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: 413/2018/DS-PT
Ngày: 24-4-2018
V/v "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ 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: Ông Trịnh Đắc Phú

Các Thẩm phán: 1/ Ông Lưu Trường Sanh
2/ Ông Vũ Đức Toàn

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Trang - Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm Duy Tuấn – Kiểm sát viên.

Ngày 18 và 24 tháng 4 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 472/2017/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2017 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 56/2017/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân Huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo ngày 15/9/2017 và kháng nghị ngày 15/9/2017.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2938/2017/QĐPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2017, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 7340/2017/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2017, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1146/2018/QĐPT-DS ngày 19/3/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phan Thị M, sinh năm 1957

Địa chỉ: Quốc lộ N, ấp H, Xã BH, Huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: 1/ Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1969

2/ Bà Đỗ Thị Đ, sinh năm 1926

Cùng địa chỉ: ấp M, xã P, Huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Phạm Văn T, sinh năm 1944

Địa chỉ: Quốc lộ N, ấp H, Xã BH, Huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1964

Địa chỉ: ấp M, xã P, Huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà Võ Thị O, sinh năm 1971

4/ Bà Nguyễn Thị S

Cùng địa chỉ: ấp M, xã P, Huyện BC, Thành phố Hồ Chí Mimh.

NHẬN THẤY:

Tại đơn khởi kiện 21/4/2014 các bản tự khai, biên bản không hòa giải được tại tòa nguyên đơn bà Phan Thị M trình bày:

Vào năm 2001 tôi có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D và bà Đỗ Thị Đ phần đất ngang 5m, dài 21m thửa 744, 748 tờ bản đồ số 6 đất tọa lạc tại xã P Huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thỏa thuận bồi thường hoa màu được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận ngày 21/02/2001 và hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 11/02/2001 (hợp đồng bằng giấy tờ tay). Giá trị chuyển nhượng là 04 lượng vàng 9999, tôi đã giao đủ tiền và nhận đất. Cuối năm 2001 tôi có xin phép Ủy ban nhân dân xã P Huyện BC để xây dựng nhà ở nhưng do tôi có con nhỏ nên không ở đó thường xuyên. Phía gia đình bà Đ và ông D đã giao cho tôi được 90m^2, trên phần 90m^2 này tôi đã xây dựng nhà trên đất, sau khi đo vẽ thì tôi phát hiện còn thiếu 15m^2 chưa giao cho tôi. Tôi đã nhiều lần yêu cầu ông D và bà Đ giao đúng cho tôi diện tích đã chuyển nhượng nhưng ông D và bà Đ không thực hiện.

Nay tại tòa tôi yêu cầu Tòa án nhân dân Huyện BC buộc ông D và bà Đ hoàn trả lại cho tôi đúng diện tích đã chuyển nhượng là 105 m^2 thuộc thửa số 744, 748 tờ bản đồ số 6, xã P, Huyện BC, giao tiếp cho tôi thêm 15m^2 còn lại.

Trong bản tự khai ngày 15/01/2015, biên bản ghi nhận sự việc bị đơn là ông Nguyễn Văn D trình bày:

Vào năm 2001 tôi có chuyển nhượng cho bà Phan Thị M phần đất có diện tích 5x20, thuộc thửa 744,748 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã P, Huyện BC.Vị trí ranh đất là chiều ngang 5m được tính từ bờ tường phía sau nhà của bà Đỗ Thị Đ

(mẹ tôi) với giá chuyển nhượng là 04 lượng vàng 9999, tôi đã nhận đủ vàng và đã giao đất cho bà M. Hợp đồng được chính quyền đại phương xác nhận. Tuy nhiên khi bà M làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cho rằng tôi giao đất không đủ là vì lý do phần đất nằm cập rạch nên bị sạt lỡ, nay với yêu cầu bà M thì tôi không đồng ý vì tôi đã giao đủ đất cho bà M.

Ông Nguyễn Văn D vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Đỗ Thị Đ vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn T trình bày:

Ông T thống nhất với lời trình bày của bà Phan Thị M, ông yêu cầu ông Nguyễn Văn D và bà Đỗ Thị Đ phải giao đủ đất cho bà Phan Thị M như hợp đồng đã ký kết.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị O trình bày:

Vào năm 2001 ông Nguyễn Văn D có chuyển nhượng cho bà Phan Thị M phần đất có diện tích ngang 5m dài hết đất (chiều dài tính theo bờ rạch). Sau khi ký xong hợp đồng thì chúng tôi đã giao đất và đã nhận tiền đủ. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chúng tôi không rõ diện tích nên ước chừng chiều dài và chiều ngang. Sau đó bà M có yêu cầu đo vẽ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chúng tôi cũng hổ trợ nhưng bà M cũng không đồng ý vì cho rằng chúng tôi giao không đủ đất cho bà M vì lý do phần đất bị sạt lỡ.

Nay chúng tôi không có ý kiến gì đối với hợp đồng đã ký với bà M, chúng tôi yêu cầu bà M phải thực hiện đúng như ranh đất đã thỏa thuận trước đây giữa gia đình tôi và Bà M.

Bà Võ Thị O vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị S vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn P vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên xử nhl sau:

1/ Không chấp nhận yêu cầu của Phan Thị M đối với việc công nhận hợp đồng thỏa thuận bồi thường hoa màu ký kết ngày 13/02/2001 giữa bà Phan Thị M với ông Nguyễn Văn D- bà Đỗ Thị Đ đối với việc chuyển nhượng phần đất

có diện tích 106,5m^2 thuộc thửa 744 (10m^2); 748 (7,8m^2); rạch (88,7m^2) tờ bản đồ số 6 tương ứng một phần thửa 112,113 tờ bản đồ số 73 (tài liệu đo năm 2016) tọa lạc tại xã P, Huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Tuyên xử hợp đồng thỏa thuận bồi thường hoa màu ký kết ngày 13/02/2001 giữa bà Phan Thị M với ông Nguyễn Văn D- bà Đỗ Thị Đ là vô hiệu.

3/ Ông Nguyễn Văn D- bà Đỗ Thị Đ có nghĩa vụ trả lại cho bà Phan Thị M số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại 500.422.500 đồng (Năm trăm triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn năm trăm đồng) trả 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Nguyễn Văn D- bà Đỗ Thị Đ chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông D - bà Đ còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

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

Tại phiên tòa hôm nay, Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét việc Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng đủ thủ tục tố tụng được qui định tại Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị, đề nghị hủy án do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng tố tụng, giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự .

XÉT THẤY:

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] Việc chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn D, bà Đỗ Thị Đ và bà Phan Thị M được ký kết ngày 13/02/2001, nhưng cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2003 để giải quyết là chưa đúng.

[2] Theo đơn khởi kiện của bà Phan Thị M yêu cầu ông D, bà Đ trả 15m^2 đất còn thiếu phía sau nhà sát bờ rạch, phía bị đơn không đồng ý vì đã giao ngay sau khi mua bán. Nhận thấy các đương sự không yêu cầu công nhận hay phản tố đòi hủy hợp đồng thỏa thuận bồi thường hoa màu ngày 13/02/2001. Bản án tuyên không chấp nhận yêu cầu của bà M đối với việc công nhận hợp đồng thỏa thuận bồi thường hoa màu ký kết ngày 13/02/2001, tuyên hợp đồng vô hiệu giải quyết hậu quả hợp đồng nêu trên là vượt quá phạm vi khởi kiện của đương sự, vi phạm Điều 5, Điều 188 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Tại công văn số 692/BC-UBND ngày 15/5/2015 của Ủy ban nhân dân xã P đã xác định : ‘‘ Phần diện tích đất 88,7 m^2 theo tài liệu bản đồ số 229/TTg thì phần đất trên thuộc một phần thửa số 1 tờ bản đồ số 03 là loại đất thổ tập trung nên bà Đỗ Thị Đ phải làm hồ sơ điều chỉnh biến động. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền giải quyết sẽ thực hiện theo quyết định của Tòa án’’. Theo đó, sau khi Tòa án hai cấp xét xử bà Đỗ Thị Đ làm thủ tục hồ sơ điều chỉnh biến động thì diện tích đất 88,7 m^2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Ủy ban nhân dân huyện không thu hồi diện tích đất nêu trên. Trong khi tại thời điểm hai bên mua bán, bà Đ có san lấp nền. Đồng thời sau khi mua bà Phan Thị M xin phép xây dựng nhà và ở ổn định trên đất 90 m^2, có tên trong sổ dã ngoại của xã P, Huyện BC. Cấp sơ thẩm chưa thu thập tại Ủy ban nhân dân Huyện BC về việc quy hoạch hiện hữu, việc bà M xây nhà và công trình đã được tồn tại trên đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp hay không để giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Bản án sơ thẩm tuyên chưa đầy đủ về nội dung, bản án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc bà Đ, ông D trả lại cho bà M số tiền đã nhận, nhưng Bản án không tuyên buộc bà Phan Thị M và những người ở trong nhà và đất tại số 406B ấp M, xã P, Huyện BC trả lại toàn bộ nhà, đất cho ông D , bà Đ là chưa đầy đủ. Đồng thời, về bồi thường thiệt hại, Tòa xác định lỗi, do lỗi hoàn toàn của bà Đ, ông D nên phải bồi thường thiệt hại cho bà M số tiền : 500.422.500 đồng chưa phù hợp với Nghị quyết số 01/2003/HĐTPTANDTC ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình.

[5] Xét thấy bản án dân sự sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng về tố tụng, giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự. Do đó Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm, do hủy bản án dân sự sơ thẩm bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ Khoản 3 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ; Luật phí và lệ phí năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 ;

Tuyên xử

1/ Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 56/2017/DS-ST ngày 15/8/2017 của Tòa án nhân dân Huyện BC.

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Huyện BC giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm ông D không phải chịu, hoàn toàn bộ số tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Văn D số tiền là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai Thu số AA/2017/0030357 ngày 18/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND H. Bình Chánh;
- Chi cục THADS H.Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (20).

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

Trịnh Đắc Phú