

**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: **322/2019/DS-PT**

Ngày: 18/4/2019

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 **Phan Thị Út**

Các Thẩm phán: Bà **Võ Thị Kim Thương**

Ông **Nguyễn Ngọc Tài**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà **Nguyễn Thị Thanh Nga** - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 06/3/2019, 01/4/2019, 11/4/2019 và 18/4/2019 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 520/DSPT ngày 23/10/2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 134/2018/DS-ST ngày 22/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 982/2019/QĐPT-DS ngày 06/3/2019 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 1424/2019/QĐPT-DS ngày 06/3/2019 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm 1965

Địa chỉ: Đường A, phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị S: Bà **Phạm Thị Ngọc T**, sinh năm 1976; địa chỉ: Đường E, phường F, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 3673 ngày 28/3/2019 lập tại Văn phòng công chứng N).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị S: Luật sư **Trần Văn L** – Văn phòng luật sư Trần Văn L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố

Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: Đường H, Phường R, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông **Đỗ Ngọc Thanh O**, sinh năm 1966

Địa chỉ: ấp Z, xã M, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Ngọc Thanh O: Luật sư **Đặng Gia H** – Công ty Luật hợp danh Hòa Phát và cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà **Nguyễn Thị Hồng L**, sinh năm 1968

Địa chỉ: ấp Z, xã M, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Hồng L: Luật sư **Đặng Gia H** – Công ty Luật hợp danh P và cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam

Trụ sở: Đường K, phường L, quận N, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Bùi Anh Đ**; địa chỉ: Đường Y, thị trấn X, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền.

Án do bị đơn ông Đỗ Ngọc Thanh O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng L kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Tại đơn khởi kiện ngày 27/8/2012, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị S trình bày:**

Ngày 24-4-2008, bà có ký hợp đồng mua bán đất với ông Đỗ Ngọc Thanh O, trong đó hai bên thỏa thuận là ông O bán cho bà phần đất có chiều ngang 10m, chiều dài đến hết lô đất, giá chuyển nhượng ban đầu hai bên thỏa thuận là 210.000.000 đồng (tức là mỗi một mét ngang là 21.000.000 đồng), phía bà sẽ đặt cọc trước cho ông O 50.000.000 đồng, khi nào hồ sơ chuyển nhượng ra đến Ủy ban nhân dân huyện B thì bà đưa tiếp 50.000.000 đồng. Vì vậy, vào ngày 24-4-2008 bà đã đặt cọc trước cho ông O số tiền 50.000.000 đồng. Dù trong hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên không ghi số thửa chuyển nhượng nhưng sau đó bà có đến gặp địa chính xã hỏi thửa đất chuyển nhượng thì được biết đất thuộc thửa số 22 tờ bản đồ số 23 tại xã M, huyện B.

Đến ngày 17-5-2008 ông O tiến hành giao đất cho bà. Mặc dù hợp đồng hai bên thỏa thuận như vậy nhưng sau đó ông O đã đến gặp bà đề nghị đưa thêm tiền và bà đã đưa thêm cho ông O cụ thể như sau:

- Ngày 01-6-2008 đưa thêm 20.000.000 đồng.

- Ngày 21-6-2008 đưa thêm 10.000.000 đồng
- Ngày 08-9-2008 đưa thêm 20.000.000 đồng
- Ngày 11-9-2008 đưa thêm 10.000.000 đồng.

Tổng cộng đến ngày 11-9-2008 bà đã đưa cho ông O là 110.000.000 đồng.

Trong quá trình chuyển nhượng, ông O có trục trặc về vấn đề xác minh nguồn gốc phần đất mà ông O chuyển nhượng cho bà nhưng ông O vẫn không xúc tiến việc xác minh này. Do đó đến năm 2010 đại diện Ủy ban nhân dân xã M cùng những người dân cư trú ở đó tiến hành tổ chức phiên họp để xác minh đất cho ông O.

Tuy nhiên, sau đó ông O không đồng ý làm thủ tục giấy tờ sang tên đất cho bà nên dẫn đến việc các bên tranh chấp. Vì vậy đến ngày 01-10-2010 sự việc tranh chấp của đôi bên được ra Ban nhân dân ấp 7, xã M mời đến hòa giải.

Đến ngày 18-11-2010 sự việc tranh chấp giữa bà và ông O được Ủy ban nhân dân xã M tiến hành hòa giải, khi đó ông O đề nghị bà hỗ trợ thêm cho ông 25.000.000 đồng nhưng bà chỉ đồng ý hỗ trợ thêm 15.000.000 đồng.

Đến ngày 25-3-2011, Ủy ban nhân dân xã M tiến hành hòa giải lần 2, khi đó ông O vừa đề nghị bà hỗ trợ thêm 25.000.000 đồng và ứng thêm 20.000.000 đồng nữa. Bà đồng ý hỗ trợ thêm cho ông O 25.000.000 đồng, còn việc ứng thêm 20.000.000 đồng thì bà nói để sắp xếp thời gian trong vòng 02 tháng sẽ đưa thêm cho ông O. Do đó, vào ngày 25-3-2011 giữa bà và ông O lập thêm Bản cam kết trong đó hai bên thỏa thuận tăng tiền giá đất lên thêm 25.000.000 đồng, tức là tổng cộng giá chuyển nhượng là 235.000.000 đồng. Bà đã đưa thêm cho ông O 25.000.000 đồng nữa ngay trong ngày 25-3-2011 và ngay sau đó bà đã tiến hành rào đất trước sự chứng kiến của đại diện UBND xã M và ông O.

Đến khoảng tháng 5-2011 ông O có gọi điện thoại yêu cầu bà đưa thêm 20.000.000 đồng nhưng bà có hẹn thêm vài bữa nữa mới có tiền mang xuống thì khi đó ông O nói với bà là không tiếp tục làm giấy tờ nữa.

Đến khoảng tháng 12-2011 bà có đến hỏi ông O có lấy tiền nữa không, ông O nói không cần lấy nữa, sau đó bà tìm hiểu thì được biết ông O đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01317 vào ngày 06-9-2011 đối với thửa đất số 315, 316 phân chiết từ một phần thửa 22 tờ bản đồ số 23 (tài liệu BĐĐC) tương ứng với một phần thửa 191 tờ bản đồ số 03 (theo tài liệu 299/TTg). Đồng thời bà cũng được biết ông O đã đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đi thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh B.

Khi đó bà có đến gặp ông O đề nghị là bà sẽ đưa thêm cho ông O 30.000.000 đồng để đi giải chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà để bà đi làm thủ tục sang tên.

Đồng thời, bà có đưa ra phương cách là bà tạm ứng thêm cho ông O 20.000.000 đồng nữa để trả nợ bên ngoài. Bà sẽ tự đi làm thủ tục sang tên đất, còn ông O chỉ cần hỗ trợ ký tên khi cần. Bà đã nhờ Văn phòng thừa phát lại lập vi bằng, các bên có mặt tại Ủy ban nhân dân xã M và chỉ cần ký tên nhưng phía ông O đòi lấy trọn số tiền 80.000.000 đồng còn lại và đòi tự mình đi làm thủ tục sang tên. Khi đó, bà không đồng ý giao cho ông O 80.000.000 đồng, cho nên đến nay ông O không tiến hành thêm bất kỳ thủ tục nào liên quan đến việc chuyển nhượng đất cho bà.

Vì vậy, bà yêu cầu ông Đỗ Ngọc Thanh O tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất ngày 24-4-2008 và Bản cam kết ngày 25-3-2011 đối với phần đất có diện tích ngang 10m, dài hết lô (150m² đất thổ cư còn lại là đất vườn), thuộc thửa đất số 315, 316 và một phần thửa 22 tờ bản đồ số 23 tại xã M, huyện B cho bà, đồng thời bà sẽ thanh toán tiếp cho ông O số tiền còn lại là 100.000.000 đồng cùng với tiền lãi tính từ ngày 01-10-2010 cho đến ngày xét xử sơ thẩm, tính theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước, thực hiện ngay sau khi bà và ông O cùng ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng.

Đối với yêu cầu phản tố của phía bị đơn, bà xác định bà L biết việc ông O chuyển nhượng đất cho bà, vì vậy trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà mà buộc ông O trả tiền cho bà thì bà cũng yêu cầu bà L cùng chịu trách nhiệm liên đới trả tiền.

Mặc dù hợp đồng lập giữa bà và ông O chỉ bằng giấy tay, không có cơ quan có thẩm quyền xác nhận khi lập nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân xã M ghi nhận bằng việc tiến hành hòa giải, cầm cọc, được những người xung quanh chứng kiến.

Do đó, việc ông O yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất lập ngày 24-4-2008 giữa bà và ông O thì bà hoàn toàn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố này của ông O. Mặt khác, hiện nay bà và gia đình không có nơi ở ổn định, chỉ trông chờ ông O tiếp tục thực hiện hợp đồng và hoàn tất các thủ tục sang tên để bà và gia đình an tâm ổn định cuộc sống.

Tại phiên tòa, bà S thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng mua bán đất lập ngày 24-4-2008 và Bản cam kết ngày 25-3-2011 lập giữa bà và ông O là vô hiệu và xác định lỗi hoàn toàn thuộc về ông O, buộc ông O trả lại số tiền 135.000.000 đồng mà bà đã thanh toán cho ông O và yêu cầu ông O bồi thường thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giá trị là 775.815.740 đồng. Đồng thời, yêu cầu ông O trả lại cho bà chi phí đo vẽ là 4.516.600 đồng và chi phí định giá 03 lần với số tiền là 10.800.000 đồng mà bà đã tạm ứng.

Bà vẫn thống nhất với kết quả định giá ngày 22-11-2017, đến nay không yêu cầu định giá lại.

Số tiền mà bà đã bỏ ra để mua phần đất của ông O là tài sản riêng của bà, không phải là tài sản chung vợ chồng.

*** Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 25-3-2016, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đỗ Ngọc Thanh O có người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Văn T trình bày:**

Vào ngày 24-4-2008 ông Đỗ Ngọc Thanh O và bà Nguyễn Thị S có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay mua bán một phần của thửa 315, 316 và thửa 22 tờ bản đồ số 23 tại xã M có bề ngang 10m với giá 210.000.000 đồng, sau đó hai bên đồng ý tăng giá lên 235.000.000 đồng. Bên ông O sau nhiều lần nhận tiền và tổng số tiền đã nhận là 135.000.000 đồng. Do phần đất này mua bán giấy tay không làm giấy tờ được và do không đủ diện tích để tách thửa theo quy định của nhà nước, đồng thời ngay sau khi mua đất đã lên giá nên gia đình ông Đỗ Ngọc Thanh O không muốn bán cho bà Nguyễn Thị S nữa.

Ông Đỗ Ngọc Thanh O và vợ là Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1968 hiện cùng cư ngụ cùng địa chỉ với ông O. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng với bà Nguyễn Thị S thì bà L không biết sự việc, số tiền nhận được bà L không sử dụng.

Nay ông O yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B hủy hợp đồng giấy tay ngày 24-4-2008 và Bản cam kết ngày 25-3-2011 về việc chuyển nhượng đất giữa ông O với bà S, ông O xin trả lại số tiền 135.000.000 đồng đã nhận sau 12 tháng kể từ khi Tòa án ra quyết định có hiệu lực, gia đình ông O đang có hoàn cảnh rất khó khăn, nghề nghiệp không ổn định nên không thể xoay xở số tiền lớn như vậy trong một thời gian ngắn.

Hiện nay ông O vẫn chưa giải chấp việc vay tiền tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh B.

Đến nay ông đại diện ông O vẫn thống nhất với kết quả định giá ngày 18-11-2015, không yêu cầu định giá lại.

*** Tại bản tự khai ngày 20-5-2013 - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng L trình bày:**

Nguyên vào ngày 24-4-2008 ông Đỗ Ngọc Thanh O và bà Nguyễn Thị S có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay mua bán một phần thửa của thửa 315, 316 và thửa 22 tờ bản đồ số 23 tại xã M, diện tích 150m² bề ngang 10m với giá 210 triệu, sau đó hai bên đồng ý tăng giá lên 235.000.000 đồng. Bên ông O sau nhiều lần nhận tiền và tổng số tiền đã nhận là 135.000.000 đồng.

Nguyên phần đất mà ông O chuyển nhượng cho bà S nêu trên có nguồn gốc là của ông Trần Thanh Đ chết để lại mà ông O là một trong các thành viên

thừa kế di sản, ông O là người đại diện đứng tên trên phần di sản của ông Trần Thanh Đ chết để lại, bà là con dâu nên không có quyền lợi trong khối tài sản này.

Năm 2008 ông O lập hợp đồng giấy tay bán cho bà S vì bà đang buôn bán và ở lại bên nhà mẹ bà nên bà không hề hay biết, bà cũng không có nhận số tiền của bà S giao, số tiền nhận được của bà S được ông O sử dụng vào mục đích chi tiêu hằng ngày trong gia đình.

Nay ông O bị bà S khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng giấy tay mà hai bên trước đó đã ký, vì không phải là đất của bà nên bà không có ý kiến về việc có tiếp tục bán nữa hay là không bán nữa. Nếu trường hợp mà ông O có nghĩa vụ phải trả lại số tiền cho bà S do đã nhận trước đó thì bà xin liên đới cùng ông O trả số tiền đã nhận của bà S, vì số tiền này lấy để nuôi nấng các con, hơn nữa bà và ông O là vợ chồng nên bà xin được chịu trách nhiệm liên đới về nghĩa vụ của chồng bà.

*** Tại bản tự khai ngày 19-10-2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có đại diện theo ủy quyền là ông Lê Văn L trình bày:**

Ông Đỗ Ngọc Thanh O có quan hệ giao dịch tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh B để thực hiện mục đích vay vốn là nuôi heo.

Ngày 02-10-2013 ngân hàng và ông O đã ký kết khế ước nhận nợ trên sổ lưu tờ rơi của sổ vay vốn số NA 2770919, số tiền vay là 30.000.000 đồng, dư nợ hiện nay là 25.300.000 đồng, phương thức cho vay theo từng lần, lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 11,5%/năm (lãi suất biến đổi), lãi suất quá hạn là 17,25%, thời hạn cho vay là 12 tháng, hạn trả nợ là ngày 25-9-2014.

Tài sản ngân hàng đang giữ để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ là quyền sử dụng của ông O (là đại diện các đồng thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Trần Thanh Đ) thuộc thửa đất số 315, 316 tờ bản đồ số 23 tại xã M, huyện B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BG 451427, số vào sổ cấp GCN CH 01317 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 06-9-2011, có đặc điểm như sau:

- Thửa đất 315, 316
- Tờ bản đồ số 23
- Địa chỉ thửa đất xã M, huyện B
- Diện tích 390,6m²
- Mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm.
- Thời hạn sử dụng đến năm 2061.

Ký nhập kho ngày 01-10-2012.

Ông O đã không thực hiện đúng theo khế ước nhận nợ đã ký kết, trả nợ không đúng hạn quy định và hiện tại số nợ vay đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 26-9-2014. Ngân hàng đã gửi thông báo nợ đến hạn, thông báo chuyển nợ quá hạn, thư mời xử lý nợ, nhiều lần liên lạc nhưng ông Đỗ Ngọc Thanh O không hợp tác và hứa hẹn nhiều lần nhưng không thanh toán hết nợ cho ngân hàng.

Nay Tòa án thông báo về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Ngọc Thanh O và bà Nguyễn Thị S về thửa đất số: 315, 316 tờ bản đồ số: 23, tại xã M, huyện B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 451427, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01317, do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 06-9-2011 thì ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đồng thời, ngân hàng xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, nếu sau này có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

*** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 134/2018/DS-ST ngày 22/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S đối với bị đơn ông Đỗ Ngọc Thanh O về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố “Hợp đồng mua bán đất lập ngày 24-4-2008 và Bản cam kết ngày 25-3-2011” giữa bà Nguyễn Thị S và ông Đỗ Ngọc Thanh O là vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Đỗ Ngọc Thanh O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng L có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị S số tiền 910.815.740 đồng (chín trăm mười triệu tám trăm mười lăm ngàn bảy trăm bốn mươi đồng), thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Các bên đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bị đơn ông Đỗ Ngọc Thanh O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng L chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền như trên thì 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 Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá:

Bị đơn ông Đỗ Ngọc Thanh O có trách nhiệm hoàn trả lại chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá là 15.316.600 đồng (mười lăm triệu ba trăm mười sáu ngàn sáu trăm đồng) cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị S, trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Các bên đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bị đơn ông Đỗ Ngọc Thanh O chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền như trên thì 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 Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ Ngọc Thanh O theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Đỗ Ngọc Thanh O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng L được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 5.250.000 đồng (năm triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu số AC/2011/01324 ngày 01-11-2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 24/9/2018 bị đơn ông Đỗ Ngọc Thanh O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng L nộp đơn kháng cáo.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông O và bà L là Luật sư Đặng Gia H trình bày:*

Hợp đồng mua bán đất lập ngày 24/4/2008 và bản cam kết lập ngày 25/3/2011 là vô hiệu. Vì hợp đồng ngày 24/4/2008 có bản chất hợp đồng đặt cọc trong đó quy định điều kiện phát sinh và hủy bỏ. Thực tế ông O không thể tách thửa chuyển nhượng cho bà S và cũng không đủ quyền định đoạt thửa đất này. Theo quy định tại khoản 1 Điều 125; Điều 137; Điều 294; Điều 385 Bộ luật dân sự năm 2005. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của nguyên đơn, trả lại số tiền đặt cọc và đồng ý bồi thường tương ứng với số tiền bà S đặt cọc đúng như trong hợp đồng ngày 24/4/2008.

- *Ông Đỗ Ngọc Thanh O trình bày:*

Ông đồng ý với kết quả thẩm định của công ty TNHH thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới với kết quả kiểm định phần đất đang tranh chấp là 1.585.682.000đồng, ông đồng ý bồi thường cho bà S 500.000.000đồng trong đó có số tiền mà ông nhận của bà S 110.000.000đồng.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S ủy quyền cho bà Phạm Thị Ngọc T và người bảo vệ quyền và lợi hợp pháp là Luật sư Trần Văn L trình bày:

Hợp đồng mua bán đất giữa ông O và bà S bị vô hiệu. Lỗi dẫn đến vô hiệu là thuộc về ông O. Vì vậy ông O phải bồi thường thiệt hại cho bà S theo quy định của Bộ luật dân sự và theo điểm C.2.C.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và Nghị quyết số 03/2003/ NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của TAND tối cao thì ông O phải bồi thường thiệt hại cho khoản tiền chênh lệch giá trị QSDĐ tại hợp đồng mua bán đất giữa ông O và bà S theo biên bản định giá ngày 22/11/2017. Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông O và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Hồng L trình bày:

Bà thống nhất với yêu cầu của ông O. Ngoài ra bà đồng ý cùng ông O trả số tiền bồi thường cho bà S.

- Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Anh Đ có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Ngọc Thanh O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng L; Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 134/2018/DS-ST ngày 22/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện B.

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] Tòa án đã triệu tập hợp lệ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Anh Đ có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 238 Bộ

luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt đương sự này.

[2] Tại phiên tòa ông O khai: Nguồn gốc phần đất ông bán cho bà S là của cha ông O là ông Trần Thanh Đ chết năm 2005 không để lại di chúc, ông Đ có 03 đời vợ 10 người con có một số người ông biết địa chỉ còn một số người không biết sinh sống nơi đâu. Đồng thời tại phiên tòa sơ thẩm bà S yêu cầu xin tuyên hủy hợp đồng mua bán đất ngày 24/4/2008 và bản cam kết ngày 25/3/2011 giữa bà S và ông O. Tại phiên tòa ông O và bà L trình bày nếu có việc bồi thường thì ông O và bà L đồng ý bồi thường không liên quan gì đến các thừa kế của ông Đ. Do đó, hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải đưa các thừa kế của ông Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông O và bà L đồng ý bồi thường cho bà S 500.000.000đồng trong đó có số tiền mà ông nhận của bà S 110.000.000đồng.

[3] Xét; Ngày 24/4/2008 ông O có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất cho bà S với giá 210.000.000 đồng, phần đất có chiều ngang 10m, chiều dài hết lô đất, trong đó có 150m² đất thổ cư, vị trí đất tọa lạc tại ấp 7, xã M, huyện B. Bà S đặt cọc cho ông O số tiền 50.000.000 đồng, tổng cộng tính đến ngày 11/9/2008 bà S đã đưa cho ông O là 110.000.000 đồng. Sau đó giữa các bên xảy ra tranh chấp, đến ngày 25/3/2011 dựa trên cơ sở hòa giải của Ủy ban nhân dân xã M, bà S đồng ý tăng thêm giá trị hợp đồng từ 210.000.000 đồng lên thành 235.000.000 đồng và ông O có làm Bản cam kết sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà S, đồng thời xác nhận có nhận thêm của bà S 25.000.000 đồng. Tổng số tiền ông O đã nhận của bà S 135.000.000đồng. Đến ngày 06/9/2011 ông O được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01317 nhưng ông O chỉ là đại diện thừa kế của ông Trần Thanh Đ. Sau đó bà S yêu cầu ông O làm thủ tục sang tên cho bà nhưng ông O không đồng ý nên bà S nộp đơn khởi kiện. Tại đơn khởi kiện ngày 27/8/2012 bà Nguyễn Thị S nộp đơn khởi kiện ông Đỗ Ngọc Thanh O về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà S yêu cầu ông O tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm bà S thay đổi yêu cầu xin hủy hợp đồng mua bán đất lập ngày 24/4/2008 và Bản cam kết ngày 25/3/2011 giữa bà Nguyễn Thị S và ông Đỗ Ngọc Thanh O. Ngoài ra tại đơn phản tố của ông O ông yêu cầu xin hủy hợp đồng mua bán đất ngày 24/4/2008. Nhưng tại phiên tòa người đại diện ủy quyền của ông O vắng mặt không có lý do nên cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu phản tố trên là đúng theo quy định. Án sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Do đó theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 và tại phiên tòa sơ thẩm việc nguyên đơn có thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có cơ sở chấp nhận, theo quy định tại

khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tuyên bố “hợp đồng mua bán đất lập ngày 24-4-2008 và Bản cam kết ngày 25-3-2011” giữa bà Nguyễn Thị S và ông Đỗ Ngọc Thanh O là vô hiệu là có cơ sở chấp nhận.

[4] Tuy nhiên án sơ thẩm cho rằng lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là lỗi hoàn toàn thuộc về ông O là không chính xác. Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa các bên thống nhất với kết quả thẩm định của công ty TNHH thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới với kết quả kiểm định phần đất đang tranh chấp là 1.585.682.000đồng. Tuy nhiên ông O và bà L chỉ đồng ý bồi thường cho bà S tổng cộng 500.000.000 đồng. Phía bà S không đồng ý, bà S yêu cầu bồi thường chênh lệch giá trị đất là 775.815.740 đồng.

Xét; Tại thời điểm mua bán giữa bà S và ông O, phần đất trên chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận. Sau khi cấp giấy thì ông O chỉ là người đại diện các đồng thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất của ông Trần Thanh Đ. Do đó, ông O không thể tự cá nhân mình lập hợp đồng bán đất cho bà S mà không có sự ủy quyền của các đồng thừa kế của ông Đ. Ông O không có quyền định đoạt toàn bộ phần đất trên. Nhưng ông O tự ý ký hợp đồng bán đất cho bà S. Phía bà S khi mua phần đất này bà thừa biết phần đất này ông O chưa được cấp giấy nhưng bà S vẫn mua. Bên bán không đủ điều kiện để bán theo quy định, bên mua vẫn mua mặc dù đất này bên bán không có giấy tờ hợp pháp. Do đó, xét lỗi trong vụ án này thì cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thì mỗi bên phải chịu trách nhiệm $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại. Hội đồng xét xử sửa phần này của bản án sơ thẩm như sau: Theo kết quả định giá ngày 22/11/2017 của Công ty trách nhiệm hữu hạn thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới thì phần đất các bên tranh chấp có tổng giá trị là 1.585.682.000 đồng, như vậy giá trị trượt giá là $((1.585.682.000 \text{ đồng} - 235.000.000 \text{ đồng}) \times 57,44\%) - 135.000.000 \text{ đồng} = 775.815.740 \text{ đồng} : 2 = 387.907.870 \text{ đồng}$. Như vậy ông O và bà L bồi thường tiền chênh lệch giá trị đất cho bà S là 387.907.870 đồng (ba trăm tám mươi bảy triệu, chín trăm lẻ bảy ngàn, tám trăm bảy mươi đồng) và 135.000.000đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng) ông O đã nhận của bà S. Tổng cộng là 522.907.870 đồng (năm trăm hai mươi hai triệu, chín trăm lẻ bảy ngàn, tám trăm bảy mươi đồng).

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá: Bà S đã tạm ứng là 15.316.600 đồng (mười lăm triệu ba trăm mười sáu ngàn sáu trăm đồng). Do hai bên đều có lỗi nên mỗi bên chịu 1/2. Như vậy phía ông O phải trả cho bà S 7.658.300 đồng (bảy triệu, sáu trăm năm mươi tám ngàn, ba trăm đồng).

[5] Như đã phân tích ở trên, xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận đơn kháng cáo của ông O, bà L và giữ nguyên bản án sơ thẩm là không cơ sở chấp nhận.

[6] Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, Hội đồng xét xử sẽ xác định lại nghĩa vụ nộp tiền án phí sơ thẩm.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 131 Bộ luật Tố tụng dân sự và căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Do Hội đồng xét xử không chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà S về số tiền bồi thường 387.907.870 đồng, nên bà S phải chịu là 19.395.394 đồng (Mười chín triệu ba trăm chín mươi lăm ngàn ba trăm chín mươi bốn đồng). Bà S đã nộp 5.250.000 đồng (năm triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu số AC/2011/01324 ngày 01/11/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà S còn phải nộp thêm 14.145.394 đồng (mười bốn triệu một trăm bốn mươi lăm ngàn ba trăm chín mươi bốn đồng).

- Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và 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 thì do bị đơn ông Đỗ Ngọc Thanh O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng L có mã số hộ nghèo nên được miễn án phí đối với trách nhiệm thanh toán tiền cho nguyên đơn.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148; Điều 238 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Áp dụng:

- Căn cứ Điều 122, 124, 137 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án; 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, lệ phí Tòa án, có hiệu lực từ ngày 01/01/2017.

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Ngọc Thanh O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng L.

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 134/2018/DS-ST ngày 22/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên bố “Hợp đồng mua bán đất lập ngày 24/4/2008 và Bản cam kết ngày 25/3/2011” giữa bà Nguyễn Thị S và ông Đỗ Ngọc Thanh O là vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Đỗ Ngọc Thanh O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng L có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị S số tiền 522.907.870 đồng (năm trăm hai mươi hai triệu chín trăm lẻ bảy ngàn tám trăm bảy mươi đồng), thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Các bên đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bị đơn ông Đỗ Ngọc Thanh O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng L chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền như trên thì 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 Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị S phải chịu là 19.395.394 đồng (Mười chín triệu ba trăm chín mươi lăm ngàn ba trăm chín mươi bốn đồng). Bà S đã nộp 5.250.000 đồng (năm triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu số AC/2011/01324 ngày 01/11/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà S còn phải nộp thêm 14.145.394 đồng (mười bốn triệu một trăm bốn mươi lăm ngàn ba trăm chín mươi bốn đồng).

- Ông Đỗ Ngọc Thanh O và bà Nguyễn Thị Hồng L được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đỗ Ngọc Thanh O và bà Nguyễn Thị Hồng L không phải chịu án phí phúc thẩm.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá:

Ông Đỗ Ngọc Thanh O có nghĩa vụ hoàn phải trả cho bà S 7.658.300 đồng (Bảy triệu sáu trăm năm mươi tám ngàn ba trăm đồng).

Trong 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, 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TpHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TpHCM
- Viện kiểm sát nhân dân TpHCM;
- Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh;
- Cục Thi hành án dân sự TpHCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Phan Thị Út