

**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: **820/2018/DS-PT**

Ngày: 11/9/2018

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 **Phan Thị Liên**

Các Thẩm phán: Bà **Bùi Thị Kim Dung**

Bà **Nguyễn Thị Thoa**

- ***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 **Đỗ Văn Hiếu** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 499/2017/TL-DSPT ngày 19/10/2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2017/DSST ngày 25/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3184/2018/QĐPT-DS ngày 19/7/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6408/2018/QĐ-PT ngày 17/8/2018, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà **Huỳnh Thị Ngọc L**, sinh năm 1960 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: 285/20/4 Đường T, Phường H, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Khắc L**, sinh năm 1952; địa chỉ: 4/5 Đường S, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện ủy quyền (Theo giấy ủy quyền số công chứng 005861, quyền số 03, ngày 25/3/2014 lập tại Phòng Công chứng G, Thành phố Hồ Chí Minh). (*có mặt*)

- ***Bị đơn:*** Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1967 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: E14/18 ấp K, xã C, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1/ Bà **Văn Thị N**, sinh năm 1972; địa chỉ: E14/18 ấp K, xã C, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện ủy quyền (Theo giấy ủy quyền số 2866, quyền số 2, ngày 31/3/2014 lập tại Văn phòng Công chứng ĐH). *(có mặt)*

2/ Ông **Lê Văn C**, sinh năm 1978; địa chỉ thường trú: Đội 6, PB, DT, DX, Quảng Nam; địa chỉ tạm trú: 250/18 Đường B, Phường O, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện ủy quyền (Theo giấy ủy quyền số 006812, quyền số 5, ngày 08/5/2018 lập tại Văn phòng công chứng NTH, Thành phố Hồ Chí Minh). *(có mặt)*

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

1/ Ông **Nguyễn Khắc L**, sinh năm 1952 *(có mặt)*

Địa chỉ: 4/5 Đường S, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà **Văn Thị N**, sinh năm 1972 *(có mặt)*

Địa chỉ: E14/18 ấp K, xã C, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1967 *(xin vắng mặt)*

Địa chỉ: F1/3E/2A3 ấp S, xã B, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh (Công ty sản xuất nước đá tinh khiết NB)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện ngày 07/01/2014, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung các ngày 12/8/2014, 18/8/2014, 27/4/2015, 04/01/2016, 31/3/2017, 07/6/2017 các bản tự khai, biên bản hòa giải tại tòa, nguyên đơn – bà Huỳnh Thị Ngọc L có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Khắc L trình bày:***

Ngày 15/4/2008 bà L và ông Nguyễn Văn M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo nội dung hợp đồng, bà L nhận chuyển nhượng của ông M phần đất có diện tích $4m \times 23,1m = 92,4m^2$ (phần đất trồng cây ăn quả lâu năm, phần lộ giới và mương thoát nước có diện tích $1m \times 4m$), thuộc phân chiết thửa số 513 xã B, huyện A, giá chuyển nhượng là 158.400.000đ.

Đến ngày 08/6/2008 bà L đã giao cho ông M tổng cộng là 158.400.000đ nhưng ông M chưa hoàn thành hết các nghĩa vụ như thỏa thuận, cụ thể giao đất còn thiếu mương thoát nước và ông M không cung cấp được biên bản ký giáp ranh của những hộ liền kề. Hợp đồng hai bên ký kết chưa có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.

Ngày 15/10/2008 bà L ủy quyền cho ông L ký với ông M phụ lục hợp đồng để tiếp tục thực hiện các thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất $92,4m^2$ theo quy định của pháp luật tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ông L đại diện nguyên đơn có các đơn thay đổi nội dung đơn khởi kiện vào các ngày 12/8/2014, 18/8/2014, 27/4/2015, 04/01/2016, 31/3/2017, 07/6/2017.

Ông L đại diện cho bà L xác định các yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

1. Bà L yêu cầu ông M, bà N, ông T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hợp đồng đã ký ngày 15/4/2008 và phụ lục ngày 15/10/2008 làm thủ tục sang tên 94,5m² quyền sử dụng đất nông nghiệp, loại đất trồng cây ăn quả lâu năm tại thửa 523, tờ bản đồ số 7, xã B, huyện A. Đồng thời bồi thường gấp đôi diện tích đất theo hợp đồng $94,5\text{m}^2 \times 2 = 189\text{m}^2$, tổng diện tích đất phải bồi thường là 283,5m².

2. Yêu cầu hoàn trả tiền án phí đã nộp là 6.369.300đ

3. Bồi thường thiệt hại hợp đồng do danh dự, nhân phẩm, uy tín bà L bị xâm phạm là 6.481.280.000đ.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Văn Thị N là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Nguyễn Văn M, và đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

Ngày 15/4/2008 ông M có chuyển nhượng cho bà L lô đất thuộc thửa 268, tờ bản đồ số 3, xã B, huyện A diện tích 4m x 22,1m (hiện nay là thửa 513 tờ bản đồ số 7, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN18133 cấp tên ông Nguyễn Văn M) ông M đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của bà L là 158.400.000đ. Đến ngày 15/10/2008 bà L yêu cầu ông M ký hợp đồng với ông L để sang tên cho ông L thì ông M vẫn thực hiện theo yêu cầu của bà L, cả hai hợp đồng thì diện tích vẫn là 4m x 22,1m; hai bên chỉ ký bằng giấy tay không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Do khi tiến hành đo vẽ do có nhầm lẫn về số liệu nên công ty đo vẽ cung cấp không đúng diện tích đất thực tế mà ông M đã chuyển nhượng cho bà L như thỏa thuận của hợp đồng ngày 15/4/2008, ông M có ký vào bản vẽ hiện trạng nhưng không xem rõ nội dung của bản vẽ.

Nay bà N đại diện ông M yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất giữa ông M với bà L ngày 15/4/2008 và phụ lục hợp đồng ông M ký với ông L ngày 15/10/2008 vì bà L cố tình làm khó ông M trong việc thực hiện hợp đồng và bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Bà N chỉ đồng ý trả tiền lại cho phía bà L với đơn giá đất như biên bản định giá ngày 13/7/2011 là 3.000.000đ/m². Đối với tất cả các yêu cầu còn lại của ông L như yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do danh dự nhân phẩm uy tín của bà L, ông L bị xâm hại và yêu cầu xin lỗi công khai bà không đồng ý vì đây là yêu cầu không có căn cứ.

**** Tại đơn khởi kiện bồi thường thiệt hại ngày 31/3/2017 và đơn sửa đổi bổ sung ngày 07/6/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Khắc L có yêu cầu độc lập như sau:***

Yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại cho ông L, gồm:

1. Thiệt hại tiền lương hàng tháng của ông L bị mất do phải xin nghỉ việc để giám sát hợp đồng chuyển nhượng 106 tháng với số tiền là 6.484.170.000đ.

2. Chi phí thiệt hại khác để hạn chế, khắc phục giảm bớt thiệt hại trong 110 tháng tạm tính là 72.650.000đ. Bao gồm các khoản sau: Thông tin liên lạc

trong 110 tháng là 27.500.000đ; điện văn phòng dùng riêng cho máy tính và thấp sáng 27.500.000đ; văn phòng phẩm photo, in ấn tài liệu là 5.500.000đ; xăng dầu xe máy đi lại các cơ quan của nhà nước và tổ tụng tại tòa 11.000.000đ, chi phí hỗ trợ khác cho việc đi lại tổ tụng là 5.500.000đ; chi phí trả tiền dịch vụ đo vẽ tòa trưng cầu giám định là 1.467.000đ.

3. Bù đắp tổn thất tinh thần mà ông L phải gánh chịu là 112.500.000đ.

Tổng cộng các khoản bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do danh dự, uy tín của ông L bị xâm hại là 6.675.130.000đ.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T trình bày:***

Việc ông M chuyển nhượng phần đất trên cho bà L, ông T có biết. Phần đất này ông T đã để cho ông M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có tranh chấp gì với ông M. Đồng thời ông đồng ý cho bà Văn Thị N toàn quyền quyết định trong việc giải quyết tranh chấp phần đất trên giữa bà L, ông M. Ông có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện A phát biểu:***

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định. Viện kiểm sát đề nghị: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L; Không chấp nhận yêu cầu của bà L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2008, ngày 15/10/2008; Không chấp nhận yêu cầu của bà L về việc yêu cầu ông M bồi thường theo hợp đồng, phạt hợp đồng và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng 6.481.280.000đ; Không chấp nhận yêu cầu bồi thường danh dự, uy tín, nhân phẩm của ông L.

**** Tại bản án số 47/2017/DS-ST ngày 25/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện A đã tuyên xử:***

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị Ngọc L đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2008 và phụ lục hợp đồng ngày 15/10/2008 giữa bà L và ông Nguyễn Văn M đối với việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 94,5m² thuộc một phần thửa 72 tờ bản đồ số 7 (tài liệu 2006) tọa lạc tại xã B, huyện A.

Không chấp nhận yêu cầu bồi thường hợp đồng, cụ thể bồi thường gấp đôi diện tích đất 189m² của bà L đối với ông M.

Tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/4/2008, phụ lục hợp đồng ngày 15/10/2008 giữa bà Huỳnh Thị Ngọc L với ông Nguyễn Văn M, giữa ông Nguyễn Khắc L với ông Nguyễn Văn M là vô hiệu.

Ông M, bà N có nghĩa vụ trả lại cho bà L số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 158.400.000đ và bồi thường thiệt hại 106.800.000đ, tổng cộng 265.200.000đ trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại về danh dự, nhân phẩm, uy tín của bà Huỳnh Thị Ngọc L đối với ông Nguyễn Văn M.

3. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại về danh dự, nhân phẩm, uy tín của ông Nguyễn Khắc L đối với ông Nguyễn Văn M.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền yêu cầu thi hành án, phần án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 25/7/2017 ông Nguyễn Khắc L với tư cách đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 02/8/2017 ông L nộp đơn kháng cáo bổ sung cho là nguyên đơn chuyển nhượng đất đúng pháp luật, việc chuyển nhượng không bị vướng Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 25/02/2009 quy định về diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa, vì quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 07/3/2009 trong khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn có trước 1 năm là ngày 15/4/2008. Ông L yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện A giải quyết lại.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm:***

- Ông Nguyễn Khắc L trình bày:

Ông Nguyễn Văn M đã vi phạm hợp đồng chuyển nhượng vì không giao đủ diện tích đất là 94,5m² cho bà L, không giao đủ giấy tờ như bản thỏa thuận ranh đất của các chủ sử dụng liền kề, không giao bản chính giấy chứng nhận để bà L làm thủ tục chuyển tên qua bà L. Ông L yêu cầu ông M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng là giao đủ đất 94,5m², bồi thường 2 lần giá trị hợp đồng là 189m² đất, cộng chung là phải giao 283,5m² đất cho bà L. Nay ông L bổ sung thêm yêu cầu Tòa án phạt vi phạm hợp đồng là 1%/ngày đối với ông M do lỗi chậm thực hiện hợp đồng, tính từ sau 1 tháng ký hợp đồng chuyển nhượng, số tiền ông yêu cầu bồi thường là 5.111.324.000đ. Ngoài ra ông L còn yêu cầu bồi thường thiệt hại do uy tín, danh dự, nhân phẩm bị xâm phạm cho bà L là 6.481.280.000đ và bồi thường cho cá nhân ông L là 6.675.130.000đ.

- Ông Lê Văn C đại diện cho ông Nguyễn Văn M trình bày:

Theo hợp đồng thì diện tích chuyển nhượng là 88,4m² nhưng ông L luôn kiện đòi 94,5m² là không đúng. Đất chuyển nhượng là loại đất trồng cây lâu năm nhưng ông M phân đất ra nhiều lô để bán cho người mua làm nhà ở coi giống như đất thổ cư. Còn việc sau này người mua có chuyển mục đích sử dụng đất và ra tên trên giấy chứng nhận thì đó là chuyện riêng của người mua, họ phải tự làm chứ ông M không có hứa sẽ làm giúp. Nay việc chuyển nhượng đất bị vô hiệu nên ông M đồng ý bồi thường phân chênh lệch giá cho bà L theo đơn giá 3.000.000đ/m² đất. Ông M không đồng ý bồi thường thiệt hại về danh dự, uy tín, nhân phẩm như yêu cầu của bà L và ông L.

- Bà Văn Thị N trình bày:

Thống nhất với ý kiến của ông Lê Văn C.

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

Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung: Thời điểm hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông M là bên chuyển nhượng chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà còn tên bà R. Ngày 10/10/2008 ông M được xét cấp giấy chứng nhận, ngày 15/10/2008 bà L ủy quyền cho ông L ký phụ lục hợp đồng với ông M. Đất này là loại đất trồng cây ăn quả lâu năm nhưng ông M lại phân nhiều lô để bán như đất thổ cư cho bên bà L, ông L vẫn mua đã giao đủ tiền mua diện tích 88,4m² là 158.400.000đ. Vì là đất nông nghiệp nên theo Quyết định số 19/2009 ngày 25/01/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì diện tích đất ông L nhận chuyển nhượng không đủ để được tách thửa, do đó hợp đồng chuyển nhượng này đã vô hiệu từ khi ký kết. Theo biên bản định giá ngày 17/4/2017 đất có giá 152.000đ/m² nhưng bà N, ông M vẫn đồng ý bồi thường cho bà L, ông L là 3.000.000đ/m² so với giá lúc chuyển nhượng để tính phần chênh lệch, giá này là giá đất do ông L yêu cầu. Bên ông M bồi thường phần chênh lệch là 106.800.000đ như án sơ thẩm đã tuyên xử.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, bà L không chứng minh được ông M xâm hại đến uy tín, danh dự, nhân phẩm của bà và ông L cũng vậy cũng không chứng minh được nên không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng của bà L, ông L.

Về yêu cầu đòi bồi thường thêm 1%/ngày vì không giao giấy tờ và đất đúng hạn, tính từ sau 1 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày xét xử sơ thẩm: đây là yêu cầu mới phát sinh mà ở cấp sơ thẩm ông L không đặt ra. Do cấp sơ thẩm chưa xem xét nên cấp phúc thẩm không thể xét yêu cầu bổ sung này của ông L.

Án sơ thẩm xử là có căn cứ, nên yêu cầu kháng cáo của bà L và ông L không được chấp nhận, đề nghị Tòa án căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Khắc L nộp với tư cách đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – bà Huỳnh Thị Ngọc L đồng thời với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nộp trong thời hạn luật định và đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm, thực hiện theo đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ.

[2] Về nội dung: Theo hồ sơ vụ án ông Nguyễn Văn M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN118133, sổ vào sổ H 03148/7013923 cấp

ngày 10/10/2008 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp 1.550m^2 , thửa 513, tờ bản đồ số 7, xã B, huyện A, mục đích sử dụng đất: đất trồng cây ăn quả lâu năm. Phần ghi chú: trọt thửa 268 ($1.550,6\text{m}^2$, tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu 02/CT-UB)).

Trước đó khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 15/4/2008 ông M đã chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Ngọc L diện tích ghi trong hợp đồng là lô đất $4\text{m} \times 22,1\text{m} = 88,4\text{m}^2$ thuộc thửa 268, tờ bản đồ số 3, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01678/Q2 ngày 08/02/2002, nguồn gốc lô đất do ông M đã mua của bà **Nguyễn Thị R.** Loại đất đã chuyển mục đích sử dụng đất sang đất trồng cây ăn quả lâu năm. Giá mua bán chuyển nhượng đất này theo hợp đồng là 158.400.000đ, phía ông M đã nhận đủ tiền từ bà L.

Ngày 15/10/2008 hai bên thỏa thuận làm lại hợp đồng bằng phụ lục hợp đồng, mua bán đất trên diện tích là $88,4\text{m}^2$, vị trí lô số 3, là phân chiết thửa số 513, tờ bản đồ số 7, tài liệu đo đạc 2006, tổng giá trị mua bán chuyển nhượng: $1.791.855 \text{ đồng}/\text{m}^2 \times 88,4\text{m}^2 = 158.400.000$ đồng tên bên nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Khắc L (chồng bà Huỳnh Thị Ngọc L).

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà L và ông L, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Ông L cho rằng bà L và ông nhận chuyển nhượng đất của ông M với diện tích $4\text{m} \times 23,1\text{m} = 92,4\text{m}^2$, khi mua thì mua cả phần mương thoát nước $1\text{m} \times 4\text{m} = 4\text{m}^2$ nhưng sau này ông M đã lấy phần đất mương này bán cho người khác.

Còn như bản vẽ ngày 02/5/2013 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo vẽ thì diện tích đất nhận chuyển nhượng là $94,5\text{m}^2$.

Xét thấy, trong hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất ngày 15/4/2008 và phụ lục hợp đồng 15/10/2008 ghi diện tích mua bán là $4\text{m} \times 22,1\text{m} = 88,4\text{m}^2$, giá là $1.791.855 \text{ đồng}/\text{m}^2 \times 88,4\text{m}^2 = 158.400.000\text{đ}$; do đó ông L cho rằng diện tích $92,4\text{m}^2$ hay $94,5\text{m}^2$ là không đúng với diện tích mua bán ghi trong hai hợp đồng.

Về yêu cầu của nguyên đơn đòi ông M, bà N, ông T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng làm thủ tục sang tên cho ông $94,5\text{m}^2$ quyền sử dụng đất nông nghiệp, loại đất trồng cây ăn quả lâu năm và bồi thường hợp đồng cụ thể bồi thường gấp đôi diện tích đất $94,5\text{m}^2 \times 2 = 189\text{m}^2$ và phần đất mua $94,5\text{m}^2$, nên tổng diện tích đất phải giao là $283,5\text{m}^2$.

[4] Xét thấy, như nhận định của án sơ thẩm tại thời điểm ông M chuyển nhượng đất cho bà L ngày 15/4/2008 ông M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 10/10/2008 ông M được cấp quyền sử dụng cho nên ngày 15/10/2008 hai bên làm lại phụ lục hợp đồng số thửa phù hợp với số thửa ông M được cấp mới trong giấy chứng nhận. Tuy nhiên loại đất hai bên giao dịch chuyển nhượng là đất trồng cây ăn quả lâu năm, cho nên theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 3 của Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25/02/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (quyết định này có

hiệu lực từ ngày 07/3/2009) quy định về diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa: thửa đất mới được hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo diện tích tối thiểu là 500m² đối với đất nông nghiệp khác và 1.000m² đối với đất nông nghiệp đã được quy hoạch để sản xuất nông nghiệp. Vậy theo quy định thì diện tích chuyển nhượng loại đất nông nghiệp đảm bảo tối thiểu là 500m² nhưng diện tích chuyển nhượng thực tế giữa ông M, bà L, ông L chưa đến 100m².

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản xác minh gửi Ủy ban nhân dân huyện A hỏi về phần diện tích đất chuyển nhượng từ ông M sang cho ông L có thể tách thửa và có cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được hay không. Tại Công văn số 1305/UBND ngày 30/5/2018 của Ủy ban nhân dân huyện A trả lời cho Tòa án như sau: vị trí khu đất không phù hợp quy hoạch để chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn.

[5] Việc phân đất nông nghiệp ra thành nhiều nền khi chưa được phép của chính quyền địa phương như đất ở của ông M, ông phân đất nông nghiệp ra để bán cho bà L, ông L là không được phép, không phù hợp quy định của pháp luật nên việc chuyển nhượng đất này là vô hiệu. Để giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu thì phải áp dụng quy định tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình và tại Điều 117, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015

Về xác định lỗi trong hợp đồng vô hiệu: Bên chuyển nhượng - ông M có lỗi vì tự ý phân lô chuyển nhượng đất nông nghiệp như đất ở; đất lúc chuyển nhượng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho chuyển mục đích sử dụng. Bên nhận chuyển nhượng là bà L và ông L biết đất nông nghiệp nhưng vẫn nhận chuyển nhượng thỏa thuận như giá đất ở, biết bên ông M chưa được sang tên chủ quyền và chấp nhận làm hợp đồng tay. Việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất không tuân thủ quy định về hình thức là phải được chính quyền địa phương xác nhận.

Ông L đồng ý giá đất hiện nay là 3.000.000đ/m²; 88,4m² x 3.000.000đ/m² = 265.200.000đ. Ông L, bà L đã trả tiền chuyển nhượng đất là 158.400.000đ, nên giá trị đất chênh lệch là 106.800.000đ.

[6] Theo ông L: ông mua 94,5m² đất, trong hợp đồng bên ông M cam kết nếu không bán sẽ bồi thường gấp hai lần đất mua, nên nay ông M vi phạm hợp đồng thì phải bồi thường cho ông và bà L như cam kết đã ký.

Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này ngày 15/4/2008 và phụ lục hợp đồng ngày 15/10/2008 đã vô hiệu ngay từ khi ký kết nên mọi thỏa thuận trong hợp đồng đã bị vô hiệu; kể cả thỏa thuận về việc bên chuyển nhượng hứa bồi thường gấp hai diện tích đất cũng không thể thực hiện được. Do đó yêu cầu của ông L đòi công nhận hợp đồng và đòi ông M bồi thường 189m² đất là không có cơ sở để chấp nhận, kháng cáo của ông L – với tư cách đại diện cho bà L cũng không được chấp nhận như đã phân tích ở trên.

Như vậy xét lỗi khiến cho hợp đồng vô hiệu là của 02 bên, bên ông M là 1/2 lỗi, bên bà L, ông L là 1/2 lỗi. Tuy nhiên tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà N đại diện cho ông M đồng ý bồi thường toàn bộ phần giá trị đất chênh lệch cho bà L, ông L là 106.800.000đ nên được Tòa án ghi nhận.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do danh dự, uy tín, nhân phẩm của bà L bị xâm phạm, ông L yêu cầu ông M phải bồi thường là 6.481.280.000đ. Xét thấy căn cứ theo khoản 6 Điều 11 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án thì yêu cầu bồi thường về tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm bị xâm phạm được miễn nộp tiền tạm ứng án phí cho nên tòa án cấp sơ thẩm không thông báo cho ông L đóng tạm ứng án phí là đúng. Yêu cầu này của bà L không có cơ sở để chấp nhận. Vì danh dự, uy tín bị xâm phạm khi sự tín nhiệm uy tín bị giảm sút, bị người khác hiểu lầm về mình; ở đây trong giao dịch chuyển nhượng này bà L không bị ảnh hưởng gì về uy tín, danh dự; cho nên án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà L là có căn cứ, cần được giữ nguyên.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông L gồm có thiệt hại về vật chất và thiệt hại về tinh thần uy tín, danh dự, nhân phẩm nhưng tòa án cấp sơ thẩm không thu tạm ứng án phí đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về vật chất của ông L vì ông L thuộc đối tượng là người cao tuổi nên được xem như được miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại tiền lương hàng tháng của ông L bị mất do phải xin nghỉ việc để giám sát hợp đồng chuyển nhượng, xét thấy để đại diện cho bà L tham gia giải quyết vụ án này không nhất thiết ông L phải nghỉ việc để tham dự xuyên suốt thời gian mà không thể đi làm như ông L khai. Yêu cầu của ông L đòi ông M bồi thường tiền lương 106 tháng cho ông là 6.484.170.000đ không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu này.

Về án phí dân sự sơ thẩm phần yêu cầu này là 116.484.170đ, do ông L trên 60 tuổi nên được miễn nộp tiền án phí này.

Các chi phí khác như thông tin liên lạc, điện, văn phòng phẩm, in ấn, chi phí xăng dầu... do ông L là đại diện nguyên đơn, và có yêu cầu độc lập nên các chi phí này ông phải chi ra để phục vụ cho việc kiện của ông, không thể yêu cầu bị đơn bồi thường được.

Yêu cầu của ông L đòi ông M phải trả tiền bù đắp tinh thần 112.500.000đ mà ông L phải gánh chịu do theo đuổi vụ kiện, xét thấy ông L không có chứng cứ chứng minh bị tổn hại về tinh thần cần bù đắp nên không chấp nhận yêu cầu này của ông L.

Về án phí dân sự sơ thẩm, án sơ thẩm đã tính đúng nên được giữ nguyên.

Do yêu cầu kháng cáo của bà L, ông L không được chấp nhận nên ông bà phải chịu án phí phúc thẩm mỗi người phải chịu là 300.000đ

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 123, 131, 468, 584, 592 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 106, 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 106, 127 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 03/2006/NQ-HĐTP ngày 08/7/2006 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

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.

Căn cứ 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;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị Ngọc L và ông Nguyễn Khắc L.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị Ngọc L đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2008 và phụ lục hợp đồng ngày 15/10/2008 giữa bà L, ông Nguyễn Khắc L và ông Nguyễn Văn M đối với việc chuyển nhượng phần đất ông L cho rằng có diện tích 94,5m² thuộc một phần thửa 72, tờ bản đồ số 7 Bộ địa chính, xã B, huyện A (Theo tài liệu năm 2006) (Nhằm một phần thửa 268, tờ bản đồ thứ 3 - Theo tài liệu 02/CT-UB).

Không chấp nhận yêu cầu bồi thường hợp đồng, cụ thể đòi bồi thường gấp đôi diện tích đất 189m² của bà Huỳnh Thị Ngọc L đối với ông Nguyễn Văn M.

Tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/4/2008, phụ lục hợp đồng ngày 15/10/2008 giữa bà Huỳnh Thị Ngọc L với ông Nguyễn Văn M, giữa ông Nguyễn Khắc L với ông Nguyễn Văn M là vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn M và bà Văn Thị N có nghĩa vụ trả lại cho bà Huỳnh Thị Ngọc L số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 158.400.000đ và bồi thường thiệt hại 106.800.000đ, tổng cộng 265.200.000đ trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Huỳnh Thị Ngọc L có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Nguyễn Văn M, bà Văn Thị N chưa thi hành xong thì hàng tháng ông M, bà N còn phải trả cho bà L khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại về danh dự, nhân phẩm, uy tín của bà Huỳnh Thị Ngọc L đối với ông Nguyễn Văn M đòi bồi thường là 6.481.280.000đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản, danh dự, nhân phẩm, uy tín của ông Nguyễn Khắc L đối với ông Nguyễn Văn M đòi bồi thường là 6.675.130.000đ.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Huỳnh Thị Ngọc L phải chịu là 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) và 1.436.000đ (Một triệu, bốn trăm ba mươi sáu ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 06612 ngày 24/01/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A và 7.087.500đ (Bảy triệu, không trăm tám mươi bảy ngàn, năm trăm đồng) theo biên lai thu số 09929 ngày 14/9/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A. Bà L được hoàn lại số tiền là 5.651.500đ (Năm triệu, sáu trăm năm mươi một ngàn, năm trăm đồng).

Ông Nguyễn Văn M và bà Văn Thị N phải chịu là 13.260.000đ (Mười ba triệu, hai trăm sáu mươi ngàn đồng).

Chi phí định giá là 1.000.000đ (Một triệu đồng) bà Văn Thị N đã nộp đủ.

Các đương sự thi hành nghĩa vụ về án phí tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Huỳnh Thị Ngọc L phải chịu án phí là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 30493 ngày 06/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A (do bà Nguyễn Vũ Thùy Trang nộp thay). Bà L đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Ông Nguyễn Khắc L phải chịu án phí là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 30060 ngày 02/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A. Ông L đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TPHCM;

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

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

Phan Thị Liên