

**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: 528/2018/DS-PT

Ngày: 29/5/2018

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 Huỳnh Tuyết Mai

Các Thẩm phán: 1. Ông Lưu Ngọc Thạch
2. Ông Nguyễn Chí Sang

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến - Thư ký 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 tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 5 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 88/2018/TLPT-DS ngày
01/3/2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 26/01/2018 của Tòa án
nhân dân quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1831/2018/QĐ-PT ngày 23/4/2018
và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3552/2018/QĐ-PT ngày 23/5/2018,
giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Xuân T, sinh năm 1963

Địa chỉ: 14 lầu X Đường C, phường V, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: 437 Đường N, Phường M, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn
Đ - Luật sư Văn phòng luật sư Minh Đạo thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí
Minh

Bị đơn: Bà Hoàng Thị M, sinh năm 1936

Địa chỉ: 119/19/1 Đường L, phường K, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Hoàng L, sinh năm 1976

Địa chỉ: 119/19/1 (01 cũ) Đường L, phường K, quận Z, Thành phố Hồ Chí
Minh

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Xuân T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện Tòa án nhận ngày 04/9/2015, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn – ông Phạm Xuân T trình bày:

Ngày 25/5/1997, ông và bà Hoàng Thị M có ký Hợp đồng mua bán nền nhà (viết tay) và Phụ lục 1 của Hợp đồng ngày 09/8/1998. Lý do lập phụ lục hợp đồng vì ông T muốn đổi vị trí đất và diện tích đất lớn hơn. Tính đến ngày 03/9/1999, ông đã giao cho Bà M được 21,6 lượng vàng SJC. Năm 1999, Bộ tư lệnh quân khu J khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Hoàng Thị M tại Tòa án nhân dân quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Án sơ thẩm và phúc thẩm đã xác định phần đất Bà M chuyển nhượng cho ông T thuộc quyền sử dụng của Bộ tư lệnh quân khu J. Ông T đã nhiều lần yêu cầu Bà M trả lại số vàng đã nhận là 21,6 lượng vàng SJC nhưng Bà M không trả. Ngày 23/01/2015, ông có ký hợp đồng dịch vụ đòi nợ và giấy ủy quyền đòi nợ cho Công ty cổ phần đòi nợ H để đòi số vàng Bà M đã nhận của ông. Do Bà M không trả lại cho ông số vàng đã nhận nên ngày 04/9/2015, ông nộp đơn khởi kiện tại Tòa án quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu:

- Hủy hợp đồng mua bán nền nhà lập ngày 25/5/1997 và phụ lục hợp đồng mua bán nền nhà lập ngày 09/8/1998.

- Bà M có nghĩa vụ trả cho ông số vàng 35,48 lượng vàng SJC (bao gồm số vàng đã nhận còn lại là 6,6 lượng vàng SJC và lãi suất vàng tính từ năm 1997 đến nay là 28,88 lượng vàng SJC).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng với Công ty cổ phần đòi nợ H, Bà M đã trả đủ số vàng đã nhận của ông là 21,6 lượng vàng SJC. Do đó, ngày 05/4/2016, ông rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Bà M bồi thường thiệt hại bằng lãi suất vàng, thời gian tính lãi từ sau ngày 01/12/1997 đến ngày 31/7/2015 là 28,88 lượng vàng SJC tương đương 913.500.000 đồng. Thời gian trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện ủy quyền của bà Hoàng Thị M - ông Võ Hoàng L trình bày:

Bà M đồng ý hủy hợp đồng mua bán nền nhà ngày 25/5/1997 và phụ lục hợp đồng mua bán nền nhà lập ngày 09/8/1998.

Thông qua Công ty cổ phần đòi nợ H, Bà M đã trả đủ 21,6 lượng vàng mà bà đã nhận của ông T.

Bà M không đồng ý yêu cầu bồi thường thiệt hại cho ông T.

Tại bản án sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 26/01/2018 của Tòa án nhân dân quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng mua bán nền nhà ngày 25/5/1997 và phụ lục hợp đồng mua bán nền nhà lập ngày 09/8/1998 giữa bà Hoàng Thị M và ông Phạm Xuân T là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân T về việc buộc bà Hoàng Thị M phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 4.523.000.000 đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về khoản buộc Bà M phải trả lại 6,6 lượng vàng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Xuân T phải chịu 112.523.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông T đã tạm ứng án phí khi khởi kiện là 24.627.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006271, ngày 26/10/2015 và số tiền 52.095.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0028460, ngày 22/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T còn phải nộp thêm 35.801.000 đồng.

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.

5. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Ngày 30/01/2018, nguyên đơn ông Phạm Xuân T có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút, thay đổi hoặc bổ sung yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Phạm Xuân T kháng cáo buộc Bà M phải bồi thường thiệt hại chênh lệch giá đất do hợp đồng vô hiệu số tiền là 4.523.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Hoàng Thị M do ông Võ Hoàng L đại diện yêu cầu y án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Phạm Xuân T là Luật sư Phạm Văn Đ cho rằng bản án của Tòa án nhân dân quận Z là không khách quan, không toàn diện vì phần đất Bà M chuyển nhượng cho ông T chỉ có một phần đất của Quận khu J chứ không phải toàn bộ. Do đó, giao dịch giữa bà Hoàng Thị M và ông Phạm Xuân T không thực hiện được là do lỗi hoàn toàn của Bà M. Ông T đã thanh toán được 21,6 lượng vàng tương đương khoảng 72% giá trị của Hợp đồng, nên Bà M phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông T là 4.523.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông T.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Xuân T. Đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 26/01/2018 của Tòa án nhân dân quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 thấy:

Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ của nguyên đơn ông Phạm Xuân T.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Xuân T cùng đề nghị của luật sư, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Do bà Hoàng Thị M ký Hợp đồng mua bán nền nhà ngày 25/5/1997 và phụ lục hợp đồng ngày 09/8/1998 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Xuân T, các thửa đất này Bà M không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà thuộc quyền sử dụng của Bộ tư lệnh quân khu J điều này được xác định tại bản án dân sự phúc thẩm số 68/DSPT ngày 13/3/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục 97 đến 112). Đồng thời, giữa hai bên ký hợp đồng chỉ làm giấy tay nên cấp sơ thẩm xác định giao dịch giữa hai bên vô hiệu do vi phạm điều cấm là đúng vì đã vi phạm Điều 131, 136, 137, 146, khoản 1 Điều 695 và Điều 707 của Bộ luật dân sự năm 1995.

Do đó, Tòa án sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng mua bán nền nhà ngày 25/5/1997 và phụ lục hợp đồng ngày 09/8/1998 giữa bà Hoàng Thị M và ông Phạm Xuân T vô hiệu buộc hai bên trả lại hiện trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có cơ sở.

Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu bà Hoàng Thị M đã trả cho ông Phạm Xuân T, và ông T đã nhận đủ số vàng là 21,6 lượng vàng. Việc ông T yêu cầu Bà M phải bồi thường thiệt hại do chênh lệch về giá giữa giá trị sử dụng đất do các bên thỏa thuận và giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử là 4.523.000.000 đồng. Tòa sơ thẩm không chấp nhận là đúng và phù hợp với quy định của pháp luật như đã phân tích ở trên.

Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xét.

Từ những căn cứ trên việc xét xử của Tòa cấp sơ thẩm là có căn cứ và đúng pháp luật nên giữ nguyên án sơ thẩm và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn cùng đề nghị của Luật sư như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Về án phí dân sự phúc thẩm ông Phạm Xuân T phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 01/7/2009.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Xuân T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

1. Tuyên bố hợp đồng mua bán nền nhà ngày 25/5/1997 và phụ lục hợp đồng mua bán nền nhà lập ngày 09/8/1998 giữa bà Hoàng Thị M và ông Phạm Xuân T là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân T về việc buộc bà Hoàng Thị M phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 4.523.000.000 đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về khoản buộc Bà M phải trả lại 6,6 lượng vàng.

4. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Xuân T phải chịu 112.523.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông T đã tạm ứng án phí khi khởi kiện là 24.627.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006271, ngày 26/10/2015 và số tiền 52.095.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0028460, ngày 22/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T còn phải nộp thêm 35.801.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) ông Phạm Xuân T phải nộp nhưng được cân trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0028524 ngày 30/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh.

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.

Án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận Z;
- Chi cục THADS Q.Z;
- Các đương sự;
- Lưu (T/18).

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

Huỳnh Tuyết Mai