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: 692/2019/DS-PT
Ngày: 06 - 8 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Vân

Bà Phan Thị Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Ngọc Phục – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Vào ngày 06/8/2019, tại Phòng xử án dân sự - Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 302/2019/TLPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2019, về: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 218/2019/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3135/2019/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* **Ông Đào Quốc C**, sinh năm 1981 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 7, xã BM, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* **Ông Trần Văn Đ**, sinh năm 1942 (có mặt).

Thường trú: Số 24/8, tổ 10, phường TTT, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ tạm trú: Tổ 10, Ấp 2, xã Y, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Thanh H – Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ: Số 470 đường K, Phường P, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Quyết định số 191/QĐ-TGPL ngày 18/7/2019.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 30/7/2018, các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là ông Đào Quốc C trình bày:

Ngày 30/11/2017, ông Đào Quốc C và ông Trần Văn Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Ông Trần Văn Đ chuyển nhượng cho ông Đào Quốc C phần đất có diện tích 72m^2 (4m x 18m), thuộc một phần thửa 199, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã NB, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng. Ông Trần Văn Đ cam kết đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đ và không có ai tranh chấp. Ngay sau khi ký hợp đồng, ông C đã giao đủ cho ông Đ số tiền 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng. Hai bên có lập biên bản giao nhận tiền có sự chứng kiến của Văn phòng Thừa phát lại quận BT thông qua hình thức lập vi bằng số: 5434/2017/VP-TPL ngày 30/11/2017. Khi ông C đến nhận đất thì có người ngăn cản, tranh chấp và ông C được biết ông Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên hợp đồng không thực hiện được. Do vậy, ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2017 giữa ông và ông Đ là vô hiệu, buộc ông Đ phải trả lại cho ông số tiền 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật; ông không yêu cầu ông Đ bồi thường thiệt hại.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/03/2019, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông Trần Văn Đ trình bày:

Ông Đ xác nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức lập vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại quận BT ngày 30/11/2017 như ông C trình bày. Phần đất ông Đ chuyển nhượng cho ông C cho ông C có diện tích 72m^2 (4m x 18m), thuộc một phần thửa 199, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã NB, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh, có nguồn gốc do ông Đ mua của bà Kiều Thanh M theo hình thức giấy tay có lập vi bằng. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện HM cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 727 QSDĐ/NB ngày 25/4/2002 cho ông Huỳnh Châu B (chồng bà M) nhưng chưa được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông Đ. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng. Hai bên có làm giấy giao nhận tiền có sự chứng kiến của Văn phòng Thừa phát lại quận BT. Phía ông Đ cũng đã giao đất cho ông C. Ông Đ không đồng ý theo yêu cầu của ông C vì phần đất ông Đơn đã bán cho ông C, ông Đ đã nhận đủ tiền và cũng đã giao đất cho ông C. Ông Đ không có tranh chấp đối với bà Kiều Thanh M. Nếu sau này cần thiết, ông Đ sẽ khởi kiện bà M bằng vụ kiện dân sự khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 218/2019/DS-ST ngày 03/5/2019, Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đào Quốc C:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/11/2017 giữa ông Trần Văn Đ với ông Đào Quốc C vô hiệu.

- Buộc ông Trần Văn Đ có trách nhiệm giao trả cho ông Đào Quốc C số tiền: 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng. Thi hành một lần tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

- Ông Trần Văn Đ được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số326/2016/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.

- Ông Đào Quốc C không phải chịu tiền án phí. Hoàn lại cho ông Đào Quốc C 5.500.000 (năm triệu năm trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2018/0004673 ngày 14 tháng 8 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về các quy định về thi hành án dân sự cũng như quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/5/2019, bị đơn là ông Trần Văn Đ nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn (ông Trần Văn Đ) là ông Phan Thanh H – Luật sư của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh trình bày yêu cầu kháng cáo và các căn cứ kháng cáo như sau: Bản án sơ thẩm tuyên ông Đ phải trả tiền cho ông C nhưng lại không tuyên ông C phải giao trả đất tranh chấp cho ông Đ là có thiếu sót. Bị đơn yêu cầu triệu tập bà Kiều Thanh M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng trong vụ án nhưng không được cấp sơ thẩm chấp nhận. Vì vậy, ông Đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

- Bị đơn – ông Trần Văn Đ không bổ sung.

- Nguyên đơn – ông Đào Quốc C trình bày: Tôi không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông Đ. Tuy nhiên, việc tranh chấp xảy ra tôi cũng có một phần lỗi do quá chủ quan, mua đất nhưng tôi không xem trước giấy tờ đất, không xem đất; sau khi lập vi bằng giao đủ tiền thì tôi mới biết đất này ông Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tôi cũng chưa được ông Đ giao đất. Nay, để kết thúc tranh chấp giữa hai bên, tôi yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/11/2017 giữa tôi và ông Đ là vô hiệu, tôi chỉ yêu cầu ông Đ trả cho tôi 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu)

đồng trong tổng số tiền 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng mà tôi đã giao cho ông Đ. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- *Bị đơn – ông Trần Văn Đ trình bày:* Tôi đồng ý thỏa thuận với nguyên đơn như đề nghị mà nguyên đơn đã nêu nói trên để kết thúc tranh chấp giữa hai bên, tôi đồng ý trả cho ông C 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng trong tổng số tiền 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng ông C đã giao cho tôi như ông C yêu cầu. Việc chuyển nhượng đất giữa tôi và bà Kiều Thanh M, tôi sẽ yêu cầu bà M giải quyết với tôi, nếu không được tôi sẽ khởi kiện bà M trong một vụ án khác.

- Luật sư Phan Thanh H trình bày bổ sung: Các đương sự tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án nên tôi không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo quy định.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau*: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn – ông Trần Văn Đ làm trong thời hạn luật định, hợp lệ.

Về nội dung: Tại phiên tòa, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Sự thỏa thuận của các đương sự là phù hợp theo quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm theo nội dung thỏa thuận của đương sự. Án phí dân sự phúc thẩm, bị đơn là người cao tuổi nên đề nghị miễn nộp cho bị đơn theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Ngày 03/5/2019, Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên bản án số 218/2019/DS-ST, bị đơn là ông Trần Văn Đ có mặt tại phiên tòa. Ngày 13/5/2019, ông Trần Văn Đ nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của ông Đ được nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

[2] Về nội dung: Ngày 30/11/2017, ông Đào Quốc C và ông Trần Văn Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay, không có công chứng, không có chứng thực) với nội dung: Ông Đ chuyển nhượng cho ông C phần đất có diện tích 72m^2 (4m x 18m), thuộc một phần thửa 199, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Nhị Bình, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng. Ông C đã giao đủ cho ông Đơn số tiền chuyển nhượng theo vi bằng số: 5434/2017/VP-TPL ngày 30/11/2017 của Văn phòng Thừa phát lại quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo ông Đ thì phần đất ông chuyển nhượng cho ông C do ông mua giấy tay từ bà Kiều Thanh M, nhưng người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 727 QSDĐ ngày 25/4/2002 do Ủy ban nhân dân huyện HM cấp là ông Huỳnh Châu B (chồng bà M). Tuy nhiên, các bên đương sự không cung cấp được bản chính hay bản sao có thị thực giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, cũng không có chứng cứ chứng minh diện tích chuyển nhượng 72m^2 đất nằm trong tổng diện tích mà ông Huỳnh Châu B (chồng bà M) được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Ông Đ cho rằng ông đã giao đất cho ông C ngay khi chuyển nhượng nhưng không có chứng cứ chứng minh việc giao đất. Ông C không thừa nhận đã nhận đất như ông Đ trình bày. Hai bên không thỏa thuận được nên ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2017 vô hiệu, buộc ông Đ phải trả cho ông C số tiền 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/11/2017 (không có công chứng, không có chứng thực) giữa ông Trần Văn Đ với ông Đào Quốc C, là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Ông Trần Văn Đ có trách nhiệm giao trả cho ông Đào Quốc C số tiền: 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng. Thi hành một lần tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn Đ được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Ông Đào Quốc C không phải nộp. Hoàn lại cho ông Đào Quốc C 5.500.000 (năm triệu năm trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2018/0004673 ngày 14 tháng 8 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét, sự thỏa thuận nói trên của các đương sự là tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên tòa.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, nên đương sự kháng cáo là ông Trần Văn Đ phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Tuy nhiên, ông Đ là người cao tuổi và có yêu cầu miễn nộp tiền án phí phúc

thẩm, nên Hội đồng xét xử miễn nộp tiền án phí phúc thẩm cho ông Đ theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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; Điều 2 Luật Người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 và Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 131, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167, Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 2 Luật số 39/2009/QH12 ngày 23/11/2009 của Quốc Hội quy định về Người cao tuổi;

Căn cứ điểm đ Khoản 1 Điều 12 và Khoản 5 Điều 29 của 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;

Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn – ông Trần Văn Đ do nộp trong thời hạn luật định. Sửa bản án dân sự sơ thẩm. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/11/2017 (không có công chứng, không có chứng thực) giữa ông Trần Văn Đ với ông Đào Quốc C, là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Ông Trần Văn Đ có trách nhiệm giao trả cho ông Đào Quốc C số tiền: 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng. Thi hành một lần tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn Đ được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 ; Điều 2 Luật Người cao tuổi.

Ông Đào Quốc C không phải nộp. Hoàn lại cho ông Đào Quốc C 5.500.000 (năm triệu năm trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2018/0004673 ngày 14 tháng 8 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn Đ được miễn nộp theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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; Điều 2 Luật Người cao tuổi.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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).

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

Nơi nhận:
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND huyện HM, TP.HCM;
- Chi cục THADS huyện HM;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án (T/17).

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

Trịnh Thị Ánh