

Bản án số: 80/2024/DS-PT
Ngày: 24-01-2024
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: Ông Tôn Văn Trung

Các Thẩm phán:

- Bà Lê Ngọc Nga
- Ông Nguyễn Khắc Vương

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Bùi Thị Ngọc Sương - 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:* Ông Đồng Văn Nam – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 28 tháng 12 năm 2023, ngày 24/01/2024, 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 461/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về việc:
“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023
của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5229/2023/QĐ-PT
ngày 09 tháng 11 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 16361/2023/QĐ-PT
ngày 06/12/2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 18069/2023/QĐPT-DS
ngày 28/12/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Dương Quế L. Sinh năm 1972 (có mặt).

Trú tại: Đường số V, C, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Lê Anh T1, sinh năm
1987, theo văn bản ủy quyền ngày 10/12/2022 (có mặt).

Địa chỉ: A, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

- Ông Trần Mạnh T2. Sinh năm 1968 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị C. Sinh năm 1971 (có mặt).

Cùng trú tại: ấp R, xã A, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: bà Nguyễn Thị Minh P, sinh năm 1977 theo giấy ủy quyền ngày 23/5/2023 (có mặt).

Địa chỉ: H, Phường T, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Minh V, sinh năm 1992 (vắng mặt).

2. Ông Trần Minh S, sinh năm 1995 (có mặt).

3. Ông Trần Minh T3, sinh năm 1997 (vắng mặt).

4. Bà Hoàng Thị Thanh L1, sinh năm 1992 (vắng mặt).

5. Trẻ Trần Minh Q, sinh năm 2015.

6. Trẻ Trần Yên L2, sinh năm 2018.

Các trẻ Trần Minh Q, Trần Yên L1 có cha mẹ là ông Trần Minh V, bà Hoàng Thị Thanh L2 là người đại diện hợp pháp (vắng mặt).

Cùng trú tại: ấp R, xã A, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh

Án sơ thẩm do Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ kháng nghị; đồng thời có kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 11/4/2018, ông L có ký hợp đồng đặt cọc với ông T2, bà C để thỏa thuận nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 407, 408 tại tờ bản đồ số 09, có diện tích là 2513m² tọa lạc tại xã A, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.324.351.000 đồng. Ông L đã đặt cọc 50.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận khi nào ông T2, bà C hoàn tất hồ sơ đo vẽ, tách thửa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các bên sẽ ký hợp đồng công chứng và thanh toán nốt số tiền còn lại.

Sau đó, ông L đã thanh toán tiếp cho ông T2, bà C số tiền là 1.000.000.000 đồng, tổng cộng đã thanh toán 1.050.000.000 đồng. Và ông L đã nhận đất và tiến hành san lấp, tráng bê tông đối với thửa đất với chi phí theo chứng thư thẩm định giá là 253.000.000 đồng. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T2, bà C không thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất cho ông L mà lại ký hợp đồng tặng cho số 002047 ngày 22/6/2020 để tặng cho thửa đất cho con trai là ông S.

Nay ông L có yêu cầu như sau:

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho số 002047 ngày 22/6/2020 giữa ông T2, bà C, ông V, ông T3, bà L và ông S bị vô hiệu do giả tạo.

- Buộc ông T2, bà C tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng 02 thửa đất trên. Và ông L sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại là 274.351.000 đồng cho ông T2, bà C.

- Trường hợp ông T2, bà C không thực hiện việc chuyển nhượng 02 thửa đất trên thì ông L yêu cầu ông T2, bà C bồi thường số tiền là 3.500.000.000 đồng (đã bao gồm tiền chuyển nhượng đã thanh toán 1.050.000.000 đồng). Và ông T2, bà C phải thanh toán cho ông L chi phí san lấp mặt bằng, bơm cát, tráng bê tông là 253.000.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá tài sản. Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên bị vô hiệu thì ông L đề nghị giải quyết hậu quả, bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật.

- Ông L đề nghị Tòa án giải quyết chi phí thẩm định giá tài sản theo quy định pháp luật.

Bị đơn trình bày:

Hai thửa đất số 407, 408 tại tờ bản đồ số 09, có diện tích là 2513m² tọa lạc tại xã A, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 335 do UBND huyện G cấp ngày 16/12/1995. Nguồn gốc hai thửa đất này do cha ruột của ông T2 (hiện đã chết vào năm 2008) tặng cho ông T2. Sau đó, hai vợ chồng ông T sinh sống, quản lý và sử dụng cho đến nay. Khi thực hiện thủ tục cấp đổi sổ thì UBND huyện G lại ghi chú là đất của hộ gia đình ông T2, bà C. Do không hiểu biết pháp luật nên ông T2 không thực hiện việc khiếu nại.

Ông T2, bà C xác nhận có ký hợp đồng tặng cho số 002047 ngày 22/6/2020 nhằm mục đích chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông S để ông S chuyển nhượng lại cho ông L. Tuy nhiên, Văn phòng đăng ký đất đai huyện G đã trả lại hồ sơ chuyển nhượng. Hiện hợp đồng tặng cho chưa bị hủy bỏ.

Ông T2, bà C không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng 02 thửa đất trên. Và đồng ý trả lại cho ông L số tiền là 1.050.000.000 đồng và bồi thường tiền lãi theo quy định pháp luật.

Ông T2, bà C xác nhận ông L có thuê người để tiến hành san lấp, bơm cát, tráng bê tông đối với 02 thửa đất trên với chi phí theo chứng thư thẩm định giá tài sản. Tuy nhiên ông T2, bà C không đồng ý bồi thường chi phí trên do ông L đã tự ý san lấp mà chưa được sự đồng ý của vợ chồng ông T2.

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên bị vô hiệu thì ông T2, bà C không có yêu cầu giải quyết về bồi thường thiệt hại.

Ông T2, bà C đề nghị giải quyết chi phí thẩm định giá theo quy định pháp luật.

Ông T2, bà C xác định không có công trình xây dựng, cá nhân nào đang cư trú tại 02 thửa đất trên.

Ông Trần Minh V, ông Trần Minh S, ông Trần Minh T3, bà Hoàng Thị Thanh L1 không tham gia tố tụng và không có lời khai.

* Tại Bản án sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 29/5/2023, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Quế L:

- Buộc ông Dương Quế L và ông Trần Mạnh T2, bà Nguyễn Thị C tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 407, 408, tại tờ bản đồ số 09, có diện tích là 2513m² tọa lạc tại xã A, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Dương Quế L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Mạnh T2, bà Nguyễn Thị C số tiền còn lại là 274.351.000 đồng.

Sau khi ông Dương Quế L thanh toán đủ số tiền trên thì ông Dương Quế L được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên.

- Hợp đồng tặng cho số 002047 ngày 22/6/2020 giữa ông Trần Mạnh T2, bà Nguyễn Thị C, ông Trần Minh V, ông Trần Minh T3, bà Hoàng Thị Thanh L1 và ông Trần Minh S bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, hiệu lực của quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, án phí và quyền kháng cáo.

* *Nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G: Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do:*

- Vi phạm về thủ tục tố tụng: Không xác minh tại thời điểm cấp lại giấy chứng nhận năm 2001 hộ gia đình ông T2 có bao nhiêu thành viên để đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án;

- Vi phạm về nội dung: Không có cơ sở xác định giao dịch giữa ông T2, bà C với ông L là thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên chỉ thỏa thuận đặt cọc, do quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình nên hợp đồng đặt cọc chỉ do ông T2 và bà C ký là không đủ cơ sở pháp lý. Phần quyết định của bản án sơ thẩm chỉ buộc ông T2 và bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng là chưa đầy đủ.

* *Nội dung kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đề nghị sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu của nguyên đơn.*

* *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Nguyên đơn trình bày: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông L đã thanh toán đủ số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Sau đó, hai bên thống nhất ông L thanh toán thêm 1.000.000.000 đồng thì ông T2 và bà C sẽ giao đất cho ông L,

sau khi sang tên ông L sẽ thanh toán nốt phần còn lại. Ông L đã thanh toán đúng thỏa thuận (trên 70% giá mua) và nhận đất, ông L tiến hành san lấp tráng bê tông toàn bộ khu đất. Nên giao dịch là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T2 và bà C cố tình trốn tránh nghĩa vụ sang tên đất là trái pháp luật.

- Đại diện ủy quyền của bị đơn: Đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung hoặc sửa án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

- Bị đơn ông T2 trình bày: Xác định có ký kết hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông L, vợ chồng ông T2 đã nhận tổng số tiền 1.050.000.000 đồng, sau khi ông L trả đủ tiền sẽ sang tên nhưng nay bị đơn không muốn sang nhượng đất cho ông L nữa. Số tiền sang nhượng đất nhận từ ông L, bà C có biết, gia đình ông T2 dùng số tiền này để trang trải sinh hoạt trong gia đình và xây dựng căn nhà cho cả nhà sinh sống.

- Bà C: Thống nhất ý kiến của ông T2.

- Ông Trần Minh S trình bày: Thống nhất với ý kiến của bị đơn.

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

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý phúc thẩm và xét xử vụ án. Về phía các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ; kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh S, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 29/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ.

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 thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh V, ông Trần Minh T3, bà Hoàng Thị Thanh L1, trẻ Trần Minh Q, trẻ Trần Yến L2 (người đại diện theo hợp pháp của trẻ Q, L2: Ông Trần Minh V bà Hoàng Thị Thanh L1) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa mà vắng mặt lần thứ hai. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ; kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung đảm bảo quy định nên hợp lệ.

Ông Trần Minh V, ông Trần Minh T, bà Hoàng Thị Thanh L1 là người kháng cáo mà vắng mặt lần thứ hai không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo, nên căn cứ điểm d khoản 1 Điều 289, Điều 295 và Khoản 3 Điều 296 Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trần Minh V, ông Trần Minh T3, bà Hoàng Thị Thanh L1.

[2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ, kháng cáo của bị đơn ông Trần Mạnh T2, bà Nguyễn Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh S:

[2.1]

Căn cứ lời khai của ông T2, bà C tại phiên tòa sơ thẩm có thể hiện: *“nguồn gốc 02 thửa đất là do cha ruột ông T2 tặng cho ông T2, bà C vào năm 1995. Từ năm 1995 đến năm 2018 thì ông T2, bà C không có chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ai. Do thiếu hiểu biết nên ông T2, bà C không thực hiện việc khiếu nại UBND huyện Cần Giờ đã ghi nhầm đất thuộc hộ gia đình ông T2, bà C”*.

Căn cứ Công văn số 7800/CNCG ngày 27/10/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Cần Giờ thì thửa đất số 407, 408 tại tờ bản đồ số 09, có diện tích là 2513m² tọa lạc tại xã A, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 335.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 335 do UBND huyện Cần Giờ cấp ngày 16/12/1995 thì nguồn gốc 02 thửa đất đang tranh chấp được cấp cho cá nhân ông T2.

Căn cứ Biên bản lấy khai ngày 05/4/2023 thì ông T2, bà C xác nhận bắt đầu chung sống từ năm 1989 và đã đăng ký kết hôn vào năm 2000.

Theo mục 1 Phần I của Công văn số 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2016 của Tòa án nhân dân Tối Cao thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 335 do UBND huyện Cần Giờ cấp ngày 16/12/1995 là quyết định hành chính cá biệt. Từ khi được cấp giấy chứng nhận vào năm 1995 cho đến nay, ông T2, bà C không có khiếu nại đối với nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 335 do UBND huyện Cần Giờ cấp ngày 16/12/1995 nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 335 do UBND huyện Cần Giờ cấp ngày 16/12/1995 là có giá trị pháp lý. Ngoài ra tại phiên tòa sơ thẩm, ông T2, bà C cũng thừa nhận từ năm 1995 cho đến năm 2018 thì ông T2, bà C không thực hiện chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ai. Điều này chứng minh rằng quyền sử dụng đất của ông T2, bà C tại 02 thửa đất không bị thay đổi do không có việc chuyển nhượng.

Có cơ sở để xác định 02 thửa đất đang tranh chấp là tài sản chung của ông T2, bà C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 335 do UBND huyện Cần Giờ cấp ngày 16/12/1995. Do đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3498 do UBND huyện Cần Giờ cấp vào năm 2001 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT078785 và số CT 078792 do UBND huyện Cần Giờ cấp cùng ngày 20/4/2020 thể hiện thửa đất số 407, 408 tại tờ bản đồ số 09 thuộc quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông T2, bà C là có sai sót. Tuy nhiên, tại mục 2 phần II Công

văn số 64/2019/TANDTC-PC ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân Tối Cao có quy định: “...việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng ... là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt... thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án”. Vì vậy, bản án sơ thẩm không tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3498 do UBND huyện Cần Giờ cấp vào năm 2001 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT078785 và số CT 078792 do UBND huyện Cần Giờ cấp cùng ngày 20/4/2020 là phù hợp.

Từ phân tích trên, nhận thấy nội dung kháng nghị và kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm chưa làm rõ nguồn gốc và chủ thể có quyền sử dụng đất hợp pháp trong giao dịch này là chưa phù hợp.

[2.2]

Căn cứ hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 11/4/2018, ông L có ký với ông T2 và bà C hợp đồng đặt cọc để nhằm đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng 02 thửa đất số 407, 408 tại tờ bản đồ số 09, tại xã A, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng là 1.324.351.000 đồng. Số tiền ông L phải đặt cọc cho vợ chồng ông T2 là 50.000.000 đồng. Sau đó, ông L đã thực hiện thanh toán thêm 03 đợt với tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng cho ông T2, bà C. Và ông L đã nhận đất để thực hiện việc san lấp đất, tráng bê tông.

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 18/12/2021 của Công an xã An Thới Đông về việc hòa giải việc mua bán đất giữa ông L với ông T2 và bà C thể hiện: Ông T2 và bà C xác nhận đã bán đất cho ông L và nhận 1.050.000.000 đồng, nhưng thời điểm đó chưa sang tên được do đất có tranh chấp với anh của ông T2; hiện nay, gia đình ông T2 sẽ không bán đất nữa.

Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, ông T2 thừa nhận bà C có tham gia ký vào hợp đồng đặt cọc cũng như thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông L, số tiền sang nhượng dùng để chi tiêu trong gia đình và xây dựng căn nhà cho gia đình ông T2 sinh sống.

Nhận thấy, số tiền đặt cọc theo thỏa thuận ngày 11/4/2018 là 50.000.000 đồng, ông L đã thực hiện đặt cọc đúng thỏa thuận. Hai bên thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông L đã thanh toán thêm 1.000.000.000 đồng và nhận đất. Như vậy, tổng số tiền ông L đã thanh toán là 1.050.000.000 đồng (hơn 2/3 giá chuyển nhượng), đồng thời đã nhận bàn giao đất, thực hiện san lấp đất mà gia đình ông T2 không phản đối. Tại Biên bản làm việc ngày 18/12/2021 của Công an xã An Thới Đông cho thấy vợ chồng ông T2 cũng đã thừa nhận gia đình ông đã bán đất cho ông L, chỉ còn thủ tục sang tên là chưa thực hiện. Như vậy, có cơ sở xác định giữa hai bên đang thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có phát sinh tranh chấp theo như hướng

dẫn tại Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022.

Do đó, bản án sơ thẩm buộc hai bên tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng 02 thửa thửa đất số 407, 408, tại tờ bản đồ số 09, có diện tích là 2513 m² tọa lạc tại xã A, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể ông L có nghĩa vụ thanh toán cho ông T2, bà C số tiền còn lại là 274.351.000 đồng. Sau khi ông L thanh toán đủ số tiền trên thì ông L được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên là có căn cứ.

Từ phân tích trên, nhận thấy nội dung kháng nghị và kháng cáo cho rằng giao dịch giữa ông L với ông T2, bà C là hợp đồng đặt cọc, không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

[2.3] Ông T2, bà C đã sang nhượng đất và giao đất cho ông L như đã phân tích nêu trên. Nhưng vẫn cố tình xác lập Hợp đồng tặng cho số 002047 ngày 22/6/2020 giữa ông T2, bà C, ông V, ông T3, bà L1 với ông S nên giao dịch này là trái pháp luật. Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng tặng cho bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ.

Do các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu nên bản án sơ thẩm không giải quyết trong vụ án này là phù hợp.

[3]. Về nội dung kháng nghị cho rằng bản án sơ thẩm chỉ buộc cá nhân ông T2, bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L là chưa đầy đủ.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, như phân tích tại mục [2.1] đã xác định quyền sử dụng đất trong giao dịch là của ông T2, bà C, giấy chứng nhận thể hiện cấp cho hộ gia đình là có sai sót, do đó, bản án sơ thẩm buộc ông T2, bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng là phù hợp.

Trường hợp, gia đình ông T2 chứng minh được quyền sử dụng đất của hộ gia đình thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L vẫn có hiệu lực theo Án lệ số 04/2016/AL, do vợ chồng ông T2 đã nhận tiền bán đất và giao đất, người nhận sang nhượng đã thực hiện san lấp, tráng bê tông mà các thành viên còn lại trong gia đình biết và không phản đối, số tiền nhận chuyển nhượng sử dụng chung cho gia đình ông T2.

Từ những phân tích trên, nhận thấy không có cơ sở chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ, kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh S, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo phải nộp án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ căn cứ điểm d khoản 1 Điều 289, Điều 295 và Khoản 3 Điều 296, khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trần Minh V, ông Trần Minh T3, bà Hoàng Thị Thanh L1.

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ, kháng cáo của bị đơn ông Trần Mạnh T2 và bà Nguyễn Thị C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh S; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 29/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ.

Căn cứ khoản 3, Điều 26; điểm c, khoản 1, Điều 35; điểm c, khoản 1, Điều 39; khoản 2, Điều 92; điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 và khoản 1, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 124, khoản 2 Điều 129, Điều 131, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Áp dụng Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Quế L:

- Buộc ông Dương Quế L và ông Trần Mạnh T2, bà Nguyễn Thị C tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 407, 408, tại tờ bản đồ số 09, có diện tích là 2513m² tọa lạc tại xã A, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Dương Quế L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Mạnh T2, bà Nguyễn Thị C số tiền còn lại là 274.351.000 đồng.

Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, trường hợp người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Sau khi ông Dương Quế L thanh toán đủ số tiền trên thì ông Dương Quế L được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên.

- Hợp đồng tặng cho số 002047 ngày 22/6/2020 giữa ông Trần Mạnh T2, bà Nguyễn Thị C, ông Trần Minh V, ông Trần Minh T3, bà Hoàng Thị Thanh L1 và ông Trần Minh S bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: ông Trần Mạnh T2, bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ thanh toán số tiền 40.000.000 đồng cho ông Dương Quế L.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với thửa đất số 407 và thửa 408, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã A, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT078785 và CT078792 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ cấp ngày 20 tháng 4 năm 2020 để đảm bảo thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Mạnh T2, bà Nguyễn Thị C phải nộp án phí là 600.000 đồng.

- Ông Dương Quế L phải nộp án phí là 13.717.500 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 44.150.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0046110 ngày 03/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ. Hoàn lại cho ông Dương Quế L số tiền chênh lệch là 30.432.500 đồng và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0046253 ngày 14/4/2023 và 25.860.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0045968 ngày 20/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ.

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 thỏa 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 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.

5. Về Án phí phúc thẩm:

Ông Trần Mạnh T2, bà Nguyễn Thị C, ông Trần Minh T3, ông Trần Minh V, ông Trần Minh S, bà Hoàng Thị Thanh L1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tương ứng tại các Biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2021/0046335, AA/2021/0046334, AA/2021/0046333, AA/2021/0046332, AA/2021/0046331, AA/2021/0046330 ngày 07/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ. Ông T2, bà C, ông T3, ông V, ông S, bà L1 đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ;
- Chi cục THADS huyện Cần Giờ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Tôn Văn Trung

