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: 70/2023/DS-PT
Ngày: 11/01/2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*:* Bà Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán*:* Bà Nguyễn Thị Huyền

Bà Nguyễn Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – 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 Hoàng Anh Nga – Kiểm sát viên.

Ngày 11/01/2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 284/2023/TLPT-DS ngày 05/10/2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 318/2022/DS-ST ngày 13/7/2022 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 41/2022/QĐ-SCBSBA ngày 25/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6228/2022/QĐPT-DS ngày 08/12/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20168/2022/QĐ-PT ngày 26/12/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1/ Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1966. (Có mặt)

1.2/ Bà Triệu Thị Đ1, sinh năm 1963. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số D7/22, Ấp 4, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Tấn T, sinh năm 1974. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 147 đường T, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 001970, quyển số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/11/2019 do Văn phòng Công chứng Phan Thị Kim C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Bùi Quốc T1 – Văn phòng Luật sư T – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số 147 đường T, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1/ Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1977. (Có mặt)

2.2/ Bà Trần Nhục M, sinh năm 1965. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 70A đường T, Tổ H, Khu phố H, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đoàn Thị Thiên Thanh T2 – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số 126 Tỉnh lộ 8, Khu phố H, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Bà Hoàng Thị M1, sinh năm 1992. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 90/22 đường số 03, Tổ 6, Khu phố 8, phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2/ Bà Đặng Thị Ngọc C, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Đặng Thị Ngọc C: Ông Trương Minh H, sinh năm 1968. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 224 đường L, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 025250, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/11/2021 do Văn phòng công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Trần Nhục M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Ngọc C.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Theo nội dung Đơn khởi kiện nộp ngày 11/11/2019 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/02/2020; các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Triệu Thị Đ1 có ông Phạm Tấn T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 30/6/2018, ông Nguyễn Văn Đ và bà Triệu Thị Đ1 có ký Hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn L và bà Trần Nhục M để nhận chuyển nhượng

quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 723m^2 thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 28, tọa L tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 4.200.000.000 đồng. Ông Đ, bà Đ1 đã giao số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, việc giao nhận được ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc và không lập biên nhận.

Sau đó, ông Đ, bà Đ1 tiếp tục giao 200.000.000 đồng vào ngày 16/7/2018 và 1.000.000.000 đồng vào ngày 06/8/2018 cho ông L, bà M. Việc giao nhận được ghi nhận vào mặt sau của Hợp đồng đặt cọc lập ngày 30/6/2018.

Ngày 09/8/2018, ông Đ, bà Đ1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với ông L, bà M. Theo thỏa thuận ban đầu thì tổng giá trị hợp đồng là 4.200.000.000 đồng nên ông Đ, bà Đ1 còn phải trả cho ông L, bà M số tiền là 2.500.000.000 đồng. Tuy nhiên ông L, bà M tự nguyện giảm cho ông Đ, bà Đ1 100.000.000 đồng nên vào ngày 09/8/2018, ông Đ, bà Đ1 thực tế đã giao cho ông L, bà M số tiền 2.400.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng, không lập biên nhận.

Ông Đ, bà Đ1 đã giao đủ số tiền 4.100.000.000 đồng cho ông L, bà M nhưng ông L, bà M không tiến hành các thủ tục cần thiết để thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Do đó nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn L và bà Trần Nhục M phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/8/2018 đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 28 tọa L tại xã H, huyện C với diện tích 723m^2. Nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 4.100.000.000 đồng đã nhận và bồi thường 4.100.000.000 đồng, tổng cộng là 8.200.000.000 đồng. Ngoài ra, nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện bổ sung là hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 042213/HĐ-CNQSDĐ ngày 26/12/2019 do Văn phòng công chứng H chứng thực.

Tại Biên bản hòa giải ngày 25/3/2022 nguyên đơn xác định rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 042213/HĐ-CNQSDĐ ngày 26/12/2019 do Văn phòng công chứng H chứng thực.

Theo Đơn yêu cầu phản tố ngày 27/4/2021 bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Trần Nhục M trình bày:

Ông L, bà M xác nhận có ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Đ, bà Đ1 như lời trình bày của nguyên đơn. Tuy nhiên sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 09/8/2018 ông bà chỉ nhận thêm 800.000.000 đồng và cộng với số tiền 1.700.000.000 đồng đã nhận trước đó nên hai bên ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng là đặt cọc 2.500.000.000 đồng.

Phần đất trên ông L, bà M đã thế chấp cho Ngân hàng T – Chi nhánh C từ cuối năm 2017, ông Đ và bà Đ1 có biết việc thế chấp này. Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 09/8/2018, ông L và ông Đ, bà Đ1 có thỏa thuận miệng rằng khi nào ông Đ, bà Đ1 trả hết 1.700.000.000 đồng còn lại thì vợ chồng ông L sẽ tất toán tại Ngân hàng để lấy bản chính Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục công chứng sang tên. Hiện tại ông bà đã tất toán khoản vay tại Ngân hàng.

Vào ngày 26/12/2019, tại Văn phòng công chứng H, ông bà có ký Hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà Hoàng Thị M1 với giá 5.900.000.000 đồng nhưng sau đó hai bên đã hủy bỏ hợp đồng.

Nay ông Đ và bà Đ1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông L và bà M không đồng ý, ông bà đồng ý trả lại tiền cọc là 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng cộng với số tiền đã nhận là 2.000.000.000 đồng. Tổng cộng là 3.000.000.000 đồng.

Ông L, bà M đồng ý lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Ngọc C về quá trình giao dịch giữa ông bà với bà C và bà M1. Ngày 27/12/2019, các bên ký hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 042213/HĐ-CNQSDĐ ngày 26/12/2019 tại Văn phòng công chứng H và ông bà chưa trả cho bà M và bà C số tiền là 2.446.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của bà C, bị đơn đồng ý trả lại bà C số tiền đã nhận là 2.446.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 13/6/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị M1 trình bày:

Vào ngày 26/12/2019, tại Văn phòng công chứng H, bà và người bạn tên Đặng Thị Ngọc C cùng hùn vốn mua đất và bà có ký Hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 723m^2 thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 28 tọa L tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Nguyễn Văn L và bà Trần Nhục M với giá 5.900.000.000 đồng, bà đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng, sau đó bà đến Ngân hàng T – Chi nhánh C tất toán khoản vay của ông L và bà M số tiền 2.146.000.000 đồng, lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để ký hợp đồng chuyển nhượng. Số tiền ông L và bà M đã nhận của bà và bà C tổng cộng 2.446.000.000 đồng. Sau đó, giữa bà và ông L, bà M đã hủy bỏ hợp đồng này tại Văn phòng công chứng H để ông L thuận tiện thực hiện thủ tục tách thửa. Sau này khi phần đất trên xảy ra tranh chấp thì bà đã nhận lại số tiền hùn mua đất từ bà Đặng Thị Ngọc C nên số tiền 2.446.000.000 đồng ông L bà M chưa trả là của bà Đặng Thị Ngọc C, bà không liên quan gì đến vụ án, không có yêu cầu gì, bà xin vắng mặt tại phiên tòa.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Đặng Thị Ngọc C có người đại diện theo ủy quyền ông Trương Minh H trình bày:*

Vào ngày 08/11/2019, bà Đặng Thị Ngọc C và bà Hoàng Thị M1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 13, tờ bản đồ số 28 tọa L tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00103/16 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/02/2007, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L ngày 02/6/2017. Ngay sau đó, bà C và bà M1 đã đặt cọc và vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Trần Nhục M đã nhận số tiền cọc 300.000.000 đồng. Ông L có thông báo cho bà C biết thửa đất trên đã được thế chấp tại Ngân

hàng T - Chi nhánh C và đề nghị bà C nộp tiền vào ngân hàng để tất toán khoản vay và tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Ngày 26/12/2019, bà C và bà M1 cùng ông L đến ngân hàng để tất toán khoản vay và bà C là người nộp tiền thay cho ông L với số tiền 2.146.000.000 đồng. Tổng số tiền bà C đã giao cho ông L, bà M là 2.446.000.000 đồng.

Sau đó, bà C cùng bà M1, ông L, bà M đến Văn phòng công chứng H để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 042213/HĐ-CNQSDĐ ngày 26/12/2019. Đến ngày 27/12/2019, các bên ký hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 042213/HĐ-CNQSDĐ ngày 26/12/2019 tại Văn phòng công chứng H; đồng thời ông L, bà M ký hợp đồng ủy quyền cho bà C thực hiện thủ tục tách thửa để thuận tiện cho việc chuyển nhượng sau này. Vì thế, tuy đã ký hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L, bà M nhưng bà C và bà M1 chưa nhận lại tiền.

Nay phần đất nêu trên phát sinh tranh chấp nên bà không muốn tiếp tục thực hiện giao dịch với ông L, bà M nữa và yêu cầu ông L, bà M phải trả lại số tiền đã nhận để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 28 tọa L tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là 2.446.000.000 đồng.

Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00103/16 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/02/2007, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L ngày 02/6/2017 hiện do bà C đang giữ. Bà C sẽ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà M ngay sau khi ông L, bà M trả đủ tiền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 318/2022/DS-ST ngày 13-7-2022 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Triệu Thị Đ1;

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 28, tọa L tại xã H, huyện C, có diện tích 723m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00103/16 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/02/2007, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L ngày 02/6/2017 giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Triệu Thị Đ1 với ông Nguyễn Văn L, bà Trần Nhục M có hiệu lực.

Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Trần Nhục M có nghĩa vụ giao đất và các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Triệu Thị Đ1 phần đất thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 28, tọa L tại xã H, huyện C với diện tích 723m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00103/16 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/02/2007, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L ngày 02/6/2017, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Triệu Thị Đ1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên đối với quyền sử dụng đất có diện tích 723m^2 thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 28, tọa L tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00103/16 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/02/2007, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L ngày 02/6/2017 sang tên cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Triệu Thị Đ1.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 042213/HĐ-CNQSDĐ ngày 27/12/2019 do Văn phòng công chứng H chứng thực giữa ông Nguyễn Văn L, bà Trần Nhục M với bà Hoàng Thị M1.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Trần Nhục M về việc yêu cầu tuyên "Giấy nhận cọc" ngày 30/6/2018 có hiệu lực và bị đơn đồng ý trả lại tiền cọc cho nguyên đơn là 500.000.000 (Năm trăm triệu đồng) và đồng ý phạt cọc 500.000.000 (Năm trăm triệu đồng) cộng với số tiền đã nhận là 2.000.000.000 (Hai tỷ đồng), tổng cộng là 3.000.000.000 (Ba tỷ đồng).

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Ngọc C.

Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Trần Nhục M phải trả cho bà Đặng Thị Ngọc C số tiền 2.446.000.000 (Hai tỷ bốn trăm bốn mươi sáu triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn L và bà Trần Nhục M có trách nhiệm trả lãi cho bà Đặng Thị Ngọc C với mức lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả, kể từ ngày bà Đặng Thị Ngọc C có đơn yêu cầu thi hành án.

Bà Đặng Thị Ngọc C có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn L và bà Trần Nhục M bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 28, tọa L tại xã H, huyện C, có diện tích 723m^2 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00103/16 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/02/2007, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L ngày 02/6/2017 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 18/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện C trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ; Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2022/QĐ-BPKCTT ngày 13 tháng 7 năm 2022 có hiệu lực thi hành ngay.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Trần Nhục M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch do yêu cầu của nguyên đơn được chấp là 300.000 (Ba trăm ngàn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Trần Nhục M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm về việc yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 92.000.000 (Chín mươi hai triệu đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Trần Nhục M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 2.446.000.000 (Hai tỷ bốn trăm bốn mươi sáu triệu đồng) phải trả cho bà C là 80.920.000 (Tám mươi triệu chín trăm hai mươi ngàn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Trần Nhục M phải hoàn trả lại chi phí thẩm định tại chỗ và định giá là 2.000.000 (Hai triệu đồng) cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Triệu Thị Đ1.

- Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Triệu Thị Đ1 là 56.100.000 (Năm mươi sáu triệu một trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0083035 ngày 05/12/2019 và số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0083551 ngày 27/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho bà Đặng Thị Ngọc C là 40.460.000 (Bốn mươi triệu bốn trăm sáu mươi ngàn đồng) theo biên lai số 0043377 ngày 29/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 25/7/2022, ông Nguyễn Văn L, bà Trần Nhục M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 26/7/2022, bà Đặng Thị Ngọc C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 26/7/2022, Viện kiểm sát nhân dân huyện C có quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS với nội dung như sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Nguyễn Văn L, bà Trần Nhục M với ông Nguyễn Văn Đ, bà Triệu Thị Đ1 vào ngày 09/8/2018 là hợp đồng không có công chứng chứng thực vi phạm quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự và Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai.

Tại Giấy nhận cọc đất lập ngày 30/6/2018 thể hiện phần đất được chuyển nhượng với giá 4.200.000.000 đồng. Số tiền đã nhận cọc là 500.000.000 đồng, số tiền còn lại giao trong vòng 45 ngày. Tại mặt sau của giấy cọc ông L, bà M có ký nhận thêm của ông Đ, bà Đ1 1.200.000.000 đồng. Đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng nguyên đơn cho rằng đã giao đủ số tiền còn lại là 2.500.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, bị đơn chỉ thừa nhận đã nhận tổng số tiền là 1.700.000.000 đồng và ngày 09/8/2018 nhận thêm số tiền 800.000.000 đồng, tổng là 2.500.000.000 đồng. Đây là số tiền phù hợp với nội dung hợp đồng ngày 09/8/2018 đã ghi số tiền đặt cọc là 2.500.000.000 đồng. Như vậy, số tiền nguyên đơn giao mới chỉ tương đương 61% nghĩa vụ giao dịch.

Mặt khác, tại thời điểm giao dịch tài sản chuyển nhượng đang bị thế chấp tại Ngân hàng T – Chi nhánh C nên giao dịch dân sự giữa ông L, bà M và ông Đ,

bà Đ1 là vô hiệu. Do đó, Tòa án nhân dân huyện C chấp nhận yêu cầu của ông Đ, bà Đ1 là chưa đủ cơ sở.

Về án phí: Tòa án không xử lý số tiền tạm ứng án phí mà ông L, bà M đã nộp là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông L, bà M.

Viện kiểm sát đề nghị Tòa cấp phúc thẩm xem xét xử theo hướng đã phân tích.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án như sau:

Tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 723m^2 thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 28, tọa L tại xã H, huyện C được ký kết ngày 09/8/2018 giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Triệu Thị Đ1 với ông Nguyễn Văn L, bà Trần Nhục M. Ông Nguyễn Văn L, bà Trần Nhục M có nghĩa vụ giao cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Triệu Thị Đ1 phần đất nêu trên vào ngày 11/7/2023 theo đúng hiện trạng trên giấy chứng nhận.

Ông Nguyễn Văn L và bà Trần Nhục M trả cho bà Đặng Thị Ngọc C số tiền 2.446.000.000 (Hai tỷ bốn trăm bốn mươi sáu triệu đồng). Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đ bà Đ1 hỗ trợ cho ông L, bà M số tiền 1 tỷ đồng để trả cho bà C và giao trực tiếp cho bà C. Hạn chót các bên phải thanh toán là vào ngày 11/7/2023.

Bà Đặng Thị Ngọc C có trách nhiệm giao lại cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Triệu Thị Đ1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 28, tọa L tại xã H, huyện C, có diện tích 723m^2 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00103/16 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/02/2007, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L ngày 02/6/2017 ngay khi nhận số tiền 1.000.000 đồng của ông Đ, bà Đ1. Nếu bà C không giao thì ông Đ, bà Đ1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp mới lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

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

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên kháng nghị 03/QĐ-VKS-DS ngày 26/7/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện C. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, các đương sự thỏa thuận được với nhau về phương thức thanh toán, hỗ trợ giao nhận giấy tờ cũng như thời gian giao nhận tiền. Xét việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và không trái pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về án phí: Theo Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí của Tòa án thì ông L, bà M có đóng tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu phản tố. Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L bà M nhưng lại không xử lý tiền

tạm ứng án phí ông L, bà M đã đóng là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông L, bà M, chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C về phần án phí, sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH898446, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00103/16 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/02/2007, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L vào ngày 02/6/2017 thì phần đất có diện tích 723m2 thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 28, tọa L tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn L và bà Trần Nhục M.

Tại Giấy nhận cọc đất ngày 30/6/2018 và văn tự Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 được ký giữa ông Nguyễn Văn L, bà Trần Nhục M và ông Nguyễn Văn Đ, bà Triệu Thị Đ1 cho thấy ông L, bà M đồng ý chuyển nhượng cho ông Đ, bà Đ1 toàn bộ diện tích đất trong giấy chứng nhận nêu trên.

Ông L, bà M cho rằng sau khi ký hai văn tự nêu trên ông bà mới chỉ nhận được của ông Đ, bà Đ1 2.500.000.000 đồng nên đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng trả lại tiền cho ông Đ, bà Đ1. Phía ông Đ, bà Đ1 khẳng định đã thực hiện hiện xong nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng cho ông L, bà M là 4.100.000.000 đồng (do được bớt 100.000.000 đồng) nên yêu cầu được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc ông L, bà M giao đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Ngọc C yêu cầu ông L, bà M trả lại số tiền 2.446.000.000 đồng do chuyển nhượng đất không thành.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án như sau:

Tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 723m^2 thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 28, tọa L tại xã H, huyện C được ký kết ngày 09/8/2018 giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Triệu Thị Đ1 với ông Nguyễn Văn L, bà Trần Nhục M. Ông Nguyễn Văn L, bà Trần Nhục M có nghĩa vụ giao cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Triệu Thị Đ1 phần đất nêu trên vào ngày 11/7/2023 theo đúng hiện trạng trên giấy chứng nhận.

Ông Nguyễn Văn L và bà Trần Nhục M trả cho bà Đặng Thị Ngọc C số tiền 2.446.000.000 (Hai tỷ bốn trăm bốn mươi sáu triệu đồng). Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đ bà Đ1 hỗ trợ cho ông L, bà M số tiền 1 tỷ đồng để trả cho bà

C và giao trực tiếp cho bà C. Hạn chót các bên phải thanh toán là vào ngày 11/7/2023.

Bà Đặng Thị Ngọc C có trách nhiệm giao lại cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Triệu Thị Đ1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 28, tọa L tại xã H, huyện C, có diện tích 723m^2 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00103/16 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/02/2007, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L ngày 02/6/2017 ngay khi nhận số tiền 1.000.000 đồng của ông Đ, bà Đ1. Nếu bà C không giao thì ông Đ, bà Đ1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp mới lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận và không xem xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C về nội dung giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của các đương sự.

Về án phí: Kháng nghị nêu Bản án sơ thẩm không xem xét giải quyết đối với phần tạm ứng của bị đơn là đúng. Tuy nhiên, tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 41/2022/QĐ-SCBSBA ngày 25/7/2022, Tòa cấp sơ thẩm đã xử lý, giải quyết số tiền tạm ứng án phí của ông L, bà M đã nộp. Như vậy, quyền lợi của ông L, bà M vẫn đảm bảo nên trong trường hợp này quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát là không còn cần thiết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 148, Điều 300, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Tuyên xử: Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 28, tọa L tại xã H, huyện C có diện tích 723m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00103/16 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/02/2007, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L ngày 02/6/2017 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Triệu Thị Đ1 với ông Nguyễn Văn L, bà Trần Nhục M.

Ông Nguyễn Văn L, bà Trần Nhục M có nghĩa vụ giao cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Triệu Thị Đ1 phần đất thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 28, tọa L tại xã H, huyện C với diện tích 723m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00103/16 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/02/2007, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L ngày 02/6/2017 vào ngày 11/7/2023 theo đúng hiện trạng trên giấy chứng nhận.

Ông Nguyễn Văn L và bà Trần Nhục M có trách nhiệm trả cho bà Đặng Thị Ngọc C số tiền 2.446.000.000 (Hai tỷ bốn trăm bốn mươi sáu triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đ bà Đ1 hỗ trợ cho ông L, bà M số tiền 1 tỷ đồng để trả cho bà C và giao trực tiếp cho bà C. Cụ thể, ông Đ, bà Đ1 sẽ thanh toán cho bà C 1.000.000.000 đồng; Ông L, bà M sẽ thanh toán cho bà Đ1 phần còn lại là 1.446.000.000 đồng. Hạn chót các bên phải thanh toán xong cho bà C là vào ngày 11/7/2023.

Bà Đặng Thị Ngọc C có trách nhiệm giao lại cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Triệu Thị Đ1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 28, tọa L tại xã H, huyện C, có diện tích 723m^2 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00103/16 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/02/2007, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L ngày 02/6/2017 ngay khi nhận số tiền 1.000.000.000 đồng của ông Đ, bà Đ1.

Trường hợp, sau khi ông Đ, bà L thi hành xong số tiền nêu trên nhưng cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền không cưỡng chế thu hồi được bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 28, tọa L tại xã H, huyện C để giao cho ông Đ, bà Đ1 thì ông Đ, bà Đ1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp mới lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đồng thời Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00103/16 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/02/2007, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L ngày 02/6/2017 không còn giá trị pháp lý.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm tiền lãi theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Trần Nhục M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch do yêu cầu của nguyên đơn được chấp là 300.000 (Ba trăm ngàn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Trần Nhục M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm về việc yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 92.000.000 (Chín mươi hai triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông L bà M đã nộp là 46.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0043408 ngày 01/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

- Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Trần Nhục M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 2.446.000.000 (Hai tỷ bốn trăm bốn mươi sáu triệu đồng) phải trả cho bà C là 80.920.000 (Tám mươi triệu chín trăm hai mươi ngàn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Trần Nhục M phải hoàn trả lại chi phí thẩm định tại chỗ và định giá là 2.000.000 (Hai triệu đồng) cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Triệu Thị Đ1.

- Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Triệu Thị Đ1 là 56.100.000 (Năm mươi sáu triệu một trăm ngàn đồng) theo biên lai số

0083035 ngày 05/12/2019 và số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0083551 ngày 27/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho bà Đặng Thị Ngọc C là 40.460.000 (Bốn mươi triệu bốn trăm sáu mươi ngàn đồng) theo biên lai số 0043377 ngày 29/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn L, bà Trần Nhục M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông L, bà M đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số AA/2021/0045137 ngày 27/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Ông L, bà M đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Đặng Thị Ngọc C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà C đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số AA/2021/0045141 ngày 27/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Bà C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Huyền **Nguyễn Thị Thu** **Phạm Hồng Loan**