

Bản án số: 361/2021/DS-PT.

Ngày: 15/4/2021.

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 Lê Thị Mỹ Nhung.

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Hằng.

Bà Nguyễn Thị Thu.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Văn Tuấn – 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 Hoàng Lâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 3 và 15 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 619/DSPT ngày 24 tháng 12 năm 2019, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 421/2019/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 384/2021/QĐPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 2185/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 3 năm 2021 giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Số 371/2 đường H, PH 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1/ Ông Trịnh Thanh D, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Số 42/23/14 đường T, PH 15, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: Ấp 7, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số 199 đường ABC, pH 7, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Nguyễn Tiến T, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp 1, xã N, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T: Ông Vũ Xuân Đ- Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1940.

Địa chỉ: Số 371/2 đường H, PH 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Trịnh Thị Nguyễn H, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp 1, xã N, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H có Ông Nguyễn Thanh L - Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Ngày 14 tháng 01 năm 2015, bà Nguyễn Thị H và ông Trịnh Thanh D có ký hợp đồng bằng giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất phần đất có diện tích ngang 89m dài 27m, tổng diện tích 2400m² trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 197, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp 7, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 900.000.000 đồng, đặt cọc 100.000.000 đồng, số tiền đặt cọc này do ông D giao cho bà H, có sự làm chứng của ông Nguyễn Tiến T. Hai bên có giao kết ông D bán lại cho bà H 10m ngang x chiều rộng lô đất bằng giấy tay, sau khi ông D làm hợp thức hóa xong sẽ sang tên cho bà H. Ngày 08 tháng 3 năm 2016, bà H và chồng bà là ông Trần Văn Đ đến phòng công chứng ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và ông D, phía ông D có ông T là người trực tiếp giao cho bà H số tiền là 700.000.000 đồng, như vậy tổng số tiền phía ông D giao cho bà H là 800.000.000 đồng. Còn lại 100.000.000 đồng phía ông D không giao cho bà H là để sau khi tách thửa sẽ sang tên cho bà H 10m ngang x chiều rộng lô đất. Ngày 25 tháng 7 năm 2016, ông Nguyễn Tiến T và bà Trịnh Thị Nguyễn H (vợ ông T) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D, ông D chuyển mục đích sử dụng đất lên thành đất thổ cư và làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng cho nhiều người khác, nhưng ông D không sang tên cho bà H như thỏa thuận, vì vậy bà H yêu cầu ông D và ông T liên đới trả lại cho bà H giá trị phần đất 10m ngang x chiều rộng lô đất có diện tích 284,9m² (theo kết quả đo đạc ngày 23/9/2018) là 997.150.000 đồng.

Bà H xác định tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất không có công chứng, chứng thực phần đất ngày 14 tháng 01 năm 2015, bà H không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08 tháng 3 năm 2016 tại Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25 tháng 7 năm 2016 tại N.

Bà H không có ý kiến gì đối với phần định giá, về phần chi phí xem xét thẩm định và đo đạc hiện trạng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, bà H thay đổi ý kiến, chỉ yêu cầu ông D trả cho bà H và ông Đ theo giá trung bình do Công ty trách nhiệm hữu hạn thẩm định giá Bến Thành định giá và giá do Hội đồng định giá định giá theo quyết định định giá số 25/2019/QĐ-ĐG

ngày 14 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền là 800.000.000 đồng.

Bị đơn là ông Trịnh Thanh D có người đại diện theo ủy quyền là Bà Đỗ Thị T trình bày:

Ngày 14 tháng 01 năm 2015 ông D và bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất không có công chứng, chứng thực phần đất có diện tích ngang 89m dài 27m, tổng diện tích 2400m² trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 197, tờ bản đồ số 16 với giá 900.000.000 đồng, đặt cọc 100.000.000 đồng, ông D giao trực tiếp số tiền cọc cho bà H. Ngày 08 tháng 3 năm 2016, vợ chồng bà H đến phòng công chứng ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D toàn bộ phần đất nói trên, ông D giao cho ông T số tiền là 800.000.000 đồng để giao cho bà H, còn ông T giao cho bà H bao nhiêu tiền thì ông D không biết, đó là trách nhiệm của ông T và bà H. Hợp đồng mua bán hoàn tất thì trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tên ông Nguyễn Tiến T nên ông D không đồng ý, yêu cầu vợ chồng ông T phải chuyển nhượng toàn bộ lại cho ông. Ngày 25 tháng 7 năm 2016, ông Nguyễn Tiến T và bà Trịnh Thị Nguyễn H (vợ ông T) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D. Sau đó ông D chuyển mục đích sử dụng đất lên thành đất thổ cư và làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng cho nhiều người khác. Tại phiên tòa, bà H yêu cầu cá nhân ông D phải trả cho bà H số tiền giá trung bình do công ty TNHH thẩm định giá T định giá và giá do Hội đồng định giá định giá theo quyết định định giá số 25/2019/QĐ-ĐG ngày 14 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là 800.000.000 đồng thì ông D không đồng ý. Do ông D không cung cấp được chứng cứ, tài liệu việc đã giao đủ tiền cho bà H, để thỏa thuận được vụ án thì ông D đồng ý giao cho bà H số tiền là 100.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất là 12%/năm từ ngày 08 tháng 3 năm 2016 đến thời điểm Tòa án xét xử là 44 tháng với số tiền là 44.000.000 đồng.

Ông D xác định không tranh chấp với ông T về số tiền 800.000.000 đồng mà ông đã giao cho ông T để ông T giao cho bà H.

Ông D xác định không còn giữ bản gốc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất ngày 14 tháng 01 năm 2015. Ông D giao toàn bộ hợp đồng này cho ông T giữ. Khi ông D ký vào hợp đồng bằng giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất thì không có thỏa thuận để lại 10m ngang x chiều rộng lô đất bằng giấy tay, sau đó làm hợp đồng thức hóa chung sẽ sang tên. Chữ viết này là của bà H đã tự ghi vô hợp đồng sau khi ông D đã ký vào hợp đồng và phần ghi thêm vào không có chữ ký xác nhận của ông. Ông D xác định không tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08 tháng 3 năm 2016 tại Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25 tháng 7 năm 2016 tại N, số 79 LTR, phường A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông D không có ý kiến gì về các chi phí tố tụng của Tòa án cũng như giá đất tranh chấp.

Ông Phạm Văn Thuận là Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D trình bày:

Hợp đồng ký ngày 14 tháng 01 năm 2015 là hợp đồng đặt cọc, sau đó hai bên đã đến văn phòng công chứng ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng toàn bộ phần đất diện tích 2400m² thuộc thửa 197, tờ bản đồ số 16 cho ông T và ông D, sau đó ông T và bà Hằng đã ký chuyển nhượng lại phần đứng tên chung cho ông D, vì vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành theo quy định của pháp luật. Ngay trong hợp đồng đặt cọc và lời khai của ông T thì ông T là người làm chứng nên việc ông T khai ông T hùn vốn để nhận chuyển nhượng phần đất từ bà H là không phù hợp. Như vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận đề nghị của ông D là hỗ trợ số tiền là 144.000.000 đồng cho bà H.

Bị đơn là ông Nguyễn Tiến T trình bày:

Ông T là em rể của ông D, ông T giới thiệu cho ông D giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H để được hưởng hoa hồng từ giao dịch này. Ngày 14 tháng 01 năm 2015, ông và bà H có ký hợp đồng bằng giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất phần đất có diện tích ngang 89m dài 27m tổng diện tích 2400m² trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 900.000.000 đồng, đặt cọc 100.000.000 đồng do ông D giao cho bà H, ông ký vào hợp đồng này với vai trò người làm chứng.

Trong quá trình Tòa án tiến hành hòa giải, ông T khai chữ viết trong hợp đồng bằng giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất giữa ông D và bà H là do bà H chính tay viết, bà H, ông D và ông ký tên, sau khi ký tên xong thì photo bản chính này ra làm 02 bản, bà H giữ 01 bản photo, ông giữ bản chính có chữ ký thực của bà H, ông D và ông. Sau đó bà H ghi thêm vào bản photo bà H giữ cụ thể như sau Bên B bán lại bên A 10m x chiều rộng lô đất bằng giấy tay, sau đó làm hợp thức hóa chung sẽ sang tên. Bà H ghi thêm bên bản chính ông giữ là tất cả chi phí mua bán, dịch vụ, thuế tất cả bên mua chịu hoàn toàn, bên B để lại cho bên A 10m x chiều rộng sang tên bán qua giấy tay không có chữ ký xác nhận của ông D và ông.

Tại phiên tòa, ông T khai là việc viết hợp đồng được thực hiện liên tục không ghi thêm vào và có xác nhận của ông D, ông D là người thỏa thuận với bà H, ông chỉ làm chứng là có việc thỏa thuận này. Trước thời điểm ông D ký hợp đồng với bà H tại văn phòng công chứng thì ông D không đủ tiền nên mượn tiền của ông là 700.000.000 đồng để giao cho bà H và cho ông được đứng tên chung đối với phần đất nhận chuyển nhượng từ bà H. Vì vậy ngày 08 tháng 3 năm 2016, vợ chồng bà H đến phòng công chứng ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D và ông là người trực tiếp giao cho bà H số tiền là 700.000.000 đồng. Ngày 25 tháng 7 năm 2016, ông và vợ ông là bà Trịnh Thị Nguyễn H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D nhưng đến nay ông D chưa trả tiền cho ông, ông xác định không tranh chấp trong vụ án này. Việc thỏa thuận giữa ông D và bà H, ông chỉ là người làm chứng, không liên quan đến giao dịch giữa bà H và ông D, ông không liên quan đến vụ án này nên ông không đồng ý theo yêu cầu của bà H. Ông không có ý kiến gì đối với chi phí phân định giá, xem xét hiện trạng cũng như bản vẽ đo vẽ hiện trạng. Ông xác định không tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08 tháng 3 năm 2016 tại Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2016 tại N, số 79 Lê

Thị Riêng, phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Vũ Xuân Đ là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Tiến T trình bày:

Ông thống nhất ý kiến với lời trình bày của ông T, không bổ sung gì thêm. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 124 và 127 của Bộ luật Dân sự 2015 buộc ông D phải trả cho bà H số tiền về phần đất đã bán của bà H theo yêu cầu.

Bà Trịnh Thị Nguyễn H là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà trình bày:

Bà là vợ ông Nguyễn Tiến T, bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông T, bà không có ý kiến gì khác.

Ông Trần Văn Đ là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà trình bày:

Ông là chồng của bà H, số tiền mà bà H yêu cầu ông D và ông T trả cho bà H là tiền chung của ông và bà H, ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông Liêm và bà H, ông không có ý kiến gì khác.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Tuy nhiên có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử nên cần khắc phục.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm về tố tụng: Không.

Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, các Điều 121, 122, 123, 124, 280, 281, 282, 283, 285, 297, 388, 389, 401 và 405 của Bộ luật Dân sự năm 2005 chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H:

Buộc bị đơn ông Trịnh Thanh D và ông Nguyễn Tiến T phải liên đới trả lại cho bà H giá trị phần đất 10m ngang x chiều dài lô đất theo giá trung bình do Công ty TNHH thẩm định giá T định giá và giá do Hội đồng định giá định giá theo Quyết định định giá số 25/2019/QĐ-ĐG ngày 14/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện C là 800.000.000 đồng. Ông D và ông T mỗi người phải có trách nhiệm trả cho bà H số tiền là 400.000.000 đồng.

Đối với số tiền 700.000.000 đồng mà ông T xác định là tiền của cá nhân ông T giao cho bà H, nếu ông T có tranh chấp với ông D thì đề nghị ông T khởi kiện ông D trong vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận ý kiến thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc chỉ buộc một mình cá nhân ông D phải có trách nhiệm trả cho bà H số tiền 800.000.000 đồng của người

đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Nguyễn Thanh L.

Thi hành một lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

* Bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà H:

Buộc ông Trịnh Thanh D phải giao cho bà H và ông Đ số tiền là 144.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu đồng).

Thời gian và cách trả: Trả một lần ngay khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đình chỉ yêu cầu của bà H yêu cầu ông T trả tiền cho bà H.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18 tháng 11 năm 2019, Viện kiểm sát nhân dân huyện C kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 421/2019/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐ-VKS-DS

Ngày 19 tháng 11 năm 2019, nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 421/2019/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo là bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 421/2019/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị số Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐ-VKS-DS ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

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

Về tổ tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C trong hạn luật định nên hợp lệ. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất, thực chất là hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số: 003693/HĐ - CNQSDĐ được công chứng tại Văn phòng công chứng T đã xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà H và ông D là có thật. Do đó, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên trong hợp đồng dân sự. tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đất ruộng không tách thửa được nên ông D, bà H với ông D, ông T đã thống nhất thỏa thuận là phía ông D để lại (chuyển nhượng lại) cho phía bà H phần đất ngang 10m x chiều dài hết đất với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Ông D đã chuyển mục đích từ đất trồng cây hàng năm khác thành đất ở tại nông thôn nhưng không thực hiện nghĩa vụ tách thửa như thỏa thuận hoàn toàn do lỗi của ông D. Căn cứ Điều 360. Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ *“Trường hợp có thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ gây ra thì bên có nghĩa vụ phải bồi tH toàn bộ thiệt hại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác.”* và khoản 2 Điều 419: *“Người có quyền có thể yêu cầu bồi tH thiệt hại cho lợi ích mà lẽ ra mình sẽ được hưởng do hợp đồng mang lại...”*. Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 421/2019/DS – ST ngày 04 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C có căn cứ để chấp nhận. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H; Chấp nhận kháng nghị số 06/QĐ – VKS - DS ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện C; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 421/2019/DS – ST ngày 04 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H. Buộc ông Trịnh Thanh D phải giao cho bà H và ông Đ số tiền là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức:

[1.1] Về đơn kháng cáo của nguyên đơn: Ngày 04 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C mở phiên tòa xét xử sơ thẩm và tuyên án. Ngày 19 tháng 11 năm 2019, nguyên đơn kháng cáo nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về quyết định kháng nghị: Căn cứ khoản 2 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐ-VKS-DS ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện C là còn trong thời hạn luật định.

[2] Về nội dung kháng cáo và kháng nghị:

[2.1] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng bản án đã tuyên là không khách quan làm ảnh hưởng đến quyền lợi nguyên đơn nên nguyên đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn là ông D trả cho nguyên đơn số tiền 800.000.000 đồng tương đương 284m² đang tranh chấp.

[2.2] Quyết định kháng nghị nhận định: Bản án dân sự sơ thẩm số 421/2019/DS – ST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện C tuyên chấp nhận một phần yêu cầu của bà H về việc buộc ông D phải giao cho vợ chồng bà H, ông Đ số tiền 100.000.000 đồng và tiền lãi suất là 12%/tháng kể từ ngày 08/3/2016 đến thời điểm xét xử là 44 tháng với số tiền 44.000.000 đồng, tổng cộng số tiền là 144.000.000 là không phù hợp. Lẽ ra, Tòa án phải buộc ông D có trách nhiệm trả cho vợ chồng bà H, ông Đ số tiền tương đương với 284m² theo giá trung bình do Công ty TNHH thẩm định giá T định giá và giá của Hội đồng định giá là 800.000.000 đồng.

[2.3] Như vậy, kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C đều cùng một nội dung yêu cầu là đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H. buộc ông D có trách nhiệm trả cho vợ chồng bà H, ông Đ số tiền tương đương với 284m² theo giá trung bình do Công ty TNHH thẩm định giá T định giá và giá của Hội đồng định giá là 800.000.000 đồng.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất ngày 14 tháng 01 năm 2015: Tại cấp sơ thẩm, bà H (nguyên đơn), ông D (bị đơn) và ông T (bị đơn) đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất ngày 14 tháng 01 năm 2015 giữa bà H và ông D được ký trên sự thỏa thuận mua bán giữa bà H và ông D, có ông T làm chứng và toàn bộ chữ viết trong hợp đồng này đều là chữ viết của bà H. Sau khi các bên ký tên xong, tờ hợp đồng được photo thêm 02 bản, ông T giữ bản chính, bà H và ông D mỗi người giữ 01 bản photo. Chính vì vậy khi bà H khởi kiện tại Tòa án cấp sơ thẩm bà không có bản chính để cung cấp cho tòa. Ông D xác nhận khi đó ông giao cho ông T thay ông thực hiện việc chuyển nhượng này, vì sự việc đã lâu nên ông không còn lưu giữ tờ hợp đồng này và ông đã xin sao chụp lại ở tòa. Tại tòa cấp sơ thẩm ông T đã cung cấp bản chính cho tòa, tòa đã đối chiếu bản chính do ông T cung cấp vào ngày 22 tháng 3 năm 2019. Căn cứ vào các Điều 93, 94 và 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất ngày 14 tháng 01 năm 2015 do ông T cung cấp là chứng cứ trong vụ việc dân sự. Nhận thấy, hợp đồng này là hợp đồng đặt cọc, tờ hợp đồng có hai mặt, toàn bộ chữ viết của bà H ở mặt sau được viết liên tục một mạch cho đến phần bà H, ông D và ông T cùng ký tên vào. Như vậy, nội dung bên B - bên mua là ông D để lại cho bên A – bên bán là bà H 10m x chiều rộng là có thật. Từ hợp đồng này, ngày 08 tháng 3 năm 2016 các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 003693/HĐ-CNQSDĐ được công chứng tại Văn phòng công chứng T số 41/4 đường Nguyễn Oanh, PH 10, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng (gọi tắt là bên A là ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị H) với bên nhận chuyển nhượng (gọi tắt là bên B là ông Nguyễn Tiến T, ông Trịnh Thanh D). Như vậy, việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đứng, bà H với ông D, ông T là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật, việc chuyển nhượng đã được lập thành văn bản có công nên có giá trị

pháp lý, là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên trong hợp đồng dân sự. Ông D không thừa nhận việc ông D sẽ để lại cho bà H phần đất 10m ngang x chiều dài hết lô đất, tuy nhiên căn cứ vào nội dung ghi thêm trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất ngày 14 tháng 01 năm 2015 do bà H và ông T cung cấp cho Tòa án, vào lời trình bày của vợ chồng ông Dũng, bà H và ông T trong quá trình giải quyết vụ án, vào biên bản đối chất ngày 22 tháng 3 năm 2019 và tòa sơ thẩm ngày 01 tháng 11 năm 2019 có cơ sở xác định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất ngày 14 tháng 01 năm 2015, bà H là người soạn thảo văn bản, toàn bộ nội dung chính và phần nội dung ghi thêm trên hợp đồng là do bà H viết có nội dung là ông D sẽ bán lại cho bà H phần đất 10 ngang x chiều dài lô đất bằng giấy tay, là có sự thống nhất giữa bà H, ông D và ông T nên tất cả ký và ghi rõ họ tên dưới phần ghi thêm nêu trên. Do đất các bên chuyển nhượng là đất ruộng không thể tách thửa được nên các bên mới thống nhất thỏa thuận nên ông D và bà H chỉ nhận tổng số tiền bán đất là 800.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng đó là tiền chuyển nhượng lại phần đất ngang 10m x chiều dài hết đất. Do đó, lời trình bày của ông D là không phù hợp.

[4] Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu đối với ông T về việc buộc ông T liên đới cùng ông D có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền là 800.000.000 đồng là tự nguyện của nguyên đơn nên cấp sơ thẩm không xem xét và đình chỉ yêu cầu này là phù hợp quy định pháp luật.

[5] Từ những phân tích trên, căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ Điều 360 và khoản 2 Điều 419 của Bộ luật Dân sự năm 2015 cần chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C; Buộc ông Trịnh Thanh D có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị H giá trị phần đất theo giá trung bình do Công ty TNHH thẩm định giá T và giá do Hội đồng định giá định giá theo quyết định định giá số 25/2019/QĐ-ĐG ngày 14 tháng 6 năm 2019 số tiền là 800.000.000 đồng.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không bổ sung thêm tài liệu chứng cứ khác; Căn cứ vào tài liệu chứng cứ Tòa án cấp sơ thẩm đã điều tra xác minh; Căn cứ các quy định pháp luật đã viện dẫn; Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; Căn cứ phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xác định yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C là có cơ sở để chấp nhận nên cần sửa bản án bản án dân sự sơ thẩm số 421/2019/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật phí và lệ phí năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban tH vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 2 của Luật Người cao tuổi năm 2009: Ông D không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Điều 272, Điều 273, Khoản 2 Điều 296 và Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 147, Điều 360 và khoản 2 Điều 419 của Bộ luật Dân sự năm 2015 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 2 của Luật Người cao tuổi năm 2009;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban TH vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐ-VKS-DS ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 421/2019/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc ông Trịnh Thanh D có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị H giá trị phần đất theo giá trung bình do Công ty TNHH thẩm định giá T và giá do Hội đồng định giá định giá theo quyết định định giá số 25/2019/QĐ-ĐG ngày 14 tháng 6 năm 2019 số tiền là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Tiến T liên đới với ông Trịnh Thanh D trả tiền cho bà Nguyễn Thị H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông Trịnh Thanh D không phải chịu. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí là 18.457.250 đồng (Mười tám triệu bốn trăm năm mươi bảy ngàn, hai trăm năm mươi đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2018/0008148 ngày 07 tháng 3 năm 2019 và 2.500.000 (hai triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2017/0032237 ngày 09 tháng 4 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

4. Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy

định tại các Điều 6, 7, 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. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS huyện C;
- Tòa án nhân dân huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Lê Thị Mỹ Nhung