

Bản án số: 785/2020/DS-PT

Ngày: 21/8/2020.

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: Ông Nguyễn Chí Sang.

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Kim Quy.

Bà Trần Thị Tuyết Loan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Khánh Linh – 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.

Ngày 21 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 214/2017/TLPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ bị kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3444/2020/QĐPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 827/2020/QĐPT-DS ngày 04 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn TH, sinh năm 1966.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị TL, sinh năm 1966.

Cùng cư trú: Số nhà 186 ấp BT, xã BK, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 06/02/2020) (xin vắng mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1964; cư trú tại: Số nhà 16/5 Khu phố 5, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1978; cư trú tại: Số nhà 146/1 đường B, Phường 9, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 13/7/2020) (có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Văn HĐ, sinh năm 1966 (có mặt);

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1987 (vắng mặt);
3. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1990 (vắng mặt);
4. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1992 (vắng mặt);
5. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1973 (vắng mặt);
6. Bà Lâm Thị H2, sinh năm 1965 (vắng mặt);
7. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1954 (vắng mặt);
8. Ông Nguyễn Văn CV, sinh năm 1961 (vắng mặt);
9. Bà Nguyễn Thị NH, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: Số nhà 16/5 Khu phố 5, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Bà Phạm Thị DT, sinh năm 1990 (xin vắng mặt);
11. Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1992 (xin vắng mặt).

Cùng cư trú: Số nhà 186 ấp BT, xã BK, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Nguyên đơn là ông Phạm Văn TH do bà Phạm Thị TL đại diện trình bày: Ngày 13/8/1992, ông Phạm Văn TH có mua của ông Nguyễn Văn D1 900 m² đất nông nghiệp thuộc thửa số 118-1, tờ bản đồ số 12, xã BK, huyện G (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5896/QSDĐ/SX, cấp ngày 12/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Văn D1) với giá 2.500.000 đồng. Hai bên đã đến UBND xã BK lập hợp đồng mua bán. Bên bán gồm có ông Nguyễn Văn D1, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn HĐ, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị NT cùng ký tên vào hợp đồng chứng thực mua bán. Tuy nhiên hợp đồng mua bán không chứng thực được do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D1 là giấy xanh nên phải điều chỉnh lại. Khi hoàn tất thủ tục điều chỉnh ông D1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con là ông Nguyễn Văn HĐ cất giữ, sau đó ông HĐ không đồng ý chuyển nhượng cho ông TH nên việc chuyển nhượng không thực hiện được. Tuy không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông TH nhưng ông D1 đã giao diện tích đất trên cho gia đình ông TH canh tác sản xuất từ năm 1992 cho đến nay. Năm 2005, ông TH có gửi đơn yêu cầu UBND xã BK hòa giải nhưng ông D1 và các thành viên trong hộ gia đình không đến giải quyết. Năm 2006, ông TH nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện G nhưng qua xác minh tại địa phương xác định ông D1 đã chết không có người thừa kế tài sản nên ông TH rút đơn kiện, Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án. Nay ông Nguyễn Văn P đại diện cho hộ đứng tên quyền sử dụng đất nên ông TH khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông P phải chuyển quyền sử dụng đất cho ông TH.

+ Bị đơn là ông Nguyễn Văn P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn HĐ vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm nhưng có bản tự khai

trình bày: Hộ gia đình của ông P, ông HĐ, do ông Nguyễn Văn D1 là chủ hộ được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 7.485 m². Năm 2001, ông D1 có đề nghị anh em của ông P, ông HĐ chuyển nhượng 900 m² đất (thuộc thửa 118-1) cho ông TH nhưng do ông TH không thực hiện đúng hợp đồng, không thanh toán tiền nên ông HĐ và ông P không lên UBND xã BK ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông TH. Năm 2006, ông D1 chết nên gia đình thống nhất để lại cho ông P đứng tên thừa kế quyền sử dụng đất. Hai ông không chấp nhận yêu cầu của ông TH.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn T2, bà Phạm Thị DT trình bày:

Ông, bà là con của ông TH và bà TL. Năm 1992 ông, bà còn nhỏ nên không có ý kiến về việc mua bán đất giữa cha mẹ ông bà và ông D1.

Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện G đã xử:

1. Chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 900m², thửa số 118-1, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã BK, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H06678 cấp ngày 14/3/2008 giữa ông Phạm Văn TH và ông Nguyễn Văn D1. Ông Nguyễn Văn D1 đã chết (ông Nguyễn Văn P đại diện cho hộ đứng tên quyền sử dụng đất).

Buộc ông Nguyễn Văn P (đại diện cho hộ gia đình) có trách nhiệm lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất 900 m² (đất trồng lúa) thửa 118-1, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại xã BK, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H06678 do UBND huyện G cấp ngày 14/3/2008 cho ông Phạm Văn TH. Việc thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh khi án có hiệu lực pháp luật.

Hết thời hạn một tháng nếu ông Nguyễn Văn P (đại diện cho hộ gia đình) không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Phạm Văn TH có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm d, khoản 1, Điều 99 Luật Đất đai năm 2013.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Văn P phải nộp là 8.550.000 đồng.

Hoàn lại cho ông ông Phạm Văn TH số tiền là 4.500.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 008255 ngày 16/10/2008 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

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

Ngày 17/5/2017, Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị số 26/QĐKNPT-DS, đề nghị sửa án sơ thẩm về án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn đồng ý với kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, không có ý kiến gì khác.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa giữ nguyên kháng nghị và phát biểu: Tòa án cấp phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung: Các bên đương sự không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không tranh chấp về giá trị của hợp đồng, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ chuyển giao quyền sử dụng đất, do đó bị đơn chỉ phải chịu án phí không giá ngạch theo hướng dẫn tại điểm a khoản 3 Điều 17 của Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về án phí, lệ phí Tòa án nên đề nghị chấp nhận kháng nghị, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 21/7/2017, bị đơn – ông Nguyễn Văn P có đơn kháng cáo quá hạn. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 31/2020/QĐ-KCQH ngày 02/7/2020 không chấp nhận đơn kháng cáo quá hạn của ông P. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chỉ xem xét kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về án phí, các nội dung khác không có liên quan đến kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì không xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[2] Về kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, nhận thấy:

Năm 1992, ông Phạm Văn TH nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D1 900 m² đất tại xã BK, huyện G, hai bên đã giao nhận tiền và đất nhưng chưa làm đầy đủ thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Hiện nay, ông Nguyễn Văn P là con ông D1 đang đứng tên quyền sử dụng diện tích đất, ông TH khởi kiện yêu cầu ông P phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng diện tích đất trên cho ông. Như vậy, các đương sự không tranh chấp về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không tranh chấp về giá trị của hợp đồng, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Do đó, kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc bị đơn chỉ phải chịu án phí không giá ngạch theo hướng dẫn tại điểm a khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về án phí, lệ phí là có căn cứ nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử quyết định sửa một phần bản án sơ thẩm về phần này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ Luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về án phí, lệ phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Văn P phải nộp là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng.

- Hoàn trả cho ông Phạm Văn TH số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 4.500.000 (bốn triệu năm trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số 008255 ngày 16/10/2008 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

2. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện G có hiệu lực pháp luật.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chí Sang