

Bản án số: 1101/2018/DS-PT
Ngày 23/11/2018
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: Ông Bùi Liên Minh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Bà Lê Thị Thúy Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Hoa Thiên

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Trọng Long - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 10 và 23 tháng 11 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 363/2018/TLPT-DS ngày 06 tháng 8 năm 2018 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 114/2018/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4634/2018/QĐ-PT ngày 08 tháng 10 năm 2018 và Quyết định tạm dừng phiên tòa số 8857/2018/QĐ-PT ngày 30/10/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Bà **Trương Thị D**, sinh năm 1958

Trú tại: B1/10 ấp 2, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà **Hà Thị Mai L**, sinh năm 1983

Trú tại: C1/56 ấp 3, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn : Ông **Lê Văn T**, sinh năm: 1988 (có mặt);

Địa chỉ: A14/11 đường N, thị trấn T, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo giấy ủy quyền số 003653 ngày 15/12/2016 của Văn phòng công chứng An Lạc huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bị đơn: Ông **Phạm Ngọc Tuấn A**, sinh năm: 1982 (có mặt)

Địa chỉ: A2/5 ấp 1, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Ông **Bùi Phúc T** là Luật sư của Công ty Luật hợp danh N thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm: 1963 (có mặt)

Địa chỉ: B6/2 ấp 2, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trương Thị D, Hà Thị Mai L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn là bà Trương Thị D và bà Hà Thị Mai L có ông Lê Văn T làm đại diện ủy quyền trình bày:

1/ Bà D yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001965, quyền số 04/2016/HĐGD-CCAL giữa bà Trương Thị D, bà Hà Thị Mai L với ông Phạm Ngọc Tuấn A tại Văn phòng công chứng An Lạc ngày 15/4/2016.

2/ Yêu cầu ông Tuấn A có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất A 822131, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 757 QSDĐ/1993 ngày 15/7/1993 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trương Thị D.

Trong quá trình tố tụng bị đơn ông Phạm Ngọc Tuấn A trình bày:

Ngày 15/4/2016 ông và bà L, bà D có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001965/HĐGD tại Văn phòng Công chứng An Lạc. Ông đã giao 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng cho bà D, bà L. Ngày 05/01/2017 bà D, bà L không thực hiện đúng theo thỏa thuận, không cung cấp thông tin để hỗ trợ cho ông thực hiện việc đăng bộ cập nhật tên chủ mới về tài sản.

Nay bà D, bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông không đồng ý.

Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ông và bà Trương Thị D là vợ chồng, có giấy chứng nhận kết hôn số 99, quyền số 1 ngày 03/11/2001 do Ủy ban nhân dân xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Căn nhà cấp 4 diện tích 79,2m² có số nhà B1/10 ấp 2, xã T, huyện B có tổng diện tích đất 194m² thuộc thửa đất 1128, tờ bản đồ số 3 là do ông bỏ tiền ra xây dựng là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng. Ông có biết bà D và bà Hà Thị Mai L có ký hợp đồng chuyển nhượng đất và căn nhà cho ông Phạm Ngọc Tuấn A. Ông Tuấn A đã chiếm dụng toàn bộ căn nhà nêu trên trái phép.

Ngày 25 tháng 7 năm 2017 ông L có Đơn yêu cầu độc lập là hủy hợp đồng mua bán nhà ký ngày 25/3/2016 giữa bà Trương Thị D và ông Phạm Ngọc Tuấn A.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 114/2018/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 93, Điều 147, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 119 và Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 04/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, có hiệu lực từ ngày 01/01/2017.

Xử :

1/ Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị D và bà Hà Thị Mai L. Về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị D, bà Hà Thị Mai L với ông Phạm Ngọc Tuấn A, có số công chứng 001965, quyền số 04/2016/HĐGD-CCAL ngày 15 tháng 4 năm 2016 tại Văn phòng công chứng An Lạc và yêu cầu ông Phạm Ngọc Tuấn A có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất A 822131, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 757/QSDĐ/1993 ngày 15 tháng 7 năm 1993 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trương Thị D.

2/ Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ quan là ông Nguyễn Văn L. Về việc yêu cầu hủy bỏ Giấy mua bán nhà ký ngày 25/3/2016 giữa bà Trương Thị D, bà Hà Thị Mai L và ông Phạm Ngọc Tuấn A.

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

Án sơ thẩm được tuyên vào ngày 26 tháng 6 năm 2018. Ngày 05 tháng 7 năm 2018 ông Nguyễn Văn L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 09 tháng 7 năm 2018 bà Trương Thị D, bà Hà Thị Mai L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự thống nhất với việc giải quyết vụ án như sau:

1. Nguyên đơn, bị đơn và ông Nguyễn Văn L thống nhất tiếp tục thực hiện thỏa thuận theo giấy mua bán nhà đề ngày 25/3/2016 giữa bà Trương Thị D và ông Phạm Ngọc Tuấn A cũng như các thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001965/HĐGD ngày 15/4/2016 tại phòng công chứng An Lạc. Bên bà Trương Thị D, bà Hà Thị Mai L có trách nhiệm hỗ trợ cho ông Phạm Ngọc Tuấn A làm các thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Bị đơn thanh toán thêm cho nguyên đơn số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Thanh toán thành 2 đợt:

- Đợt 1: Thanh toán 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) vào ngày 03/12/2018;

- Đợt 2: Thanh toán 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) ngay sau khi phía ông Phạm Ngọc Tuấn A hoàn tất thủ tục đăng bộ, sang tên nhà, đất.

3. Thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ và các chi phí khác liên quan đến việc sang tên phía ông Phạm Ngọc Tuấn A tự nguyện chịu.

4. Hủy bỏ hợp đồng vay tiền số 001326 ngày 19/3/2016 của Văn phòng Công chứng An Lạc huyện Bình Chánh Thành phố Hồ Chí Minh và hợp đồng vay tiền số 001326 ngày 25/3/2016 của văn phòng Công chứng An Lạc huyện Bình Chánh Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng: Các bên thống nhất thi hành theo bản án sơ thẩm số 114/2018/DSST ngày 26/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự nằm trong hạn luật định nên hợp lệ. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Về nội dung: Xét thấy, thỏa thuận của các đương sự không trái với quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nằm trong hạn luật định phù hợp khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sau đây viết tắt là BLTTDS) nên được chấp nhận.

[2] Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là tự nguyện không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là Bà Trương Thị D, bà Hà Thị Mai L và ông Nguyễn Văn L không phải chịu án phí phúc thẩm theo khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, Điều 148; Điều 300; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 430 của Bộ Luật Dân sự năm 2015.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, có hiệu lực từ ngày 01/01/2017.

Tuyên xử:

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 114/2018/DS-ST ngày 26/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

2.1/ Bà Trương Thị D, bà Hà Thị Mai L và ông Nguyễn Văn L thống nhất tiếp tục thực hiện thỏa thuận theo giấy mua bán nhà đề ngày 25/3/2016 giữa bà Trương Thị D và ông Phạm Ngọc Tuấn A cũng như các thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001965/HĐGD ngày 15/4/2016 tại Văn phòng công chứng An Lạc. Bên bà Trương Thị D, bà Hà Thị Mai L và ông Nguyễn Văn L có trách nhiệm hỗ trợ cho ông Phạm Ngọc Tuấn A làm các thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2/ Ông Phạm Ngọc Tuấn A thanh toán thêm cho nguyên đơn số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Thanh toán thành 2 đợt:

- Đợt 1: Thanh toán 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) vào ngày 03/12/2018;

- Đợt 2: Thanh toán 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) ngay sau khi phía ông Phạm Ngọc Tuấn A hoàn tất thủ tục đăng bộ, sang tên nhà, đất.

Kể từ ngày Bà Trương Thị D, bà Hà Thị Mai L và ông Nguyễn Văn L có đơn yêu cầu thi hành án của 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 do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2.3/ Thuê thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ và các chi phí khác liên quan đến việc sang tên phía ông Phạm Ngọc Tuấn A tự nguyện chịu.

2.4/ Hủy bỏ hợp đồng vay tiền số 001326 ngày 19/3/2016 của Văn phòng Công chứng An Lạc huyện Bình Chánh Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trương Thị D và ông Phạm Ngọc Tuấn A và hợp đồng vay tiền số 001326 ngày 25/3/2016 của văn phòng Công chứng An Lạc huyện Bình Chánh Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trương Thị D và ông Phạm Ngọc Tuấn A.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trương Thị D và bà Hà Thị Mai L cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà D và bà L đã nộp 5.000.000 (Năm triệu) đồng theo biên lai thu số 0021579 ngày 05/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh. Bà Trương Thị D, bà Hà Thị Mai L được nhận lại 4.700.000 (Bốn triệu bảy trăm ngàn) đồng.

Ông Nguyễn Văn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông L đã nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0030064 ngày 02/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh. Ông Nguyễn Văn L đã nộp đủ tiền án phí.

Về chi phí đo vẽ, định giá bà Trương Thị D và bà Hà Thị Mai L phải tự chịu toàn bộ.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trương Thị D và bà Hà Thị Mai L ông Nguyễn Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Trương Thị D 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà D đã nộp theo theo biên lai thu số 000005492 ngày 10/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông L đã nộp theo theo biên lai thu số 000005490 ngày 10/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh. Hoàn trả cho bà Hà Thị Mai L 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà L đã nộp theo theo biên lai thu số 000005491 ngày 10/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

6. 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 thoả 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, 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.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Bình Chánh;
- Chi cục THA DS huyện Bình Chánh;
- Lưu.

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

Bùi Liên Minh