

Bản án số: 1084/2017/DS-PT
Ngày: 04/12/2017
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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vũ Thị Xuân Trang**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Huỳnh Tuyết Mai**
2. Bà **Trịnh Thị Ánh**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa : Bà **An Phương Trang**, 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 **Nguyễn Văn Hoàng** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01/12/2017 và ngày 04/12/2017 tại phòng xử án của Tòa án
nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
497/2017/TLPT-DS ngày 19/10/2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 455/2014/DS-ST ngày 10/9/2014 của Tòa án
nhân dân huyện Hóc Môn bị kháng cáo và kháng nghị; bản án dân sự phúc thẩm
số 406/2016/DS-PT ngày 04/5/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí
Minh bị hủy theo Quyết định giám đốc thẩm số 156/2017/DS-GĐT ngày
27/7/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2456/2017/QĐ-PT ngày
30/10/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6275/2017/QĐ-PT ngày
20/11/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Trần Văn N** (chết ngày 15/6/2015).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N:

1. Bà **Trần Thị Kim L**, sinh năm 1957 (có mặt)
2. Bà **Trần Thị Kim S**, sinh năm 1967 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 10/1 ấp Tiền Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Thành phố
Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Y**, sinh năm 1951 (vắng mặt)

Địa chỉ: 23/4A ấp Trung Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Y: ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: 36/7 Bàu Cát 1, Phường 14, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh N D, sinh năm 1944 (vắng mặt)

2. Bà Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 397 Quốc lộ 50, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Huỳnh Quốc T, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: 23/4A ấp Trung Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Huỳnh N C, sinh năm 1977 (vắng mặt)

5. Bà Huỳnh N Y O, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 11/8B ấp Tiền Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông bà D, H, T, C và O: bà Huỳnh Mỹ N, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: 239/B33 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

6. Bà Võ Thị C (xin vắng);

Địa chỉ: 36/1D ấp Tây Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1957 (có mặt)

8. Bà Trần Thị Kim S, sinh năm 1967 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 10/1 ấp Tiền Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG

Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn – ông Trần Văn N có bà Trần Thị Kim L đại diện trình bày:

Vào ngày 09/02/2003 ông Trần Văn N có làm giấy tay chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Y một lô đất có diện tích là 2.500 m² tọa lạc tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (lúc này đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với giá thỏa thuận 1.000.000đồng/m², tổng trị giá lô đất là 2.500.000.000 đồng. Trên đất có hiện trạng một căn nhà cấp bốn

của bà Võ Thị C xây cất trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn N (nhà chưa được công nhận quyền sở hữu nhà ở), khi chuyển nhượng đất cho bà Y thì ông N đã hỗ trợ cho bà C số tiền 50.000.000 đồng để bà C di dời đi nơi khác sinh sống.

Sau khi hai bên ký giấy tay chuyển nhượng đất ngày 09/3/2003, bà Y đã giao cho ông N số tiền 1.455.000.000 đồng và nhận đất sử dụng, còn số tiền 1.045.000.000 đồng ông N đồng ý cho bà Y thời hạn đến cuối năm 2005 thanh toán dứt điểm, đồng thời trong thời gian này, ông N có trách nhiệm hoàn tất mọi thủ tục giấy tờ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục S tên cho bà Y.

Do trong quá trình ông N tiến hành làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất chuyển nhượng nêu trên thì bà Y làm đơn ngăn chặn nên đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn bà Y thì không thanh toán số tiền chuyển nhượng đất còn lại nên ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà Y xác lập ngày 09/02/2003, yêu cầu bà Y giao đất lại cho ông N và ông N sẽ hoàn trả lại cho bà Y số tiền 1.455.000.000 đồng.

Bị đơn – bà Nguyễn Thị Y trình bày:

Ông Trần Văn N có chuyển nhượng 2.500 m² đất cho bà vào năm 2001, đất tọa lạc tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thỏa thuận là 2.500.000.000 đồng, bà đã đặt cọc cho ông N số tiền 100.000.000 đồng nhưng sau đó hai bên không tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định nên bà có đề nghị với ông N hủy bỏ hợp đồng. Ông N không đồng ý và tiếp tục đề nghị bà tiếp tục nhận chuyển nhượng. Đến ngày 09/02/2003, giữa bà và ông N lập giấy tay chuyển nhượng phần đất 2.500m². Theo giấy tay chuyển nhượng năm 2003 là xác lập những nội dung bà và ông N thỏa thuận năm 2001. Sau đó, bà đã thanh toán cho ông N nhiều lần được tổng số tiền 1.455.000.000 đồng và ông N đã giao nhà đất cho bà sử dụng.

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà biết ông N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận đất của ông N giao đã có hiện trạng một căn nhà cấp bốn, sau này bà đã sửa xây mới toàn bộ, chỉ giữ lại cây và nóc tôn. Nhà hiện nay có con trai bà là ông Huỳnh Quốc T và bà Lê Thị Mỹ H đang sử dụng. Đối với khu đất mà bà nhận chuyển nhượng, bà đã san lấp, đổ đất, xây hàng rào, trồng cây ăn trái lâu năm trên đất.

Nay ông N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà và thanh toán lại cho bà số tiền 1.455.000.000 đồng, bà không đồng ý. Bà yêu cầu ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng và bà sẽ giao tiếp số tiền còn lại theo hợp đồng cho ông N. Bà yêu cầu ông N thực hiện theo thỏa thuận là mở con đường

đi vào đất theo bản vẽ hiện trạng đo đạc đã thể hiện diện tích là 78.7m² (chiều ngang là 3,5m).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh N D, ông Huỳnh Quốc T, bà Lê Thị Mỹ H, ông Huỳnh N C, bà Huỳnh Thị Y O cùng trình bày: Thống nhất ý kiến như bà Y và không có yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị Kim S và bà Trần Thị Kim L trình bày: Thống nhất ý kiến với ông Trần Văn N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị C trình bày:

Thời điểm năm 1998-1999, ông Trần Văn N có cho bà cất nhà ở nhờ trên phần đất của ông N để bà ở và sinh sống. Đến năm 2000, ông N chuyển nhượng phần đất thuộc quyền sử dụng của ông N cho bà Nguyễn Thị Y. Do có căn nhà của bà xây trên đất nên giữa ông N và bà Y thống nhất hai bên sẽ thanh toán cho bà số tiền 50.000.000 đồng để bà dọn đi nơi khác sinh sống và bà đồng ý. Sau khi nhận đủ số tiền 50.000.000 đồng từ ông N và bà Y giao, bà đã di dời đi nơi khác và không còn liên quan gì đến phần đất nêu trên. Nay xảy ra tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà Y, bà không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này. Bà yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 455/2014/DSST ngày 10/9/2014 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần văn N và bà Nguyễn Thị Y xác lập ngày 09/02/2003 đối với phần đất chuyển nhượng nay thuộc thửa đất 42-1 (tài liệu năm 2005) bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 92910/CN HM của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài Nguyên Môi Trường Thành Phố Hồ Chí Minh ký ngày 11/02/2014.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – ông Trần Văn N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Y lập ngày 09/02/2003.

Chấp nhận yêu cầu của bị đơn – bà Nguyễn Thị Y:

Buộc ông Trần Văn N, bà Trần Thị Kim L, bà Trần Thị Kim S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Y là mở con đường đi vào đất có diện tích 78,7m² tại phần đất của ông N theo bản đồ hiện trạng vị trí đất số Hợp đồng 92910/CN/HM của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành Phố Hồ Chí Minh ký ngày 11/2/2014 (vị trí số 10 khu 1 bảng ghi chú diện tích) và thuộc thửa 112 (cụ thể 112-2) (theo tài liệu 2005).

Ghi nhận sự việc bà Nguyễn Thị Y đồng ý thanh toán cho ông Trần Văn N, bà Trần Thị Kim L, bà Trần Thị Kim S số tiền chuyển nhượng đất còn lại 1.045.000.000 đồng.

Ông Trần Văn N, bà Trần Thị Kim L, bà Trần Thị Kim S có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động quyền sử dụng tại thửa 112 do mở đường hết diện tích 78,7m².

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

Ngày 24/9/2014 bà Trần Thị Kim L và là đại diện cho ông N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Ngày 10/10/2014 Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 59/QĐKNPT-DS kháng nghị bản án sơ thẩm nêu trên.

Ngày 04/5/2016 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành bản án dân sự phúc thẩm số 406/2016/DS-PT sửa án sơ thẩm.

Ngày 27/7/2017 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định giám đốc thẩm số 156/2017/DS-GĐT hủy bản án dân sự phúc thẩm số 406/2016/DS-PT của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử phúc thẩm lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm lần 2 hôm nay:

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự thỏa thuận thống nhất như sau:

Bà L và bà S đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Sờ và bà Nguyễn Thị Y xác lập ngày 09/02/2003 đối với phần diện tích đất 2.488,6m² tại ấp Tiền Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc một phần thửa đất số 79, 91, 94 tờ bản đồ số 1 Bộ địa chính xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn (theo tài liệu 02/CT-UB) (nay thuộc một phần thửa số 35, 42, 43 và rạch, đường tờ bản đồ số 68 Bộ địa chính xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn (theo tài liệu năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài Nguyên Môi Trường Thành Phố Hồ Chí Minh ngày 21/8/2008.

Bà Y có ông Nguyễn Thanh B đại diện đồng ý trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 161.610.000 đồng cho bà L và bà S, hạn chót ngày 08/12/2017.

Đôi bên giao nhận trực tiếp với nhau.

Bà Y không có yêu cầu gì đối với bà L, bà S về việc mở đường đi bề ngang 3,5m vào đất.

Ngay sau khi bà Y trả đủ số tiền 161.610.000 đồng cho bà L và bà S thì bà Y được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trên theo quy định.

Án phí dân sự sơ thẩm: 7.464.000 đồng và án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng bà Y đồng ý nộp.

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

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Do các đương sự đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự, sửa án sơ thẩm. Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh rút Quyết định kháng nghị số 59/QĐKNPT-DS ngày 10/10/2014 của Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi các bên thỏa thuận và đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét việc thỏa thuận của bà S, bà L với ông B là đại diện theo ủy quyền của bà Y tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật hoặc đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này.

Xét bà L, bà S đã nhận lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và tạm ứng án phí phúc thẩm theo bản án dân sự phúc thẩm số 406/2016/DS-PT ngày 31/3/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và văn bản số 1917/CCTHADS ngày 02/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn. Do vậy tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và tạm ứng án phí phúc thẩm của phía nguyên đơn đã giải quyết xong.

Do các đương sự đã tự thỏa thuận với nhau giải quyết vụ án nên Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh rút Quyết định kháng nghị số 59/QĐKNPT-DS ngày 10/10/2014.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận việc rút Quyết định kháng nghị số 59/QĐKNPT-DS ngày 10/10/2014 của Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa án sơ thẩm.

Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự:

Bà Trần Thị Kim L và bà Trần Thị Kim S đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Sở và bà Nguyễn Thị Y xác lập ngày 09/02/2003 đối với phần diện tích đất 2.488,6m² tại ấp Tiền Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc một phần thửa đất số 79, 91, 94 tờ bản đồ số 1 Bộ địa chính xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn (theo tài liệu 02/CT-UB) (nay thuộc một phần thửa số 35, 42, 43 và rạch, đường tờ bản đồ số 68 Bộ địa chính xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn (theo tài liệu năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài Nguyên Môi Trường Thành Phố Hồ Chí Minh ngày 21/8/2008.

Bà Nguyễn Thị Y có ông Nguyễn Thanh B đại diện đồng ý trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 161.610.000 đồng (Một trăm sáu mươi mốt triệu sáu trăm mười nghìn đồng) cho và Trần Thị Kim L và bà Trần Thị Kim S, hạn chót ngày 08/12/2017.

Đôi bên giao nhận trực tiếp với nhau.

Bà Nguyễn Thị Y không có yêu cầu gì đối với bà Trần Thị Kim L và bà Trần Thị Kim S về việc mở đường đi bề ngang 3,5m vào đất.

Ngay sau khi bà Nguyễn Thị Y trả đủ số tiền 161.610.000 đồng cho bà Trần Thị Kim L và bà Trần Thị Kim S thì bà Nguyễn Thị Y được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trên theo quy định.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: 7.464.000 đồng (Bảy triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn đồng) bà Nguyễn Thị Y phải nộp.

Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm của nguyên đơn đã giải quyết xong.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) bà Nguyễn Thị Y phải nộp.

Tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của nguyên đơn đã giải quyết xong.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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 TP.HCM;
- TAND H.Hóc Môn;
- Chi cục THADS H.Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Vũ Thị Xuân Trang