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: 378/2018/DS-PT
Ngày: 17/4/2018
Về việc "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: **Bà Phan Thị Tú Oanh**

Các Thẩm phán: 1/ **Ông Dương Tuấn Vinh**

2/ **Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: **Ông Nguyễn Hữu Thọ** cán bộ 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.

Mở phiên toà vào các ngày 11 và 17 tháng 4 năm 2018 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 515/DSPT ngày 24 tháng 10 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 472/2017/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ chí Minh kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1446/2018/QĐPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1958 (vắng mặt)

2. Ông Trần Văn R, sinh năm 1959 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số X, đường Y, tổ 1, ấp P, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H: Ông Trần Văn R, sinh năm 1959

(Theo Giấy ủy quyền ngày 30 tháng 5 năm 2016).

Bị đơn:

1. Bà Trần Thị Ngọc X, sinh năm 1974 (vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Như T), sinh năm 1968 (có mặt)

Thường trú: Số Z Hương lộ 2, ấp Đ, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Ấp B1, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà X: ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Như T), sinh năm 1968

(Theo giấy uỷ quyền ngày 11/9/2017)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Khu phố 7, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Ng, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. (vắng mặt)

2. Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Khu phố 7, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Việt D, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C

Theo giấy ủy quyền ngày 15/9/2016. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 13/5/2016 và tại phiên toà, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, ông Trần Văn R xác định yêu cầu khởi kiện như sau:*

Ngày 05/8/2008, bà Nguyễn Thị H có ký hợp đồng đặt cọc để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6.800m^2 tọa lạc tại xã T, huyện C cho bà Trần Thị Ngọc X. Giá chuyển nhượng là 190.000đ/m^2. Ngay khi ký hợp đồng, bà X đã giao cho bà H số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, khi nào bà X được cấp giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà X sẽ giao hết số tiền còn lại. Sau đó, vào ngày 20/10/2008, bà X giao 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng và ngày 10/02/2009 giao tiếp 35.000.000 (ba mươi lăm triệu) đồng, tổng cộng bà X đã giao là 375.000.000đ (ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Ngày 09/9/2008, bà X được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 7072,1 m^2, đất thuộc thửa số 250 tờ bản đồ số 02, bộ địa chính xã T, huyện C, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02654/12.

Ngày 11/7/2016, giữa các bên có lập biên bản thỏa thuận, có nội dung như sau: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, bà H và ông R sẽ trả lại bà X, ông T số tiền đã nhận là 375.000.000 (ba trăm bảy mươi lăm triệu) đồng và tiền lãi mà bà X, ông T đã đưa cho bà H, ông R là 125.000.000 (một trăm hai mươi lăm triệu) đồng, tổng cộng là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Nội dung biên bản

thể hiện rõ vào ngày 10/5/2016, bà H, ông R đã đưa bà X, ông T số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, còn lại 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông R với bà X, ông T, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho bà X và phía nguyên đơn sẽ tiếp tục giao cho bị đơn số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

* Ngày 21/12/2016, nguyên đơn nộp đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn yêu cầu bà X, ông T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ giao số tiền còn lại theo hợp đồng đã chuyển nhượng ngày 05/8/2008 mà ông R, bà H đã ký với bà X, ông T, đồng thời bồi thường theo quy định của pháp luật và buộc bà X, ông T phải hoàn trả lại cho vợ chồng ông R số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng theo văn bản thỏa thuận ngày 11/7/2016. Do phần đất trên đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đang cưỡng chế kê biên, ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông R nên vợ chồng ông R đề nghị ông T, bà X phải trả lại cho vợ chồng ông R số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

** Tại bản tự khai ngày 03/6/2016, bị đơn bà Trần Thị Ngọc X trình bày sự việc như sau:*

Ngày 05/8/2008, bà có lập hợp đồng mua đất của bà H và ông R, diện tích 7072,1m^2 tại ấp P, xã T, huyện C, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1354/QSDĐ/HTH ngày 08/12/1999. Giá tiền là 190.000đ/m^2 và đã đặt cọc số tiền 375.000.000 (ba trăm bảy mươi lăm triệu) đồng. Phần tiền còn lại sẽ thanh toán trong 12 tháng, vào ngày 05/8/2009.

Đến hẹn vì hoàn cảnh khó khăn, bà không thể thanh toán số tiền còn lại cho bà H. Bà H làm đơn khởi kiện ra Tòa án xin hủy hợp đồng đặt cọc, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02654/12 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà vào ngày 09/9/2008.

Bà đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02654/12 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/9/2008. Bà yêu cầu phía bà H trả lại số tiền đặt cọc 375.000.000 (ba trăm bảy mươi lăm triệu) đồng và số tiền lãi 125.000.000 (một trăm hai mươi lăm triệu) đồng, tổng cộng là 500.000.000đ (năm trăm triệu) đồng và không yêu cầu gì khác.

** Tại bản tự khai ngày 21/11/2016, ông Nguyễn Việt D là người đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Ủy ban nhân dân huyện C) trình bày sự việc như sau:*

Về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông R với bà X, ông T, ông không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Đối với Chi cục Thi hành án dân sự huyện C:

- Ngày 17/4/2015, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C có quyết định số: 73/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện

trạng tài sản của bà X, ông T trong đó có phần đất 7072,1m^2 thuộc thửa số 250, tờ bản đồ số 02 thuộc bộ địa chính xã T, huyện C.

- Ngày 11/7/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C ban hành quyết định số: 154/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên đối với quyền sử dụng đất của bà X, ông T là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02654/12 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/9/2008 cho bà Trần Thị Ngọc X, thuộc thửa đất số 250, tờ bản đồ số 02, diện tích 7072,1m^2, địa chỉ thửa đất: xã T, huyện C. Tạm giao cho ông T, bà X quản lý, khai thác, sử dụng đến khi có quyết định của cơ quan Thi hành án dân sự huyện C.

- Ngày 11/7/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C có văn bản số: 3009/CCTHA đề nghị Tòa án nhân dân huyện C xét xử vắng mặt theo đúng quy định của pháp luật và thông báo ngay kết quả xét xử cho cơ quan Thi hành án biết.

Tại bản án sơ thẩm số: 472/2017/DSST ngày 18/9/2017 của Toà án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 13/8/2008 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Trần Văn R với bà Trần Thị Ngọc X, ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Như T) có hiệu lực.

- Buộc ông T và bà X phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông R và bà H số tiền là 1.572.978.000đ (một tỷ năm trăm bảy mươi hai triệu chín trăm bảy mươi tám nghìn đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Ngay sau khi bà X, ông T thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán số tiền 1.572.978.000 (một tỷ năm trăm bảy mươi hai triệu chín trăm bảy mươi tám nghìn) đồng cho bà H, ông R thì bà H, ông R có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất diện tích 7072,1m^2, đất thuộc thửa số 250, tờ bản đồ số 02 thuộc bộ địa chính xã T, huyện C và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 119961 ngày 09/9/2008, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H02654/12 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Trần Thị Ngọc X, cho bà X, ông T quản lý, sử dụng.

Trong trường hợp bà X, ông T không thanh toán số tiền trên cho bà H, ông R thì bà H, ông R có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi phần đất có diện tích 7072,1m^2, đất thuộc thửa số 250, tờ bản đồ số 02 thuộc bộ địa chính xã T, huyện C để thanh toán tiền cho bà H, ông R.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 02/10/2017, ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Như T) kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án sơ thẩm số:

472/2017/DSST ngày 18/9/2017 của Toà án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Như T) rút đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: trong quá trình thụ lý vụ án cho đến khi xét xử thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định pháp luật. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút kháng nghị bản án sơ thẩm số: 472/2017/DSST ngày 18/9/2017 của Toà án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 289, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Giữ nguyên bản án sơ thẩm, đình chỉ xét xử phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Như T) rút đơn kháng cáo, Viện kiểm sát rút đơn kháng nghị bản án sơ thẩm số: 472/2017/DSST ngày 18/9/2017 của Toà án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có yêu cầu đưa ông Nguyễn Minh T vào tham gia tố tụng và đề nghị huỷ án. Tuy nhiên do phía nguyên đơn không có yêu cầu kháng cáo, người kháng cáo đã rút đơn kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã rút đơn kháng nghị, do đó không có cơ sở để xét đề nghị này của nguyên đơn.

Căn cứ Điều 289, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Giữ nguyên bản án sơ thẩm, đình chỉ xét xử phúc thẩm.

- Án phí dân sự sơ thẩm: ông T và bà X phải nộp là 59.189.340 (năm mươi chín triệu một trăm tám mươi chín nghìn ba trăm bốn mươi) đồng.

Hoàn trả cho bà H, ông R số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai 0004536 ngày 18/5/2016; 9.375.000 (chín triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai số 0004535 ngày 18/5/2016; 1.471.000 (một triệu bốn trăm bảy mươi mốt nghìn) đồng theo biên lai thu số 0005762 ngày 22/12/2016 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

Giữ nguyên bản án sơ thẩm, đình chỉ xét xử phúc thẩm:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 13/8/2008 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Trần Văn R với bà Trần Thị Ngọc X, ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Như T) có hiệu lực.

- Buộc ông T và bà X phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông R và bà H số tiền là 1.572.978.000 (một tỷ năm trăm bảy mươi hai triệu chín trăm bảy mươi tám nghìn) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Ngay sau khi bà X, ông T thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán số tiền 1.572.978.000 (một tỷ năm trăm bảy mươi hai triệu chín trăm bảy mươi tám nghìn) đồng cho bà H, ông R thì bà H, ông R có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất diện tích 7072,1 m^2, đất thuộc thửa số 250, tờ bản đồ số 02 thuộc bộ địa chính xã T, huyện C và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 119961 ngày 09/9/2008, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H02654/12 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Trần Thị Ngọc X, cho bà X, ông T quản lý, sử dụng.

Trong trường hợp bà X, ông T không thanh toán số tiền trên cho bà H, ông R thì bà H, ông R có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi phần đất có diện tích 7072,1m^2, đất thuộc thửa số 250, tờ bản đồ số 02 thuộc bộ địa chính xã T, huyện C để thanh toán tiền cho bà H, ông R.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: ông T và bà X phải nộp là 59.189.340 (năm mươi chín triệu một trăm tám mươi chín nghìn ba trăm bốn mươi) đồng.

Hoàn trả cho bà H, ông R số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai 0004536 ngày 18/5/2016; 9.375.000 (chín triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai số 0004535 ngày 18/5/2016; 1.471.000 (một triệu bốn trăm bảy mươi mốt nghìn) đồng theo biên lai thu số 0005762 ngày 22/12/2016 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện C.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Như T) phải chịu, được cấn trừ theo biên lai thu tiền số 0007253 ngày 02/10/2017 Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án 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:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện C;
- Chi cục THA DS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu/T38.Bsqebqwerb

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Phan Thị Tú Oanh