

**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: 915/2017/DS-PT
Ngày: 28-9-2017
Vv 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 Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Thẩm phán:

1/ Bà Phan Thị Liên

2/ Ông Vũ Đức Toàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương – Thư ký Tòa án, 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 Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 28 tháng 9 năm 2017 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 326/2017/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án sơ thẩm số 86/2017/DSST ngày 23/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1800/2017/QĐPT-DS ngày 17 tháng 8 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4196/2017/QĐ-PT ngày 08 tháng 9 năm 2017, giữa:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Thanh P

2. Bà Vương Thị Q.

Cùng địa chỉ: 29 Đường Q, khu dân cư E, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Hữu Thiên A – Đại diện theo ủy quyền (Có mặt lúc xét xử, vắng mặt lúc tuyên án).

Địa chỉ: C11.09, lô C, chung cư T, phường R, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Minh Đ

2. Bà Trần Thị Tỷ P

Cùng địa chỉ: 06 Đường U, phường I, thành Phố O, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn C – Đại diện theo ủy quyền (Có mặt).

Địa chỉ: 449/A3 Đường S, phường G, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 08/4/2016 của nguyên đơn và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 28/6/2010, tại Văn phòng Công chứng K, vợ chồng ông Nguyễn Thanh P, bà Vương Thị Q có ký hợp đồng chuyển nhượng 21.991m² đất nông nghiệp (không có tài sản gắn liền với đất) thuộc thửa 608, 609 tờ bản đồ số 70, xã L, huyện N cho ông Nguyễn Minh Đ với giá 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Ngay sau khi ký hợp đồng, nguyên đơn đã giao toàn bộ các giấy tờ liên quan để ông Đ hoàn tất thủ tục đăng bộ, trước bạ nhưng đến nay ông Đ vẫn chưa giao tiền. Do đó nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền chuyển nhượng theo giá thị trường là 2.200.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm triệu đồng), nếu bị đơn không trả tiền thì đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng và buộc bị đơn giao trả đất cho nguyên đơn.

Ngày 02/12/2016 nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và cho biết thửa đất trên hiện nay đã được cấp Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Minh Đ và bà Trần Thị Tỷ P nên nguyên đơn yêu cầu cả ông Đ và bà P phải liên đới trả số tiền nhận chuyển nhượng là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) hoặc trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn - Nguyễn Văn C trình bày:

Do ông Nguyễn Minh Đ và ông Nguyễn Thanh P có quan hệ họ hàng (ông P là cháu ruột ông Đ) nên ông Đ có nhờ ông P đứng tên nhiều phần đất, trong đó có thửa 608, 609 tờ bản đồ số 70, xã L, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 28/6/2010, ông P làm hợp đồng chuyển nhượng để trả lại diện tích thuộc hai thửa đất này cho ông Đ. Sau đó ông Đ tiến hành kê khai đăng bộ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00750, đồng thời sử dụng ổn định từ đó đến nay không ai tranh chấp.

Việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là hình thức, bản chất sự việc là ông P đứng tên đất dùm ông Đ thể hiện trên các tài liệu chứng cứ sau:

Tại biên bản ghi lời khai ngày 24/10/2011 của Công an Thành phố Hồ Chí Minh (PC45) ông P trình bày “Ông Đ có nhờ tôi đứng tên giúp một số lô đất nông nghiệp ở huyện N, tiền mua đất do ông Đ giao cho tôi trả tiền cho người bán nhưng do ông Đ không có hộ khẩu ở Thành phố Hồ Chí Minh nên mới nhờ tôi đứng tên giúp. Đến năm 2010 tôi đã ra công chứng sang tên lại toàn bộ các lô đất tôi đứng tên giúp ông Đ”. Qua đó cho thấy chính bản thân ông P cũng

thừa nhận việc đứng tên đất ở huyện N là giúp cho ông Đ.

Ngoài ra, tại các bản án số 193/2014/DSST ngày 10/10/2014 của Tòa án nhân dân huyện N, bản án phúc thẩm số 155/2015/DSPT ngày 30/01/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp các quyền sử dụng đất nêu trên cũng xác định rõ lời khai của ông P là đứng tên dùm ông Đ.

Tại bản án số 158/2016/DSST ngày 23/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện N về việc đòi lại tài sản, ông P và ông Đ cũng đang tự nguyện thi hành bản án này.

Bên cạnh đó, bị đơn cũng cho rằng khi ông P chuyển trả lại các quyền sử dụng đất, ông Đ đã cho ông P nhiều số tiền khác nhau tùy thuộc vào diện tích mỗi lô, có lô 600.000.000 đồng (lô 608, 609), có lô 300.000.000 đồng. Việc cho tiền không lập thành văn bản nhưng có sự chứng kiến của anh Nguyễn Năng T (là cháu của ông Đ, đồng thời là anh em cô bác với ông P). Ông Đ đã giao 600.000.000 đồng thì vợ chồng ông P mới chịu ký tên trả lại thửa 608, 609 cho ông Đ.

Do đó bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 28/6/2010, đến nay nguyên đơn mới khởi kiện là đã hết thời hiệu theo quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005 nên đề nghị Tòa án đình chỉ trả đơn khởi kiện cho nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 86/2017/DSST ngày 23/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Đình chỉ, trả đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh P, bà Vương Thị Q đối với ông Nguyễn Minh Đ và bà Trần Thị Tỷ P về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 28/6/2010, số công chứng 007181 quyển số 6 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng K, do đã hết thời hiệu khởi kiện.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí 38.000.000 đồng (ba mươi tám triệu đồng) theo biên lai số 02293 ngày 10 tháng 5 năm 2016 của Chi cục Thi hành án huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 04/7/2017, ông Nguyễn Thanh P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị hủy án sơ thẩm vì lý do:

- Số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) nguyên đơn khởi kiện là tranh chấp đòi tài sản trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

- Tại hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2010 chỉ ghi số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) được “Thanh toán một lần bằng tiền đồng Việt Nam sau khi hoàn tất thủ tục công chứng”. Hai

bên không thỏa thuận “Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng” trong bao lâu thì phải thanh toán. Do vậy không thể tính thời hiệu kiện đòi số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) 02 năm kể từ ngày ký hợp đồng công chứng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm vì cho rằng quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn là quan hệ tranh chấp đòi tiền từ việc đứng tên đất dùm nên không tính thời hiệu khởi kiện.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày cho rằng việc nguyên đơn đứng tên dùm bị đơn một số quyền sử dụng đất (trong đó có hai thửa 608, 609) đã được phía nguyên đơn khai tại Cơ quan điều tra và đã được xác định trong các bản án sơ thẩm, phúc thẩm mà bị đơn đã cung cấp cho Tòa án. Mặt khác, theo khởi kiện của nguyên đơn đối với hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 28/6/2010 nhưng đến năm 2016 nguyên đơn mới khởi kiện là đã hết thời hiệu theo quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005 nên cấp sơ thẩm đình chỉ vì hết thời hiệu khởi kiện là đúng pháp luật, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tranh luận: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày nêu trên.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung:

Căn cứ đơn khởi kiện ngày 08/4/2016 nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì lý do bị đơn chưa trả tiền từ hợp đồng chuyển nhượng trên. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng biết bị đơn đã hoàn tất thủ tục sang tên nên ngày 02/12/2016, nguyên đơn đã nộp đơn thay đổi, bổ sung đơn kiện không yêu cầu hủy hợp đồng mà yêu cầu bị đơn trả lại 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn lại đặt ra yêu cầu đòi tiền từ việc đứng tên dùm là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, không có cơ sở xem xét. Mặt khác, căn cứ chính để nguyên đơn khởi kiện bị đơn vẫn là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 28/6/2010 giữa các bên nhưng đến ngày 08/4/2016, nguyên đơn mới nộp đơn kiện là đã hết thời hiệu theo qui định tại Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005. Cấp sơ thẩm đã đình chỉ việc giải quyết vụ án vì hết thời hiệu khởi kiện khởi kiện là đúng pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 86/2017/DSST ngày 23/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - ông Nguyễn Minh Đ đề nghị hủy án sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại đơn khởi kiện ngày 08/4/2016, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007181 do nguyên đơn và bị đơn ký ngày 28/6/2010 tại Văn phòng Công chứng K về việc chuyển nhượng 21.991m² đất nông nghiệp (không có tài sản gắn liền với đất) thuộc thửa 608, 609 tờ bản đồ số 70, xã L, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Lý do, phía bị đơn không trả tiền từ hợp đồng chuyển nhượng. Vụ án đã được Tòa án huyện N thụ lý và xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, ngày 02/12/2016, nguyên đơn đã có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cho rằng hợp đồng đã hoàn tất về mặt pháp lý nên không yêu cầu hủy hợp đồng mà chỉ đòi bị đơn trả lại số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) từ hợp đồng chuyển nhượng mà bị đơn chưa trả. Cơ sở để nguyên đơn khởi kiện bị đơn là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007181 do nguyên đơn và bị đơn ký ngày 28/6/2010.

Như vậy, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) thực chất là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là đòi tài sản như đại diện nguyên đơn trình bày.

Việc tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn thay đổi lời khai trước đó và cho rằng thực chất giữa nguyên đơn và bị đơn không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau mà nguyên đơn chỉ đứng tên đất dùm cho bị đơn và số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là tiền công của nguyên đơn nên nguyên đơn đòi lại. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và lời khai của đại diện nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng có nhiều điểm mâu thuẫn với nhau và lời khai đòi tiền từ việc đứng tên dùm chỉ mới bắt đầu đặt ra tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm và vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, không có cơ sở xem xét.

Từ sự phân tích trên, căn cứ điểm a Khoản 3 Điều 23 Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 hướng dẫn thi hành một số qui định trong phần thứ nhất của Bộ luật tố tụng dân sự qui định tranh chấp phát sinh từ giao dịch dân sự thì áp dụng thời hiệu qui định trong văn bản qui phạm pháp luật tương ứng đối với loại giao dịch đó. Tranh chấp về hợp đồng dân sự theo qui

định tại Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005 thì “*thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự là hai năm, kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, pháp nhân, các chủ thể khác bị xâm phạm*”. Tại điều khoản thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng các bên thỏa thuận giá trị quyền sử dụng đất là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), bên B thanh toán một lần cho bên A một lần sau khi hoàn tất thủ tục công chứng. Tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của nguyên đơn và đại diện ủy quyền của bị đơn đều xác định thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn tất trong ngày 28/6/2010. Như vậy, đến ngày 08/4/2016 nguyên đơn mới nộp đơn khởi kiện là đã hết thời hiệu khởi kiện. Do đó, cấp sơ thẩm đình chỉ vụ án vì đã hết thời hiệu khởi kiện là có căn cứ cần giữ nguyên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P.

[2]. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vì không có căn cứ, án sơ thẩm đã xử đúng pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử giữ y. Như đã phân tích trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông P không được chấp nhận nên ông P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo qui định tại Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 1 Nghị quyết 103/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành bộ luật dân sự; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 86/2017/DS - ST ngày 23 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Đình chỉ, trả đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh P, bà Vương Thị Q đối với ông Nguyễn Minh Đ và bà Trần Thị Tỷ P về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 28/6/2010, số công chứng 007181 quyền số 6 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng K, do đã hết thời hiệu khởi kiện.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí 38.000.000 đồng (ba mươi tám triệu đồng) theo biên lai số 02293 ngày 10/5/2016 của Chi cục Thi hành án huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo ông P đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007998 ngày 17 tháng 7 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N. Sau khi căn trừ, ông P đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi Cục THA DS huyện N;
- TAND huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa