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: 920/2018/DS-PT
Ngày: 12/10/2018
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

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Nhung

Các Thẩm phán: 1. Bà Đỗ Thị Hoà

2. Ông Trịnh Đắc Phú

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Tuấn - Thư ký Tòa án.

Ngày 12/10/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 650/DSPT ngày 18/10/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất'',

Do bản án dân sự sơ thẩm số 671/2017/DS-ST ngày 04-10-2017 của tòa án nhân dân quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2792/2018/QĐPT-DS ngày 27/8/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Viết L, sinh năm 1958.
Địa chỉ: 38 đường A, Phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Văn B, sinh năm 1962 (Theo giấy ủy quyền số 020078 ngày 02/12/2017 của Văn phòng Công Chứng T).
Địa chỉ: 69/55/12 đường B, Phường O, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Đỗ Thị Hồng Y, sinh năm 1961.
Địa chỉ: 71A đường Y, Phường X, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Tô Đình H (Theo giấy ủy quyền số công chứng 6342, quyển số 10-SKT/CK,ĐC ngày 17/10/2016 của Văn phòng công chứng B).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời trình bày của các đương sự tại các phiên hòa giải cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

1/ Nguyên đơn – Ông Nguyễn Viết L trình bày:

Ngày 28/04/2008, bà Đỗ Thị Hồng Y có ký hợp đồng (không có công chứng) bán cho ông một lô đất có diện tích 70m^2 (ngang 5 mét, dài 14 mét) thuộc thửa đất số 866, tờ bản đồ số 04 (theo tài liệu năm 2002) xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là một phần thửa đất số 316, tờ bản đồ số 56 (TL-2005) tại địa chỉ 252/4/52 Đường E, Khu phố 3, phường D, quận Q, TP.HCM), giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 200.000.000 đồng. Theo thoả thuận, đến ngày 28/5/2008 ông đã trả cho bà Y số tiền 180.000.000 đồng, số tiền còn lại 20.000.000 đồng sẽ được trả đủ khi ông nhận được hồ sơ tách thửa đứng tên ông từ bà Y.

Kể từ ngày ký hợp đồng đến nay, ông đã nhiều lần gặp trực tiếp bà Y để được nhận hồ sơ tách thửa để xây nhà ở, tuy nhiên bà Y đã cố tình trốn tránh, không thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết. Khi ký hợp đồng bán cho ông, bà Y hứa sẽ thực hiện việc tách thửa sớm để cho ông xây nhà, nhưng đến khi thực hiện việc tách thửa và chuyển sang mục đích đất ở thì bà Y lại xin chuyển mục đích đất ở cho toàn bộ 200 m^2 đứng tên bà Y - trong đó có 70 m^2 đất đã bán cho ông. bà Y đã được UBND quận Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 914766 ngày 15/10/2009, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01288/D. Sau nhiều lần tìm gặp bà Y để yêu cầu bà Y tiếp tục việc thực hiện hợp đồng nhưng không được, nên ông đã có đơn đề nghị UBND phường D hoà giải vào ngày 12/4/2012 nhưng không thành.

Trong diện tích 200m^2 đất này được bà Y chia làm ba lô, bà Y đã bán khoảng 60m^2 cho ông Nguyễn Đức O, 70m^2 cho ông L và 70m^2 cho bà Phạm Ngọc Kim N. Trên phần đất của ông O, ông O đã xây nhà do bà Y đứng tên giấy phép xây dựng với diện tích là 51,24m2 và được cấp số nhà là 252/4/52 Đường E, Khu phố 3, phường D, quận Q, TP.HCM, sau đó được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH08016 do UBND quận Q cấp ngày 02/5/2012. Ông không có tranh chấp gì đối với phần đất ông Nguyễn Đức O đã xây dựng cạnh lô đất ông đã mua của bà Y. Khoảng tháng 03/2016, tại phần đất bà Y bán cho ông, bà Y đã dựng một nhà tôn có diện tích khoảng 22m2. Nhận thấy bà Y vẫn cố tình vi phạm hợp đồng nên ông tiến hành khởi kiện tại Tòa. Việc bà Y cố tình không thực hiện việc tách thửa và giao đất theo hợp đồng cho ông là vi phạm hợp đồng ký kết giữa hai bên, gây ra cho gia đình ông rất nhiều khó khăn. Số tiền ông dùng để mua đất của bà Y là tiền của cá nhân ông.

Ông có nhận được Quyết định buộc thực hiện quy định về hình thức của giao dịch của Tòa án, ông chấp hành quyết định của Tòa và có liên hệ với ông G để ra Phòng công chứng hoàn thiện hình thức hợp đồng nhưng ông G không đồng ý. Ông yêu cầu bà Đỗ Thị Hồng Y phải tiếp tục thực hiện hợp đồng bán đất mà hai bên đã ký kết ngày 28/04/2008; bà Y phải hoàn tất việc công chứng hợp đồng bán đất, sang tên tách thửa lô đất nêu trên cho ông và ông sẽ chịu trách nhiệm đóng thuế cho Nhà

nước theo quy định của pháp luật. Ông yêu cầu bà Y tháo dỡ nhà tôn xây dựng trái phép trên lô đất của ông.

Ông đồng ý với kết quả đo vẽ theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 14/12/2016 của Trung tâm đo đạc bản đồ. Ông đồng ý với kết quả tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/8/2016 và biên bản định giá tài sản ngày 19/7/2017 và ngày 15/9/2017. Ngoài ra ông không có ý kiến gì khác.

2/ Bị đơn – trong quá trình giải quyết vụ án có ông Đỗ Văn G, ông Tô Đình H là đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Hồng Y trình bày:

Xác nhận ngày 28/4/2008, bà Y có ký hợp đồng bán đất để bán cho ông Nguyễn Viết L lô đất có diện tích 70m2 (ngang 5 mét, dài 14 mét) thuộc thửa đất số 866, tờ bản đồ số 04 (theo tài liệu năm 2002) xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là một phần thửa đất số 316, tờ bản đồ số 56 (TL-2005) tại địa chỉ 252/4/52 Đường E, Khu phố 3, phường D, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh), giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng với nội dung: bà Y có trách nhiệm nhận tiền và đổ đất cao bằng mặt đường, có trách nhiệm xin chuyển mục đích lô đất từ đất nông nghiệp sang đất ở đô thị, chuyển tên sang cho ông L theo diện tích đã mua. Thực hiện nội dung đã cam kết, bà Y đã nhận của ông L 180.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền, bà Y đã đi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng cho lô đất đã bán và đã được Uỷ ban Nhân dân quận Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 914766 ngày 15/10/2009, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 01288/D có diện tích 200 m2, trong đó có 70 m2 đất đã bán cho ông L. Sau khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất, bà Y đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH08016 do Uỷ ban Nhân dân quận Q cấp ngày 02/5/2012. Tháng 9/2009, bà Y đã hoàn tất xong thủ tục chuyển mục đích và thông báo cho ông L để ông L đóng thuế. Tháng 01/2012, bà Y có mời ông L lên nhà để giải quyết việc giao đất. Bà Y thông báo cho ông L là hiện nay diện tích đất ở thuộc quận Q từ 80m2 trở lên mới tách thửa được nên đề nghị ông L mua thêm đất để dễ tách thửa nhưng ông L không đồng ý. bà Y cũng đã đóng thuế chuyển mục đích của lô đất nói trên cho Chi cục Thuế quận Q vào tháng 02/2016. Ông xác nhận vào tháng 3/2016 tại phần đất bà Y đã bán cho ông L có dựng một nhà tôn có diện tích 22m^2 để chứa vật liệu xây dựng, trong nhà không có người ở. Nhà vách tôn, mái tôn giá trị không đáng kể. Sau khi biết được sự việc thì ông L tiến hành khởi kiện tại Tòa. Về phần nhà tạm trên đất, hiện nay bà Y đã tháo dỡ. Nay ông L yêu cầu bà Y thực hiện hợp đồng đã ký thì bà Y không đồng ý vì hình thức, nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quy định pháp luật thì không đủ điều kiện tách thửa, sang tên cho ông L nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký. Từ năm 2012 bà đã đề nghị chấm dứt hợp đồng, nên bà chỉ đồng ý hoàn trả lại số tiền đã nhận 180.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất do ngân hàng nhà nước quy định. bà Y đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ông đồng ý với kết quả đo vẽ theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 14/12/2016 của Trung tâm đo đạc bản đồ. Ông đồng ý với kết quả tại biên bản xem

xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/8/2016 và biên bản định giá tài sản ngày 19/7/2017 và ngày 15/9/2017. Ngoài ra ông không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bà Đỗ Thị Hồng Y phải tiếp tục thực hiện hợp đồng bán đất mà hai bên đã ký kết ngày 28/04/2008 ; bà Y phải hoàn tất việc công chứng hợp đồng bán đất, sang tên tách thửa lô đất nêu trên cho ông và ông sẽ chịu trách nhiệm đóng thuế cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. Về chi phí đo vẽ và định giá, ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn: Về thời hạn tách thửa đất, bị đơn xác định các bên thỏa thuận không xác định thời hạn. Đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án do vụ án đã hết thời hiệu khởi kiện, việc trả lại tiền cho nguyên đơn như thế nào sẽ do các bên tự thỏa thuận sau khi vụ án bị đình chỉ. Về chi phí định giá bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án số 671/2017/DS-ST ngày 04-10-2017 của tòa án nhân dân quận Q đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Đỗ Thị Hồng Y phải tiếp tục thực hiện hợp đồng bán đất mà hai bên đã ký kết ngày 28/04/2008; bà Y phải hoàn tất việc công chứng hợp đồng bán đất, sang tên tách thửa phần đất có diện tích 70m2 (ngang 5 mét, dài 14 mét) thuộc thửa đất số 866, tờ bản đồ số 04 (theo tài liệu năm 2002), xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là một phần thửa đất số 316, tờ bản đồ số 56 (TL-2005) tại địa chỉ 252/4/52 Đường E, Khu phố 3, phường D, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Tuyên bố giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Viết L và bà Đỗ Thị Hồng Y là vô hiệu.

Buộc bà Đỗ Thị Hồng Y phải có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Viết L số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17 tháng 10 năm 2017 ông Nguyễn Viết L kháng cáo bản án sơ thẩm 671/2017/DS-ST ngày 04-10-2017 của tòa án nhân dân quận Q.

Ngày 16 tháng 10 năm 2017 Đỗ Thị Hồng Y kháng cáo bản án sơ thẩm 671/2017/DS-ST ngày 04-10-2017 của tòa án nhân dân quận Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ông L không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Đại diện bà Y không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện của ông L trình bày nội dung kháng cáo: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm. Buộc bà Y phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa hai bên. ông L sẽ đóng tiếp 10% số tiền còn lại của hợp đồng theo giá đất thị trường. Nếu bà Y không tiếp tục hợp đồng thì phải trả lại cho ông L số tiền 90% của giá trị đất đã thanh toán tại thời điểm xét xử tương đương 1.600.000.000 đồng

Đại diện của bà Y trình bày nội dung kháng cáo: Vụ kiện đã hết thời hiệu khởi kiện nên đề nghị đình chỉ trả lại đơn kiện. Hợp đồng giữa hai bên vi phạm về hình thức nên không phát sinh hiệu lực. Bà Y chỉ trả lại ông L số tiền đã nhận là 180.000.000 đồng. Tại biên bản hoà giải ngày 13/4/2017 thì ông L chỉ yêu cầu lấy lại số tiền 180.000.000 đồng và lãi suất. Bên bà Y thiệt hại nhiều hơn ông L. Bản án sơ thẩm tính lỗi 50/50 là chưa phù hợp. Do đó đề nghị sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của ông L.

Tại phần tranh luận:

Đại diện ông L trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên ký không xác định thời hạn thực hiện. Do chính sách của nhà nước thay đổi nên diện tích mua bán nhỏ hơn diện tích tối thiểu so với qui định của pháp luật nên không thể tách thửa. Sau khi ký hợp đồng do giá đất tăng nên bên bà Y không có thiện chí tách thửa. Ông L đã thanh toán 90% giá trị hợp đồng. Hiện nay chính sách nhà nước chỉ qui định điều kiện tách thửa tại khu vực Quận Q là 50m2 không phân biệt có tài sản trên đất hay không? Do đó yêu cầu bà Y tiếp tục thực hiện hợp đồng. ông L sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại theo giá đất thị trường hoặc yêu cầu bà Y phải trả lại số tiền 1.600.000.000 đồng tương đương với 90% số tiền đã nhận theo giá trị đất tại thời điểm xét xử.

Đại diện bà Y trình bày: Hợp đồng sang nhượng hai bên đã ký kết giấy tay không qua công chứng chứng thực từ 28/4/2008 nên hết thời hiệu khởi kiện theo qui định của pháp luật. Đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án trả lại đơn khởi kiện. Mặt khác từ năm 2009 bà Y đã ra sổ, chuyển mục đích sử dụng và đã dựng nhà tôn với diện tích 22m2 trên đất. Điều này thể hiện ông L biết lợi ích của ông L bị vi phạm nhưng ông L đã không khởi kiện do đó vụ kiện đã hết thời hiệu khởi kiện. Hơn nữa vào tháng 4/2017 tại biên bản hoà giải thì ông L đã đồng ý nhận lại số tiền 180.000.000 đồng kèm theo lãi suất. Cấp sơ thẩm xác định lỗi của các bên là 50/50 và giá trị đất là thổ cư là chưa phù hợp bởi bên bà Y thiệt hại nhiều hơn. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm, đình chỉ trả lại đơn khởi kiện hoặc bà Y chỉ trả lại số tiền đã nhận là 180.000.000 đồng và lãi suất cơ bản theo ngân hàng nhà nước từ khi nhận cho đến nay.

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

Về tố tụng: Toà cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, các đương sự được thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ đơn kháng cáo và thời hạn đóng án phí của ông L, bà Y trong thời hạn luật định nên có cơ sở xem xét về hình thức.

Về nội dung kháng cáo: Xét kháng cáo của ông L, kháng cáo của bà Y: Hợp đồng mua bán đất ký ngày 28/4/2008 không qui định thời hạn của hợp đồng nên không thể xác định vụ kiện đã hết thời hạn khởi kiện. Mặc khác, đây là hợp đồng mua bán đất không được công chứng chứng thực, chỉ là viết giấy tay. Vì vậy, hợp đồng vô hiệu về hình thức. Khi giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu án sơ thẩm đã xét lỗi của các bên là 50/50, ngoài số tiền đã giao 180 triệu đồng thì bà Y phải trả phần chênh lệch tăng giá trị đất với tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng như án sơ thẩm đã tuyên là có cơ sở. Do đó, đơn kháng cáo của ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán hoặc phải trả số tiền tương đương 90% số tiền đã giao là 1.600.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận. Kháng cáo của bà Y chỉ trả lại 180.000.000 đồng kèm theo lãi suất ngân hàng là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông L, không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Y. Y bản án sơ thẩm theo Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Về tố tụng: Đơn kháng cáo và thời hạn đóng tạm ứng án phí của ông L, bà Y làm trong thời hạn luật định nên có cơ sở xem xét về hình thức.

Xét nội dung vụ kiện Hội đồng xét xử thấy rằng :

Căn cứ vào hợp đồng bán đất ngày 28/4/2008 được ký kết giấy tay giữa bà Đỗ Thị Hồng Y với ông Nguyễn Viết L thì hai bên chuyển nhượng phần đất có diện tích 70m2 thuộc thửa số 886 tờ bản đồ số 4 theo tài liệu 2002 toạ lạc tại xã B, Huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 200.000.000 đồng. Ông L đã giao cho bà Y hai đợt với tổng số tiền là 180.000.000 đồng tương đương với 90% giá trị của hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng các bên không tiến hành tách thửa sang tên cho ông L được là do chính sách của nhà nước thay đổi. Diện tích mua bán giữa hai bên chỉ có 70m2 trong khi nhà nước qui về điều kiện tách thửa đối với đất phải là 80m2 chính vì vậy mà vụ việc kéo dài cho đến nay.

Xét kháng cáo của bà Y cho rằng: Vụ kiện hết thời hiệu khởi kiện, giao dịch giữa hai bên từ năm 2008 không xác định thời hạn để thực hiện hợp đồng, trong suốt thời gian đó bà Y đã dựng nhà tôn trên phần đất mua bán, ông L biết quyền lợi của mình bị vi phạm nhưng không khởi kiện là hết thời hiệu khởi kiện. Hội đồng xét xử thấy rằng nội dung của hợp đồng mua bán đất ký kết giữa hai bên không xác định thời hạn thực hiện hợp đồng. Từ khi ký kết hợp đồng năm 2008 kéo dài cho đến khi khởi kiện hai bên không thể tiến hành tách thửa là do diện tích mua bán 70m2 nhỏ hơn so với qui định của nhà nước về điều kiện tách thửa tại quận Q phải là 80m2. Do đó, lý do các bên không thực hiện hợp đồng là trở ngại khách quan theo Điều

156 Bộ luật dân sự trường hợp trên không thể tính vào thời hiệu khởi kiện hoặc cũng không thể tính từ ngày bà Y làm nhà trên phần đất sang nhượng mà ông L biết nhưng không khởi kiện. Vì vậy lý do vụ kiện hết thời hiệu khởi kiện đơn kháng cáo của bà Y trình bày là không có cơ sở. Ngoài ra bà Y cho rằng do hợp đồng viết tay không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên không phát sinh hiệu lực. Bà Y chỉ trả lại ông L số tiền 180 triệu với lãi suất cơ bản của ngân hàng như ông L cũng đã đồng ý tại biên bản hoà giải ngày 13/4/2017. Điều này Hội đồng xét xử thấy rằng: Khi ký kết Hợp đồng ông L cũng đã giao cho phía bà Y 180 triệu/200 triệu đồng tương đương 90% giá trị của hợp đồng. Đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải hợp đồng vay tài sản nên không thể tích lãi để trả lại ông L. Hơn nữa, đã 10 năm qua bà Y vừa sử dụng tiền của ông L, vừa sử dụng đất thì không thể nói rằng bà Y thiệt hại nhiều hơn ông L. Mặt khác khi ký hợp đồng các bên chỉ ký giấy tay, không công chứng chứng thực nên xác định hợp đồng là vô hiệu ngoài việc bà Y trả lại cho ông L 180.000.000 đồng đã giao còn phải tra lại số tiền chênh lệch do tăng giá trị đất. Cấp sơ thẩm đã xác định lỗi 50/50 (Tức hai bên đều có lỗi ngang nhau trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu và căn cứ tính giá đất thị trường tại thời điểm xét xử theo biên bản định giá ngày 19 tháng 07 năm 2017 và ngày 15 tháng 09 năm 2017 xác định giá trị đất là 1.820.000.000 đồng. Bà Y và ông L phải chịu thiệt hại trên số tiền là (1.820.000.000 – 180.000.000): 2 = 820.000.000 đồng. Như vậy bà Y trả cho ông L số tiền là 820.000.000 + 180.000.000 = 1.000.000.000 đồng như án sơ thẩm tuyên là có cơ sở. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Y chỉ trả lại 180.000.000 đồng và lãi suất ngân hàng cho ông L.

Xét kháng cáo của ông L: Tiếp tục thực hiện hợp đồng do hiện nay đã đủ điều kiện tách thửa và ông L sẽ trả thêm 10% tiền đất còn lại theo giá đất thị trường. Nếu không tiếp tục hợp đồng thì bà Y phải trả tổng số tiền 1.600.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng ký kết mua bán đất ngày 28/4/2018 giữa hai bên không công chứng chứng thực. Bên ông L cũng chưa nhận đất, chưa làm nhà trên đất, sử dụng và chưa tách thửa. Do đó không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bản án sơ thẩm xác định hai bên đều có lỗi ngang nhau và tuyên ông L được nhận lại số tiền đã giao khi mua bán 180.000.000 đồng và tiền bồi thường do tăng giá trị đất tổng cộng là 1.000.000.000 đồng là có cơ sở.

Qua xác minh được biết hiện nay bà Y đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng X - Chi nhánh A, Phòng giao dịch V. Hội đồng xét xử xác định hợp đồng sang nhượng giữa hai bên là vô hiệu, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của Ngân hàng, tránh vụ kiện dây dưa kéo dài ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự, không cần thiết phải đưa ngân hàng tham gia tố tụng trong vụ kiện này. Do đó cấp phúc thẩm tiến hành xét xử theo qui định của pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên Hội đồng xét xử đồng ý với ý kiến của đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông L, không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Y. Y bản án sơ thẩm.

Các phần khác của bản án không kháng cáo kháng nghị nên giữ nguyên.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo của ông L, bà Y không được chấp nhận nên án phí Dân sự phúc thẩm mỗi người phải nộp là 300.000 đồng. Ông L được trừ 300.000 đồng vào tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0001308 ngày 17 tháng 10 năm 2017 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Y được trừ 300.000 đồng vào tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0001282 ngày 110 tháng 10 năm 2017 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông L và bà Y đóng đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ Điều 159 của Bộ luật Tố Tụng dân sự năm 2004(được sửa đổi bổ sung năm 2011). Điều 26, 35, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 134,137, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm c Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh án phí và lệ phí Toà án;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Viết L;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị Hồng Y;

Y bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Đỗ Thị Hồng Y phải tiếp tục thực hiện hợp đồng bán đất mà hai bên đã ký kết ngày 28/04/2008; và phải hoàn tất việc công chứng hợp đồng bán đất, sang tên tách thửa phần đất có diện tích 70m2 (ngang 5 mét, dài 14 mét) thuộc thửa đất số 866, tờ bản đồ số 04 (theo tài liệu năm 2002), xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là một phần thửa đất số 316, tờ bản đồ số 56 (TL-2005) tại địa chỉ 252/4/52 Đường E, Khu phố 3, phường D, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Tuyên bố giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Viết L và bà Đỗ Thị Hồng Y là vô hiệu.

Buộc bà Đỗ Thị Hồng Y phải có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Viết L số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng. Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Chi phí đo vẽ định giá ông L và bà Y mỗi bên phải chịu 6.302.735 (Sáu triệu ba trăm lẻ hai ngàn bảy trăm ba mươi lăm) đồng. Ông L đã nộp 9.605.470 (Chín triệu sáu trăm lẻ năm ngàn bốn trăm bảy mươi) đồng. Bà Y đã nộp 3.000.000 (Ba triệu) đồng. Bà Y phải trả lại cho ông L 3.302.735 (Ba triệu ba trăm lẻ hai ngàn bảy trăm ba mươi lăm) đồng.

4. Các đương sự thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đỗ Thị Hồng Y phải nộp 42.000.000 (Bốn mươi hai triệu) đồng.

- Ông L phải nộp 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng. Được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 (Năm triệu) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000011 ngày 26/4/2016 của Chi cục thi hành án quận Q. Ông L được nhận lại 4.800.000 (Bốn triệu tám trăm ngàn) đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Viết L phải nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng. Khấu trừ 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001308 ngày 17 tháng 10 năm 2017 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Đỗ Thị Hồng Y phải nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng. Khấu trừ 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001282 ngày 110 tháng 10 năm 2017 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Y đóng đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Kể từ ngày ông L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Y chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất qui định tại Điều 357; 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- TAND TC;
- TAND CC tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND quận Q;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/20).

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Nhung