

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: 1174/2023/DS-PT
Ngày: 12/12/2023
V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
quyền sở hữu nhà ở

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: Bà Đặng Huyền Phương

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Huyền

2. Bà Võ Thị Kim Thương

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến - 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 Kim Tiên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 12 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 406/2023/TLPT-DS ngày 10/10/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 2172/2023/DS-PT ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4762/2023/QĐ-PT ngày 16/10/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 15171/2023/QĐ-PT ngày 15/11/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà **Trịnh Thị Lệ H**, sinh năm 1968 (có mặt)

1.2. Ông **Lê Văn Y**, sinh năm 1958 (có mặt)

Cùng địa chỉ: B Đường số A, Tổ B, Khu phố E, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông Y: Bà Võ Thị Mỹ D, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: A đường C, khu phố B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông **Phạm Hữu C**, sinh năm: 1958 (có mặt)

Địa chỉ: B Đường A, tổ B, khu phố E, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C: Ông Nguyễn Văn T - Luật sư Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt)

Địa chỉ: Số D đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

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

3.1. Bà Phạm Ngọc H1, sinh năm 1962 (có mặt)

3.2. Ông Phạm Lê C1, sinh năm 1983 (vắng mặt)

3.3. Ông Phạm Lê P, sinh năm 1984 (có mặt)

3.4. Bà Trần Thị Ý N, sinh năm 1990 (có mặt)

3.5. Bà Phạm Lê Hồng H2, sinh năm 1995 (vắng mặt)

3.6. Trẻ Phạm N1, sinh năm 2010

3.7. Trẻ Phạm T1, sinh năm 2014

Người đại diện theo pháp luật của trẻ N1 và trẻ Trung: Ông Phạm Lê P, sinh năm 1984 và bà Trần Thị Ý N2, sinh năm 1990 (có mặt)

3.8. Trẻ Phạm Võ Phương T2, sinh năm 2020

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Trà: Bà Phạm Lê Hồng H2, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: B Đường A, Tổ B, Khu phố E, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trịnh Thị Lệ H.

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 5844/QĐ-VKS-DS ngày 27/7/2023.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trịnh Thị Lệ H, ông Lê Văn Y và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ D trình bày:

Ngày 28/6/2008, bà Trịnh Thị Lệ H có lập hợp đồng sang nhượng nhà đất cho ông Phạm Hữu C căn nhà có diện tích khoảng 44m² thuộc phần thửa đất số 1459, tờ bản đồ 14, P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá thỏa thuận: 395.000.000 đồng (Ba trăm chín mươi lăm triệu đồng). Bên bán (bà H) có trách nhiệm hỗ trợ ký vào hồ sơ cho bên mua và chi phí dịch vụ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên mua nhờ người làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại bà H đã nhận của ông C 373.000.000 đồng và đã bàn giao nhà cho ông C. Tuy nhiên, do khuôn viên đất này là đất vườn, không đủ điều kiện xin cấp giấy chứng nhận và ông C không trả tiếp số tiền còn lại cho bà H và ông Y là 22.000.000 đồng. Ông bà nhận thấy: Việc lập hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà H với ông C ngày 28/6/2008 và Hợp đồng cam kết thanh toán tiền mua bán nhà ngày 23/10/2008 được ký giữa ông Y và ông C về việc “Cam kết thanh toán tiền mua bán nhà” là không đúng quy định của pháp luật về hình thức. Phần đất này khi ký bán thì vợ chồng ông bà chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất đối với phần đất này. Diện tích đất cũng không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận (44m²- đất vườn). Ông C không hoàn tất được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không trả tiền đủ cho ông bà mặc dù đã sử dụng nhà đất từ năm 2008 đến nay. Ông bà khởi kiện đề nghị Tòa án xét xử:

1/ Tuyên vô hiệu “Hợp đồng mua bán nhà đất” lập ngày 28/6/2008 giữa bà Trịnh Thị Lệ H với ông Phạm Hữu C và “Hợp đồng cam kết thanh toán tiền mua bán nhà” ngày 23/10/2008 được ký giữa ông Lê Văn Y và ông Phạm Hữu C đối với diện tích 44m² nhà đất thuộc 1 phần thửa 1459, tờ bản đồ 14, Phước Long A, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Buộc ông Phạm Hữu C phải trả lại nhà đất có diện tích 44m² thuộc 1 phần thửa 1459, tờ bản đồ 14, P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Văn Y và bà Trịnh Thị Lệ H. Ông Y, bà H sẽ hoàn trả lại cho ông Phạm Hữu C số tiền 373.000.000 (Ba trăm bảy mươi ba triệu) đồng.

Ông Phạm Hữu C là bị đơn trình bày:

Vào ngày 08/7/2008, ông có mua 02 căn phòng trọ của ông Y và bà H với giá là 395.000.000 đồng. Hai phòng trọ này không có giấy chủ quyền nhà, không có sổ nhà và nước máy. Bên bán ông Y, bà H hứa sẽ làm sổ hồng cho ông nhưng mãi đến hơn 05 tháng sau vẫn không làm được nên bên bán đã thông nhất với ông được giữ lại 50.000.000 đồng để ông tự làm sổ hồng, nếu thiếu tiền thì bên bán bù, còn đủ thì trả lại cho ông Y, bà H. Bên mua và bên bán đồng ý giao cho ông Lê Văn L làm nghề địa ốc làm dịch vụ ra sổ và đóng thuế với số tiền 17.000.000 đồng. Số tiền còn lại 33.000.000 đồng, hai bên cùng thỏa thuận ngày 23/10/2008, ông C giao cho ông Y, bà H số tiền 10.000.000 đồng. Ngày 24/11/2008, ông C trả tiếp lần hai số tiền 18.000.000 đồng. Tổng cộng là 28.000.000 đồng cộng với tiền dịch vụ nhà đất 17.000.000 đồng là 45.000.000 đồng. Cuối cùng, ông C chỉ làm được thủ tục cấp sổ nhà. Vợ chồng ông chỉ còn thiếu vợ chồng ông Y, bà H số tiền là 5.000.000 đồng. Ông mua căn nhà trọ trên đúng giá thị trường tại thời điểm giao dịch và đã bỏ công sức tiền bạc để cải tạo 02 phòng trọ. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông C không cung cấp được địa chỉ cư trú của ông L là người làm dịch vụ cho Tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc H1 trình bày: Bà cùng quan điểm với chồng bà là ông Phạm Hữu C. Con bà là Phạm Lê C1, sinh năm 1983 bị câm điếc và bại não bẩm sinh và người con tên Phạm Lê Hồng H2, sinh năm 1995 bị động kinh toàn thân.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Lê P là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đồng thời là đại diện theo pháp luật cho hai trẻ Phạm T1 và Phạm N1 trình bày: Ông có cùng ý kiến với ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ý N2 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 2172/2023/DS-PT ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức và quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 5190/2023/QĐ-SCBSQĐ ngày 15/8/2023 đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trịnh Thị Lệ H và ông Lê Văn Y, cụ thể:

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Y, bà H về việc tuyên vô hiệu “Hợp đồng mua bán nhà đất” lập ngày 28/6/2008 giữa bà Trịnh Thị Lệ H với ông Phạm Hữu C và “Hợp đồng cam kết thanh toán tiền mua bán nhà” ngày 23/10/2008 được ký giữa ông Lê Văn Y và ông Phạm Hữu C đối với diện tích 44 m² nhà đất thuộc 1 phần thửa 1459, tờ bản đồ 14, P, quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh (diện tích và số thửa đúng trong quá trình giải quyết là 43,5 m² thuộc một phần thửa 1459 tờ bản đồ số 9 theo tài liệu 02 và thuộc một phần thửa 17 tờ bản đồ số 41 theo tài liệu 2003).

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Y, bà H về việc buộc ông Phạm Hữu C phải trả lại nhà đất có diện tích 43,5 m² thuộc một phần thửa 1459 tờ bản đồ số 9 theo tài liệu 02 và thuộc thửa 17 tờ bản đồ số 41 theo tài liệu 2003 bộ địa chính phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Văn Y và bà Trịnh Thị Lệ H và ông Y, bà H sẽ hoàn trả lại cho ông Phạm Hữu C số tiền 373.000.000 đồng.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Hữu C và bà Phạm Ngọc H3 về việc ông C, bà H1 trả cho ông Y, bà H số tiền 22.000.000 đồng để hoàn tất nghĩa vụ thanh toán tại “Hợp đồng mua bán nhà đất” lập ngày 28/6/2008 giữa bà Trịnh Thị Lệ H với ông Phạm Hữu C và chấm dứt “Hợp đồng cam kết thanh toán tiền mua bán nhà” ngày 23/10/2008 được ký giữa ông Lê Văn Y và ông Phạm Hữu C.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, bên phải thi hành án nếu chưa thực hiện hết các khoản tiền thì phải chịu thêm tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Chi phí tố tụng: Bà Trịnh Thị Lệ H và ông Lê Văn Y phải chịu chi phí tố tụng là 8.000.000 đồng. Ông Y và bà H đã thực hiện xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trịnh Thị Lệ H và ông Lê Văn Y phải án phí là 19.750.000 đồng, được trừ vào số tiền 9.875.000 đồng mà bà H, ông Y đã nộp theo Bên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0004062 ngày 02/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9. Ông Y, bà H phải nộp thêm số tiền án phí 9.875.000 đồng còn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 10/7/2023, nguyên đơn có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 27/7/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị một phần bản án sơ thẩm theo Quyết định kháng nghị số 5844/QĐ-VKS-DS về phần án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 5844/QĐ-VKS-DS ngày 27/7/2023.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới. Ông Lê Văn Y có đơn yêu cầu miễn án phí do là người cao tuổi trên 60 tuổi.

Các nguyên đơn ông Lê Văn Y và bà Trịnh Thị Lệ H và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Võ Thị Mỹ D trình bày: Nguyên đơn yêu cầu sửa án sơ thẩm vì diện tích phần đất tranh chấp 43,5m² là đất trồng cây lâu năm không đủ điều kiện tách thửa theo quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. Đồng thời, cấp sơ thẩm nhận định việc chuyển nhượng bằng giấy tay vẫn có giá trị pháp lý vì bên bà H đã sử dụng khu đất này trước giải phóng năm 1975 là không đúng qui định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc cơ quan chức năng cấp sổ nhà, cấp hộ khẩu cho gia đình ông Phạm Hữu C là không đúng pháp luật. Trường hợp ông C, bà H1 muốn giữ nhà phải trả thêm cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng theo mức chênh lệch giá của kết quả thẩm định giá.

Bị đơn ông Phạm Hữu C trình bày: Ông đã thực hiện theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng cam kết thanh toán tiền mua bán nhà ngày 23/10/2008 được ký giữa ông Y và ông. Hiện tại ông chỉ còn nợ của ông Y, bà H số tiền 5.000.000 đồng, số tiền này là các bên thỏa thuận khi nào ông được cấp giấy chứng nhận thì mới phải thanh toán. Về số tiền 17.000.000 đồng mà các bên thống nhất trừ vào số tiền 50.000.000 đồng dùng để thuê dịch vụ làm giấy tờ nhà đất cho ông C. Bà H và ông Y nói ông vi phạm nghĩa vụ trả nợ tổng 02 số tiền này là 22.000.000 đồng là không đúng. Tuy nhiên, ông C cũng tự nguyện thanh toán luôn cho ông Y, bà H để kết thúc nghĩa vụ thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa hai bên. Ông C và bà H1 không đồng ý trả thêm cho nguyên đơn 200.000.000 đồng theo yêu cầu của nguyên đơn tại phiên tòa hôm nay. Gia đình ông đã được cơ quan chức năng cấp sổ nhà và cấp hộ khẩu theo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Phạm Ngọc H1, bà Trần Thị Ý N2, ông Phạm Lê P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là đại diện theo pháp luật cho hai trẻ Phạm T1 và Phạm Nguyên c ý kiến với ông Phạm Hữu C.

Ông Phạm Hữu C và bà Phạm Ngọc H1 cùng là đại diện theo pháp luật của 02 người con có khuyết tật về thần kinh là ông Phạm Lê C1 và bà Phạm Lê Hồng H2 có cùng ý kiến với ông C.

Các đương sự xác nhận khu nhà đất có diện tích 43,5m² tọa lạc địa chỉ 2B đường số A, tổ B, khu phố E, phường P, Quận I do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H đo đạc theo Công văn số 1246/TAQ9 của Tòa án nhân dân Quận 9, khu nhà đất thuộc một phần thửa 17 tờ bản đồ số 41 (tài liệu 2003), thuộc một phần các thửa 1232, 1459 tờ bản đồ thứ 9 (tài liệu 02) phường P, Quận I và khu nhà đất mà các bên thỏa thuận giao dịch tại Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 28/6/2008 là một. Các bên xác nhận việc ghi khu đất thuộc tờ bản đồ số 14 là do có sự nhầm lẫn nên xác định thuộc tờ bản đồ thứ 9 (tài liệu 02) phường P, Quận I (thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Thống nhất giá trị quyền sử dụng đất và diện tích xây dựng nhà theo chứng thư thẩm định giá số 202234.IVC-CT ngày 12/10/2022 của Công ty Cổ phần Đ và Thẩm định giá Hội nhập giá trị quyền sử dụng đất 635.193.000 đồng và Giá trị công trình xây dựng 137.025.000 đồng. Tổng cộng 772.218.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật. Việc mua bán chuyển nhượng là có hiệu lực tại thời điểm mua bán vì nhà, đất có nguồn gốc là của gia đình ông Lê Văn Y. Các bên thỏa thuận chuyển nhượng trên cơ sở tự nguyện nên phù hợp quy định pháp luật hiện hành. Trên thực tế nhà đất cũng đã giao xong, số tiền đã giao hơn 2/3 giá trị của hợp đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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

Về hình thức: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự được thực hiện các quyền và chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về thời hạn kháng cáo, kháng nghị là trong thời hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Về nội dung kháng cáo: Ông Phạm Hữu C, bà Phạm Ngọc H1 và ông Lê Văn Y, bà Trịnh Thị Lệ H giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vào ngày 28/6/2008. Ngày 08/7/2008, ông Y, bà H đã nhận số tiền 305.000.000 đồng trong tổng giá trị giao dịch 395.000.000 đồng. Cùng ngày, ông Y, bà H giao nhà cho ông C, bà H1 sử dụng cho đến nay. Theo thỏa thuận các bên, ông Y, bà H có nghĩa vụ xin cấp giấy chứng nhận cho ông C, bà H1. Đến ngày 23/10/2008, các bên ký kết giấy “Hợp đồng cam kết thanh toán mua bán nhà”, nội dung ông C tiếp tục thanh toán cho bà H, ông Y số tiền 28.000.000 đồng, số tiền 17.000.000 đồng thống nhất giao cho dịch vụ làm giấy tờ nhà đất cho ông C, còn lại 5.000.000 đồng khi nào ông C có giấy chứng nhận sẽ thanh toán tiếp cho ông Y, bà H.

Giao dịch của các bên được lập vào năm 2008 nên pháp luật áp dụng là Luật đất đai 2003. Căn cứ các Điều 50, 146, 176 Luật đất đai 2003; Điều 66 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ về thời hạn thống nhất thực hiện

các giao dịch về quyền sử dụng đất bằng Giấy chứng nhận thì ông Y, bà H được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng, do đó giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa ông Y, bà H và ông C, bà H1 là phù hợp với quy định của pháp luật. Ông Y, bà H và ông C, bà H1 đều đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ giao dịch nên yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 28/6/2008 và Hợp đồng cam kết thanh toán tiền mua bán nhà” ngày 23/10/2008 của ông Y, bà H là không có cơ sở chấp nhận theo Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 và Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Cấp sơ thẩm đã ghi nhận phía bị đơn tự nguyện trả cho bị đơn số tiền 22.000.000 đồng còn lại để kết thúc nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng mua bán nhà đất” lập ngày 28/6/2008 và “Hợp đồng cam kết thanh toán mua bán nhà” ngày 23/10/2008 là phù hợp.

Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn.

Về nội dung kháng nghị: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên “Hợp đồng mua bán nhà đất” lập ngày 28/6/2008 và “Hợp đồng cam kết thanh toán tiền mua bán nhà” ngày 23/10/2008 vô hiệu. Buộc bị đơn phải trả lại nhà đất tranh chấp và nguyên đơn sẽ hoàn trả lại cho bị đơn số tiền đã nhận là 373.000.000 đồng, ngoài ra không có yêu cầu nào khác. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội thì nguyên đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận. Nhưng bản án sơ thẩm tuyên nguyên đơn chịu án phí có giá ngạch 19.750.000 đồng là không đúng, thiệt hại cho quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Ông Lê Văn Y trên 60 tuổi nên được miễn theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, số tiền bị đơn tự nguyện thanh toán cho nguyên đơn 22.000.000 đồng là nghĩa vụ của bị đơn phải thực hiện theo Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 28/6/2008 giữa nguyên đơn và bị đơn nên bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền này nhưng bản án sơ thẩm không tuyên buộc bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm là thiếu sót. Tuy nhiên, ông Phạm Hữu C trên 60 tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức xét xử bản án dân sự sơ thẩm số 2172/2023/DS-ST ngày 29/6/2023. Ngày 10/7/2023 bị đơn có Đơn kháng cáo là trong thời hạn luật định.

[1.2] Về thời hạn kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số: 5844/QĐ-VKS-DS ngày 27/7/2023. Quyết định kháng nghị trong thời hạn luật định.

[1.3] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Nguyên đơn có đơn khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đối tượng tranh chấp liên quan đến bất động sản tại thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng thẩm quyền giải quyết theo khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1.4] Xác định tư cách đương sự và người tham gia tố tụng:

Xét, ông Phạm Lê C1 và bà Phạm Lê Hồng H2 là người khuyết tật về thần kinh mức độ nặng, có cha mẹ là ông Phạm Hữu C và bà Phạm Ngọc H1. Ngày 28/10/2019, Tòa án sơ thẩm đã lập biên bản giải thích về việc yêu cầu ông C và bà H1 tiến hành thủ tục tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự đối với trường hợp của bà H2 và ông C1 theo quy định tại khoản 1 Điều 22 Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng bà H1 và ông C không thực hiện nên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử theo thủ tục chung là có căn cứ.

Căn cứ Giấy khai sinh của trẻ Phạm Võ Xuân T3, trẻ Trà có mẹ là bà Phạm Lê Hồng H2, không có tên cha; có ông bà ngoại là ông Phạm Hữu C và bà Phạm Ngọc H1. Căn cứ Điều 52, khoản 3 Điều 53, khoản 2 Điều 136 Bộ luật dân sự 2015 và khoản 2 Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 cấp sơ thẩm xác định ông Phạm Hữu C, bà Phạm Ngọc H1 là người đại diện theo pháp luật của ông C1, bà H2 và trẻ Xuân T3 tham gia tố tụng trong vụ án này là có căn cứ.

[1.5] Về áp dụng pháp luật: Các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng năm năm 2008 và hiện đang tiếp tục thực hiện. Căn cứ khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 về điều khoản chuyển tiếp Hội đồng xét xử sơ thẩm áp dụng luật Dân sự 2015 giải quyết vụ án là có căn cứ.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện, xét thấy;

[2.1] Xét về chủ thể giao dịch chuyển nhượng nhà đất:

Căn cứ Biên bản xác minh ngày 08/3/2023 tại Trụ sở Ủy ban nhân dân phường P của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức; xác nhận của Ủy ban nhân dân phường P tại Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 27/3/2017 của ông Trần Hữu C2; Tờ đăng ký nhà đất ngày 02/8/1999 và Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới đất ngày 09/7/1999 của ông Lê Văn Y; tài liệu 2003 do Ủy ban nhân dân phường

P cung cấp thì khu đất 43,5m² có nguồn gốc do gia đình ông Lê Văn Y sử dụng trước ngày 15/10/1993. Quá trình từ gia đình ông Y, đến khi ông Y, bà H2 sử dụng, xây dựng nhà trên đất đều có đăng ký kê khai, có tên trong sổ địa chính, không có ai tranh chấp. Năm 2005 thì chuyển nhượng lại cho ông C2 sử dụng là phù hợp theo qui định tại điểm b khoản 1 Điều 50 Luật đất đai 2003; Điều 146 Luật đất đai 2003 cụ thể “Trong thời hạn này, người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cũng được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật này.” Và phù hợp khoản 2 Điều 66 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ về thời hạn thống nhất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất bằng Giấy chứng nhận và phù hợp hướng dẫn tại tiểu mục 1 mục XI của Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT của Bộ T4 hướng dẫn việc thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất quy định tại điều 66 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ về xét cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp người đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai.

Ngày 28/6/2008, bà Trịnh Thị Lệ H và ông Phạm Hữu C ký kết Hợp đồng sang nhượng nhà đất. Theo nội dung hợp đồng này hai bên thỏa thuận mua bán căn nhà có diện tích 6m x 8m = 44 m² thuộc thửa 1459, tờ bản đồ số 14 với giá 395.000.000 đồng, khi ông C giao đủ số tiền 305.000.000 đồng cho bà H thì bà H giao nhà cho ông C, số tiền 50.000.000 đồng còn lại sẽ được trả khi bà H có sổ và ra công chứng cho ông C. Bà H1 vợ ông C và ông Y chồng bà H đều biết và đồng ý với hợp đồng ký kết trên. Ngày 08/7/2008, bà H đã nhận đủ 305.000.000 đồng và đã bàn giao nhà cho ông C sử dụng. Có cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng trên đảm bảo điều kiện về chủ thể.

[2.2] Xét về hình thức của hợp đồng: Như phân tích trên, do phần nhà, đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận nên các bên không thể thực hiện công chứng hợp đồng, tuy nhiên ông Y, bà H được quyền thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất.

[2.3] Về quá trình giao dịch chuyển nhượng nhà đất:

Tại hợp đồng mua bán nhà đất ngày 28/6/2008 thì phần đất chuyển nhượng có diện tích đất là 44m². Tuy nhiên, căn cứ Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 20/11/2018 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở T đo về hiện trạng và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ, thực tế và xác nhận thống nhất của các bên đương sự có cơ sở xác định khu đất ông Y, bà H chuyển nhượng cho ông C, bà H1 có diện tích 43,5m² tọa lạc tại địa chỉ B đường số A, tổ B, khu phố E, phường P, Quận I (nay là thành phố T), khu đất thuộc một phần thửa 17 tờ bản đồ số 41 (tài liệu 2003); thuộc thửa 1459 tờ bản đồ thứ 9 (tài liệu 02) phường P, Quận I.

Thực hiện theo bản thỏa thuận ngày 08/7/2008, bà H đã nhận đủ 305.000.000 đồng và đã bàn giao nhà cho ông C sử dụng cho đến nay. Sau đó, bà H, ông Y thuê một người tên P1 (không rõ thông tin) làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng khu đất trên cho ông bà nhưng ông P1 không làm được. Do quá 03 tháng mà ông Y, bà H vẫn chưa làm được giấy tờ để sang tên cho ông C nên ngày 23/10/2008, các bên đã thỏa thuận lại việc thanh toán số tiền 50.000.000 đồng. Tại Hợp đồng cam kết thanh toán tiền mua bán nhà, các bên thỏa thuận như sau: Giao cho người một người tên L (không rõ thông tin cá nhân) làm lại toàn bộ hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận và nộp thuế cho ông Y, bà H với giá 17.000.000 đồng, số tiền này được trừ vào số tiền 50.000.000 đồng ông C còn giữ lại theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán nhà. Còn lại 33.000.000 đồng, các bên thống nhất ông C thanh toán cho ông Y, bà H như sau: ngày 23/8/2008, thanh toán số tiền 10.000.000 đồng; ngày 23/11/2008, thanh toán số tiền 18.000.000 đồng; Tổng cộng ông Y, bà H đã nhận thêm số tiền 28.000.000 đồng, còn lại 5.000.000 đồng, ông C sẽ trả ngay khi ông Y, bà H hoàn tất thủ tục sang tên cho ông C và chi phí sang tên ông C phải chịu. Sau khi nhận nhà vào ngày 08/7/2008, gia đình ông C tiếp tục sinh sống trên đất, thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đất của nhà nước. Ông C cũng được cấp sổ nhà B Đường A, tổ B, khu phố E, phường P, thành phố T theo Quyết định về việc cấp sổ nhà số 1255/QĐ-UBND ngày 08/12/2010 của Ủy ban nhân dân Quận I. Gia đình ông C cũng được cấp sổ hộ khẩu số 31210007664 tại căn nhà trên do ông đứng tên chủ hộ.

Căn cứ các tài liệu chứng cứ và sự thừa nhận của các đương sự, thì ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/6/2008, bà H, ông Y đã giao nhà cho ông C sử dụng. Tổng giá trị hợp đồng là 395.000.000 đồng, Ông C3 đã giao cho bà H và ông Y tổng số tiền là 373.000.000 đồng. Như vậy, ông C3 đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ của ông và bà H, ông Y đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ giao nhà. Căn cứ Điều 129 BLDS năm 2015 quy định giao dịch dân sự do không tuân thủ về hình thức: *“1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. 2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*. Có cơ sở xác định, Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C3 với ông Y, bà H là có hiệu lực. Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tuyên “Hợp đồng mua bán nhà đất” lập ngày 28/6/2008 giữa bà Trịnh Thị Lệ H với ông Phạm Hữu C vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.4] Xét về quá trình thanh toán hợp đồng:

Ông Y, bà H thừa nhận đã nhận số tiền ông C đã thanh toán là 373.000.000 đồng. Về số tiền 22.000.000 đồng còn lại: Theo Hợp đồng cam kết thanh toán và lời khai của ông Y, bà H, ông C, bà H1, các bên có thỏa thuận số tiền này được chia làm 02 phần: Phần 1: 17.000.000 đồng, hai bên thống nhất giao cho một người tên L (không rõ thông tin) làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận cho ông Y,

bà H. Phần 2: 5.000.000 đồng là số tiền ông C được giữ lại cho đến khi nào ông Y, bà H được cấp giấy chứng nhận, sang tên cho ông C thì ông C mới thanh toán. Do vậy, đến thời điểm hiện nay, ông Y, bà H không nhận được số tiền 22.000.000 đồng là do thỏa thuận của các bên về phương thức thanh toán. Ông Y bà H cho rằng ông C vi phạm nghĩa vụ là không có cơ sở chấp nhận.

Về số tiền 17.000.000 đồng: Ông Y, bà H trình bày do người tên L không hoàn tất được thủ tục xin cấp giấy chứng nhận nên ông Y, bà H không đồng ý trừ số tiền 17.000.000 đồng vào số tiền 50.000.000 đồng như thỏa thuận tại “Hợp đồng cam kết thanh toán mua bán nhà”. Ông C trình bày ông đã thanh toán cho ông L số tiền 17.000.000 đồng nên ông không đồng ý trả cho ông Y, bà H số tiền 17.000.000 đồng. Số tiền 17.000.000 đồng ông đã giao cho ông L. Hiện nay ông không biết ông L đang ở đâu. Tuy nhiên, hiện nay ông vẫn đang làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận qua tên ông nên ông và bà H1 đồng ý và tự nguyện trả số tiền này cho ông Y, bà H để hoàn tất giao dịch chuyển nhượng giữa hai bên. Sự tự nguyện của ông C, bà H1 phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ.

Về số tiền 5.000.000 đồng: Tại Hợp đồng cam kết thanh toán tiền mua bán nhà, sau được cấp giấy chứng nhận thì ông C sẽ trả cho ông Y, bà H số tiền 5.000.000 đồng. Tuy nhiên, nay ông C, bà H1 tự nguyện trả luôn cho ông Y, bà H để hoàn tất giao dịch chuyển nhượng giữa hai bên. Sự tự nguyện của ông C, bà H1 phù hợp quy định của pháp luật.

Cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông C và bà H1 về việc trả cho ông Y, bà H số tiền 22.000.000 đồng để hoàn tất nghĩa vụ thanh toán tại “Hợp đồng mua bán nhà đất” lập ngày 28/6/2008 giữa bà Trịnh Thị Lệ H với ông Phạm Hữu C và chấm dứt “Hợp đồng cam kết thanh toán tiền mua bán nhà” ngày 23/10/2008 được ký giữa ông Lê Văn Y và ông Phạm Hữu C là có căn cứ.

[2.5] Quan điểm nguyên đơn cho rằng “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 20/0/2000 giữa bà Trịnh Thị Lệ H với ông Phạm Hữu C vô hiệu vì lý do diện tích đất tranh chấp nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa theo Quyết định 60/2017/QĐ-UBND Thành phố H. Xét;

Thứ nhất, phần đất chuyển nhượng năm 2008 có diện tích 43,5m², trên đất có nhà do ông Y, bà H xây dựng, quản lý, sử dụng trước ngày Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 năm 2009 được ban hành nên không áp dụng diện tích đất tối thiểu khi chuyển nhượng trong giao dịch mua bán nhà giữa bà H, ông Y với ông C, bà H1 theo qui định tại điểm đ, khoản 2, Điều 1 “... đ) Tách thửa trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì hành có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo Quyết định này: các thửa đất đang sử dụng trước ngày ban hành Quyết định này; các trường hợp tách thửa do chuyển quyền sử dụng đất đã được công chứng, chứng thực hoặc cơ quan có thẩm quyền cho phép tách thửa trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì hành thì thực hiện thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật”.

Thứ hai, theo lời khai xác nhận của đương sự phù hợp chứng cứ thể hiện trong hồ sơ tại Công văn số 383/UBND ngày 15/6/2023 của Ủy ban nhân dân phường P, bà Phạm Lê Hồng H2 không có tên trong sổ bộ đăng ký kết hôn; Căn cứ Giấy xác nhận khuyết tật số hiệu 08/HCM/Q.9/064 của Ủy ban nhân dân phường P ngày 26/02/2014, bà Phạm Lê Hồng H2, sinh năm 1995, bị khuyết tật vận động, thần kinh mức độ nặng. Căn cứ Bản kết luận giám định sức khỏe tâm thần số 31/2011/DV/TTGDPUTT ngày 14/01/2011 của Trung tâm giám định pháp y tâm thần thuộc Sở Y tế Thành phố H, ông Phạm Lê C1, sinh năm 1983, bị chậm phát triển tâm thần, mức độ trầm trọng/Bại não (F73-ICD10). Và Theo Biên bản xác minh ngày 08/3/2023 tại trụ sở UBND phường P của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, ông Phạm Lê C1 và bà Phạm Lê Hồng H2 đang được nhận bảo trợ theo diện người khuyết tật về thần kinh, ông Phạm Hữu C được nhận bảo trợ xã hội trách nhiệm chăm sóc người khuyết tật; Thực tế vợ chồng ông C bà H2 hiện sinh sống và Phạm Lê C1 và bà Phạm Lê Hồng H2 đang sống trong phần nhà, đất tranh chấp thuộc hoàn cảnh đặc biệt khó khăn. Theo Điều 4 Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25/02/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố H qui định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận, huyện “1. *Những trường hợp hộ gia đình, cá nhân có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn hoặc khi thừa kế, hòa giải tranh chấp, có nhu cầu tách thửa, Ủy ban nhân dân quận, huyện, căn cứ quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật đô thị, điều kiện để hợp khối, cảnh quan khu vực và quy chuẩn xây dựng để giải quyết (nhưng diện tích tối thiểu của các thửa đất hình thành không nhỏ hơn 25m² đối với trường hợp đất ở)*”.

Thứ ba, theo Quyết định 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Chủ tịch UBND Thành phố H. Điều 1. Phạm vi điều chỉnh “2. *Quyết định này không áp dụng cho các trường hợp sau: ...h) Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất không phải là đất ở đã hình thành từ trước ngày quyết định này có hiệu lực thi hành, có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại quyết định này, thì không căn cứ diện tích tối thiểu theo qui định tại quyết định này.*” Và Điều 6 quyết định 60/2017 cũng qui định Tách thửa đối với các trường hợp khác “2. *Tách thửa đất theo Bản án, Quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định của cơ quan Thi hành án, Quyết định công nhận hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai: Kể từ ngày quyết định này có hiệu lực thi hành, trường hợp thửa đất không đủ điều kiện để tách thửa theo qui định tại Quyết định này, thì người sử dụng đất thực hiện việc phân chia quyền sử dụng đất theo giá trị quyền sử dụng đất hoặc sử dụng chung thửa đất theo qui định*”.

Thứ tư, theo Công văn số 1881/QLĐT ngày 14/6/2023 của Phòng quản lý đô thị thành phố T xác định khu đất tranh chấp thuộc qui hoạch dân cư xây dựng mới. Phần công trình xây dựng trên đất đã được Ủy ban nhân dân Quận I cũ (nay là thành phố T) cấp số nhà theo quyết định số 1255/QĐ-UBND ngày 08/12/2010 là 2/2B Đường A, Khu phố E, Phường P, Quận I. Ông Phạm Hữu C đã đóng thuế thu từ đất ở tại đô thị theo biên lai thu của Cục T5 Ký hiệu AL/2020T số 0023736 ngày 21/10/2020 bút lục 235).

Từ những phân tích và dẫn chiếu qui định của pháp luật pháp luật nêu trên có cơ sở xác định quan điểm nguyên đơn cho rằng “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 20/0/2000 giữa bà Trịnh Thị Lệ H với ông Phạm Hữu C vô hiệu vì lý do diện tích đất tranh chấp là đất trồng cây lâu năm và có diện tích nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu được tách thửa theo Quyết định 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố H là không có căn cứ.

[3] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Y và bà Trịnh Thị Lệ H về việc yêu cầu tuyên vô hiệu “Hợp đồng mua bán nhà đất” lập ngày 28/6/2008 giữa ba Trịnh Thị Lệ H với ông Phạm Hữu C và “Hợp đồng cam kết thanh toán tiền mua bán nhà” ngày 23/10/2008 được ký giữa ông Lê Văn Y và ông Phạm Hữu C là không có cơ sở chấp nhận nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[4] Về kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí sơ thẩm:

Xét thấy, cấp sơ thẩm xác định do yêu cầu của ông Y, bà H về việc tuyên không được chấp nhận nên ông Y, bà H phải chịu án phí sơ thẩm là 395.000.000 đồng $\times 5\% = 19.750.000$ đồng, được trừ vào số tiền 9.875.000 đồng mà bà H, ông Y đã nộp theo Bên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0004062 ngày 02/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9, ông Y, bà H phải nộp thêm số tiền án phí 9.875.000 đồng còn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh là không có cơ sở bởi lẽ: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên “Hợp đồng mua bán nhà đất” lập ngày 28/6/2008 và “Hợp đồng cam kết thanh toán tiền mua bán nhà” ngày 23/10/2008 vô hiệu. Buộc bị đơn phải trả lại nhà đất tranh chấp và nguyên đơn sẽ hoàn trả lại cho bị đơn số tiền đã nhận là 373.000.000 đồng, ngoài ra không có yêu cầu nào khác. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì nguyên đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận. Bản án sơ thẩm tuyên nguyên đơn chịu án phí có giá ngạch 19.750.000 đồng là không đúng, thiệt hại cho quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. H4 lại số tiền án phí tạm nộp cho nguyên đơn sau khi trừ 300.000 đồng án phí phải nộp còn lại là 9.575.000 đồng. Ông Y trên 60 tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Ngoài ra, số tiền ông C tự nguyện thanh toán cho nguyên đơn 22.000.000 đồng là nghĩa vụ của bị đơn phải thực hiện theo Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 28/6/2008 giữa nguyên đơn và bị đơn nên bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền này nhưng bản án sơ thẩm không tuyên buộc bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm là thiếu sót. Ông Phạm Hữu C phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phải thi hành là 22.000.000 đồng là 1.100.000 đồng. Nhưng do ông C trên 60 tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Từ những phân tích trên, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở chấp nhận, nên sửa một phần bản án sơ thẩm theo qui định khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự

[5] Về án phí phúc thẩm và chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định Ông Y, bà H phải chịu chi phí định giá là 8.000.000 đồng theo Hợp đồng cung cấp dịch vụ định giá số DH00238/HĐ-IVC ngày 02/8/2022 giữa Công ty Cổ phần Đ và bà Trịnh Thị Lệ H. Ông Y và bà H đã thực hiện xong.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. H4 lại cho bà Trịnh Thị Lệ H 300.000 đồng án phí tạm nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị Lệ H.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 5844/QĐ-VKS-DS ngày 27/7/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số: 2172/2023/DS-PT ngày 29/6/2023 và quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 5190/2023/QĐ-SCBSQĐ ngày 15/8/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn Y, bà Trịnh Thị Lệ H về việc tuyên vô hiệu “Hợp đồng mua bán nhà đất” lập ngày 28/6/2008 giữa bà Trịnh Thị Lệ H với ông Phạm Hữu C và “Hợp đồng cam kết thanh toán tiền mua bán nhà” ngày 23/10/2008 được ký giữa ông Lê Văn Y và ông Phạm Hữu C đối với diện tích 44m² nhà đất thuộc 1 phần thửa 1459, tờ bản đồ 14, Phước Long A, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh (diện tích và số thửa đúng trong quá trình giải quyết là 43,5m² thuộc một phần thửa 1459 tờ bản đồ số 9 theo tài liệu 02 và thuộc một phần thửa 17 tờ bản đồ số 41 theo tài liệu 2003).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn Y, bà Trịnh Thị Lệ H về việc buộc ông Phạm Hữu C phải trả lại nhà đất có diện tích 43,5 m² thuộc một phần thửa 1459 tờ bản đồ số 9 theo tài liệu 02 và thuộc thửa 17 tờ bản đồ số 41 theo tài liệu 2003 bộ địa chính phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Văn Y, bà Trịnh Thị Lệ H và ông Lê Văn Y, bà Trịnh Thị Lệ H sẽ hoàn trả lại cho ông Phạm Hữu C số tiền 373.000.000 đồng.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Hữu C và bà Phạm Ngọc H1 về việc ông C, bà H1 trả cho ông Lê Văn Y, bà Trịnh Thị Lệ H số tiền 22.000.000 đồng để hoàn tất nghĩa vụ thanh toán tại “Hợp đồng mua bán nhà đất” lập ngày 28/6/2008 giữa bà Trịnh Thị Lệ H với ông Phạm Hữu C và chấm dứt “Hợp đồng

cam kết thanh toán tiền mua bán nhà” ngày 23/10/2008 được ký giữa ông Lê Văn Y và ông Phạm Hữu C.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, bên phải thi hành án nếu chưa thực hiện hết các khoản tiền thì phải chịu thêm tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Chi phí tố tụng: Bà Trịnh Thị Lệ H và ông Lê Văn Y phải chịu chi phí tố tụng là 8.000.000 đồng. Ông Y và bà H đã thực hiện xong.

4. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn Y không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trịnh Thị Lệ H phải chịu án phí là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền 9.875.000 đồng mà bà H, ông Y đã nộp theo Bên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0004062 ngày 02/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9 (nay là thành phố T). Ông Lê Văn Y, bà Trịnh Thị Lệ H được nhận lại số tiền án phí 9.575.000 đồng còn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức.

Ông Phạm Hữu C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trịnh Thị Lệ H không phải chịu. H4 lại cho bà Trịnh Thị Lệ H số tiền 300.000 đồng án phí tạm nộp theo Biên lai số AA/2023/0004418 ngày 02/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức.

Các bên thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ khi tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND TP. Thủ Đức
- Chi cục THADS TP.Thủ Đức
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP (T/21).

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

Đặng Huyền Phương



