| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |
| Bản án số: 1211/2019/DS-PT<br>Ngày: 25-12- 2019<br>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 Vũ Thị Thu Hương

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Bà Trịnh Thị Ánh

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*** Bà Hoàng Anh Nga – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 12 và 25 tháng 12 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 257/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2019, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2019/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5553/2019/QĐ-PT ngày 12/11/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 11044/2019/QĐ-PT ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần H; địa chỉ: Số 15/70 đường K, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Nh; địa chỉ: Số 178/11 đường Q, phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số ngày 23/7/2019 của Công ty Cổ phần H), (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1947; địa chỉ: Số 203D đường K, ấp Mới 2, xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Kiều Anh Vũ, Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn KAV LAWYERS, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Tầng 4 số 31 đường Nguyễn Khoái, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Minh NLQ1, sinh năm 1942 (có mặt).

3.2. Ông Nguyễn Quốc NLQ2, sinh năm 1975 (có mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị Thanh NLQ3, sinh năm 1979 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.4. Ông Nguyễn Quốc NLQ4, sinh năm 1999 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.5. Trẻ Nguyễn Quốc NLQ5, sinh năm 2011 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.6. Trẻ Nguyễn Quốc NLQ6, sinh năm, 2016.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ NLQ5 và trẻ NLQ6: Bà Nguyễn Thị Thanh NLQ3, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Số 203D đường K, ấp Mới 2, xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ông Trịnh Minh NLQ7, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 11/4Y ấp Mỹ Huề, xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Công ty Cổ phần H – nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Ngọc C – bị đơn.

5. Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa, nguyên đơn – Công ty Cổ phần H do ông Vương Văn Nghĩa, tại phiên tòa phúc thẩm do ông Nguyễn Văn Nh đại diện ủy quyền trình bày:*

Ngày 12/9/1999, Công ty Cổ phần H (trước đây có tên gọi là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng hàng Mỹ nghệ Thương mại H) có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Ngọc C với nội dung: Công ty Cổ phần H (dưới đây viết tắt là Công ty H) chuyển nhượng cho bà C lô đất số 01, khu A với diện tích khuôn viên 110m$^2$ (đất trống không có tài sản trên đất), vị trí theo hợp đồng sang nhượng là một phần thửa 27 và một phần đường thuộc tờ 10, một phần thửa số 176, 177, 178, 182, 185, 186, 187, 190, 194, 195 và trọn thửa số 179, 197, 198 tờ bản đồ thứ 4 Bộ địa chính xã Tân Xuân, huyện M.

Qua đo đạc thực tế, nguyên đơn Công ty H xác định phần đất chuyển nhượng cho bà C là phần đất theo bản đồ hện trạng vị trí số hợp đồng

99526/ĐĐBĐ-CNHM-CC của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/8/2015 nhằm thửa $276^{-1-1}$ (TL 1992) Bộ Địa chính xã Tân Xuân (nay thuộc Địa bộ xã T) huyện M. Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên xác lập giấy tay không có công chứng chứng thực theo quy định, số tiền chuyển nhượng lô đất hai bên thỏa thuận là 150.592.000 đồng, thuế bên chuyển quyền sử dụng đất Công ty H chịu, số tiền thanh toán được thống nhất theo 3 đợt:

Đợt 1: Thanh toán 93.030.000 đồng vào ngày 13.9.1999;

Đợt 2: Thanh toán 31.843.600 đồng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng;

Đợt 3: Thanh toán 25.715.400 đồng sau khi giao giấy tờ về quyền sử dụng đất.

Sau đó, bà C đã thanh toán cho Công ty H 2 lần tiền:

Lần 1, vào ngày 13/9/1999 giao 93.030.000 đồng;

Lần 2, vào ngày 24/10/1999 giao 31.800.000 đồng.

Tổng cộng 2 lần bà C đã giao 124.830.000 đồng.

Thời điểm ký hợp đồng sang nhượng đất cho bà C thì Công ty H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ mới xin phép phê duyệt dự án.

Ngày 01/3/2002, Công ty H được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất chuyển nhượng cho bà C, theo Giấy chứng nhận số T175849, số vào sổ cấp giấy 00110/547/UB, diện tích $117m^2$ thửa $276^{-1}$, tờ bản đồ số 4 Bộ địa chính xã Tân Xuân, huyện M.

Sau đó, Công ty H liên hệ bà C để yêu cầu bà C giao số tiền còn lại 25.762.000 đồng và Công ty sẽ làm thủ tục sang tên cho bà C nhưng bà C không thực hiện và kéo dài đến nay.

Nay Công ty H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà C, phía công ty đồng ý thanh toán cho bà C số tiền bà C đã thanh toán cho công ty theo giá trị đất hiện nay và thanh toán căn nhà xây dựng trên đất theo giá đã thẩm định. Trường hợp bà C không đồng ý hủy hợp đồng mà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, Công ty H yêu cầu bà C thanh toán số tiền còn lại tương ứng quy ra diện tích đất $25,79m^2$ với giá trị hiện nay là 1.905.803.000 đồng.

Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Công ty H đang giữ, không thế chấp hay chuyển nhượng phần đất này cho ai khác.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C có đại diện ủy quyền trình bày:*

Vào ngày 12/9/1999, Công ty H (trước đây có tên gọi là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng hàng Mỹ nghệ Thương mại H) có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Minh NLQ1 một lô đất để làm nhà ở diện tích $110m^2$ với giá cả và phương thức thanh toán đúng như công ty đã trình

bày. Sau đó, bà C đã thanh toán cho Công ty H 2 lần tiền tổng cộng là 124.830.000 đồng.

Thời điểm ký hợp đồng sang nhượng đất cho bà C thì Công ty H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty có trách nhiệm liên hệ làm các thủ tục cấp giấy và sang tên cho bà C, phần thuế chuyển nhượng ban đầu công ty đề nghị bà C chịu nên bà C có giao cho công ty số tiền 22.000.000 đồng tiền thuế (việc giao nhận cho công ty số tiền này có ông Trịnh Minh NLQ7 chứng kiến và làm biên nhận), nhưng sau đó thỏa thuận lại là công ty chịu phần thuế nên bà C cấn trừ số tiền 22.000.000 đồng vào số tiền chuyển nhượng đất còn lại thanh toán đợt 3; như vậy bà C chỉ còn nợ lại Công ty H số tiền 3.000.000 đồng.

Bà C đã nhận đất và xây dựng nhà để ở từ năm 1999. Đến năm 2002, Công ty H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có mời bà C đến công ty, đề nghị bà C giao thêm cho Công ty H số tiền 600.000.000 đồng thì công ty mới làm thủ tục sang tên cho bà C, bà C không đồng ý và phát sinh tranh chấp cho đến ngày Công ty H khởi kiện bà C tại Tòa án nhân dân huyện M.

Nay người đại diện của bà C không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty H, ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và làm thủ tục sang tên cho bà C, ông NLQ1; phía bà C, ông NLQ1 sẽ thanh toán tiếp số tiền còn lại 3.000.000 đồng.

Trên phần đất chuyển nhượng, bà C và ông NLQ1 xây dựng nhà ở từ năm 1999 đến nay có số nhà là 203D đường K, ấp Mới 2, xã T, huyện M, quá trình xây cất không bị xử phạt vi phạm gì về hành chính. Nhà đất hiện có bà C, ông NLQ1, các con là ông Nguyễn Quốc NLQ2, bà Nguyễn Thị Thanh NLQ3, ông Nguyễn Quốc NLQ4, Nguyễn Quốc NLQ5, sinh năm 2011, Nguyễn Quốc NLQ6, sinh năm 2016 đang ở.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh NLQ1* là chồng bà C, thống nhất ý kiến yêu cầu với bà C trình bày và không bổ sung gì thêm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc NLQ2, bà Nguyễn Thị Thanh NLQ3, ông Nguyễn Quốc NLQ4* không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ kiện này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Minh NLQ7 trình bày:*

Vào thời điểm năm 1999, ông là người làm công việc môi giới nhà đất, ông không làm việc trong Công ty H. Vì ông Huỳnh Hữu Thành thời điểm năm 1999 với vị trí là Giám đốc Công ty H là cháu ông nên ông Thành có nhờ ông nhận từ bà bà C giao 01 lượng vàng (vì sự việc đã lâu ông không nhớ rõ ngày tháng) để đặt cọc chuyển nhượng lô đất thuộc thửa $276^{-1}$ nên ông có ký biên nhận không ghi ngày tháng có ông Huỳnh Văn NLQ3 (nay đã mất) chứng kiến. Trong biên nhận này có ghi *"tôi có nhận 310 chỉ vàng 96 + 22.000.000 đồng thuế"* thực ra là chỉ để thể hiện giá thỏa thuận lô đất chứ ông cũng không hề nhận 310 chỉ vàng và 22.000.000 đồng tiền thuế như trong biên nhận có ghi, sự việc này cũng được bà C thừa nhận. Ông cũng không thấy bà C có giao cho

Công ty H hay giao cho ông Nguyễn Cơ Khoa đại diện Công ty H số tiền 22.000.000 đồng. Nay ông xác định không còn liên quan gì trong vụ kiện này nên xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết đến khi kết thúc vụ kiện.

Tại biên bản hòa giải ngày 01/9/2016 tại tòa, ông Nguyễn Cơ Khoa trình bày:

Việc bà C cho rằng trong biên nhận (không ghi ngày tháng) giữa ông Trịnh Minh NLQ7 và bà Nguyễn Thị Ngọc C, ông NLQ7 là người do tôi (Khoa) là người dẫn ông NLQ7 đến gặp bà C để bà C giao cho Công ty H số tiền 22.000.000 đồng (ghi tiền thuế), ông NLQ7 nhận thay cho công ty thì ông không thừa nhận việc này, ông NLQ7 chỉ là người môi giới để bà C mua đất của công ty. Số tiền 22.000.000 đồng ông không biết và ông hoàn toàn không có nhận nên bà C yêu cầu cấn trừ vào số tiền chuyển nhượng đất đối với Công ty H thì ông không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2019/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện M đã quyết định:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Cổ phần H và bà Nguyễn Thị Ngọc C, ông Nguyễn Minh NLQ1 xác lập ngày 12/9/1999.

* Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần H và chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C;

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc C, ông Nguyễn Minh NLQ1 thanh toán cho Công ty Cổ phần H số tiền 1.390.815.437 đồng (một tỷ ba trăm chín mươi triệu tám trăm mười lăm ngàn bốn trăm ba mươi bảy đồng) và buộc Công ty Cổ phần H giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiến hành các thủ tục sang tên cho bà Nguyễn Thị Ngọc C, ông Nguyễn Minh NLQ1 phần đất đã chuyển nhượng 110m$^2$ theo hợp đồng đã ký kết ngày 12/9/1999, được đo đạc theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 99526/ĐĐBĐ-CNHM-CC của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/8/2015 nhằm thửa 276$^{-1-1}$ (TL 1992) Bộ Địa chính xã Tân Xuân (nay thuộc Địa bộ xã T) huyện M. Thi hành khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

* Không chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty Cổ phần H yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc C thanh toán số tiền 1.905.803.000 đồng (một tỷ chín trăm lẻ năm triệu tám trăm lẻ ba ngàn đồng).

* Không chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C yêu cầu thanh toán cho Công ty Cổ phần H sô tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) tương ứng với giá trị hợp đồng theo giá đất hiện nay.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 08/4/2019, Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Đơn kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc C, kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 09/4/2019, Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần H, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 09/4/2019, Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện M.

Tại phiên toà phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo, Viện Kiểm sát không rút kháng nghị. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người kháng cáo – Công ty H trình bày: Yêu cầu bà C ông NLQ1 tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng số 07/HĐSN ngày 12/9/1999, do kết quả đo vẽ theo hiện trạng diện tích đất thay đổi nên Công ty thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà C ông NLQ1 thanh toán cho Công ty H số tiền 1.656.844.637 đồng sau khi án có hiệu lực pháp luật. Đối với phần diện tích dư ra nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc lộ giới đường K bà C ông NLQ1 đang sử dụng, Công ty H không có ý kiến hoặc khiếu nại về sau.

Người kháng cáo – bà Nguyễn Thị Ngọc C trình bày: Bà giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý việc bà phải trả cho Công ty H số tiền 1.390.815.437 đồng; yêu cầu Công ty H thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà và ông NLQ1; bà và ông NLQ1 yêu cầu đối trừ số tiền thanh toán đợt ba 25.762.000 đồng vào số tiền thuế 22.000.000 đồng bà đã nộp cho công ty; do đó, bà và ông NLQ1 chỉ phải thanh toán cho công ty số tiền còn lại của hợp đồng là 3.762.000 đồng; bà C yêu cầu công ty H trả cho bà 10 chỉ vàng SJC đặt cọc. Bà C đồng ý việc Công ty H thay đổi yêu cầu khởi kiện.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ngọc C: Căn cứ pháp lý là các quy định tại Điều 288, 395 và Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 1995. Nghĩa vụ thanh toán tiền đợt 3 theo hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa Công ty H và bà C ông NLQ1 quy đổi theo giá trị đất vào thời điểm hiện tại là không có cơ sở, giá trị hợp đồng là không đổi trong suốt quá trình mua bán; hai bên không thỏa thuận về việc trượt giá cho dù giá đất lên hay xuống, việc mua bán là do hai bên tự nguyện thỏa thuận. Nguyên đơn có lỗi trong việc kéo dài thực hiện hợp đồng nên giá đất lên không thể bắt bị đơn phải chịu. Theo thỏa thuận trong hợp đồng và trình bày của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn phải thực hiện chuyển quyền sở hữu cho bị đơn thì bị đơn mới phải thanh toán tiền, thời điểm phát sinh thanh toán đợt 3 phải có điều kiện sang tên chuyển nhượng, yêu cầu Công ty H sang tên chủ quyền cho bà C thì bà C sẽ thanh toán cho công ty đợt 3 là 25.762.000

đồng. Tuy nhiên, thông qua ông NLQ7, bà C đã thanh toán cho công ty 22.000.000 đồng và đặt cọc 10 chỉ vàng SJC, theo các chứng cứ trong hồ sơ thể hiện ông NLQ7 đã giao cho Công ty H 22.000.000 đồng và 10 chỉ vàng SJC, số tiền này sẽ cấn trừ vào số tiền thanh toán đợt 3, bà C chỉ còn phải thanh toán cho công ty 3.762.000 đồng, yêu cầu Công ty H trả lại cho bà C 10 chỉ vàng SJC. Đối với diện tích sau khi đo vẽ thực tế so với diện tích trong giấy chứng nhận chênh lệch 3,6m$^2$, bị đơn không có nhu cầu nhận chuyển nhượng phần diện tích dôi dư này, đề nghị trả lại cho Công ty H, trường hợp mua bán hai bên sẽ tự thỏa thuận sau.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hốc Môn, xem xét lỗi của hai bên về việc chậm thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, đề nghị Hội đồng xét xử xét mức độ lỗi phù hợp quy định của pháp luật.

## 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 nhận định:

[1] Về tố tụng, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Thanh NLQ3, ông Nguyễn Quốc NLQ4, Nguyễn Quốc NLQ5 và ông Trịnh Minh NLQ7 có đơn xin xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Ngọc C yêu cầu hủy việc ủy quyền với ông Phạm Văn Song và tự mình tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên chấp nhận yêu cầu của bà C.

Công ty H thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà C, ông NLQ1 thanh toán số tiền 1.656.844.637 đồng, bà C đồng ý việc thay đổi yêu cầu của Công ty H, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Về nội dung:

Theo các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, sự thừa nhận của hai bên đương sự thì cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty H và bà Nguyễn Thị Ngọc C, ông Nguyễn Minh NLQ1 xác lập ngày 12/9/1999 là có cơ sở và phù hợp quy định pháp luật cần giữ nguyên phần quyết định này của bản án sơ thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – Công ty H và bị đơn – bà Nguyễn Thị Ngọc C theo nội dung đã trình bày trên thì hiện hai bên đương sự chỉ còn tranh chấp về khoản tiền còn lại chưa thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/9/1999 là 25.762.000 đồng và diện tích đất chênh lệch giữa hợp đồng với diện tích đo vẽ thực tế đã được công nhận quyền sử dụng hợp pháp là 3,6m$^2$. Xét chứng cứ và lời khai nhận của bà C cung cấp thì bà C đã giao số tiền 22.000.000 đồng cho ông NLQ7 và ông Khoa, tuy nhiên theo Biên bản lấy lời khai ông NLQ7 ngày 16/3/2016 (bút lục 175) và Biên bản đối chất ngày 14/11/2018 (bút lục 346) thì ông NLQ7 không thừa nhận nhận số tiền 22.000.000 đồng từ bà C và không chứng kiến việc bà C giao cho ông Khoa 22.000.000 đồng như lời khai của bà C; theo Biên bản hòa giải ngày 30/12/2015 (bút lục 169-172) ông Nguyễn Cơ Khoa không thừa nhận có nhận tiền từ bà C ông NLQ1, Công ty H không thừa nhận có nhận tiền từ ông NLQ7 hoặc ông Khoa, tại hai cấp xét xử bà C ông NLQ1 không chứng minh được đã nộp cho Công ty H số tiền 22.000.000 đồng; do đó, việc bà C ông NLQ1 còn nợ Công ty H số tiền còn thiếu của hợp đồng mua bán nói trên là 25.762.000 đồng là có cơ sở.

Theo hướng dẫn tại khoản 2 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 thì nếu bên nhận đất chưa trả đủ tiền cho bên có đất thì buộc họ phải trả cho bên chuyển nhượng số tiền còn thiếu theo giá đất thực tế trên thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm; do đó, cấp sơ thẩm căn cứ vào sự thống nhất của hai bên đương sự lấy giá thẩm định của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Giám định Vimexcontrol để tính số tiền bà C, ông NLQ1 phải thanh toán cho Công ty H theo giá trị hiện tại là đúng. Tuy nhiên, cần xét lỗi của hai bên làm hợp đồng chậm thực hiện, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/9/1999 hai bên đã thỏa thuận không rõ ràng về thời điểm thanh toán tiền đợt 3 theo quy định pháp luật. Phía Công ty H sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002, Công ty đã thế chấp ngân hàng đến năm 2005 là có một phần lỗi vì tài sản đã bán cho bà C. Phía bà C ông NLQ1, đã được nhận đất sử dụng từ năm 1999, xây nhà ở sử dụng và hưởng lợi từ đó đến nay nhưng vẫn chưa thực hiện việc thanh toán hết tiền theo hợp đồng cho Công ty H; mặc dù Công ty H đã nhiều lần liên hệ với bà C yêu cầu thanh toán tiền để tiếp tục thực hiện hợp đồng điều này bà C đã thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm nhưng bà C ông NLQ1 không thực hiện. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C cho rằng thỏa thuận trong hợp đồng "Đợt 3: 25.718.400 đ sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" là Công ty phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà C xong thì bà C mới phát sinh nghĩa vụ đóng tiền đợt 3 và lỗi hoàn toàn là của Công ty H nhưng thỏa thuận này cũng có thể hiểu là sau khi Công ty H có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà C đóng tiền và Công ty có nghĩa vụ đóng thuế và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bà C vì vào thời điểm hai bên ký hợp đồng Công ty H chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; do đó, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C không được chấp nhận. Xét về phần lỗi, bà C ông NLQ1 có lỗi nhiều hơn nên phải chịu 7 phần lỗi, Công ty H chịu 3 phần lỗi; do vậy, số tiền bà C ông NLQ1 phải thanh

toán cho Công ty H được tính như sau: 1.390.815.437 đồng : 10 x 7 = 973.570.805 đồng; do vậy, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Hiện Tân, bà C ông NLQ1 có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty H 973.570.805 đồng.

Xét yêu cầu của Công ty H về việc tính tiền trên diện tích chênh lệch thực tế so với hợp đồng mua bán, tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên đương sự có yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ hiện trạng nhà đất số 203D đường K, ấp Mới 2, xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh đồng thời thực hiện áp ranh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 00110/1a QSDĐ/547/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/3/2002. Sau khi xem xét thẩm định tại chỗ, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/8/2019 xác định nhà đất số 203D đường K, ấp Mới 2, xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh nằm mặt tiền đường K, phía trước nhà là đất trống nhìn thẳng ra đường K. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 01/11/2019 và Công văn số 1832/TTĐĐBĐ ngày 08/11/2019 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì diện tích khu đất theo hiện trạng là 149,3$m^2$, diện tích hiện trạng thuộc giấy chứng nhận (thửa 276-1, tờ thứ 4) là 113,6$m^2$, diện tích không thuộc giấy chứng nhận là 35,7$m^2$ (thuộc thửa 176 là 6,4$m^2$; thuộc thửa 179 là 29,3). Hai bên đương sự thống nhất không tranh chấp phần diện tích 35,7$m^2$ chưa được công nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; do đó, Hội đồng xét xử không xem xét. Xét diện tích dôi dư so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 110$m^2$ trên thực tế 113,6$m^2$ là 3,6$m^2$ nằm trong diện tích được công nhận sử dụng hợp pháp của Công ty H, diện tích này không đủ điều kiện tách thửa sử dụng riêng theo quy định, thực tế bà C ông NLQ1 đang sử dụng phần diện tích này; do đó, chấp nhận yêu cầu của Công ty H xét ông C bà NLQ1 phải có trách nhiệm thanh toán cho Công ty H số tiền tương đương diện tích dư ra theo hợp đồng, được tính như sau:

3,6$m^2$ x 73.897.000 đồng = 266.029.200 đồng.

Tổng cộng bà C ông NLQ1 phải thanh toán cho Công ty H là: 973.570.805 đồng + 266.029.200 đồng = 1.239.600.005 đồng.

Đối với yêu cầu của bà C ông NLQ1 yêu cầu Công ty H trả lại 10 chỉ vàng SJC đặt cọc, tại Tòa án cấp sơ thẩm bà C ông NLQ1 không có yêu cầu phản tố về vấn đề này nên cấp sơ thẩm chưa giải quyết, yêu cầu này nằm ngoài phạm vi xét xử phúc thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện M, xét thấy, tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện bổ sung việc xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ đối với nhà đất tranh chấp, phần đất chênh lệch so với giấy chứng nhận không được công nhận thì hai bên đương sự không tranh chấp cam kết để gia đình bà C sử dụng, phần đất dôi ra nằm trước nhà là mặt tiền đường K và hiện đã bị thu hồi một phần để chỉnh trang đường K; do đó, chấp nhận kháng

nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện M, những thiết sót của cấp sơ thẩm đã được cấp phúc thẩm bổ sung phù hợp quy định pháp luật.

Đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc buộc Công ty H phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiến hành thủ tục sang tên cho bà C, ông NLQ1 cần sửa lại, quyết định cho ông NLQ1, bà C được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi thực hiện xong nghĩa vụ đối với Công ty H để đảm bảo quyền lợi cho đương sự.

Từ những lập luận trên, xét chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty H, không chấp nhận kháng cáo của bà C, ông NLQ1, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện M, sửa bản án sơ thẩm Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2019/DS-ST ngày 27/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện M.

Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ và định giá, Công ty H chịu và đã đóng đủ.

Về án phí: Công ty H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên một phần yêu cầu không được chấp nhận 1.656.844.637 đồng - 1.239.600.005 đồng = 417.244.632 đồng. Bà C ông NLQ1 phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho Công ty H nhưng xét ông NLQ1 bà C là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009; điểm đ Điều 12; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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 miễn toàn bộ án phí cho bà C ông NLQ1; do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

- 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.

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thi hành án dân sự năm 2014,

## QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn – Công ty Cổ phần H, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thị Ngọc C, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án sơ thẩm:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Cổ phần H và bà Nguyễn Thị Ngọc C, ông Nguyễn Minh NLQ1 xác lập ngày 12/9/1999.

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần H;

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Minh NLQ1 thanh toán cho Công ty Cổ phần H số tiền 1.239.600.005 đồng (một tỷ hai trăm ba mươi chín triệu sáu trăm lẻ năm đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Sau khi bà C, ông NLQ1 thanh toán hết số tiền nói trên cho Công ty Cổ phần H thì bà C ông NLQ1 được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở theo Bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 01/11/2019 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích thực tế là 113,6m$^2$ (một trăm mười ba phẩy sáu mét vuông).

Không chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C yêu cầu thanh toán cho Công ty Cổ phần H số tiền 3.762.000 đồng (ba triệu bảy trăm sáu mươi hai ngàn đồng).

Về chí phí tố tụng: Công ty Cổ phần H chịu chi phí đo vẽ và định giá, Công ty Cổ phần H đã đóng đủ chi phí tố tụng.

Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà C ông NLQ1 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Công ty Cổ phần H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.689.785 đồng (hai mươi triệu sáu trăm tám mươi chín ngàn bảy trăm tám mươi lăm đồng), cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí Công ty Cổ phần H đã nộp 27.112.000 đồng (hai mươi bảy triệu một trăm mười hai ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2014/0008320 ngày 12/01/2016 và số tiền 3.764.800 đồng (ba triệu bảy trăm sáu mươi tư ngàn tám trăm đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/03126 ngày 04/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh, hoàn trả cho Công ty H số tiền chênh lệch là 10.187.015 đồng (mười triệu một trăm tám mươi bảy ngàn không trăm mười lăm đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu, hoàn trả cho Công ty Cổ phần H tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0003888 ngày 10/4/2019, hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc C tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0003891 ngày 10/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân huyện M;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện M;
- Đương sự;
- Lưu.

1 000089 716211

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

**Vũ Thị Thu Hương**