

Bản án số: 333/2018/DS-PT

Ngày: 29/3/2018

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 Trần Thị Quỳnh Châu

Các thẩm phán: Ông Trịnh Đắc Phú
Bà Trần Thị Kim Quy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Đỗ
Văn Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 và 29/3/2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/TLPT-DS ngày 26 tháng
01 năm 2018, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 635/2017/DS-ST ngày 21/12/2017 của Toà
án nhân dân huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 931/2018/QĐPT-DS ngày
05/3/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Võ Thế K**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp X, xã Y, huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thanh S - là đại diện theo ủy quyền (theo
văn bản ủy quyền ngày 14/9/2017) (có mặt)

2. Bị đơn: 2.1 Bà **Trần Hữu K1**, sinh năm: 1962. (có mặt)

2.2 Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm: 1963. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp X1, xã Y, huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Ông Võ Thế K và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân
dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 11 tháng 4 năm 2017 ông Võ Thế K trình bày:
Ngày 10/11/2000 ông có chuyển nhượng cho bà Trần Hữu K1 bằng giấy tay
phần đất diện tích 10.000m² trong tổng số 15.647,3m² thuộc thửa số 140, tờ bản
đồ số 6, bộ địa chính xã Y, huyện Z với giá 51 lượng vàng SJC, đã đưa trước

tiền cọc là 44.000.000đồng, đến ngày 23/11/2000 ông nhận thêm số tiền 90.000.000đồng. Tổng cộng 02 lần ông nhận là 134.000.000 đồng, còn lại số tiền 110.000.000đồng khi nào hoàn thành thủ tục sẽ thanh toán hết. Sau đó do ông bị bắt đi tù, năm 2011 bà K1 cùng luật sư Đ có đến trại giam đưa cho ông số tiền 20.000.000đồng và hứa sẽ giao tiếp số tiền 600.000.000đồng là số tiền chưa thanh toán cho ông quy ra vàng tại thời điểm năm 2000. Do vậy, ông K yêu cầu bà K1, ông S phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông theo thoả thuận vào năm 2011 số tiền là 600.000.000 đồng, ông không yêu cầu lãi suất, yêu cầu trả 01 lần ngay sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật. Ông Võ Thế K nộp kèm theo hồ sơ khởi kiện là bản photo giấy sang nhượng đất ngày 23/11/2000.

Đến ngày 20 tháng 9 năm 2017, ông Võ Thế K bổ sung yêu cầu khởi kiện, ông cho rằng ngày 10/11/2000 ông có ký giấy sang nhượng cho bà Trần Hữu K1 phần diện tích là 10.000m² với giá là 51 lượng vàng SJC. Ngay sau khi ký giấy sang nhượng, bà K1 đã giao cho ông số tiền là 01 lượng vàng với 40.000.000đồng tương đương 09 lượng 04 chỉ vàng SJC.

Ngày 23/11/2000 bà K1 có giao tiếp cho ông số tiền 90.000.000 ồng, quy ra vàng tại thời điểm giao (giá vàng là 4.800.000đồng/1 lượng), tương đương 18 lượng 7 chỉ 5 phân.

Ngày 13/12/2000 bà K1 có giao cho ông số tiền 10.000.000 ồng, tương đương 2 lượng 8 phân.

Ngày 15/3/2002 bà K1 có giao tiếp cho ông số tiền 45.600.000 ồng và Ngày 13/5/2002 và ngày 19/5/2002 giao số tiền 30.000.000 đồng. Tổng cộng là 75.600.000 đồng, giá vàng tại thời điểm giao là 6.000.000 đồng/1 lượng, tương đương 12 lượng 2 chỉ 6 phân.

Ngày 08/10/2011, bà K1 giao tiếp cho ông số tiền 20.000.000 đồng, quy ra vàng tại thời điểm giao là 45.525.000 đồng/1 lượng, tương đương 4 chỉ 4,2 phân.

Tổng cộng ông nhận là 42 lượng 09 chỉ 01 phân vàng 24k SJC, so với giá chuyển nhượng ban đầu 02 bên thoả thuận là 51 lượng thì bà K1 giao còn thiếu là 08 lượng 01 chỉ 01 phân vàng, tương đương với 15,88% giá trị hợp đồng, tương ứng với diện tích 1.588m² đất. Ông cho rằng giá trị phân đất hiện tại là 700.000đồng/m², thành tiền là 1.111.600.000 (Một tỷ một trăm mười một triệu sáu trăm ngàn) đồng.

Riêng giấy mượn tiền ngày 01/3/2003 là số tiền ông mượn của bà K1, không phải tiền chuyển nhượng.

Do vậy, ông yêu cầu bà Trần Hữu K1 và ông Nguyễn Văn S phải tiếp tục thanh toán cho ông số tiền là 1.111.600.000 (Một tỷ một trăm mười một triệu sáu trăm ngàn) đồng.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 19/6/2017 cùng các biên bản hoà giải bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Trần Hữu K1 trình bày: Vào ngày 10/11/2000 và ngày 23/11/2000, bị đơn có ký giấy sang nhượng đất với ông Võ Thế K, diện tích đất chuyển nhượng là 10.000m², tọa lạc tại ấp X1, xã Y, huyện Z với giá chuyển nhượng là 51 lượng vàng SJC, được quy đổi thành tiền tại thời điểm thanh toán là 244.800.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông bà đã thanh toán cho ông K tổng số tiền chuyển nhượng là 255.400.000 đồng, cụ thể vào các ngày như sau:

Ngày 10/11/2000, trả số tiền 40.000.000 đồng và 01 lượng vàng, tổng là 44.800.000 đồng;

Ngày 23/11/2000, trả số tiền 90.000.000 đồng;

Ngày 13/12/2000, trả số tiền 10.000.000 đồng;

Ngày 13/5/2002, trả số tiền 20.000.000 đồng;

Ngày 15/3/2002 trả 45.600.000 đồng;

Ngày 19/5/2002 trả 10.000.000 đồng;

Ngày 01/3/2003 trả 15.000.000 đồng;

Ngày 08/10/2011 trả 20.000.000 đồng.

Căn cứ vào các lần chi trả tiền thì ông bà đã trả dư tiền chuyển nhượng là 255.400.000 đồng/244.800.000 đồng. Mặc dù, ông K đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nhưng ông K cố tình trì hoãn và kéo dài thời gian không làm thủ tục sang tên cho ông bà theo quy định của pháp luật. Ông bà đã phải lao tâm khổ tứ theo đuổi vụ kiện tranh chấp gần 10 năm.

Đồng thời, tại Bản án sơ thẩm số 259/2014/DSST ngày 07/7/2014 của Toà án nhân dân huyện Z và Bản án phúc thẩm số 1383/2014/DSPT ngày 07/10/2014 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng như trong nội dung Thông báo giải quyết đơn đề nghị số 56/TB-TANDTC-GĐKTII ngày 06/4/2016 đều công nhận cho ông bà được quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với diện tích 10.000m² mà ông K đã lập giấy chuyển nhượng cho ông bà. Hiện tại ông bà cũng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất do ông K chuyển nhượng ngày 10/11/2000.

Do vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 635/2017/DS-ST ngày 21/12/2017 của Toà án nhân dân huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thế K về việc yêu cầu bà Trần Hữu K1 và ông Nguyễn Văn S phải thanh toán cho ông số tiền 903.000.000 (Chín trăm lẻ ba triệu) đồng tương đương với 12,9% giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 10/11/2000 giữa ông Võ Thế K và bà Trần Hữu K1.

2. Án phí dân sự sơ thẩm số tiền: 39.090.000 (Ba mươi chín triệu chín mươi ngàn) đồng, buộc ông Võ Thế K phải chịu, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.000.000 (Bảy triệu) đồng theo biên lai thu số AA/2016/0006730 ngày 02 tháng 6 năm 2017 và 4.337.000 (Bốn triệu ba trăm ba mươi bảy ngàn) đồng theo biên lai thu số AA/2016/0007387 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Z; ông K phải nộp bổ sung số tiền 27.753.000 (hai mươi bảy triệu bảy trăm năm mươi ba ngàn) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn trình bày ý kiến tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông S, bà K1 phải trả số tiền nợ của việc chuyển nhượng đất ngày 23/11/2000 quy đổi thành giá trị đất tại thời điểm xét xử theo giá thị trường, còn đối với giấy mượn tiền ngày 01/3/2003 là việc vay mượn riêng không phải là khoản tiền bà K1 giao cho ông K để trả tiền đất. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

- Bị đơn trình bày: Đồng ý xác định khoản tiền trong giấy mượn tiền ngày 01/3/2003 là khoản nợ riêng của ông K và bà K1, không phải tiền trả tiền nợ đất nhưng yêu cầu quy số tiền còn nợ thành đất để trả, nếu nguyên đơn đồng ý thì bị đơn đồng ý trích phần đất đã được cấp giấy chứng nhận để giao cho nguyên đơn.

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

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghị đề nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự .

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung:

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên yêu cầu kháng nghị về việc đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông S, bà K1 tiếp tục trả cho ông K số tiền còn nợ khi chuyển nhượng là 20.000.000 đồng quy đổi thành giá trị đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 571.900.000 đồng tương đương 817m².

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,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- Về thời hạn kháng cáo:

Tòa án nhân dân huyện Z xét xử sơ thẩm vào ngày 21/12/2017, đến ngày 03/01/2018 nguyên đơn ông Võ Thế K có đơn kháng cáo và ngày 16/01/2018 Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị. Căn cứ khoản 1 Điều 273, 278 Bộ luật tố tụng dân sự, kháng cáo và kháng nghị trong thời hạn luật định.[1]

- Về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn đều có mặt, căn cứ Điều 294 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án.

- Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng số tiền 20.000.000 đồng ghi nhận tại giấy mượn tiền ngày 01/3/2003 không phải là tiền bà K1 trả nợ tiền đất cho ông K theo thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 23/11/2000 mà là tiền mượn cá nhân, là khoản nợ riêng không liên quan đến tiền chuyển nhượng đất, hội đồng xét xử nhận định: Căn cứ giấy sang nhượng đất ngày 10/11/2000 thể hiện ông Võ Thế K đồng ý chuyển nhượng phần đất có diện tích 10.000m^2 , tọa lạc tại ấp X1, xã Y, huyện Z cho bà Trần Hữu K1 với giá 51 lượng vàng SJC. Bà K1 đã đặt cọc trước 01 lượng vàng SJC và 40.000.000 đồng, đôi bên thỏa thuận đến ngày 19/11/2000 sẽ thanh toán tiếp và khi nào xong giấy tờ sang nhượng sẽ trả hết tiền. Sau đó ngày 23/11/2000 đôi bên lập lại giấy sang nhượng đất nhưng quy đổi giá trị chuyển nhượng từ 51 lượng vàng SJC tương đương thành 244.800.000 đồng do đó xác định phần đất chuyển nhượng được ông K và bà K1 giao dịch bằng tiền là 244.800.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông K trình bày ông K chỉ nhận của bà K1 số tiền 224.800.000 đồng, bà K1 còn nợ 20.000.000 đồng chưa thanh toán đủ nay ông K yêu cầu bà K1 phải thanh toán đủ số tiền đất chưa thanh toán tính quy đổi giá đất tại thời điểm chuyển nhượng đất vào thời điểm xét xử, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm vợ chồng ông S, bà K1 xác định đã giao dư số tiền phải trả tiền đất cho ông K2 nhưng ông K2 không thừa nhận việc giao nhận tiền ngày 01/3/2003 là tiền trả tiền đất mà cho rằng là tiền nợ riêng bà K1, ông S nên ông S, bà K1 cũng đồng ý xác định số tiền ông K ghi giấy mượn tiền ngày 01/3/2003 là tiền vay mượn riêng không phải tiền trả nợ tiền đất như bà K1, ông S đã trình bày và đồng ý tiếp tục thanh toán số tiền còn nợ ông K 20.000.000 đồng quy đổi thành đất khoảng 817m^2 để trả lại đất cho ông K vì hiện nay quy số tiền bà K1, ông S còn nợ tiền đất của ông K là 20.000.000 đồng quy đổi thành đất để quy ra tiền tại thời điểm xét xử khoảng 571.900.000 đồng, bà K1 và ông S không có khả năng trả bằng tiền. Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đều xác định việc chuyển nhượng ngày 23/11/2000 giữa ông K và vợ chồng ông S, bà K1 đã thực hiện thanh toán tiền nhiều đợt, hai bên xác định phần đất có diện tích 10.000m^2 tọa lạc tại ấp X1, xã Y, huyện Z đã chuyển nhượng sang tên cho ông S, bà K1 và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BY 482936 vào sổ cấp GCN: CH04199 do UBND huyện Z cấp cho bà Trần Hữu K1 nên việc ông S, bà K1 đồng ý thanh toán tiếp cho ông K 20.000.000 đồng quy đổi thành đất là 817m^2 tại thời điểm giao dịch là không phù hợp với thực tế và vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn nên không có cơ sở chấp nhận. Việc thỏa thuận tiếp tục thanh toán bằng đất thực tế các bên có thể thương lượng tại cơ quan Thi hành án có thẩm quyền. Do đó, cần buộc ông S, bà K1 tiếp tục thanh toán số tiền đất chưa thanh toán cho ông K là: $20.000.000 \text{ đồng quy đổi giá đất tại thời điểm giao dịch là } 244.800.000 : 10.000\text{m}^2 = 24.480\text{đồng/m}^2$ tương ứng với giá trị đất tính tại thời điểm xét xử sơ thẩm là: $20.000.000 \text{ đồng} : 24.480 \text{ đồng/m}^2 = 817\text{m}^2 \times 700.000 \text{ đồng/m}^2 = 571.900.000 \text{ đồng}$ (nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất giá đất tranh chấp tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 700.000đồng/m^2).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Thế K, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự: Bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Trần Hữu K1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần tiền buộc phải trả cho nguyên đơn là $20.000.000 + (171.900.000 \text{ đồng} \times 4\%) = 26.876.000$ đồng. Do sửa bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thế K nên ông K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là $(903.000.000 - 517.900.000 = 385.100.000) \times 5\% = 19.255.000$ đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.000.000 đồng theo biên lai thu số AA/2016/0006730 ngày 02/6/2017 và 4.337.000 đồng theo biên lai thu số AA/2016/0007387 ngày 12/10/2017, ông K phải nộp bổ sung số tiền 7.918.000 đồng và ông K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ;
- Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 177, Điều 227, Điều 267 và Điều 273, Điều 278 và Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 275 và Điều 372 Bộ luật dân sự năm 2015
- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;
- Căn cứ Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;
- Căn cứ Điều 6,7,9,30 của Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Thế K và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 635/2017/DS-ST ngày 21/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh ;

Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Trần Hữu K1 phải trả cho ông Võ Thế K số tiền 571.900.000 đồng là tiền còn nợ của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2000 đối với phần đất có diện tích 10.000m^2 tọa lạc tại ấp X1, xã Y, huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BY 482936 vào sổ cấp GCN: CH04199 do UBND huyện Z cho bà Trần Hữu K1 ngày 20/3/2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn S và bà Trần Hữu K1 phải chịu 26.876.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Võ Thế K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là 19.255.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp

là 7.000.000 (bảy triệu) đồng theo biên lai thu số AA/2016/0006730 ngày 02/6/2017 và 4.337.000 (bốn triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2016/0007387 ngày 12/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh, ông K phải nộp bổ sung số tiền 7.918.000 (bảy triệu chín trăm mười tám nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Thế K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông K 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0008149 ngày 03/01/2017 của Chi cục thi hành án huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

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:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Z;
- Chi cục THADS huyện Z;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Quỳnh Châu