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: 441/2018/DS-PT
Ngày: 07/05/2018
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và 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 Trương Văn Hiền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Xuân;

Bà Phan Thị Liên.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Nguyễn Phương Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong ngày 07/5/2018 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai đối với vụ án dân sự phúc thẩm đã thụ lý số 367/2017/TLPT-DS ngày 30 tháng 8 năm 2017 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 114/2017/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1294/2018/QĐPT-DS ngày 26 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Ngọc M – sinh năm 1962. (có mặt)

Địa chỉ: Số 2A, đường A, Phường S, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1/ Bà Võ Thị Thùy P – sinh năm 1969. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số Skhu phố X, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Huỳnh Văn T– sinh năm 1969. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 10/5D khu phố X, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà P: Bà Huỳnh Tấn Phương N– sinh năm 1988. (Theo Giấy ủy quyền số 001692 và số 001693 cùng ngày 05/02/2018 tại Văn phòng Công chứng V). (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà Huỳnh Tấn Phương N– sinh năm 1988. (có mặt)

2/ Ông Huỳnh Tấn P – sinh năm 1994. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số S khu phố B, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Bà Huỳnh Tấn Phương N– sinh năm 1988. (Theo Giấy ủy quyền số 001698 ngày 05/02/2018 tại Văn phòng Công chứng V).

3/ Văn phòng Công chứng I, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số V N, phường X, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số D ấp M, đường B, xã U, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Ngọc M – là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 09/8/2012, đơn xác định yêu cầu khởi kiện ngày 30/10/2012 nguyên đơn là ông Huỳnh Ngọc M trình bày:***

Ngày 07/11/2011, ông M và bà Võ Thị Thùy P, ông Huỳnh Văn T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 018641 quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2011 được lập tại Văn phòng Công chứng I, Thành phố Hồ Chí Minh, nội dung thể hiện hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 54,9 m^2 thuộc thửa đất số 539-540 tờ bản đồ số 72 thị trấn H, huyện H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp H.02011 ngày 09/12/2009 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà P, ông T với giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng, hai bên đã hoàn tất xong việc giao nhận tiền chuyển nhượng. Đồng thời bà P, ông T xin gia hạn thời gian bàn giao đất là 03 tháng (Hạn chót là ngày 07/02/2012) tại giấy cam kết lập ngày 07/11/2011 *(BL 124)*, sau đó các bên có lập tiếp Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/02/2012 đối với căn nhà Số Skhu phố B thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến thời hạn giao đất và nhà thì bà P, ông T lại tiếp tục xin gia hạn thời gian giao đất đến ngày 07/5/2012 nội dung cam kết gia hạn được thể hiện tại giấy tay với nội dung "hợp đồng mua bán nhà lập ngày 17/02/2012"

nhưng đến thời điểm hiện nay thì bà P, ông T vẫn không bàn giao đất cho ông M.

Ông M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 539-540 tờ bản đố số 72 thị trấn H, huyện H, số BI 433304 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH02786 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 26/3/2012.

Ông M yêu cầu bà P, ông T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất số công chứng 018641 quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2011 được lập tại Văn phòng Công chứng I, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Huỳnh Ngọc M với bà Võ Thị Thùy P, ông Huỳnh Văn T phần diện tích đất 54,9 m^2 thuộc thửa đất số 539-540 tờ bản đồ số 72 thị trấn H, huyện H và Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/02/2012 đối với căn nhà Số S khu phố B thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, buộc ông T, bà P và các con là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Tấn Phương N, ông Huỳnh Tấn P bàn giao phần đất và nhà đã chuyển nhượng cho ông M, thời hạn thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Riêng đối với căn nhà tọa lạc trên các thửa đất số 539-540 thì ông M yêu cầu được giữ lại, ông M tự nguyện hỗ trợ cho bà P, ông T số tiền là 30.000.000 đồng. Trường hợp bà P, ông T không đồng ý để nhà lại cho ông M thì dỡ bỏ nhà, trả lại nguyên hiện trạng đất và ông M không hỗ trợ chi phí.

**** Tại các biên bản tự khai bị đơn là bà Võ Thị Thùy P và ông Huỳnh Văn T trình bày:***

Ngày 07/11/2011, bà P và ông Huỳnh Ngọc M có đến tại Văn phòng Công chứng I, Thành phố Hồ Chí Minh để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất phần đất diện tích 54,9 m^2 thuộc thửa đất số 539-540 tờ bản đồ số 72 thị trấn H, huyện H, việc ký này không có ông T là chồng bà P, cũng như tại Giấy cam kết lập ngày 07/11/2011, Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/02/2012 không do ông T ký. Thực chất thì bà P không có mua bán nhà đất với ông M, bà P với ông Mchỉ có giao dịch vay mượn tiền với nhau số tiền 350.000.000 đồng, nhưng ông Myêu cầu bà P lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do tin tưởng nên bà P đã ký tên. Bà P với ông M có vay mượn với nhau nhưng không có chứng cứ nào thể hiện.

Ông T là chồng của bà P, việc ông Mvới bà P giao dịch mua bán đất và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất số công chứng 018641 quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2011 được lập tại Văn phòng Công chứng I, Thành phố Hồ Chí Minh và Giấy cam kết lập ngày 07/11/2011, Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/02/2012 thì ông T không biết và không có tham gia. Ông T được biết ông M khi ông M đến nhà gây gổ yêu cầu giao nhà, đất.

Ông T, bà P không đồng ý yêu cầu của ông M là giao nhà đất diện tích 54,9 m^2 thuộc thửa đất số 539-540 tờ bản đồ số 72 thị trấn H, huyện H và căn nhà Số S khu phố B thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh do những giao dịch

này đã vô hiệu do ông T không có ký tên vào văn bản này. Ông T, bà P đồng ý liên đới sẽ trả lại số tiền 350.000.000 đồng cho ông Mvà không bồi thường thiệt hại khi hủy giao dịch hợp đồng mua bán nhà đất.

Đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 539-540 tờ bản đố số 72 thị trấn H, huyện H, số BI 433304 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH02786 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Huỳnh Ngọc M vào ngày 26/3/2012, để ông T, bà P liên hệ cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**** Tại các biên bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Tấn Phương N, ông Huỳnh Tấn P trình bày:***

Bà Nam, ông P là con của bà Võ Thị Thùy P, ông Huỳnh Văn T. Việc cha mẹ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ông P, bà Nkhông biết. Ông P, bà N đang sinh sống tại địa chỉ căn nhà Số S khu phố B thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông P, bà N không có yêu cầu độc lập trong việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông M với bị đơn ông T, bà P.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng I, Thành phố Hồ Chí Minh:***

Không đến Tòa án tiến hành các thủ tục tự khai, tham gia hòa giải và nghe xét xử vụ án. Mặc dù đã tiến hành thủ tục tống đạt và niêm yết công khai các văn bản tố tụng.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh:***

Không đến Tòa án tiến hành các thủ tục tự khai, tham gia hòa giải và nghe xét xử vụ án. Mặc dù đã tiến hành thủ tục tống đạt và niêm yết công khai các văn bản tố tụng.

**** Tại bản án số 114/2017/DS-ST ngày 19/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:***

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 68; Điều 70; Điều 71; Điều 72; Điều 73; Điều 147; Điều 184; Điều 225; Điều 227; Điều 264; Điều 266; Điều 267; Điều 269; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 122; Điều 127; Điều 137 Bộ luật dân sự 2005. Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

- Áp dụng Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình. Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐPT ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 quy định về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009; Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án và Điều 48 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu miễn giảm thu nộp quản lý sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất số công chứng 018641 quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2011 được lập tại Văn phòng Công chứng I, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Huỳnh Ngọc M với bà Võ Thị Thùy P, ông Huỳnh Văn T phần đất diện tích 54,9 m^2 (loại đất trồng cây lâu năm và đất trồng cây hàng năm khác) thuộc thửa đất số 539-540 tờ bản đồ số 72 thị trấn H, huyện H và Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/02/2012 về căn nhà Số Skhu phố B thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh xác lập là hợp đồng vô hiệu.

Bác yêu cầu nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc M tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhà và buộc ông T, bà P và các con là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nam, ông P bàn giao phần đất và nhà đã chuyển nhượng.

2. Buộc bà Võ Thị Thùy P và ông Huỳnh Văn T liên đới chịu thực hiện trả số tiền 365.737.000 đồng (trong đó tiền chuyển nhượng 350.000.000 đồng và tiền bồi thường 15.737.000 đồng) cho ông Huỳnh Ngọc M ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp chủ động thi hành) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (trường hợp thi hành theo đơn yêu cầu) 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Đồng thời Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan chức năng có thẩm quyền có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 433304 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02786) do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/3/2012 cho ông Huỳnh Ngọc M phần diện tích đất 54,9 m^2 (loại đất trồng cây lâu năm có diện tích 40,9 m^2 thửa 540 và đất trồng cây hàng năm khác 14 m^2 thửa 539) thuộc thửa đất số 539-540 tờ bản đồ số 72 thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc ông Huỳnh Ngọc M giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên để bà Võ Thị Thùy P, ông Huỳnh Văn T liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký lại xác lập quyền sử dụng đất nói trên.

6. Về án phí:

Nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.750.000 đồng theo biên lai thu số AC/2010/03015 ngày 06/11/2012 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; Ông Huỳnh Ngọc M được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 8.550.000 đồng.

Bị đơn bà Võ Thị Thùy P, ông Huỳnh Văn T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 18.286.850 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Bị đơn bà Võ Thị Thùy P, ông Huỳnh Văn T phải chịu chi phí bản vẽ và định giá, thẩm định là 6.081.000 đồng (2.081.000 đồng + 4.000.000 đồng) trả lại cho nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc M ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc M phải chịu chi phí giám định chữ ký chữ viết và dấu vân tay là 6.000.000 đồng trả lại cho bị đơn bà Võ Thị Thùy P, ông Huỳnh Văn T ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Ngày 02/8/2017, nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc M nộp đơn kháng cáo, nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn là ông Huỳnh Ngọc M và bị đơn là bà Võ Thị Thùy P, ông Huỳnh Văn T có người đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Tấn Phương N đã thỏa thuận với nhau về về việc chấp dứt các hợp đồng, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 018641 quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2011 được lập tại Văn phòng Công chứng I, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/02/2012 (không có công chứng, chứng thực) về căn nhà Số S khu phố B thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Võ Thị Thùy P, ông Huỳnh Văn T có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Ngọc M số tiền là 500.000.000 đồng trong vòng 30 ngày kể từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật là ngày 07/5/2018.

Thực hiện việc trả tiền và ông M trả các loại giấy cùng một lúc, hạn chót là ngày 07/6/2018, gồm:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 539-540 tờ bản đồ số 72 thị trấn H, huyện H, số BI 433304 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH02786 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Huỳnh Ngọc M ngày 26/3/2012.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 018641 quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2011 được lập tại Văn phòng Công chứng I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/02/2012 (không có công chứng, chứng thực) về căn nhà Số Skhu phố B thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh chấm dứt khi hai bên thực hiện xong việc trả tiền và trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Về án phí mỗi bên chịu một nửa theo quy định. Về chi phí bản vẽ và định giá, thẩm định cũng như chi phí giám định chữ ký, chữ viết, dấu vân tay các bên thỏa thuận theo bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng I, Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa, không rõ lý do, được Tòa án triệu tập hợp lệ và Ủy ban nhân dân huyện H có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đã tuân thủ theo các quy định của pháp luật. Về hình thức đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên hợp lệ. Về nội dung vụ án đề nghị: Do tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc M trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 936/UBND-TNMT ngày 24/4/2018 đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; Văn phòng Công chứng I, Thành phố Hồ Chí Minh và đã triệu tập hợp lệ, vắng mặt tại phiên tòa lần hai, căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xử vắng mặt Văn phòng Công chứng I, Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

[3] Về nội dung kháng cáo:

Tòa cấp sơ thẩm bác yêu cầu nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc M tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhà và buộc ông T, bà P và các con là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nam, ông P bàn giao phần đất và nhà đã chuyển nhượng. Buộc bà Võ Thị Thùy P và ông Huỳnh Văn T liên

đới chịu thực hiện trả số tiền 365.737.000 đồng (trong đó tiền chuyển nhượng 350.000.000 đồng và tiền bồi thường 15.737.000 đồng) cho ông Huỳnh Ngọc M ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Đồng thời Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan chức năng có thẩm quyền có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 433304 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02786) do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/3/2012 cho ông Huỳnh Ngọc M phần diện tích đất 54,9 m^2 (loại đất trồng cây lâu năm có diện tích 40,9 m^2 thửa 540 và đất trồng cây hàng năm khác 14 m^2 thửa 539) thuộc thửa đất số 539-540 tờ bản đồ số 72 thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Buộc ông Huỳnh Ngọc M giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên để bà Võ Thị Thùy P, ông Huỳnh Văn Tliên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký lại xác lập quyền sử dụng đất nói trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Nội dung thỏa thuận của ông Huỳnh Ngọc M và phía bị đơn có bà Huỳnh Tấn Phương N là người đại diện theo ủy quyền không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của đương sự vắng mặt là Văn phòng Công chứng I, Ủy ban nhân dân huyện H. Do đó Hội đồng xét xử thống nhất quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, do vụ án được thụ lý theo thủ tục sơ thẩm trước ngày 01/01/2017 nên án phí được tính theo qui định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 như sau: Án phí sơ thẩm là 25.000.000 đồng (tính trên số tiền bà P, ông T phải trả cho ông M). Nguyên đơn, bị đơn mỗi bên chịu một nữa. Về chi phí bản vẽ và định giá, thẩm định cũng như chi phí giám định chữ ký, chữ viết, dấu vân tay các bên thỏa thuận theo bản án sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên ông M là người kháng cáo vẫn phải chịu án phí phúc thẩm theo qui định pháp luật. Về chi phí định giá lần hai: do yêu cầu kháng cáo của ông M không được chấp nhận nên phải chịu chi phí định giá tài sản.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 164, Điều 165, khoản 3 Điều 296, Điều 300, Khoản 2 Điều 308, Điều 313, Điều 315 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 quy định về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009.

* Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc M trong hạn luật định được chấp nhận.

* Về nội dung: Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 114/2017/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn là ông Huỳnh Ngọc M và bị đơn là bà Võ Thị Thùy P, ông Huỳnh Văn Tcó người đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Tấn Phương N về việc chấm dứt hợp đồng, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 018641 quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2011 được lập tại Văn phòng Công chứng I, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/02/2012 (không có công chứng, chứng thực) về căn nhà Số S khu phố B thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Võ Thị Thùy P, ông Huỳnh Văn T có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Ngọc M số tiền là 500.000.000 đồng trong vòng 30 ngày kể từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật là ngày 07/5/2018.

Thực hiện việc trả tiền và ông M trả các loại giấy cho bị đơn cùng một lúc, hạn chót là ngày 07/6/2018, gồm:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 539-540 tờ bản đồ số 72 thị trấn H, huyện H, số BI 433304 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH02786 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Huỳnh Ngọc M ngày 26/3/2012.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 018641 quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2011 được lập tại Văn phòng Công chứng I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/02/2012 (không có công chứng, chứng thực) về căn nhà Số Skhu phố B thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh chấm dứt khi hai bên thực hiện xong việc trả tiền và trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp ông Huỳnh Ngọc M không thực hiện trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Thùy P, ông Huỳnh Văn Tthì ông T bà P có quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nêu trên). Mọi chi phí làm lại Giấy chứng nhận do ông M chịu.

3. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp chủ động thi hành) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được

thi hành án (trường hợp thi hành theo đơn yêu cầu) 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 12.500.000 đồng, ông M đã nộp tiền tạm ứng án phí là 8.750.000 đồng theo biên lai thu số AC/2010/03015 ngày 06/11/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; Ông Huỳnh Ngọc M còn phải nộp 3.750.000 đồng.

Bị đơn bà Võ Thị Thùy P, ông Huỳnh Văn T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 12.500.000 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Bị đơn bà Võ Thị Thùy P, ông Huỳnh Văn Tphải chịu chi phí bản vẽ và định giá, thẩm định là 6.081.000 đồng (2.081.000 đồng + 4.000.000 đồng) trả lại cho nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc M ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc M phải chịu chi phí giám định chữ ký chữ viết và dấu vân tay là 6.000.000 đồng trả lại cho bị đơn bà Võ Thị Thùy P, ông Huỳnh Văn Tngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc M phải nộp là 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AD/2014/0008048 ngày 03/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. Ông Mđã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc M phải chịu chi phí định giá lần hai là 2.000.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Ông M đã nộp đủ chi phí định giá.

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

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 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 tại TP.HCM;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND huyện H;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;

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

- Chi cục THA huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS.

Trương Văn Hiền