tại xã Phong Phú, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh (số hợp đồng: 128858/TTĐĐBĐ-VPTT) ngày 08/7/2020 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập.

2. Bà Đỗ Thị Hoàng T có nghĩa vụ thanh toán 2% giá trị còn lại của hợp đồng, tương ứng với số tiền 18.006.330 đồng (mười tám triệu không trăm lẻ sáu nghìn ba trăm ba mươi đồng) cho ông Nguyễn Văn S.

3. Bà Đỗ Thị Hoàng T được quyền quản lý phần diện tích đất 114,7m^2, thuộc thửa 664, tờ bản đồ số 79 (theo BĐĐC năm 2006) tọa lạc tại xã Phong Phú, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh (Số hợp đồng: 128858/TTĐĐBĐ-VPTT) ngày 08/7/2020 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập; đồng thời bà T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận theo quy định, nhưng phải thực hiện các quy định, chủ trương về quy hoạch, giải tỏa của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật (nếu có).

4. Các bên thi hành tại Cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thì hành án xong khoản tiền nêu trên, 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.

6.Về án phí: Ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn S chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Bà Đỗ Thị Hoàng T chịu án phí dân sự sơ thẩm là 900.317 đồng (chín trăm nghìn ba trăm mười bảy đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.234.653đ (mười chín triệu hai trăm ba mươi bốn nghìn sáu trăm năm mươi ba đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0046369 ngày 19/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả lại cho bà T số tiền 18.334.336đ (mười tám triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn ba trăm ba mươi sáu đồng).

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn S có nghĩa vụ trả lại cho bà Đỗ Thị Hoàng T số tiền chi phí tố tụng là 6.968.490đ (sáu triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi đồng).

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

Ngày 11/01/2022, ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Văn S nộp đơn kháng cáo.

Ngày 12/01/2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện BC ra Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 287/2021/DS-ST ngày 28/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện BC.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện BC. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

+ Bị đơn ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Văn S ủy quyền cho bà Dương Thị Lệ T đại diện kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, với lý do: Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện BC đề nghị hoãn phiên tòa để thu thập, xác minh thông tin liên quan đến Khu dự án Bách Khoa – Chợ Phú Lạc có được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp phép hay không nhưng Hội đồng xét xử sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện BC. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 23/12/2021, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa có 04 lần đặt câu hỏi phía bị đơn ông S có bàn giao đất cho bà T chưa? Nguyên đơn bà T trả lời chưa và Hội thẩm nhân dân hỏi bà T có trực tiếp quản lý đất không? Bà T trả lời không. Đồng thời, hỏi tiếp tại sao không làm hàng rào quanh đất thì bà T trả lời, chờ giấy tờ pháp lý xong xuôi

mới rào luôn. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm ghi nhận ông S đã bàn giao đất và bà T trực tiếp quản lý là không đúng sự thật vụ án, không đúng diễn biến tại phiên tòa và không đúng với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

+ Nguyên đơn bà Đỗ Thị Hoàng T yêu cầu không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện BC và giữ nguyên án sơ thẩm.

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

Về nội dung: Ngày 04/01/2022, Viện Kiểm sát nhân dân huyện BC ban hành Công văn số 120/VKS, xác minh về thửa đất 664 tại Ủy ban nhân dân huyện BC. Ngày 11/01/2022, Ủy ban nhân dân huyện BC phúc đáp bằng Công văn số 38/UBND với nội dung: Đến thời điểm hiện nay, Ủy ban nhân dân huyện BC chưa tiếp nhận hồ sơ cấp phép để thực hiện dự án nhà ở liên quan đến thửa đất 664, tờ bản đồ số 79 do Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Bất động sản ĐV, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn S lập dự án Khu nhà ở Phú Lạc, đường Đa Phước, xã Phong Phú, huyện BC. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai xác định phần diện tích 114,69m^2 trên tổng diện tích 1.037,3m^2 thuộc thửa đất 664, tờ bản đồ số 79 chưa thực hiện thủ tục đăng ký tách thửa, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền.

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện BC và kháng cáo của ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Văn S, nhận thấy:

Ngày 18/8/2012, tại Văn phòng Công chứng Bình Hưng, ông Trần Đăng T1 (bên A) ủy quyền cho ông Nguyễn Văn S (bên B) với nội dung: Bên B thay mặt bên A thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng sang đất ở và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất số 617, 618 và 619 tờ bản đồ số 79 xã Phong Phú. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thì bên B được quyền thay mặt bên A liên hệ đến các cá nhân, tổ chức có thẩm quyền để tham gia góp vốn xây dựng nhà ở và ký các hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở tại các thửa đất theo quy định pháp luật. Bên B có nghĩa vụ thông báo cho bên A tiến

độ góp vốn và việc nhận tiền góp vốn phải có sự đồng ý của bên A bằng văn bản.

Ngày 24/9/2013, Phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 375/TTr về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 về Quyền sử dụng đất nông nghiệp trong đó xác định thửa 619 (cũ) nay là thửa 664 (mới) có diện tích 1037,3 là đất trồng cây lâu năm.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04108 ngày 26/9/2013 cấp cho ông T1 thì thửa 664 có diện tích 1037,3 là đất trồng cây lâu năm. Phần cập nhật thay đổi trên giấy ngày 05/9/2017: một phần thửa 664 (771,7m^2) đã chuyển mục đích thành đất ở đô thị theo Quyết định số 8813/QĐ-UBND ngày 26/12/2013 và số 2771/QĐ-UBND ngày 09/02/2017 của Ủy ban nhân dân huyện BC, diện tích đất nông nghiệp còn lại 265,6m^2.

Theo quyết định số 2771/QĐ-UBND ngày 09/02/2017 của Ủy ban nhân dân huyện BC thì "Không được tách thửa khi chưa đảm bảo được hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và kết nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật hiện hữu. Trường hợp thửa đất khi tách thửa sẽ hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác, phải lập hồ sơ xin phép xây dựng các hạng mục đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác đảm bảo kết nối hạ tầng chung khu vực…".

Ngày 15/01/2016, ông Nguyễn Văn S (bên A) ký Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở với bà Đỗ Thị Hoàng T (bên B) với nội dung: Bên A cam kết chuyển nhượng cho bên B và bên B đồng ý nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất để thực hiện xây nhà ở trong Khu nhà ở Bách Khoa - Chợ Phú Lạc, tại xã Phong Phú, huyện BC. Bên B góp vốn bằng tiền Việt Nam đồng, bên A bàn giao cho bên B phần đất và nhà đã xây dựng trên đất nếu bên B yêu cầu bên A xây dựng (trường hợp bên B tự xây dựng nhà ở thì bên A sẽ bàn giao phần đất nhưng bên B phải xây dựng theo đúng thiết kế đã đăng ký với bên A). Sau khi đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở nhà ở riêng lẻ cho từng hộ, bên A sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại tổ chức công chứng và bàn giao giấy tờ hợp pháp cho bên B. Ký hiệu lô đất A09-A10 thuộc thửa 664, diện tích lô: 114,69m^2, mục đích sử dụng: đất ở. Bà T nộp 882.310.170 đồng, với lý do nộp thu tiền 98% lô đất A9-A10 Dự án Phú Lạc theo Phiếu thu ngày 26/4/2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Bất động sản ĐV.

Theo Công văn số 2498/CNBC-ĐKCGCN ngày 12/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện BC thì trường hợp khi tách thửa đất ở có hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật, giao Ủy ban nhân dân quận, huyện rà soát các điều kiện về diện tích đất, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, căn cứ quy định pháp luật quy hoạch, xây dựng và hướng dẫn các Sở ngành theo quy định tại khoản 2, Điều 7 Quyết định này để hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo phù hợp theo quy hoạch được duyệt, kết nối hạ tầng kỹ thuật chung hiện hữu của khu vực. Trường hợp này khi tách thửa đất ở có hình thành đường giao thông. Do đó, đề nghị liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện theo điểm c khoản 1 điều 5 Quyết định 60/2017-UBND thành phố.

Theo Công văn số 3982/UBND ngày 21/11/2019 của UBND xã Phong Phú, huyện BC có phần lưu ý "Hiện nay cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an Thành phố Hồ Chí Minh đang điều tra vụ vệc theo đơn tố giác tội phạm liên quan đến thửa đất số 664, tờ bản đồ số 79".

Xét, tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm, bà T và đại diện của bị đơn đều khai nhận chưa bàn giao đất, đất đang để trống, không ai sử dụng nhưng Bản án sơ thẩm lại nhận định bà T đã nhận bàn giao đất và quản lý sử đất từ khi ký hợp đồng đến nay là nhận định không đúng diễn biến phiên phiên tòa sơ thẩm.

Xét thấy, ông S đã ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T trước khi hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, đồng thời việc ký kết này vượt quá phạm vi ủy quyền của ông T1, đồng thời chưa đảm bảo cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kết nối hạ tầng kỹ thuật chung hiện hữu của khu vực theo quy định pháp luật quy hoạch, xây dựng và hướng dẫn các Sở ngành theo quy định. Vì thế Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở giữa ông Nguyễn Văn S với bà Đỗ Thị Hoàng T vô hiệu vì các lẽ sau:

Thời điểm ông S và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng năm 2016, là đất trồng cây lâu năm nhưng hai bên lại ghi chuyển nhượng đất ở. Đến năm 2017, thì phần đất hai bên chuyển nhượng mới được chuyển mục đích sử dụng thành đất ở. Ông T1 (chủ sử dụng đất) không ủy quyền cho ông S ký hợp đồng chuyển nhượng đất nên việc ông S tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T trước khi hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất là vượt quá phạm vi ủy quyền của ông T1 và không đúng pháp luật.

Nội dung hợp đồng hai bên xác định là chuyển nhượng lô đất để cất nhà ở trong Khu nhà ở Bách Khoa - Chợ Phú Lạc theo quy định. Tuy nhiên căn cứ vào nội dung Công văn số 38/UBND ngày 11/01/2022 của Ủy ban nhân dân huyện BC: Đến thời điểm hiện nay, Ủy ban nhân dân huyện BC chưa tiếp nhận hồ sơ cấp phép để thực hiện dự án nhà ở liên quan đến thửa đất 664, tờ bản đồ số 79 do Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Bất động sản ĐV, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn S lập dự án Khu nhà ở Phú Lạc, đường Đa Phước, xã Phong Phú, huyện BC. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai xác định phần diện tích 114,69m^2 trên tổng diện tích 1.037,3m^2 thuộc thửa đất 664, tờ bản đồ số 79 chưa thực hiện thủ tục đăng ký tách thửa, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Do đó, việc ông S bà T ký hợp đồng chyển nhượng là vi phạm Luật đất đai.

Việc Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Hoàng T và buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn K và Công ty ĐV có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở ngày 15/01/2016 với bà Đỗ Thị Hoàng T đối với phần diện tích đất 114,7m^2 trong Khu nhà ở Bách Khoa – Chợ Phú Lạc thuộc thửa 664, tờ bản đồ số 79, xã Phong Phú, huyện BC khi chưa đảm bảo đường giao thông, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kết nối hạ tầng kỹ thuật chung hiện hữu của khu vực theo quy định pháp luật quy hoạch về tách thửa là gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quy hoạch, phát triển đô thị của địa phương và trái với nội dung Quyết định số 2771/QĐ-UBND ngày 09/02/2017 của Ủy ban nhân dân huyện BC.

Theo nội dung Hợp đồng ủy quyền thì ông T1 yêu cầu ông S phải có nghĩa vụ thông báo cho ông T1 biết về tiến độ góp vốn xây dựng nhà ở và việc nhận tiền phải có sự đồng ý của ông T1 bằng văn bản. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay, đại diện ông S xác nhận chưa có văn bản đồng ý của ông T1. Mặc khác theo lời khai của bà T tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà T khai đưa tiền cho ông Nguyễn Văn K. Đồng thời, Phiếu thu phía trên ghi ngày 26/4/2016 nhưng phía dưới lại ghi ngày 15/1/2016, phần ký tên Giám đốc là ông Nguyễn Văn K và đóng dấu Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Bất động sản ĐV.

Xét thấy, khi ký hợp đồng nguyên tắc thì bà T biết rõ bà ký kết với ông S và người làm chứng là ông T- Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Bất động sản ĐV nhưng bà T lại đưa tiền cho ông K và việc ông K không phải là Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Bất động sản ĐV nhưng lại ký tên đóng dấu trên Phiếu thu của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Bất động sản

ĐV chưa được cấp sơ thẩm làm rõ. Mặt khác, bà T với ông S ký hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng 114,69m^2 đất ở nhưng Tòa án lại công nhận cho bà T 114,7m^2 đất ở là có sự chênh lệch đất và công nhận vượt quá phạm vi khởi kiện.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn K và Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Bất động sản ĐV có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở ngày 15/01/2016, ký giữa bà Đỗ Thị Hoàng T và ông Nguyễn Văn S đối với phần diện tích đất 114,7m^2, thuộc thửa 664, tờ bản đồ số 79… đồng thời bà T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận theo quy định" là không có căn cứ pháp luật. Trường hợp này phải xử hủy hợp đồng do vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T có yêu cầu, trong trường hợp hợp đồng vô hiệu phải giải quyết cho bà theo giá thị trường. Xét thấy, Biên bản định giá tài sản ngày 08/10/2020, đến nay đã hơn 02 năm. Đồng thời, bà T có khai sau phiên tòa sơ thẩm, bà có tiến hành đổ bê tông san nền, xây hàng rào B40 và cho thuê giữ xe trên phần đất này. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của đương sự cần hủy bản án sơ thẩm, giao về sơ thẩm xét xử lại.

Bởi các lẽ trên,

Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Văn S.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện BC.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 287/2021/DS-ST ngày 28/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện BC, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện BC giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Bất động sản ĐV do ông Nguyễn Minh T đại diện theo pháp luật, ông Trần Đăng T1 và ông Nguyễn Văn T2 đã được tống đạt hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành

xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 709862, số vào sổ cấp GCN: CH 04108 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 26/9/2013, thể hiện: ông Trần Đăng T1 là người sử dụng đất tại thửa 664, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại xã Phong Phú, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh, với diện tích 1037,3m^2, mục đích sử dụng đất trồng câu lâu năm, thời hạn sử dụng đến năm 2013. Tại mục IV những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Một phần thửa đất số 644 (771,7m^2) đã chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở đô thị (ODT) theo Quyết định số 8831/QĐ-UBND ngày 26/12/2013 và Quyết định số 2771/QĐ-UBND ngày 09/02/2017 của Ủy ban nhân dân huyện BC, diện tích đất nông nghiệp còn lại 265,6m^2. Chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính (nợ tiền sử dụng đất) theo Thông báo tiền sử dụng đất ghi nợ số Ư5620-N/TB-CCT-TBa ngày 22/6/2017 của Chi cục thuế huyện BC. Kèm theo bản đồ hiện trạng vị trí số 322/2016.QH do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đo đạc Quang Huy lập ngày 18/11/2016 theo hồ sơ số 27622.009791.CM.CVP có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện BC ngày 05/9/2017 (bút lục số 249 – 250).

[3] Theo Công văn số 4913/VPĐK-CNBC ngày 11/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện BC có nội dung: Ngày 05/9/2017, một phần thửa đất số 644, diện tích 771,7m^2 đã chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở đô thị, diện tích đất nông nghiệp còn lại 265,6m^2. Ngày 11/6/2019 đã thực hiện nghĩa vụ tài chính (nộp tiền sử dụng đất) theo Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 2126394 ngày 10/6/2019 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Dịch vụ và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Hưng (bút lục số 152).

[4] Theo Hợp đồng ủy quyền số 004131/2012/CCBH, quyển số 05 ngày 18/8/2012 có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Bình Hưng có nội dung: ông Trần Đăng T1 ủy quyền cho ông Nguyễn Văn S được thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng sang đất ở và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất số 617, 618 và 619 tờ bản đồ số 79 (theo BĐĐC năm 2006). Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thì ông S được quyền thay mặt ông T1 liên hệ đến các cá nhân, tổ chức có thẩm quyền để tham gia góp vốn xây dựng nhà ở và ký các hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở tại các thửa đất theo quy định pháp

luật. Đồng thời, có nghĩa vụ thông báo cho ông T1 tiến độ góp vốn và việc nhận tiền góp vốn phải có sự đồng ý của ông T1 bằng văn bản (bút lục số 96 – 99).

[5] Theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở (Khu nhà ở Bách Khoa – Chợ Phú Lạc) ngày 15/01/2016, giữa: Bên chuyển nhượng (bên A) ông Nguyễn Văn S với bên nhận chuyển nhượng (bên B) bà Đỗ Thị Hoàng T và bên làm chứng giao dịch (bên C) Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Bất động sản ĐV có nội dung: Bên A cam kết chuyển nhượng cho bên B và bên B đồng ý nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất ký hiệu lô đất A09- A10 (thuộc thửa 664, tờ bản đồ số 79), diện tích 114,69m^2, đất ở, để thực hiện xây nhà ở trong Khu nhà ở Bách Khoa – Chợ Phú Lạc tại xã Phong Phú, huyện BC. Bên B góp vốn bằng tiền Việt Nam đồng, bên A có trách nhiệm bàn giao cho bên B bao gồm phần đất và căn nhà đã xây trên đất nếu bên B yêu cầu bên A xây dựng. Sau khi đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở riêng lẻ cho từng hộ. Bên A sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại tổ chức công chứng và bàn giao giấy tờ hợp pháp cho bên B đúng quy định của pháp luật; giá trị phần đất là 900.316.500 đồng. Tiến độ và phương thức thanh toán: đợt 1 ngay sau ký hợp đồng thanh toán đủ 98%/tổng giá trị hợp đồng, đợt 2 tại thời điểm công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên B thanh toán cho bên A bằng tiền mặt thông qua bên C (Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Bất động sản ĐV) (bên C ra phiếu thu nhận hộ cho bên A) hoặc bên B chuyển khoản vào tài khoản bên C theo tiến độ thanh toán được ghi nhận tại khoản 1 của Điều này. Chứng thư xác nhận nhận tiền hoặc phiếu thu do bên C phát hành là chứng từ hợp lệ được đính kèm theo hợp đồng này. Bên A có các quyền và nghĩa vụ, tiếp tục thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở và xây dựng hạ tầng giao thông theo sơ đồ bản vẽ đã cam kết… (bút lục 86 – 94).

[6] Xét, tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện BC phát biểu và đề nghị ngừng phiên tòa để thu thập, xác minh thông tin liên quan đến Khu dự án Bách Khoa – Chợ Phú Lạc có được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp phép hay không? Hội đồng xét xử sơ thẩm nghị án và tuyên án không chấp nhận yêu cầu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện BC, yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ là đúng quy định tại Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự "Tạm ngừng phiên tòa". Do đó, bị đơn ông Nguyễn Văn K và ông

Nguyễn Văn S ủy quyền cho bà Dương Thị Lệ T đại diện kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[7] Xét, tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 23/12/2021 (bút lục số 292), bà T trình bày, phần đất chưa bàn giao đất và vẫn để trống không ai quản lý sử dụng và tại phiên tòa phúc thẩm, bà T thừa nhận hai bên chưa có lập biên bản bàn giao đất. Do đó, án sơ thẩm nhận định "…ông Nguyễn Văn S đã bàn giao phần diện tích nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng bà Đỗ Thị Hoàng T; trên thực tế bà T hiện đang quản lý phần diện tích nêu trên từ khi ký hợp đồng cho đến nay…" là không phù hợp với biên bản phiên tòa và lời trình bày của bà T tại phiên tòa phúc thẩm. Tuy nhiên, việc nhận định của án sơ thẩm nêu trên liên quan đến nội dung vụ án và đánh giá chứng cứ, nên không cần thiết hủy bản án sơ thẩm.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Văn S kháng cáo cho rằng, Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở (Khu nhà ở Bách Khoa – Chợ Phú Lạc) ngày 15/01/2016, giữa ông Nguyễn Văn S với bà Đỗ Thị Hoàng T là hợp đồng giả tạo, với lý do: ông K nợ tiền xây dựng công trình ông Nguyễn Văn T2 (chồng của bà T), nên ông S ký Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở (Khu nhà ở Bách Khoa – Chợ Phú Lạc) ngày 15/01/2016. Tuy nhiên, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không xuất trình được chứng cứ chứng minh Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở (Khu nhà ở Bách Khoa – Chợ Phú Lạc) ngày 15/01/2016 là giả tạo. Do đó, lời trình bày của bị đơn là không có căn cứ, nên không chấp nhận.

[9] Căn cứ Quyết định số 8831/QĐ-UBND ngày 26/12/2013 (về việc chấp thuận cho ông Trần Đăng T1 được chuyển mục đích sử dụng đất để xây nhà riêng lẻ) và Quyết định số 2771/QĐ-UBND ngày 09/02/2017 của Ủy ban nhân dân huyện BC (về điều chỉnh Quyết định số 8813/QĐ-UBND ngày 26/12/2013 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất) có nội dung: Cho phép ông Trần Đăng T1 được chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 771,7m^2 thuộc một phần thửa 664, tờ bản đồ số 79 (tài liệu BĐĐC), thuộc Bộ địa chính xã Phong Phú, Thành phố Hồ Chí Minh sang đất ở. Ông T1 đăng ký nhu cầu sử dụng đất đối với thửa 664 (diện tích 771,7m^2), tờ bản đồ số 79 (tài liệu BĐĐC). Không được tách thửa khi chưa đảm bảo được hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và kết nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật hiện hữu. Trường hợp thửa đất khi tách

thửa sẽ hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác, phải lập hồ sơ xin phép xây dựng các hạng mục đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực. Diện tích làm đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác sau khi nghiệm thu quy hoạch đúng quy định tại Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa.

[10] Tại Biên bản kiểm tra hiện trường về việc bàn giao hạ tầng kỹ thuật (Công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc thửa đất 664, tờ bản đồ số 79 (BĐĐC) xã Phong Phú, huyện BC) gồm: đại diện chủ đầu tư, đại diện Phòng Quản lý đô thị huyện BC và đại diện Ủy ban nhân dân xã Phong Phú lập ngày 22/7/2015; Đơn đề nghị đồng ý giao đất đầu tư hạ tầng kỹ thuật của ông Trần Đăng T1 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Phong Phú ngày 25/9/2014 (kèm theo Bảng thống kế các hạng mục hạ tầng kỹ thuật) và Công văn số 7497/QLĐT-QLN ngày 02/11/2015 của Phòng Quản lý đô thị huyện BC, về việc có ý kiến về hạ tầng kỹ thuật đối với thửa đất số 664 tờ bản đồ số 79 (BĐĐC) xã Phong Phú, huyện BC, gửi ông Trần Đăng T1, có nội dung: Về hiện trạng khu đất: đất trống; Về pháp lý sử dụng thửa đất 664, tờ bản đồ số 79 (BĐĐC) xã Phong Phú, diện tích 1.037,3m^2, với mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, hiện thuộc quyền sử dụng của ông Trần Đăng T1 đã được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 26/9/2013; đã chuyển mục đích sang đất ở (diện tích 970,8m^2) theo Quyết định số 8813/QĐ-UBND ngày 26/12/2013 của Ủy ban nhân dân huyện BC về việc chấp thuận cho ông T1 được chuyển mục đích sử dụng đất để xây nhà riêng lẻ. Theo Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Đa Phước, huyện BC đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt kèm theo Quyết định số 4666/QĐ-UBND ngày 28/8/2013, vị trí khu đất nêu trên thuộc quy hoạch chức năng đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang, phần diện tích còn lại thuộc quy hoạch chức năng đất dân cư hiện hữu cải tạo theo Đồ án tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang dọc trục Quốc lộ 50, huyện BC đã được Ủy ban nhân dân huyện BC phê duyệt tại Quyết định số 3787/QĐ-UBND ngày 01/7/2009. Nhận xét: về hạ tầng chung, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng hiện hữu của khu vực; về việc kết nối giao thông, vị trí khu đất đảm bảo kết nối giao thông với khu vực xung quanh, lộ giới các tuyến đường…; đảm bảo kết nối

hệ thống thoát nước nội bộ và kết nối hệ thống thoát nước khu vực, đảm bảo việc tiêu, thoát nước. Về các hạ tầng khác: Qua kiểm tra hạ tầng liên quan đến khu đất nêu trên, các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật của khu đất đảm bảo kết nối hạ tầng khu vực xung quanh, đủ điều kiện về mặt hạ tầng để lập thủ tục tách thửa theo Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Về diện tích tối thiểu khi tách thửa, đề nghị thực hiện theo Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

[11] Như vậy, thời điểm ký Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở (Khu nhà ở Bách Khoa – Chợ Phú Lạc) lập ngày 15/01/2016, giữa ông Nguyễn Văn S với bà Đỗ Thị Hoàng T thì ông Trần Đăng T1 đã thực hiện xong cơ sơ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và kết nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật hiện hữu như đường giao thông, hệ thống thoát nước và các hạ tầng kỹ thuật khác, đồng thời ông T1 đã bàn giao cho Phòng Quản lý đô thị huyện BC, Ủy ban nhân dân xã Phong Phú tiếp nhận đưa vào sử dụng theo như Biên bản kiểm tra hiện trường về việc bàn giao hạ tầng kỹ lập ngày 22/7/2015 và Công văn số 7497/QLĐT-QLN ngày 02/11/2015 của Phòng Quản lý đô thị huyện BC.

[12] Xét, thời điểm ông Nguyễn Văn S với bà Đỗ Thị Hoàng T ký Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở (Khu nhà ở Bách Khoa – Chợ Phú Lạc) ngày 15/01/2016, thì lô đất A09- A10 (thuộc thửa 664, tờ bản đồ số 79), diện tích 114,69m^2 là đất trồng cây lâu năm. Tuy nhiên, đến ngày 05/9/2017 thì phần đất diện tích 114,69m^2 thuộc một thửa 664, tờ bản đồ số 79 đã được Ủy ban nhân dân huyện BC chấp nhận cho ông T1 chuyển mục đích sử dụng thành đất đô thị theo Quyết định số 8831/QĐ-UBND ngày 26/12/2013; Quyết định số 2771/QĐ-UBND ngày 09/02/2017 của Ủy ban nhân dân huyện BC và ngày 05/9/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện BC đã cập nhật biến động một phần thửa đất số 644 (771,7m^2) đã chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở đô thị trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 04108 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 26/9/2013. Đồng thời, ngày 11/6/2019, người sử dụng đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính (nộp tiền sử dụng đất) theo Công văn số 4913/VPĐK-CNBC ngày 11/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện BC.

Như vậy, mặc dù thời điểm ký Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở (Khu nhà ở Bách Khoa – Chợ Phú Lạc) ngày 15/01/2016, là đất trồng cây lâu năm nhưng đến ngày 05/9/2017, bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thành đất đô thị và được cơ quan có thẩm quyền chấp nhận và cập nhật trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 04108 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 26/9/2013 là phù hợp điểm a khoản 1 Điều 7 của Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở (Khu nhà ở Bách Khoa – Chợ Phú Lạc) ngày 15/01/2016, giữa ông Nguyễn Văn S và bà Đỗ Thị Hoàng T, thỏa thuận bên chuyển nhượng "Tiếp tục thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở và xây dựng hạ tầng giao thông theo sơ đồ bản vẽ đã cam kết".

[13] Đồng thời, theo Công văn số 2498/CNBC-ĐKCGCN ngày 12/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện BC, về nội dung điều kiện tách thửa đối với phần diện tích đất 114,69m^2, thuộc thửa 664, tờ bản đồ số 79 (theo BĐĐC năm 2006) tọa lạc tại xã Phong Phú, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh: Diện tích tối thiểu của thửa đất ở hình thành và thửa đất ở còn lại sau khi tách thửa (sau khi trừ lộ giới) như sau:…Khu vực 3: gồm huyện BC, Củ Chi, Hóc Môn, Nhà Bè, Cần Giờ (ngoại trừ thị trấn) – tối thiểu 80m^2 và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 5 mét. Đối với trường hợp khi tách có hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật: Thực hiện theo điểm c khoản 1 Điều 5 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2017 của UBND Thành phố quy định: … Trường hợp khi tách thửa đất ở có hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật, giao Ủy ban nhân dân quận, huyện rà soát các điều kiện về diện tích đất, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, căn cứ quy định pháp luật quy hoạch, xây dựng và hướng dẫn các Sở ngành theo quy định tại khoản 2, Điều 7, Quyết định này để hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo phù hợp theo quy hoạch được duyệt, kết nối hạ tầng kỹ thuật chung hiện hữu của khu vực. Theo nội dung của Tòa án nhân dân huyện BC được nêu tại văn bản nêu trên về diện tích đất ở và chiều rộng mặt tiền thửa đất đảm bảo theo điểm b, khoản 1, Điều 5 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Tuy nhiên, trường hợp này khi tách thửa đất ở có hình thành đường giao thông. Do đó, đề nghị chủ sử dụng liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được thực hiện theo điểm c khoản

1 Điều 5 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

[14] Theo Công văn số 3982/UBND ngày 21/11/2019 của Ủy ban nhân dân xã Phong Phú, huyện BC, về việc kiểm tra, xác minh nguồn gốc đất có nội dung như sau: Nguồn gốc thửa đất 664, tờ bản đồ số 79 (tài liệu BĐĐC), được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 04108 ngày 26 tháng 09 năm 2013 cho ông Trần Đăng T1, với tổng diện tích: 1.037,3m^2, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm (CLN). Đến ngày 05 tháng 09 năm 2017, ông Trần Đăng T1 đã chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở tại đô thị (ODT) một phần thửa 664, diện tích 771,7m^2, diện tích trồng cây lâu năm còn lại là 265,6m^2…Về quy hoạch: Căn cứ bản đồ quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Phong Phú đã được Ủy ban nhân dân huyện BC phê duyệt theo Quyết định số 6196/UBND ngày 01 tháng 10 năm 2013 của Ủy ban nhân dân huyện BC, vị trí khu đất thuộc quy hoạch đất khu dân cư hiện hữu (Lưu ý: Hiện nay Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an Thành phố Hồ Chí Minh đang điều tra vụ việc theo đơn tố giác tội phạm liên quan đến thửa đất số 664, tờ bản đồ số 79, theo tài liệu bản đồ địa chính) (bút lục số 153).

[15] Như đã nhận định trên, thời điểm các bên ký Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở (Khu nhà ở Bách Khoa – Chợ Phú Lạc) ngày 15/01/2016, thì phần diện tích đất 114,69m^2, thuộc một phần thửa 664, tờ bản đồ số 79 (theo BĐĐC năm 2006) tọa lạc tại xã Phong Phú, huyện BC là đất trồng cây lâu năm nên không đủ điều kiện tách thửa. Tuy nhiên, theo điểm a khoản 1 Điều 7 của Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở (Khu nhà ở Bách Khoa – Chợ Phú Lạc) ngày 15/01/2016, hai bên thỏa thuận là bên chuyển nhượng tiếp tục thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở và xây dựng hạ tầng giao thông theo sơ đồ bản vẽ đã cam kết. Thực tế, bên chuyển nhượng đã thực hiện xong chuyển mục đích sử dụng thành đất ở đô thị, hoàn thành xong cơ sơ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và kết nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật hiện hữu như đường giao thông, hệ thống thoát nước, các hạ tầng kỹ thuật khác và điều kiện tách thửa đối với diện tích đất tại khu vực huyện BC, tối thiểu 80m^2 và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 5 mét (phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 114,69m^2, chiều rộng là 6m).

[16] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp cho Hội đồng xét xử Công văn số 38/UBND ngày 11/01/2022 của Ủy ban nhân dân huyện BC, về việc phúc đáp Công văn số 120/VKS ngày 04/01/2022 của Viện Kiểm sát nhân dân huyện BC có nội dung: Qua rà soát, đến thời điểm hiện nay Ủy ban nhân dân huyện BC chưa tiếp nhận hồ sơ cấp phép để thực hiện dự án nhà ở liên quan tới khu đất tại thửa đất số 664, tờ bản đồ số 79 (tài liệu BĐĐC) Bộ địa chính xã Phong Phú do Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Bất động sản ĐV, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn S lập dự án Khu nhà ở Phú Lạc, đường Đa Phước, xã Phong Phú, huyện BC. Việc tách thửa, chuyển nhượng lô đất có diện tích 114,69m^2 trên tổng diện tích 1.037,3m^2 thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 79 (tài liệu BĐĐC) Bộ địa chính xã Phong Phú: Qua rà soát hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện BC đã xác định, phần diện tích 114,69m^2 thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 79 (tài liệu BĐĐC) Bộ địa chính xã Phong Phú là chưa thực hiện tách thửa, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền.

[17] Như đã nhận định trên, Hợp đồng Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở (Khu nhà ở Bách Khoa – Chợ Phú Lạc) ngày 15/01/2016, là giữa cá nhân ông Nguyễn Văn S (là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Đăng T1, chủ sử dụng đất) với cá nhân bà Đỗ Thị Hoàng T. Phần đất 114,69m^2 mà các đương sự thỏa thuận trong Hợp đồng Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở ngày 15/01/2016, đảm bảo về cơ sở hạ tầng và diện tích đất thổ cư, đủ điều kiện tách thửa theo quy định.

[18] Xét, Điều 2 của Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở (Khu nhà ở Bách Khoa – Chợ Phú Lạc) ngày 15/01/2016, có nội dung: Bên A cam kết chuyển nhượng cho bên B và bên B đồng ý nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất để thực hiện việc xây dựng nhà ở trong Khu nhà ở Bách Khoa – Chợ Phú Lạc. Theo hợp đồng này bên B góp vốn bằng tiền Việt Nam đồng, bên A có trách nhiệm bàn giao cho bên B bao gồm phần đất và căn nhà đã xây dựng trên đất nếu bên B có yêu cầu bên A xây dựng (trừ trường hợp bên B yêu cầu tự xây dựng nhà ở thì bên A sẽ bàn giao phần đất nhưng bên B phải xây dựng theo đúng thiết kế đã đăng ký với bên A). Như vậy, ông S ký Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở (Khu nhà ở Bách

Khoa – Chợ Phú Lạc) ngày 15/01/2016 với bà T là phù hợp với nội dung Hợp đồng ủy quyền ngày 18/8/2012.

[19] Đồng thời, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 18/8/2012, thì ông S phải có nghĩa vụ thông báo cho ông T1 biết về tiến độ góp vốn xây dựng nhà ở và việc nhận tiền phải có sự đồng ý của ông T1 bằng văn bản. Xét, việc ông S có nghĩa vụ thông báo cho ông T1 biết về tiến độ góp vốn xây dựng nhà ở và việc nhận tiền phải có sự đồng ý của ông T1 bằng văn bản là nghĩa vụ của ông S, không liên quan đến bà T là người nhận chuyển nhượng trong Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà nêu trên. Đồng thời, sau khi xét xử sơ thẩm ông Trần Đăng T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và là người ủy quyền cho ông Nguyễn Văn S theo Hợp đồng ủy quyền ngày 18/8/2012 cũng không kháng cáo.

[20] Ngoài ra, theo khoản 3 Điều 4 của Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở (Khu nhà ở Bách Khoa – Chợ Phú Lạc) ngày 15/01/2016 các bên thỏa thuận: Bên B thanh toán cho bên A bằng tiền mặt thông qua bên C (Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Bất động sản ĐV), (bên C ra phiếu thu nhận hộ cho bên A) hoặc bên B chuyển khoản vào tài khoản bên C theo tiến độ thanh toán được ghi nhận tại khoản 1 của Điều này. Chứng thư xác nhận nhận tiền hoặc phiếu thu do bên C phát hành là chứng từ hợp lệ được đính kèm theo hợp đồng này. Như vậy, Phiếu thu số PTKT1604/010 ngày 26/4/2016 có ký tên và đóng dấu của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Bất động sản ĐV, là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở (Khu nhà ở Bách Khoa – Chợ Phú Lạc) ngày 15/01/2016.

[21] Nguyên đơn bà T khởi kiện yêu cầu buộc ông S và ông K tiếp tục Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở, diện tích đất 114,69m^2. Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ đo vẽ hiện trạng đất là 114,7m^2 (chênh lệch 0,1m^2), việc chênh lệch diện tích đất này rất nhỏ là 0,1m^2, là sai số được phép trong kỹ thuật đo đạc, nên không vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn.

[22] Xét, giao dịch chuyển nhượng phần diện tích đất 114,69m^2, thuộc một phần thửa 664, tờ bản đồ số 79 (theo BĐĐC năm 2006), tọa lạc tại xã Phong Phú, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa ông S với bà T không có công chứng, chứng thực nên vô hiệu về hình thức. Tuy nhiên, các bên đã thực

hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch (đã thanh toán 98% giá trị hợp đồng). Theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực". Do đó, án sơ thẩm buộc ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn K và Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Bất động sản ĐV có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở ngày 15/01/2016, ký giữa bà Đỗ Thị Hoàng T và ông Nguyễn Văn S đối với phần diện tích đất 114,7m^2, thuộc thửa 664, tờ bản đồ số 79 (theo BĐĐC năm 2006) tọa lạc tại xã Phong Phú, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh, số hợp đồng: 128858/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 08/7/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên giữ nguyên.

[23] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện BC; kháng cáo của bị đơn và hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng và nội dung như sau: Thời điểm các bên ký Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở, thì phần đất chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm chưa được chuyển mục đích thổ cư; không đủ điều kiện tách thửa; chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng; vượt quá phạm vi ủy quyền của ông T1 nên vô hiệu và phần nhận định của Bản án sơ thẩm không đúng diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm; cấp sơ thẩm giải quyết quyết vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn.

Như đã nhận định trên, đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[24] Án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Văn S phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 106; Điều 117; Điều 129; Điều 235; Điều 407 và Điều 562 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 97; điểm a khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Chương III 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Văn S.

2. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 12/01/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện BC đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 287/2021/DS-ST ngày 28/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện BC.

3. Giữ nguyên Bản án số 287/2021/DS-ST ngày 28/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1. Buộc ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn K và Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Bất động sản ĐV có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở ngày 15/01/2016, ký giữa: ông Nguyễn Văn S với bà Đỗ Thị Hoàng T đối với phần diện tích đất 114,7m^2, thuộc thửa 664, tờ bản đồ số 79 (theo BĐĐC năm 2006), tọa lạc tại xã Phong Phú, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh (số hợp đồng: 128858/TTĐĐBĐ-VPTT) ngày 08/7/2020 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập.

3.2. Bà Đỗ Thị Hoàng T có nghĩa vụ thanh toán 2% giá trị còn lại của hợp đồng, tương ứng với số tiền 18.006.330 đồng (mười tám triệu không trăm lẻ sáu nghìn ba trăm ba mươi đồng) cho ông Nguyễn Văn S.

3.3.Bà Đỗ Thị Hoàng T được quyền quản lý phần diện tích đất 114,7m^2, thuộc thửa 664, tờ bản đồ số 79 (theo BĐĐC năm 2006) tọa lạc tại xã Phong

Phú, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh (Số hợp đồng: 128858/TTĐĐBĐ-VPTT) ngày 08/7/2020 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập; đồng thời bà T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, nhưng phải thực hiện các quy định, chủ trương về quy hoạch, giải tỏa của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật (nếu có).

Các bên thi hành tại Cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thì hành án xong khoản tiền nêu trên, 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.

3.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.4.1. Ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn S chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

3.4.1. Bà Đỗ Thị Hoàng T chịu án phí dân sự sơ thẩm là 900.317đ (chín trăm nghìn ba trăm mười bảy đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.234.653đ (mười chín triệu hai trăm ba mươi bốn nghìn sáu trăm năm mươi ba đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0046369 ngày 19/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả lại cho bà T số tiền 18.334.336đ (mười tám triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn ba trăm ba mươi sáu đồng).

3.5. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn S có nghĩa vụ trả lại cho bà Đỗ Thị Hoàng T số tiền chi phí tố tụng là 6.968.490đ (sáu triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn S mỗi người chịu số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) được trừ vào số tiền do ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn S tạm nộp án phí phúc thẩm theo các biên lai thu số AA/2021/0040460 và số AA/2021/0040461 cùng ngày 13/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh (đã nộp đủ).

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 6,7,7a và 9 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014)./.

Nơi nhận:
- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS huyện BC;
- TAND huyện BC;
- Các đương sự;
- Lưu (T/.17)

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

Lê Ngọc Tường

