TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 361/2022/DS-PT
Ngày: 06/6/2022
V/v "Tranh chấp HĐ mua bán nhà đất; HĐ vay tài sản; HĐ hợp tác kinh doanh"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tô Chánh Trung

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Đức Thiện, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 222/2021/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2021 về việc "Tranh chấp HĐ mua bán nhà đất; HĐ vay tài sản; HĐ hợp tác kinh doanh".

Nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh Văn Minh, sinh năm 1975(có mặt)
2. Bà Phạm Thị Nhể, sinh năm: 1973(có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 7, ấp Doi Lầu, xã An Thới Đông, huyện cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Minh là Bà Phạm Thị Nhể, sinh năm: 1973 (có mặt)

Bị đơn: Ông Đỗ Thanh Hải, sinh năm 1963

Địa chỉ: 45/42/4E Nguyễn Văn Đậu, Phường 6, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hải: ông Đồng Anh Tuấn – SN: 1973, địa chỉ: 63 Đông Hồ, Phường 8, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt); hoặc bà Nguyễn Thị Thảo – SN: 1985, địa chỉ: 607A Nguyễn Trãi, Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Văn Hiếu, sinh năm 1996; (vắng mặt)
2. Trẻ Huỳnh Văn Hưởng, sinh năm 2002; (vắng mặt)

3. Trẻ Huỳnh Thị Ngọc, sinh năm 2004; (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Hưởng và trẻ Ngọc là: Ông Huỳnh Văn Minh, sinh năm 1975 (có mặt)và bà Phạm Thị Nhể, sinh năm 1973(có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Doi Lầu, xã An Thới Đông, huyện cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ủy ban nhân dân huyện cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường Lương Văn Nho, Khu phố Giồng Ao, Thị trấn cần Thạnh, Huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Linh Phương - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện cần Giờ, theo văn bản ủy quyền số 2416. GUQ-UBND ngày 13/5/2022. (vắng mặt)

4. Văn phòng Công chứng cần Giờ - nay là Văn phòng công chứng Đào Xuân Tùng (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: số 07, đường Đào Cử, thị trấn cần Thạnh, huyện cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Huỳnh Văn Minh và bà Phạm Thị Nhể (bà Nhể là người đại diện theo ủy quyền của ông Minh) trình bày: Ngày 23/3/2015, vợ chồng ông bà có mượn của ông Đỗ Thanh Hải số tiền 160.000.000 đồng, cùng ngày ông Hải dẫn ông bà đến Văn phòng công chứng Cần Giờ - nay là Văn phòng Công chứng Đào Xuân Tùng ký hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã An Thới Đông, huyện cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số 421, 448 tờ bản đồ 122, diện tích 290,8m^2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận đăng bộ cho ông Hải ngày 08/4/2015. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ làm tin cho việc vay mượn tiền. Ngày 16/10/2015 ngày 29/7/2016 ông đã trả cho ông Hải 7.000.000 và chuyển khoản cho ông Hải 5.000.000 đồng. Từ năm 2016 đến năm 2017 ông Hải nhiều lần điện thoại yêu cầu ông chuộc lại tài sản đã thế chấp với giá 450.000.000 đồng nhưng gia đình ông không có tiền nên hẹn thời hạn 03 tháng để kiếm tiền chuộc. Khi đã đủ tiền ông Minh yêu cầu ông Hải nhận tiền và trả lại Giấy tờ nhà đất thì ông Hải báo đã bán nhà cho người khác. Nay ông Minh, bà Nhể khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà, đất đã ký giữa vợ chồng ông bà và ông Hải. Đồng ý trả lại khoản nợ gốc 160.0000.000 đồng và tiền lãi 200.000.000 đồng. Tổng cộng là 360.000.000 đồng. Ngày 28/8/2018, ông Minh và bà Nhể có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BL 761666 (số vào sổ cấp GCN: CH 00457) do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ cấp ngày 21/11/2012 cho ông Huỳnh Văn Minh và hủy cập nhật sang tên cho ông Đỗ Thanh Hải ngày 08/4/2015.

Tại bản tự khai ngày 03/6/2018 bị đơn ông Đỗ Thanh Hải trình bày: Thông qua giới thiệu mua bán nhà của Công ty môi giới Thành Đô - Văn phòng Bình Khánh, cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23/3/2015 ông có nhận chuyển nhượng phần nhà, đất diện tích 290,8m^2 của ông Huỳnh Văn Minh với giá 160.000.000 đồng. Hợp đồng do Văn phòng công chứng cần Giờ - nay là Văn phòng Công chứng Đào Xuân Tùng chứng thực. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông đồng ý cho vợ chồng ông Minh ở và trông coi tài sản, kinh doanh. Sau đó ông nghe thông tin vợ chồng ông Minh dùng Giấy chứng nhận cũ do ông Minh đứng tên bán cho nhiều người khác. Sau đó, ông thế

chấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nói trên tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn-Chi nhánh 11 từ ngày 05/4/2016 đến ngày 16/5/2017 và ngân hàng đã nhiều lần đến thẩm định giá nhà, đất. Ngân hàng cũng đã thông báo giải chấp đối với tài sản này. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Minh, bà Nhể và có yêu cầu phản tố về việc buộc vợ chồng ông Minh phải giao nhà theo hợp đồng mua bán và bồi thường số tiền 18.000.000 đồng vì xúc phạm danh dự của ông.

Tại bản tự khai ngày 17/8/2018, ông Hải thay đổi lời khai, cụ thể ông Hải khai lại cho rằng: do ông Minh và bà Nhể thiếu vốn để nuôi tôm nên ngày 22/3/2015 ông và vợ chồng ông Minh, bà Nhể thỏa thuận ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh trong vòng 01 năm. Ông Hải góp số tiền 160.000.000 đồng. Để đảm bảo tiền của ông không bị mất và bị chiếm đoạt nên hai bên ký Hợp đồng mua bán sang nhượng nhà, đất ở như nội dung trình bày ngày 03/6/2018. Giá 160.000.000 đồng là giá phù hợp thị trường tại thời điểm mua bán căn cứ trên giá đất theo biểu thuế trước bạ của Nhà nước và mức giá theo đánh giá của Ngân hàng. Tuy nhiên, suốt thời gian kể từ ngày ký hợp đồng vợ chồng ông Minh không thanh toán mỗi tháng 8.000.000 đồng theo nội dung hợp đồng. Ông chỉ nhận 02 lần tiền, một lần 7.000.000 đồng vào ngày 16/10/2015 (nhận tiền mặt) và một lần 5.000.000 đồng vào tháng 6 năm 2016 (chuyển khoản). Giấy tờ nhà bản chính ông xác nhận đang giữ không chuyển dịch cho ai. Ngày 26 tháng 5 năm 2020 ông Hải rút yêu cầu ông Minh và bà Nhể bồi thường số tiền 18.000.000 đồng bồi thường danh dự cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Hiếu trình bày tại bản khai ngày 18/6/2019: Ông là con của ông Minh và bà Nhể. Nhà đất đang tranh chấp là do cha mẹ ông thế chấp cho ông Đỗ Thanh Hải để vay 160.000.000 đồng. Ông sinh sống trong căn nhà này từ nhỏ. Tiền xây dựng nhà là của cha mẹ ông, ông không có đóng góp gì. Ông đề nghị Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn. Ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án và không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn. Cùng ngày ông Hiếu có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại tòa và từ chối nhận văn bản tống đạt của Tòa.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Mình có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Ngân - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện cần Giờ, theo văn bản ủy quyền số 2014/GUQ-UBND ngày 20/5/2019: Đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Cần Giờ - nay là Văn phòng Công chứng Đào Xuân Tùng trình bày: Văn phòng công chứng có tiếp nhận hồ sơ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Văn Minh cùng vợ là bà Phạm Thị Nhể, đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 421, 448 tờ bản đồ số 122, địa chỉ thửa đất xã An Thới Đông, huyện cần Giờ; Giấy chứng nhận số BL 761666, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00457 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ cấp ngày 22/11/2012.

Tại thời điểm giao dịch các đối tượng tham gia giao dịch bên chuyển nhượng ông Huỳnh Văn Minh và bà Phạm Thị Nhể là người được quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Thanh Hải có đầy đủ năng lực hành

vi dân sự phù hợp quy định pháp luật, văn phòng đã giải thích quyền và nghĩa vụ phát sinh khi tham gia giao dịch, các bên đã hiểu rõ và tự nguyện ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng sau đó Văn phòng Công chứng Cần Giờ (nay là Văn phòng Công chứng Đào Xuân Tùng) chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000630/HĐ-CN ngày 23/03/2015 là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 976/2020/DS-ST ngày 13/7/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 244, và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 124, Điều 131, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 000630/HĐ-CN ngày 23/3/2015 của Văn phòng Công chứng Cần Giờ giữa ông Huỳnh Văn Minh và ông Đỗ Thanh Hải vô hiệu.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn Minh và bà Phạm Thị Nhể: Hủy phần cập nhật sang tên ông Đỗ Thanh Hải trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 761666, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00457 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ cấp ngày 22/11/2012 đứng tên ông Huỳnh Văn Minh và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cần Giờ xác nhận đăng bộ ngày 08/4/2015 sang tên ông Đỗ Thanh Hải.

2/ Buộc ông Đỗ Thanh Hải giao trả cho ông Huỳnh Văn Minh và bà Phạm Thị Nhể bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 761666, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00457 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ cấp ngày 22/11/2012 đứng tên ông Huỳnh Văn Minh và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận đăng bộ ngày 08/4/2015 sang tên ông Đỗ Thanh Hải.

3/ Ông Huỳnh Văn Minh và bà Phạm Thị Nhể căn cứ bản án này liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện hủy bỏ phần cập nhật sang tên ông Đỗ Thanh Hải theo quy định của pháp luật.

4/ Buộc ông Huỳnh Văn Minh và bà Phạm Thị Nhể thanh toán cho ông Đỗ Thanh Hải các khoản tiền nợ gốc và lãi gồm:

+ Tiền nợ gốc: 160.000.000 (Một trăm sáu mươi triệu) đồng.

+ Tiền nợ lãi: 157.781.000 đồng (Một trăm năm mươi bảy triệu bảy trăm tám mươi mốt ngàn) đồng.

Tổng cộng là: 317.781.000 (Ba trăm mười bảy triệu bảy trăm tám mươi mốt ngàn) đồng.

Các bên thi hành giao tiền và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cùng một lúc ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật dưới sự giám sát của Thi hành án có thẩm quyền.

5/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Thanh Hải về việc buộc ông Huỳnh Văn Minh và bà Phạm Thị Nhể phải bàn giao nhà, đất thuộc thửa đất số 421, 448 tờ bản đồ 122, diện tích 290,8m^2 tọa lạc tại xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đỗ Thanh Hải.

6/ Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Minh và bà Phạm Thị Nhể về việc Hủy giấy chứng nhận số BL 761666, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00457 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ cấp ngày 22/11/2012 đứng tên ông Huỳnh Văn Minh.

7/ Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ Thanh Hải về việc buộc ông Huỳnh Văn Minh và bà Phạm Thị Nhể bồi thường thiệt hại số tiền là 18.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Đỗ Thanh Hải là bị đơn trong vụ án kháng cáo đề nghị xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Minh, bà Phạm Thị Nhể. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đồng Anh Tuấn đại diện theo ủy quyền cho ông Đỗ Thanh Hải vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nêu trên.

- Tại tòa, qua hòa giải thì ông Huỳnh Văn Minh, bà Phạm Thị Nhể đồng ý tăng phần bồi thường cho ông Đỗ Thanh Hải từ 317.781.000 đồng theo như án sơ thẩm xử lên thành 400.000.000 đồng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị ghi nhận sự tự nguyện của ông Minh, bà Nhể có trách nhiệm trả cho ông Hải số tiền gốc và lãi tổng cộng 400.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đối với đơn kháng cáo của ông Đỗ Thanh Hải được làm và nộp trong thời hạn luật định nên đây là kháng cáo hợp lệ.

[2] Xét về nội dung vụ án thì thấy:

- Nguyên đơn ông Huỳnh Văn Minh và bà Phạm Thị Nhể khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà-đất giữa vợ chồng ông Minh bà Nhể với ông Đỗ Thanh Hải; Yêu cầu hủy phần cập nhật sang tên ông Hải trong Giấy chứng nhận QSDĐ mà UBND cấp cho ông Huỳnh Văn Minh; Ông Minh bà Nhể đồng ý trả lại khoản nợ vay gốc và lãi cho ông Đỗ Thanh Hải theo quy định pháp luật.

- Còn phía bị đơn ở giai đoạn sơ thẩm thì có nhiều lời khai như:

+ Đơn phản tố ngày 03/6/2018, ông Hải khai: giao dịch giữa hai bên là việc mua bán nhà đất;

+ Bản tự khai ngày 17/8/2018 thì ông Hải khai lại, cho rằng giao dịch d=giữa hai bên là hợp đồng hợp tác kinh doanh (góp vốn nuôi tôm), thời hạn 01 năm, ông Hải góp số tiền 160.000.000 đồng, để đảm bảo cho tiền của ông Hải không bị mất và bị chiếm đoạt nên hai bên ký hợp đồng mua bán sang tên nhà đất để đảm bảo cho hợp đồng góp vốn. Ông Minh bà Nhể phải trả lãi hàng tháng là 8.000.000 đồng, nhưng ông Minh, bà Nhể không thực hiện đúng mà mới chỉ trả lãi có 12.000.000 đồng. Tại tòa sơ thẩm thì ông Hải cho rằng ông mua nhà đất nêu trên với số tiền 160.000.000 đồng, ông yêu cầu công nhận theo hợp đồng mua bán nêu trên, yêu cầu ông Minh, bà Nhể phải giao nhà-đất cho ông.

- Các tài liệu mà hai bên cung cấp để chứng minh cho lời khai của mình thì thể hiện: Hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng góp vốn nuôi tôm và lời khai của ông Đỗ Thanh Hải thừa nhận có nhận 12.000.000 đồng của ông Minh, bà Nhể trả là tiền lãi của hợp đồng góp vốn nuôi tôm.

- Như vậy, tại hồ sơ thể hiện chỉ có 02 hợp đồng là hợp đồng hợp tác nuôi tôm và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất chứ không có hợp đồng vay tài sản giữa ông Minh, bà Nhể với ông Hải.

- Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất thì thấy: chính ông Hải cũng thừa nhận là việc ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất là để đảm bảo cho hợp đồng hợp tác nuôi tôm được ký giữa ông Minh, bà Nhể với ông Hải, nên án sơ thẩm xử vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được ký giữa ông Minh, bà Nhể với ông Hải và hủy phần cập nhật sang tên cho ông Hải như trên là đúng, nên không chấp nhận theo kháng cáo của ông Hải đòi công nhận theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

Đối với án sơ thẩm xử giải quyết theo hợp đồng vay tài sản, nhưng trong hồ sơ thì không có hợp đồng vay tài sản. Phía ông Hải cho rằng không có hợp đồng vay tài sản, nhưng phía ông Minh, bà Nhể cho rằng đây là hợp đồng vay tài sản nhưng ông Minh, bà Nhể không có giấy tờ chứng minh cho hợp đồng vay tài sản, nên cần phải xác định không có hợp đồng vay tài sản mà là hợp đồng góp vốn nuôi tôm. Theo hợp đồng này thì phía ông Hải bỏ ra số tiền 160.000.000 đồng cho ông Minh, bà Nhể nuôi tôm, hàng tháng ông Minh, bà Nhể phải trả cho ông Hải số tiền 8.000.000 đồng/tháng, thực hiện trong thời hạn 01 năm kể từ ngày 23/3/2015 đến ngày 23/3/2016. Nếu tính theo hợp đồng hợp tác nuôi tôm thì phải điều chỉnh lại số tiền mà ông Minh, bà Nhể phải hoàn trả cho ông Hải như sau:

+ 12 tháng tiền lãi mỗi tháng 8.000.000 đồng bằng 96.000.000 đồng.

+ Thời gian từ ngày 24/3/2016 đến khi xét xử sơ thẩm bằng 51 tháng 19 ngày (theo mức lãi suất bình quân của 03 ngân hàng) thì bằng 2.500.000đ/tháng x 51 tháng 19 ngày bằng 123.920.000 đồng, được khấu trừ số tiền 12.000.000đ mà ông Minh, bà Nhể đã trả trước.

Tổng cộng tiền gốc và lãi phải trả là: 160.000.000đ + 96.000.000đ + 123.920.000đ – 12.000.000đ = 367.920.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, qua giải thích pháp luật thì ông Minh, bà Nhể đồng ý hoàn trả cho ông Hải số tiền tổng cộng 400.000.000 đồng. Xét việc ông Minh, bà Nhể đồng ý hoàn trả cho ông Hải số tiền đầu tư nêu trên bằng 400.000.000 đồng là tự nguyện, nên được ghi nhận.

- Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đề nghị ghi nhận sự tự nguyện của ông Minh, bà Nhể có trách nhiệm hoàn trả cho ông Hải số tiền 400.000.000 đồng là phù hợp với nhận định trên, nên được ghi nhận.

- Do sửa bản án sơ thẩm về số tiền bồi hoàn nên ông Minh, bà Nhể phải nộp án phí có giá ngạch trên số tiền 400.000.000 đồng bằng 20.000.000 đồng.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đỗ Thanh Hải.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

[2] Áp dụng khoản 1 Điều 5; khoản 3 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 38; khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 244; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 124; 131; 357; 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 000630/HĐ-CN ngày 23/3/2015 của Văn phòng công chứng Cần Giờ lập giữa ông Huỳnh Văn Minh với ông Đỗ Thanh Hải vô hiệu.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Minh, bà Phạm Thị Nhể: Hủy phần cập nhật sang tên ông Đỗ Thanh Hải trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 761666 vào sổ cấp GCN số CH 00457 do UBND huyện Cần Giờ cấp ngày 22/11/2012 đứng tên ông Huỳnh Văn Minh và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyệ Cần Giờ xác nhận đăng bộ ngày 08/4/2015 sang tên ông Đỗ Thanh Hải.

2/ Buộc ông Đỗ Thanh Hải giao trả cho ông Huỳnh Văn Minh, bà Phạm Thị Nhể bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền

với đất số BL 761666 vào sổ cấp GCN số CH 00457 do UBND huyện Cần Giờ cấp ngày 22/11/2012 đứng tên ông Huỳnh Văn Minh nêu trên.

3/ Ông Huỳnh Văn Minh, bà Phạm Thị Nhể căn cứ vào bản án này có quyền liên hệ đến các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc hủy bỏ phần cập nhật sang tên ông Đỗ Thanh Hải.

4/ Công nhận theo hợp đồng hợp tác nuôi tôm được ký ngày 23/3/2015 giữa ông Minh, bà Nhể với ông Hải là hợp pháp.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Văn Minh, bà Phạm Thị Nhể có trách nhiệm hoàn trả cho ông Đỗ Thanh Hải số tiền đầu tư, tổng cộng vốn và lãi bằng 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

5/ Không chấp nhận theo yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Thanh Hải: yêu cầu công nhận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, được lập tại Văn phòng công chứng Cần Giờ ngày 23/3/2015 và yêu cầu ông Minh, bà Nhể giao trả nhà đất cho ông.

6/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn Minh và bà Phạm Thị Nhể phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bằng 20.000.000 đồng.

[3] - Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm đã xét xử không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Ông Đỗ Thanh Hải không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông Hải số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0092166 ngày 30/7/2020 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 06/6/2022.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP.HCM (1);
- TAND TP.HCM (1);
- VKSND TP.HCM (1);
- Đương sự;
- Cục THA DS TP.HCM (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (2) (NĐT).

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

Tô Chánh Trung