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: 634/2019/DS-PT
Ngày: 09/7/2019
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 thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vũ Thị Xuân Trang**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Nguyễn Thị Thanh Hằng**

2. Bà **Nguyễn Thị Thanh Hiền**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa : Bà **An Phương Trang**, 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: Bà **Hà Thị Thúy Hằng** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27/6/2019 và 09/7/2019 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 241/2019/TLPT-DS ngày 10/5/2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 181/2019/DS-ST ngày 12/4/2019 của Tòa án nhân dân Quận 12 bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2379/2019/QĐ-PT ngày 27/5/2019, quyết định hoãn phiên tòa số 4231/2019/QĐ-PT ngày 14/6/2019 và quyết định tạm ngừng phiên tòa số 4739/2019/QĐ-PT ngày 27/06/2019 giữa:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1964 (có mặt)
Địa chỉ: A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người bảo vệ quyền L cho bà T: Luật sư Nguyễn Thị Mỹ T1 (có mặt)

Bị đơn: Ông **Trịnh Xuân Đ**, sinh năm 1948 (có mặt)
Địa chỉ: A1, phường B1, Quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: ông Trịnh Văn B, sinh năm 1981 (có mặt)
Địa chỉ: A2, phường B2, Quận C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn L, sinh năm 1951 (có mặt ngày 27/6/2019, vắng mặt ngày 09/7/2019)

Địa chỉ: A3, phường B3, Quận C3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L: Luật sư Nguyễn Thị Mỹ T1 (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1953 (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bà C: ông Trịnh Văn B, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: A4, phường B4, Quận C4, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Cáp Trọng P, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: A5, phường B5, quận C5, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng)

Địa chỉ: A6, Phường B6, Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Y trình bày:

Ngày 21/4/2016 vợ chồng bà T, ông L và ông Trịnh Xuân Đ có ký hợp đồng sang nhượng đất đối với phần đất diện tích 588m^2 thuộc thửa đất số 6060, tờ bản đồ số 01 (tài liệu năm 1991), phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00371/15 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 09/3/2005 với giá 4.900.000 đồng/m^2, tổng cộng là 2.881.200.000 đồng, phương thức thanh toán cụ thể:

Đợt 1 ngày 21/4/2016 bên B đạt cọc cho bên A số tiền 100.000.000 đồng.

Đợt 2 bên A và bên B công chứng mua bán, tách thửa sang tên thì bên B sẽ trả cho bên A số tiền còn lại.

Do phần đất trên nằm trong phần đất tổng diện tích 862m^2 chưa được tách thửa nên ngày 30/6/2016 khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng số 7 thì vợ chồng bà T, ông L phải ký bán hết phần đất trong giấy chứng nhận. Tuy nhiên ngày 29/6/2016 giữa hai bên có ký cam kết để ông Đ đứng tên toàn bộ thửa đất 6060 diện tích 862m^2, vợ chồng bà T, ông L chỉ bán cho ông Đ 588m^2, phần diện tích còn lại sau khi làm xong thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đất thổ cư ông Đ sẽ trả lại cho vợ chồng bà T, ông L.

Sau khi ký hợp đồng, bà T, ông L đã nhận của ông Đ 2.300.000.000 đồng và giao bản chính giấy chứng nhận nêu trên cho ông Đ để ông Đ thực hiện thủ tục sang tên, tách thửa. Tuy nhiên cho đến nay ông Đ không tiến hành được thủ tục tách thửa, sang tên và cũng chưa thanh toán đủ số tiền mua đất cho ông bà.

Nay phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13979, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 30/6/2016.
- Hủy Hợp đồng sang nhượng đất ngày 21/4/2016 giữa ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T với ông Trịnh Xuân Đ.

Ông L, bà T đồng ý trả lại cho ông Đ số tiền đã nhận là 2.300.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trịnh Xuân Đ và đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trịnh Văn B trình bày:

Ông Đ xác nhận ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2016 và hợp đồng sang nhượng đất ngày 21/4/2016 với vợ chồng bà T, ông L để mua phần diện tích đất 588m^2 (các bên thống nhất diện tích đất sẽ được công nhận chính thức trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Nhà nước sẽ cấp cho ông Đ), thuộc thửa đất số 6060, tờ bản đồ số 01 (tài liệu năm 1991), phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị thửa đất là 2.881.200.000 đồng. Ông Đ đã thanh toán cho bà T, ông L 2.300.000.000 đồng, hai bên đã tiến hành bàn giao ranh đất, bà T, ông L đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Đ để tiến hành lập thủ tục sang tên, tách thửa. Hiện phần đất này do ông Đ quản lý, sử dụng.

Thủ tục tách thửa, sang tên gặp khó khăn do diện tích đất được công nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00371/15 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 09/3/2005 và ranh đất thực tế không trùng khớp. Văn phòng đăng ký đất đai yêu cầu bà T và các hộ dân xung quanh khi đất ký xác nhận ranh.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Đ không đồng ý. Ngày 05/7/2018 ông Đ có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/4/2016 giữa 2 bên, ông Đ đồng ý thanh toán hết số tiền còn lại là khoảng 600.000.000 đồng.

Ông Trịnh Văn B đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày:

Bà là vợ của ông Đ, thống nhất với toàn bộ ý kiến và yêu cầu của ông Đ, không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cáp Trọng P trình bày:

Ngày 26/10/2017, ông có ký vi bằng với ông Đ tại Văn phòng Thừa phát lại huyện B Chánh với nội dung: Ông Đ đồng ý bán cho ông phần đất có diện tích 560 m^2 thuộc thửa đất số 6060, tờ bản đồ số 01 (tài liệu năm 1991), phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số H00371/15 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 09/3/2005 với giá 8.960.000.000 đồng. Ông đã thanh toán cho ông Đ 2.500.000.000 đồng. còn lại 6.840.000.000 đồng ông sẽ thanh toán tiếp cho ông Đ ngay sau khi ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông tại phòng công chứng.

Ông đồng ý với ý kiến và yêu cầu của bị đơn, đồng ý hỗ trợ cho vợ chồng bà T, ông L thêm 500.000.000 đồng nếu nguyên đơn đồng ý hòa giải. Trường hợp vụ án phải xét xử, ông không đồng ý hỗ trợ số tiền trên.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13979, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 30/6/2016 và hợp đồng sang nhượng đất bằng giấy tay ngày 21/4/2016 giữa ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T với ông Trịnh Xuân Đ đối với phần đất thuộc thửa đất số 6060, tờ bản đồ số 01 (tài liệu năm 1991), phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00371/15 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 09/3/2005.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13979, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 30/6/2016 và hợp đồng sang nhượng đất bằng giấy tay ngày 21/4/2016 giữa ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T với ông Trịnh Xuân Đ đối với phần đất thuộc thửa đất số 6060, tờ bản đồ số 01 (tài liệu năm 1991), phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00371/15 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 09/3/2005 cho ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T có hiệu lực pháp luật. Trên cơ sở đó buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 338.160.000 (ba trăm ba mươi tám triệu một trăm sáu mươi ngàn) đồng.

Ông Trịnh Xuân Đ có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tíc 538,4 m^2 theo barn đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác lập ngày 23/01/2019 và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00371/15 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 09/3/2005 theo quy định của pháp luật.

Ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00371/15 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 09/3/2005.

3. Kiến nghị các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định các loại khoán thuế, lệ phí và buộc các đương sự phải nộp đúng với giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thật do các bên thỏa thuận là 2.638.160.000 đồng.

4. Chuyển giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00371/15 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 09/3/2005 mà Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đang lưu giữ cho Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho việc thi hành án.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 24/4/2019 nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L kháng cáo.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau giải quyết vụ án.

Bà T và ông L kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của ông bà hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông Đ ngày 21/4/2019 và ngày 30/6/2016 với các căn cứ: ông Đ vi phạm thời hạn 10 ngày làm thủ tục sang tên; chưa trả đủ tiền đã sang nhượng cho ông Cáp Trọng P, vi phạm Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; thủ tục tách thửa tòa sơ thẩm không xác minh; giá trị hợp đồng công chứng thấp hơn giá thực tế rất nhiều lần.

Ông bà đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 2.300.000.000 đồng cho ông Đ, buộc ông Đ trả lại đất đang sử dụng và quản lý cho ông bà, tháo dỡ hàng rào lưới B40, căn chòi tự dựng trên đất, trả lại giấy chứng nhận cho ông bà.

Ông B đại diện cho ông Đ và bà C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông L, yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cáp Trọng P thống nhất với yêu cầu của đại diện ông Đ.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà T và ông L để nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông bà do hợp đồng ngày 30/6/2016 vô hiệu, giả tạo nhằm che đậy hợp đồng tay ngày 21/4/2016 để giảm thuế phí; phần diện tích còn lại không đủ để tách thửa theo quy định tại Điều 5 Quyết định 60/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; ông Đ chuyển nhượng cho ông P dù chưa đứng tên mảnh đất này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L và bà T, sửa án sơ thẩm do: Hợp đồng công chứng ngày 30/6/2019 do che giấu hợp đồng tay ngày 21/4/2016, đất còn lại không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định 19 và Quyết định 60 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông L và bà T hoàn trả 2.300.000.000 đồng cho ông Đ, chênh lệch giá chia đôi, trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH

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 và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của ông L và bà T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Hợp đồng sang nhượng đất ngày 21/4/2016, giấy cam kết ngày 29/6/2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2016 ký giữa ông L, bà T với ông Đ là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật hoặc đạo đức xã hội. Ông Đ đã giao cho bên bà T và ông L số tiền 2.300.000.000 đồng, đã nhận đất làm hàng rào, làm đường đi chung, làm chòi chăn nuôi, khoan giếng, gắn đồng hồ điện phụ từ nhà bà T.

Theo thoả thuận tại hợp đồng sang nhượng đất không có công chứng ngày 21/4/2016 thì giá chuyển nhượng là 4.900.000 đồng/m^2, diện tích chuyển nhượng lại 588 m^2, đường đi chung ngang 4m, sau 10 ngày bên bán công chứng, tách thửa, sang tên cho bên mua mới nhận đủ số tiền còn lại.

Theo giấy cam kết ngày 29/6/2016 các bên thỏa thuận để ông Đ đứng tên chủ quyền thửa đất số 6060, tờ bản đồ số 01 (tài liệu năm 1991), phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 862m^2, thực tế chuyển nhượng khoảng 500m^2, phần còn lại sau khi làm xong thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đất thổ cư ông Đ sẽ trả cho ông L và bà T.

Hợp đồng công chứng ngày 30/6/2016, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 6060 nêu trên nhưng ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng.

Sau khi ký các hợp đồng, cam kết với nhau, phía bà T, ông L đã giao đất, giấy tờ bản chính thửa đất trên cho ông Đ để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Bà T và ông L vẫn tiếp tục nhận tiền của ông Đ đến ngày 20/4/2018 với số tiền tổng cộng là 2.300.000.000 đồng. Khi ông Đ đang tiến hành các thủ tục, giấy tờ thì tháng 6/2018, bà T có đơn khởi kiện.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 30/6/2016, các bên không thỏa thuận thời hạn cụ thể để hoàn tất việc chuyển mục đích sử dụng đất, sang tên ông Đ nên ông Đ không vi phạm bất cứ thỏa thuận nào với bà T, ông L.

Xét các bên thỏa thuận chuyển mục đích sử dụng đất thành thổ cư cho ông Đ sau đó ông Đ sẽ sang tên lại cho ông L và bà T một phần diện tích ngoài phần đã chuyển nhượng cho ông Đ, nên không vi phạm quy định về diện tích tối thiểu khi tách thửa theo Khoản 2, Điều 5 Quyết định 60/2017 ngày 5/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra do có tranh chấp nên các bên căn cứ theo bản án có hiệu lực pháp luật để thi hành theo Khoản 2 Điều 6 của Quyết định 60/2017.

Xét việc các bên thỏa thuận giá ghi trên hợp đồng công chứng thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế, tòa sơ thẩm đã kiến nghị truy thu thuế theo giá chuyển nhượng thực tế là đúng quy định. Đây không phải là điều kiện để hủy hợp đồng.

Xét việc Tòa sơ thẩm giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T, ông L nộp để chuyển giao cho cơ quan thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật là để bảo đảm cho việc Thi hành án.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông P có điều kiện sau khi ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên không có tranh chấp, không yêu cầu gì trong vụ kiện này nên Hội đồng xét xử sơ thẩm và phúc thẩm không xem xét giải quyết. Do vậy không viện dẫn áp dụng Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Do vậy kháng cáo của bà T và ông L, đề nghị của luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà T, ông L không được chấp nhận.

Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc hủy các hợp đồng, cam kết đã ký giữa bà T, ông L với ông Đ, giải quyết hậu quả của các hợp đồng này Hội đồng xét xử không chấp nhận như đã nhận định đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa một phần án sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà T và ông L yêu cầu hủy các hợp đồng, cam kết đã ký với ông Đ, hoàn trả 2.300.000.000 đồng không được chấp nhận nên phải

chịu án phí có giá ngạch theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14. Ông L trên 60 tuổi nên được miễn án phí, bà T phải chịu ½ án phí dân sự sơ thẩm là 39.000.000 đồng. Ông Đ trên 60 tuổi nên được miễn án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà T và ông L phải chịu theo quy định. Ông L trên 60 tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 116, Điều 398, Điều 401, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 106, Điều 107 và Điều 167 Luật đất đai 2013

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T và ông Lê Văn L.

Sửa một phần án sơ thẩm:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng sang nhượng đất ngày 21/4/2016, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 30/6/2016 ký giữa ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T với ông Trịnh Xuân Đ đối với phần đất có diện tích 862 m^2 thuộc thửa số 6060, tờ bản đồ số 01 (tài liệu năm 1991), phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00371/15 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 09/3/2005 cho ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn:

Công nhận hợp đồng sang nhượng đất ngày 21/4/2016, giấy cam kết ngày 29/6/2019, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 30/6/2016 giữa ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T với ông Trịnh Xuân Đ đối với phần đất có diện tích 538,4 m^2 thuộc thửa số 6060, tờ bản đồ số 01 (tài liệu năm 1991), phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00371/15 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 09/3/2005 cho ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T.

Ông Trịnh Xuân Đ phải thanh toán cho ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T số tiền là 338.160.000 đồng (Ba trăm ba mươi tám triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm trên số tiền chậm trả và thời gian chưa thi hành án.

Căn cứ bản án này ông Trịnh Xuân Đ được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 538,4 m^2 theo bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/01/2019, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00371/15 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 09/3/2005 cho ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T.

Căn cứ bản án này ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T phải liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích đất đối với phần đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00371/15 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 09/3/2005 theo quy định.

3. Kiến nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định các khoản thuế, phí các bên phải chịu theo quy định đối với giá chuyển nhượng thực tế là 2.638.160.000 đồng (Hai tỷ sáu trăm ba mươi tám triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng)/538,4 m^2 đất.

Các bên thi hành án ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Tòa án nhân dân Quận 12 chuyển giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00371/15 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 09/3/2005 cho cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn L được miễn án phí.

Bà Nguyễn Thị T phải chịu 39.000.000 đồng (Ba mươi chín triệu đồng).

Hoàn tiền tạm ứng án phí 5.300.000 đồng (Năm triệu ba trăm nghìn đồng) cho bà Nguyễn Thị T theo biên lai thu số AA/2017/0036654 ngày 13/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 12.

Ông Trịnh Xuân Đ được miễn án phí.

Hoàn tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) cho ông Trịnh Xuân Đ theo biên lai thu số AA/2017/0036949 ngày 05/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 12.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0025312 ngày 24/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 12. Bà T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) cho ông Lê Văn L theo biên lai thu số AA/2018/0025313 ngày 24/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 12.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Q.12;
- Chi cục THADS Q.12;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ P THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Thị Xuân Trang